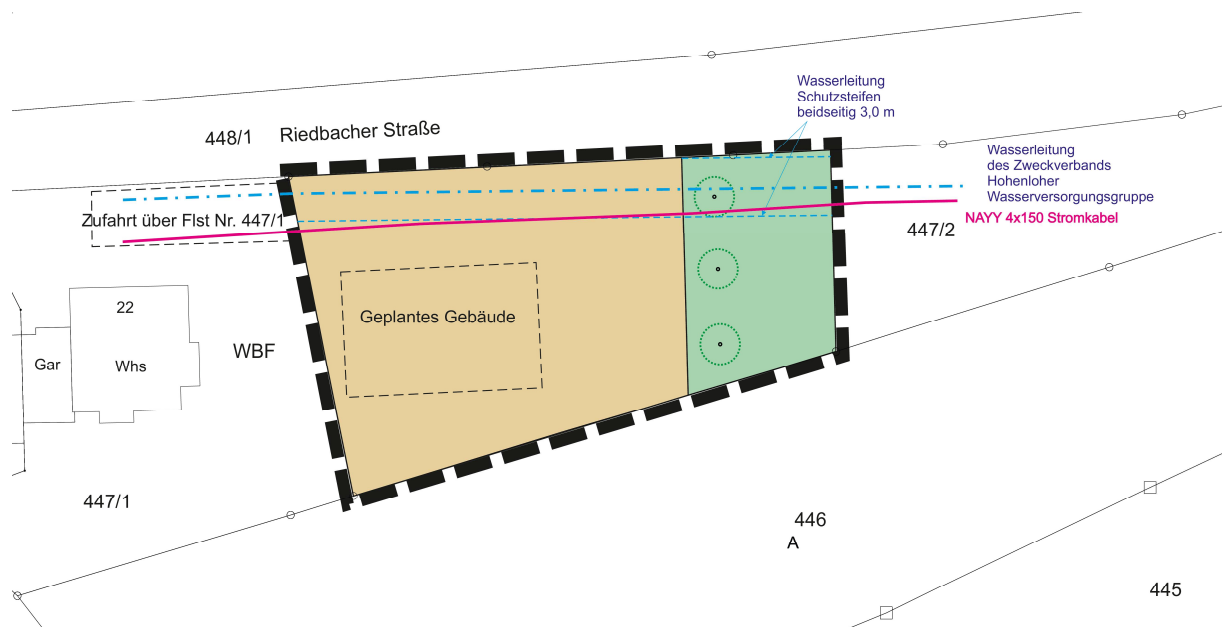


Entwurf Abrundungssatzung „Bartenstein-Riedbacher Straße“



Mit Begründung und Textteil

Hinweis:

Änderungen gegenüber der Fassung vom 08.04.2026 sind grün markiert

Inhaltsverzeichnis

I.	Vorbemerkungen	3
II.	Rechtsgrundlagen	4
III.	Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	5
IV.	Begründung	5
	1. Anlass und Zweck der Aufstellung	5
	2. Gebietsabgrenzung Bestand	5
	3. Übergeordnete Planungen	6
	4. Geltungsbereich und Flächenbedarf	9
	5. Umweltschutz	10
	6. Umweltauswirkungen und Hinweise	10
	7. Maßnahmen	19
	8. Fachgutachten	23
	9. Art und Maß der baulichen Nutzung	23
	10. Nebenanlagen	23
	11. Örtliche Bauvorschriften	23
	12. Erschließung	23
	13. Hinweise und Anmerkungen	24
	14. Flächenbilanz	26
	15. Kostenschätzung	27
	16. Soziale Maßnahmen und Schutzmaßnahmen für angrenzende Bebauung	27
V.	Textteil	28
	1. Allgemeine Festsetzungen	28
	2. Art und Maß der baulichen Nutzung	29
	3. Nebenanlagen	29
	4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	29
	5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	30
	6. Solarenergie	30
	7. Inkrafttreten	30
VI.	Anhang	30
VII.	Verfahrensvermerke	31

I. Vorbemerkungen

Der Geltungsbereich der Abrundungssatzung befindet sich im östlichen Teil von Bartenstein, einem Teilort der Stadt Schrozberg. Der Inhalt dieser Ausarbeitung ist die Begründung, die Hinweise und Empfehlungen und der Textteil.

Der Bauherr „Thomas Pröschel, Riedbacher Straße 22, 74575 Schrozberg“ plant auf dem Flurstück 447/2, Gemeinde Schrozberg, Gemarkung Bartenstein, eine Erweiterung der vorhandenen Werkstatt.

Der KFZ Fachbetrieb Pröschel plant den Bau einer weiteren Werkstatt. Die bisher vorhandene Werkstatt ist für den Fortbestand des KFZ Fachbetrieb Pröschel nicht mehr ausreichend.

Die Weiterentwicklung des Betriebes, die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen und die Umstellung zur Wartung und Reparatur von E-Fahrzeugen erfordern weitere Werkstattgebäude.

In den Teilorten von Schrozberg soll die notwendige Infrastruktur aufgebaut und erhalten werden. Somit ist es zwingend notwendig, den vorhandenen Betrieben eine Weiterentwicklung zu ermöglichen. Die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Umstellung auf neue Entwicklungen (E-Mobilität) erfordern Baumaßnahmen, zur Herstellung der notwendigen Räumlichkeiten. Ohne eine ständige Anpassung der Teilorte an den wachsenden Lebensstandard sind diese vom Aussterben bedroht. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist es wichtig, die Teilorte für die junge Generation attraktiv zu gestalten. Als Teil dessen ist es von großer Bedeutung in den Ortschaften die jeweilige Infrastruktur zu erhalten und auszubauen. Damit sich die kommende Generation beruflich entfalten kann, müssen die entsprechenden Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Der Bauherr ist bereit hierzu einen Beitrag zu leisten und möchte seinen Betriebsstandort in Bartenstein erhalten und erweitern.

II. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen für die Ausarbeitung sind:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024/Nr. 323).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176 S. 1).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 189).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)** in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26)
- **Landesplanungsgesetz (LplG)** in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71).
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22.12.2008 (GBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (GBl. 2025/ Nr. 189).

III. Umweltbericht und spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Der Umweltbericht für den Bereich der Abrundungssatzung „Bartenstein Riedbacher Straße“ wird noch durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung von Frau Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Kupferhof 1, 74582 Gerabronn als separater Bericht ergänzt

IV. Begründung

1. Anlass und Zweck der Aufstellung

Nach Unterlagen des Flächennutzungsplanes Schrozberg handelt es sich dabei um eine Gewerbliche Baufläche direkt am Ortsrand von Bartenstein.

Der KFZ Fachbetrieb Pröschel plant den Bau einer weiteren Werkstatt. Die bisher vorhandene Werkstatt ist für den Fortbestand des KFZ Fachbetrieb Pröschel nicht mehr ausreichend.

Die Weiterentwicklung des Betriebes, die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen und die Umstellung zur Wartung und Reparatur von E-Fahrzeugen erfordern weitere Werkstattgebäude.

Der Standort der neuen Werkstatt grenzt direkt an den vorhandenen Betrieb an und dient der Weiterentwicklung des Betriebes.

2. Gebietsabgrenzung Bestand

Bartenstein ist ein Teilort der Stadt Schrozberg im Kreis Schwäbisch Hall. Hier soll eine Betriebserweiterung durch einen Neubau einer Werkstatt erfolgen.

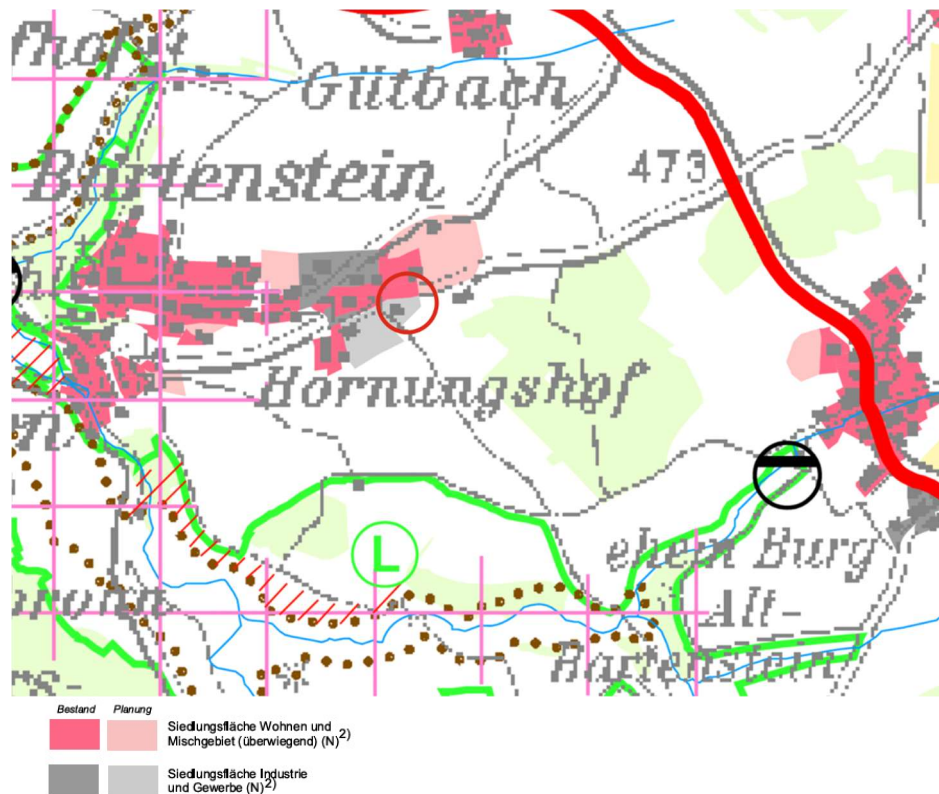


3. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist der Planbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe ausgewiesen.

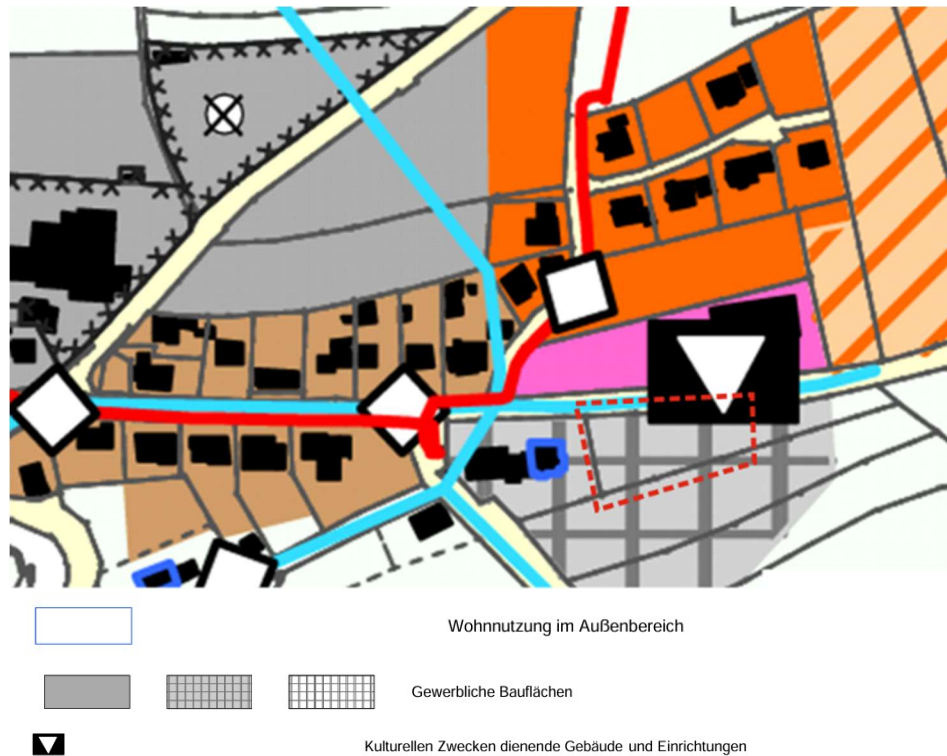
Die Planung steht nicht im Widerspruch zum Regionalplan Heilbronn-Franken 2020.



Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020

Flächennutzungsplan

Das Vorhaben entspricht dem Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Schrozberg

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan 2020 der Stadt Schrozberg ist die Fläche als gewerbliche Baufläche ausgewiesen.

Im Osten befindet sich ein Acker und einzelne Bäume. Im Norden des Grundstückes verläuft eine überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße.

Das dargestellte Elektrizitätszeichen beschreibt die Umspannstation an der in ca. 50 Meter entfernten Straßenkreuzung des Plangebietes.



Auszug aus dem Landschaftsplan 2020 der Stadt Schroberg



Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzende Bebauungspläne sind im Norden des Plangebietes der Bebauungsplan Meisenhof.

Starkregenrisiko

In der Starkregengefahrenkarte sind im Plangebiet Überflutungstiefen von <10 cm und punktuell <50cm dargestellt. Auf den dargestellten Wasserabfluss wird bei der Planung eingegangen.

Eine Überflutung des gesamten Plangebietes ist nicht zu erwarten.

Die bereits vorhandene Bebauung ist in der Starkregengefahrenkarte dargestellt.



Auszug aus Starkregengefahrenkarte



4. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Bebauung, Nutzung

Der KFZ Fachbetrieb Pröschel plant den Bau einer weiteren Werkstatt. Die bisher vorhandene Werkstatt ist für den Fortbestand des KFZ Fachbetrieb Pröschel nicht mehr ausreichend.

Die Weiterentwicklung des Betriebes, die Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen und die Umstellung zur Wartung und Reparatur von E-Fahrzeugen erfordern weitere Werkstattgebäude.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.500 m², davon werden ca. 40% neu versiegelt.



Auszug aus der Vorentwurfsplanung

5. Umweltschutz

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung und dadurch erforderliche Ergänzungen zum Umweltbericht wurde von Frau Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Kupferhof 1, 74582 Gerabronn

6. Umweltauswirkungen und Hinweise

Tiere, Pflanzen

Fauna

In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die Planung wurden 2026 die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse sowie der Schmetterlinge und Falter untersucht.

Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten innerhalb der Planfläche festgestellt. Randliche Vorkommen werden durch Veränderungen im Bereich der Planfläche nicht erheblich beeinträchtigt.

Im Rahmen der Untersuchungen ergaben sich keine weiteren Hinweise auf Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder nach nationalem Recht "streng geschützten Arten" (§ 15 BNatSchG).

Die Planfläche ist als Wildtierkorridor nicht von Bedeutung.

Flora, Biotoptypen

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte am 30.04.2026.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich aktuell folgende Biotoptypen:

Biotop- typennr.	Name	Fläche in m ²
33.41 33.52	/ Fettwiese / Fettweide mittlerer Standorte	1.396

Beschreibung der Biotoptypen:

33.41 / 33.52 Fettwiese mittlerer Standorte / Fettweide mittlerer Standorte

Bei dem Grünland im Bereich der Planfläche handelt es sich um Fettwiese bzw. Fettweidemittlerer Standorte mit zahlreich Wiesen-Storchschnabel (*Geranium pratense*), Rotklee (*Trifolium pratense*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Wiesenlöwenzahn (*Taraxacum sectio Ruderalia*), und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*) in der Krautschicht. In der Grasschicht treten Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Gewöhnliches Knautgras (*Dactylis glomerata*) und Wiesen-Fuchsschwanz (*Alopecurus pratensis*) sehr zahlreich auf. Im Bereich der Weide ist auch Wiesen-Salbei (*Salvia pratensis*) als Magerkeitszeiger vertreten.

Die Flächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Geschützte Pflanzenarten wurden im Zusammenhang mit der Biotoptypenaufnahme nicht festgestellt.

Geschützte Biotope und Lebensraumtypen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Biotope und Lebensraumtypen. 300 m südwestlich der Planfläche befinden sich die gesetzlich geschützten Biotope Nr. 166251270067 „Bachlauf südlich Bartenstein“ sowie Nr. 366251270088 „Flachland

Mähwiese westlich vom Hornungshof“.



Abb. 6 gesetzlich geschützte Biotope im Umfeld des Plangebiets (Kartengrundlage LUBW Karte Biotop)

Biotopverbund

Für den Biotopverbund sind die Flächen nicht von Bedeutung.

Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet.

Denkmalschutz

Denkmalgeschützte Boden- und Baudenkmale sind im und am Geltungsbereich nicht erkennbar. Im Plangebiet können Funde im Sinne von § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) zutage treten, bei denen es sich um meldepflichtige Kulturdenkmale nach § 2 DSchG handelt. Dem Regierungspräsidium ist Gelegenheit zu geben, vor jeglichen Erdbewegungsarbeiten archäologische Untersuchungen durchzuführen.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" wird wie als mittelwertig eingestuft.

Fläche, Boden

Für das Schutzgut Boden wird entsprechend des Bodenschutzgesetzes die natürliche Bodenfruchtbarkeit, die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Pufferwirkungen für Schadstoffe sowie der Standort für die natürliche Vegetation betrachtet. Die genannten Funktionen werden jeweils einzeln bewertet.

Geologie und Böden, Topografie

Bei dem überplanten Boden im Bereich des Plangebietes handelt es sich um Pelosol, Pararendzina, Terra fusca und Rendzina aus Fließerden und Kalkstein.

Der geplante Bereich befindet sich auf ca. 440 m ü. N.N. und ist aktuell nicht versiegelt.

Altlasten

Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

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. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) zu berücksichtigen.

Bodenschutz

Durch fast jede Baumaßnahme werden Böden als Baugrund in Anspruch genommen und verlieren dabei weitgehend ihre ökologischen Bodenfunktionen. Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss deshalb insbesondere auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Unbelasteter, verwertbarer Erdaushub ist vorrangig einer technischen Verwertung zuzuführen. Dadurch werden sowohl wertvolle Rohstoffvorräte als auch knapper werdendes Deponievolumen geschont. Bei größeren Aushubmengen ist eine Verwertungskonzeption zu erstellen und dem Landratsamt vorzulegen. Einer "Vor-Ort-Verwertung" ist grundsätzlich Vorrang einzuräumen. Diesem Erfordernis ist bereits in der Planungsphase (z. B. Minimierung der Einbindetiefen, Massenausgleich) Rechnung zu tragen. Ein Entsorgen des Bodens durch Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahme ist der Oberboden (humoser Boden) sauber abzuschleifen und vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt fachgerecht zu lagern. Weiterer Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen auszubauen und spezifisch zu verwerten.

Funktion Natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die natürliche Bodenfruchtbarkeit des Bodens ist mittel.

Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Boden kann je nach Bodenart, Vegetation, Hangneigung und Grundwasserstand unterschiedlich viel Wasser speichern und trägt zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Versiegelte Böden sind dieser wichtigen Funktion beraubt. Die Funktion des Bodens im Plangebiet als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt ist mittel. Der Beitrag zur Verminderung des Oberflächenabflusses bei Starkregen ist auf Grund der geringen Neigung der Fläche als mittel einzustufen.

Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe

Böden bilden im ökosystemaren Kreislauf ein natürliches Reinigungssystem. Die Pufferkapazität eines Bodens lässt sich anhand des Ton- und Humusgehalts abschätzen. Der vorkommende Boden besitzt eine hohe bis sehr hohe Pufferkapazität.

Funktion als Standort für die natürliche Vegetation

In die Bewertung fließen die Standorteigenschaften, die Seltenheit und der Grad der anthropogenen Veränderung des Standorts ein. Es wird davon ausgegangen, dass Standorte mit „extremen“ Eigenschaften seltener vorkommen und das Potenzial für die Entwicklung seltener Biotope besitzen. Für Böden mittlerer Standorte (z.B. frische Böden mit mittlerer Ausprägung der Standorteigenschaften) trifft dies hingegen nur in eingeschränktem Umfang zu (UMWELTMINISTERIUM BADEN-WÜRTTEMBERG 2006).

Der vorkommende Boden in der vorliegenden Ausprägung und Umgebung ist von keiner hohen oder sehr hohen Bedeutung als Standort für die natürliche Vegetation.

Bewertung

Fläche und Boden werden zusammenfassend als von mittlerer bis hoher Bedeutung im Gebiet eingestuft.

Wasser

Für das Schutzgut Wasser wird sowohl die Funktion von Oberflächengewässern bewertet als auch das Grundwasserdargebot und die Grundwasserneubildung.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete.

Oberflächengewässer

Im nördlichen Anschluss der Planfläche verläuft ein Entwässerungsgraben der sich anschließenden Straße, jedoch ohne Feuchtezeiger in der Vegetation. Fließ- und stehende Gewässer befinden sich nicht im näheren Umfeld der Planfläche.

Grundwasserdaten

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Untersuchungsgebiet ist als mittel eingestuft, die nutzbare Feldkapazität als gering bis mittel. Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge geht vom Untersuchungsraum aktuell nicht aus.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser wird aktuell als gering eingestuft.

Klima / Luft

Im Rahmen der klimatischen Betrachtung wird das Planungsgebiet hinsichtlich seiner bioklimatischen Funktionen und seiner Immissionsschutzfunktionen eingeschätzt.

Wärmeverhältnisse, Klima

Der Naturraum „Kocher-Jagst-Ebenen“, in dem das Plangebiet liegt, zählt zur warmgemäßigten mitteleuropäischen Klimazone. Die jährliche mittlere

Durchschnittstemperatur beträgt in Bartenstein etwa 9,4 °C, der jährliche mittlere Durchschnittsniederschlag liegt bei durchschnittlich 830 mm.

Kaltluftentstehung und –transport

Freiflächen haben eine allgemeine Bedeutung als lokalklimatische Ausgleichsräume. Von Vegetation bedeckte Flächen kühlen in den Nächten ab und dienen der Bildung von Kaltluft.

Bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion

Wälder, insbesondere großflächige, stimulieren die Luftzirkulation und filtern Luftschadstoffe. Ohne größere Gehölze hat die Fläche keine Bedeutung als bioklimatische Ausgleichs- und Filterfunktion.

Starkregenrisiko

Auf eine Gefährdung durch Starkregenereignisse gibt es keine Hinweise.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft wird auf Grund fehlender Gehölze als gering eingestuft.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der vorhergehenden Schutzgüter treten zwischen den Biotoptypen und den Schutzgütern Boden, Wasser- und Lokalklima auf.

Landschaft

Das Landschaftsbild eines Gebietes wird hauptsächlich hinsichtlich seines visuellen Eindrucks auf die Eigenart und Schönheit des Gebietes hin betrachtet.

Naturräumliche Einordnung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturraumes "Kocher-Jagst-Ebenen".

Landschaftsbild

Bei der Planfläche handelt es sich um Grünland am östlichen Ortsrand von Bartenstein. Im Norden grenzt die Kreisstraße 2539 an. Die Fläche stellt den Übergang zwischen Ortschaft und freier Landschaft dar.

Bewertung

Im Zusammenhang mit der Umgebung wird die Fläche als von mittlerer Bedeutung eingestuft.

Natura 2000-, Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete innerhalb der Planfläche oder im näheren Umfeld. 550 m südlich der Planfläche befinden sich Flächen des Landschaftsschutzgebietes Nr. 1.27.043

„Mittleres Jagsttal mit Nebentälern und angrenzenden Gebieten“.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes ist für Schutzgebiete von sehr geringer Bedeutung.

Mensch, Gesundheit

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die Aspekte Wohnumfeld / Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden. Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand der Ortschaft südlich der Riedbacher Straße

Bewertung

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird auf Grund der Kulissenfunktion als mittel bewertet.

Kultur- & Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung darstellen. Dazu können Kunstobjekte als auch Bau- und Bodendenkmale gehören.

Im Bereich des Plangebietes und dem näheren Umfeld sind keine Kultur- und Sachgüter verzeichnet.

Bewertung

Die Bedeutung des Plangebietes für „Kultur- und Sachgüter“ ist von sehr geringer Bedeutung.

Emissionen

Derzeit gehen keine Emissionen von der Fläche aus.

Erneuerbare Energien

Im Rahmen erneuerbarer Energien wird der Planbereich aktuell nicht genutzt.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung Der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche weiterhin als Grünland genutzt werden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei Durchführung der Planung)

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung beinhaltet die Abschätzung der Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben unter anderem durch die Nutzung natürlicher Ressourcen wie Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, die Entstehung von Emissionen und Abfällen, Auswirkungen auf den Menschen, benachbarte Gebiete und das Klima.

Die Auswirkungen beziehen sich laut § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben.

Umsetzung der Planung

Bei Umsetzung der Planung, der Nutzung der Fläche als Gewerbefläche, mit einer potentiellen von 634 m² ergeben sich unvermeidbare Umweltauswirkungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Plangebietes werden sich bei Umsetzung der Planung folgende Biotoptypen befinden:

Biotop-typennr.	Name	Fläche in m ²
45.10/20/30 a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen	-
60.10/ 21	Von Bauwerken bestandene Flächen, Weg oder Platz versiegelt	634
60.50	Kleine Grünfläche	762

Beschreibung der Biotoptypen:

45.20/30ab Baumgruppen und Einzelbäume auf gering- und mittelwertigen Biotoptypen (Bestand und Planung)

Im Osten der Planfläche ist die Pflanzung von 3 hochstämmigen, heimischen Gehölzen oder Obstgehölzen vorgesehen. Die Gehölze werden die Flächen auf.

60.10 / 21 Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Weg, Platz völlig versiegelt

634 m², d. h. 45 % der Gesamtfläche können im Zuge der Planung versiegelt werden. Diese Flächen sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.60 Kleine Grünfläche

Um die Gebäude und im östlichen Bereich werden auf 762 m² Kleine Grünflächen angelegt. Die Flächen sind durchschnittlich betrachtet von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut "Tiere und Pflanzen" sinkt im Rahmen der Planung auf die Wertstufe sehr gering – gering.

Fläche, Boden

Während der Bauphase wird Boden umgelagert. Ein 634 m² Boden können versiegelt werden.

In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren bzw. werden eingeschränkt.

Bewertung

Bei Planausführung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes Boden um eine Wertstufe auf geringmittel.

Wasser

Durch die Neuversiegelung wird die Grundwasserneubildung auf diesen Flächen verhindert. Kreisläufe von Wasser und Wärmehaushalt im Boden werden unterbunden bzw. eingeschränkt.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser sinkt auf sehr gering.

Luft, Klima

Durch die Bebauung gehen weitere von Vegetation bedeckte Flächen verloren.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft sinkt auf sehr gering.

Wechselwirkungen

Zu berücksichtigen sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen. Bebauungen und Umnutzungen von Flächen werden das Mikroklima beeinflussen.

Landschaft

Durch die Bebauung wird eine bisher als Grünland genutzte Fläche überbaut.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes sinkt im Zuge der Planung auf sehr gering.

Natura 2000-, Schutzgebiete

Durch die Bebauung gehen keine Schutzgebietsbereiche verloren oder werden negativ beeinflusst.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen des Gebietes wird deshalb auch nach dem Eingriff als sehr gering eingestuft.

Schutzgut Mensch

Durch die Überbauungen gehen Übergangsbereiche zwischen Ortschaft und Freier Landschaft verloren.

Bewertung

Durch die veränderte Nutzung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes auf sehr gering.

Kultur- & Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Bewertung

Die Bedeutung der Flächen wird weiterhin als sehr gering eingestuft.

Emissionen

Zu zukünftigen Geräusch- und Geruchemissionen liegen keine Plandaten vor.

Erneuerbare Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist im Zuge der Planung verpflichtend.

Benachbarte Plangebiete

In der Nachbarschaft finden aktuell keine bekannten laufenden Planungen statt.

Immissionsschutz

Eine Belastung der umliegenden Bebauung ist durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Gewässerschutz, Grundwasser

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind von der Maßnahme nicht betroffen. Grundwasserableitungen – auch über das öffentliche Abwassernetz – sind unzulässig. Grundwassererschließungen sind der Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen (§ 43 (6) WG). Beabsichtigte Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind rechtzeitig vor deren Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 (6) WG).

Versorgungsträger

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist. Von der vorhandenen Freileitung ist der vom Versorgungsträger vorgegebene Abstand einzuhalten.

Waldflächen

Es liegen keine Waldflächen in der Nähe des Geltungsbereiches.

7. Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Eingriffserheblichkeit. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sollten im Zuge der Bebauung umgesetzt werden:

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. (Schutzgut Boden).
- Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. (Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen).

- Es ist generell sinnvoll, Regenwasser auf der Fläche aufzufangen und zu speichern bzw. versickern zu lassen. Bodenbeläge sind wo möglich, wasserdurchlässig zu gestalten. (Schutzgut Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Nächtliches Kunstlicht ist wo möglich zu vermeiden bzw. dynamisch mit Bewegungssensoren einzusetzen. Es sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden- Außenbeleuchtung mit Natriumdampf- oder LED-Lampen mit insektendichten Leuchtgehäusen und streulichtarmen Lichtkegeln. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Die Grenzwerte der TA Luft und Lärm sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen einzuhalten.

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen & Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter lassen sich zum Teil durch bestimmte Maßnahmen minimieren aber nicht komplett vermeiden, so dass die Umsetzung der Planung zu einer Beeinträchtigung bei einzelnen Schutzgütern führt. Nach § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare erhebliche Eingriffe innerhalb einer zu bestimmenden Frist auszugleichen. Eine Beeinträchtigung ist dann ausgeglichen, "[...], wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist." Sind besonders oder streng geschützte Arten durch die Baumaßnahme betroffen, sind zur Vermeidung des Verstoßes gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nach § 44 Abs. 5 vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für den Planbereich kommt zu dem Ergebnis, dass keine artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen bezüglich der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Mensch und Gesundheit müssen im Weiteren nicht gesondert ausgeglichen werden, da die Schutzgüter nicht von besonderer Bedeutung sind und die Beeinträchtigungen damit durch die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Schutzgutes Biotope miterfasst werden.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung des Landes Baden-Württemberg

Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung

<i>Bestand</i>							
Biotop-Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²)	Bilanzwert
33.41 33.52	/ Fettwiese mittlerer Standorte / Fettweide mittlerer Standorte	13	8-19		13	1.396	18.148
Summe Bestand						1.396	18.148

<i>Planung</i>							
Biotop-Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²)	Bilanzwert
45.10-30a	Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf geringwertigen Biotoptypen	8	4-8	Anzahl der Bäume x durchschn. Stammumfang in cm x Wert (3 x 80 x 8)	8	-	1.920
60.10 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	1	1		1	634	634
60.50	Kleine Grünfläche	4	4		4	762	3.048
Summe Planung						1.396	5.602
Bilanz Planung – Bestand							-12.546

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Bilanzwert von minus 12.546 Punkten.

Schutzgut Boden

Die Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit erfolgt nach dem gleichnamigen Leitfaden der LUBW (2010) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung" (LUBW, 2012). Mit Hilfe von Kenngrößen des Bodens werden die Bodenfunktionen entsprechend ihrer Leistungsfähigkeit in die Bewertungsklassen 0 (versiegelte Flächen, keine Funktionserfüllung) bis 4 (sehr hohe Funktionserfüllung) eingeteilt.

Eine wesentliche Änderung der Bodenfunktionen ist auf den neu versiegelten Flächen auf 634 m² zu erwarten.

Der Umfang des Eingriffsdefizits wird aus der Differenz der Wertstufen vor und nach dem Eingriff ermittelt.

Als Ausgangsboden verzeichnet das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau BW im Bereich der Neuversiegelungsflächen Pseudogley-Parabraunerde und Pelosol-Parabraunerde aus Fließerden mit folgenden Eigenschaften:

Zustand des Bodens	Bestand	Planung
Natürliche Fruchtbarkeit	2 (mittel)	0
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	2 (mittel)	0
Filter und Puffer für Schadstoffe	3,5 (hoch-sehr hoch)	0
Wertstufe (Gesamtbewertung des Bodens)	2,5 (mittel-hoch)	0

Dadurch ergibt sich ein Ausgleichsbedarf für den durch die Planung zu erwartenden Eingriff in Form von Neuversiegelung in das Schutzgut „Boden“ in Höhe von 1.585 Wertpunkten ($634 \times 2,5$).

Die Umrechnung der Wertpunkte von Böden in Ökopunkte pro m² erfolgt durch Multiplikation der Wertstufe mit dem Faktor 4: $1.585 \text{ Wertpunkte} \times 4 = 6.340 \text{ Ökopunkte}$.

Gesamt-Bilanzierung

Schutzgut	Ausgleichsbedarf in Ökopunkten
Biotop (dauerhafte Beeinträchtigungen)	12.546
Boden (dauerhafte Beeinträchtigungen)	6.340
Summe Gesamtbilanzierung	18.886

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung ergibt einen Gesamtausgleichsbedarf von 18.886 Ökopunkten. Der Ausgleichsbedarf muss planflächenextern ausgeglichen werden.

Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung

Im Osten von Bartenstein, einem Teilort der Gemeinde Schrozberg ist im Bereich des Flurstückes 447/2, Gemarkung Bartenstein für die Erweiterung einer angrenzenden Werkstatt die Ausweisung der Abrundungssatzung „Bartenstein Riedbacher Straße“ in einer Größe von 0,15 m² vorgesehen.

Bei dem Bereich der Planfläche handelt es sich aktuell um Grünland.

Die Erhebungen erfolgten im Zeitraum April bis Juli 2026.

Das Gelände wurde auf Habitatstrukturen sowie darauf basierend auf Vorkommen von Brutvögeln, Fledermäusen und Schmetterlingen und Faltern untersucht.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf die Artengruppe der Brutvögel sind im Zuge der Planung nicht ersichtlich.

Ruhestätten von Fledermäusen und streng geschützte Schmetterlinge und Falter wurden im Zuge der Untersuchungen nicht festgestellt.

Fazit:

Bei Umsetzung der Planung ist mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.

8. Fachgutachten

Als weitere Fachgutachten werden:

- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) von Frau Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Kupferhof 1, 74582 Gerabronn
- und die Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen von Frau Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner, Kupferhof 1, 74582 Gerabronn

9. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nach der BauNVO als Gewerbegebiet festgelegt.

Die Gebäudehöhe ist mit max. 9 m über der festgelegten Rohfußbodenhöhe einzuhalten.

Seitens des Investors vorgesehen sind:

- Neubau einer Werkstatt

10. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

11. Örtliche Bauvorschriften

Grundsätzlich ist die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien nicht zulässig. Die Gebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung oder Pultdach bzw. Flachdächer mit einer Dachneigung von $\leq 40^\circ$ zu errichten. Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen Farbtönen zu erfolgen.

Befestigungen der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Gegenüber der freien Landschaft sind die Gebäude mit heimischen Pflanzen einzugrünen.

12. Erschließung

Verkehr

Die Erschließung soll über die bereits vorhandene Einfahrt und Hoffläche des Betriebes erfolgen

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung

Die Leitungen des Wasserversorgungsnetzes sind vorhanden. Das Plangebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung in Bartenstein angeschlossen.

13. Hinweise und Anmerkungen

Sicherheitshinweise

Schutz vor Einbruch – gewerbliche Objekte

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders preiswert, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von geprüften einbruchhemmenden Elementen nach der DIN 1627-1630, mindestens Widerstandsklasse RC 2, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten, empfohlen.

Allgemein werden für Gewerbebetriebe die Einplanung von Leuchtmitteln mit einer Alarmanlage mit Aufschaltung zu einem Wachunternehmen empfohlen.

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz für Gewerbetreibende erhalten Sie bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle oder im Internet unter www.polizei-beratung.de.

Kostenlose Beratung

Der Hinweis auf das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle an die Architekten und Bauherren wird empfohlen.

Erreichbarkeit: Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Schwäbisch Hall

Ingenieurgeologie

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehrerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehrerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B.

offenen bzw. lehrerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Verkehr:

1. Nach § 22 Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG) sind im Abstand von 15 m längs von Kreisstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrten keinerlei Hochbauten und bauliche Anlagen, gemessen vom befestigten Fahrbahnrand, zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Stellplätze, Werbeanlagen, Einfriedungen, Nebenanlagen (alle Teile) nach § 14 und 23 BauNVO sowie für verkehrsfreie Vorhaben nach § 50 LBO. Wir bitten, dies in den schriftlichen und zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu übernehmen.
2. Es dürfen keine direkten Zufahrten zur Kreisstraße angelegt werden. Die Erschließung hat über die vorhandene Einfahrt und Hoffläche zu erfolgen.
3. Entlang der Kreisstraße muss ein Zugangs-, Zu- und Ausfahrverbot im zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplanes dargestellt werden. Es werden keine direkten Zufahrten zur Kreisstraße zugelassen.
4. Änderungen an der Kreisstraße zu einem späteren Zeitpunkt, die zur Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer oder der ÖPNV-Anbindung erforderlich werden, gehen zu Lasten der Gemeinde.
5. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße zu beeinträchtigen (Tag/Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken.
6. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass der Übertragung von bewegten Bildern oder bewegtem Licht auf der geplanten LED-Werbeanlage aus Gründen der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße nicht zugestimmt wird.
7. Abwasser und Oberflächenwasser dürfen der Kreisstraße und ihren Entwässerungsanlagen nicht zugeleitet werden. Es ist durch geeignete bauliche Anlagen zu sammeln und der Kanalisation oder anderweitigen Entwässerungseinrichtungen zuzuführen. Der Abfluss des Oberflächenwassers der Kreisstraße ist zu dulden und darf nicht behindert werden.
8. Die gesetzlichen Bestimmungen für den Lärmschutz nach BImSchG sind zu beachten. Sofern die Lärmberechnung die Schwellenwerte überschreitet, sind entsprechende Lärmschutzvorkehrungen auf Kosten des Antragstellers zu treffen.
9. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand (mind. 7,50 m) nach den Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme für zusätzlich gepflanzte Bäume eingehalten wird.
10. Anpassungsarbeiten am Kreisstraßengrundstück dürfen von der Stadt/Gemeinde nur in Abstimmung mit der zuständigen Straßenmeisterei durchgeführt werden.

11. Aufgrabungen oder Veränderungen auf landkreiseigenen Flächen oder an der Kreisstraße, insbesondere für die Verlegung von Anschlussleitungen der Ver- und Entsorgung dürfen nur nach Abschluss eines Nutzungsvertrages mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall, Straßenbauamt vorgenommen werden.

Stromversorgung und Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien (Lage entlang der Riedbacher Straße) vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich über einen der nachfolgenden Kontakte mit der Telekom in Verbindung setzen möchten.

Netze BW

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen.

Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der **Netze BW GmbH** angefordert werden.

14. Flächenbilanz

Überplanter Bereich (Geltungsbereich) 1396 m².

Durch das Vorhaben werden 634 m² überbaut.

15. Kostenschätzung

Der Bereich für die Bauflächen ist vollständig erschlossen. Die Kosten für die eventuell noch anfallenden Erschließungsaufgaben werden vom Bauherrn übernommen. Dritten entstehen keine Kosten.

16. Soziale Maßnahmen und Schutzmaßnahmen für angrenzende Bebauung

Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.
Eine Umliegende Wohnbebauung ist vorhanden.

V. Textteil

1. Allgemeine Festsetzungen

Der Abrundungssatzung „Bartenstein-Riedbacher Straße“ liegen folgende Vorschriften zugrunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024/Nr. 323).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I. Nr. 176 S. 1).
- **Planzeichenverordnung (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I. Nr. 189).
- **Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 16.03.2026, zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG)** in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.02.2023 (GBl. S. 26)
- **Landesplanungsgesetz (LplG)** in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385) zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71).
- **Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung vom 22.12.2008 (GBl. I S. 2986) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 12.08.2025 (GBl. 2025/ Nr. 189).

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist nach der BauNVO als Gewerbegebiet festgelegt.

Die Gebäudehöhe ist mit max. 9 m über der festgelegten Rohfußbodenhöhe einzuhalten.

Seitens des Investors vorgesehen sind:

- Neubau einer Werkstatt

3. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

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

(§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

- Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. (Schutzgut Boden).
- Im Zuge der Bebauung ist darauf zu achten, dass keine Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. (Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen).
- Es ist generell sinnvoll, Regenwasser auf der Fläche aufzufangen und zu speichern bzw. versickern zu lassen. Bodenbeläge sind wo möglich, wasserdurchlässig zu gestalten. (Schutzgut Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Nächtliches Kunstlicht ist wo möglich zu vermeiden bzw. dynamisch mit Bewegungssensoren einzusetzen. Es sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden- Außenbeleuchtung mit Natriumdampf- oder LED-Lampen mit insektendichten Leuchtgehäusen und streulichtarmen Lichtkegeln. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Die Grenzwerte der TA Luft und Lärm sind in Bezug auf die angrenzenden Nutzungen einzuhalten.

5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

- Grundsätzlich ist die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien nicht zulässig. Die Gebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung oder Pultdach bzw. Flachdächer mit einer Dachneigung von $\leq 40^\circ$ zu errichten. Die Dacheindeckung hat mit roten bis rotbraunen Farbtönen zu erfolgen.
- Befestigungen der Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Gegenüber der freien Landschaft sind die Gebäude mit heimischen Pflanzen einzugrünen.

6. Solarenergie

Seit Mai 2022 gilt die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen gemäß § 8a bzw. § 8b Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg. Es wird auf die aktuell geltenden Vorschriften verwiesen.

7. Inkrafttreten

VI. Anhang

Anhang 1 Umweltbericht Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner

Anhang 2 Artenschutzrechtliche Prüfung Dipl. Landschaftsplanerin
Katharina Jüttner

Anhang 2 Plan zur Abrundungssatzung

VII. Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)		am
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 (1) BauGB)		am
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung im Gemeinderat (§ 3 (1) BauGB)		am
Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung (§ 3 (1) BauGB)		am
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)	vom	bis
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 (1) BauGB)	vom	bis
Auslegungsbeschluss (§ 3 (2) BauGB)		am
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses (§ 3 (2) BauGB)		am
Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§10 (1) BauGB)		am
Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 (3) BauGB)		am

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung 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

Schrozberg, den

Jacqueline Förderer
Bürgermeisterin

Jacqueline Förderer
Bürgermeisterin