Landkreis Schwäbisch Hall

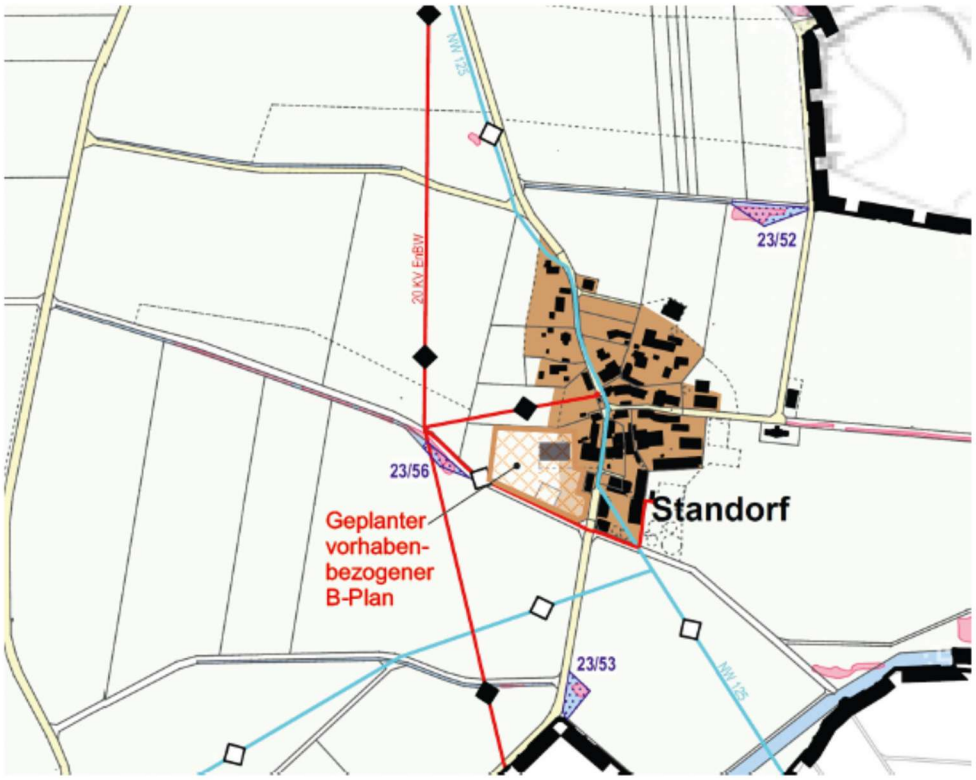
Stadt Schrozberg

Gemarkung Leuzendorf in Standorf

Vorentwurf Fortschreibung Flächennutzungsplan „Schrozberg 2020" 8. Änderung

im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Standorf Süd-West“

nach § 12 BauGB



Mit Begründung und Textteil

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 6
3. Übergeordnete Planungen 6
4. Geltungsbereich und Flächenbedarf 11
5. Umweltschutz 12
6. Umweltauswirkungen und Hinweise 12
7. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 25
8. Fachgutachten 28
9. Allgemeine Festsetzungen 29
10. Art der baulichen Nutzung 29
11. Maß der baulichen Nutzung 29
12. Nebenanlagen 29
13. Örtliche Bauvorschriften 29
14. Erschließung 29
15. Hinweise und Anmerkungen 30
16. Flächenbilanz 31
17. Kostenschätzung 31
18. Soziale Maßnahmen und Schutzmaßnahmen für angrenzende Bebauung 31
V. Textteil 32
1. Allgemeine Festsetzungen 32
2. Sonstige Sondergebiete 33
3. Art der baulichen Nutzung 33
4. Maß der baulichen Nutzung 33
5. Nebenanlagen 33
6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 34
7. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO 34
8. Solarenergie 35
9. Inkrafttreten 35
VI. Anhang 35
VII. Verfahrensvermerke 36

I. Vorbemerkungen

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB: „Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs.1 BauGB verpflichtet. In diesem Zusammenhang wird die 8. Anpassung des Flächennutzungsplanes „Schrozberg 2020“ notwendig.

Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes „Schrozberg 2020“ und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Standorf Süd-West“ sollen zukünftig im Parallelverfahren weitergeführt werden. Aus diesem Grund wird die frühzeitige Beteiligung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes nachgeholt. Der Inhalt der Begründung entspricht der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Standorf Süd-West“.

Der Vorhabenträger „Katja Glenk, Standdorf 10, 74575 Schrozberg“ plant auf dem Flurstück 265, Gemeinde Schrozberg, Gemarkung Leuzendorf-Standorf, die Erweiterung des vorhandenen Betriebes.

Die Tochter des Grundstückseigentümers führt das Lohnunternehmen Glenk weiter. Um das landwirtschaftliche Lohnunternehmen wirtschaftlich weiterzuführen, ist ein Ausbau der Gebäude und die Erweiterung der bestehenden Gebäude notwendig. Ebenso ist eine Betriebsleiterwohnung mit Sozialräumen unerlässlich. Um die notwendigen genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die bislang landwirtschaftlich geprägten Ortschaften erfahren in der heutigen Zeit einen Wandel. Immer weniger Landwirte bewirtschaften die umliegenden Felder und zunehmend stehen Wohn- und Wirtschaftsgebäude leer und sind vom Zerfall bedroht. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, ist es wichtig, die Ortschaften für die junge Generation attraktiv zu gestalten. Als Teil dessen ist es von großer Bedeutung die Ortschaften nicht aussterben zu lassen und in ländlicher Struktur Arbeitsplätze zu schaffen, so dass der kommenden Generation die Möglichkeit gegeben werden, sich beruflich zu entfalten.

Die Bauherrin ist bereit hierzu einen Beitrag zu leisten und möchte seinen Betriebsstandort in Standorf neben dem elterlichen Anwesen erhalten. Für die Erteilung der erforderlichen Baugenehmigungen ist es zwingend notwendig die planungsrechtlichen Voraussetzungen über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB zu schaffen.

Nach Unterlagen des Flächennutzungsplanes handelt es sich dabei teilweise um eine landwirtschaftliche Fläche direkt am Ortsrand von Standorf, welche im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Umsetzung der betrieblichen Entwicklung zu Verfügung gestellt wird.

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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Standorf Süd-West“ 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

Durch die Gunstlage der Stadt Schrozberg in der Hohenloher Ebene ist die Gemarkung als Vorrangflur und Vorbehaltsflur I für die Landwirtschaft eingestuft. Um die städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB und dem Ziel der innenstädtischen Entwicklung in Einklang mit der vorhandenen Landwirtschaft zu bringen, ist es notwendig, auch landwirtschaftlichen Lohnunternehmen in den Bereich zu integrieren. Damit schafft die Stadt Schrozberg optimale Voraussetzungen für eine generationenübergreifende Entwicklung von landwirtschaftlichen Betrieben, so dass diese Betriebe für die nächsten Generation weitergeführt werden können.

Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen beabsichtigt durch den Bau eines Wohnhauses und weiterer Wirtschaftsgebäude den Fortbestand des Unternehmens zu sichern. Gleichzeitig entsteht durch den Fortbestand des Unternehmens die Sicherung von weiteren Arbeitsplätzen, um die weitere Entwicklung der Ortschaften sicher zu stellen.

Die Tochter des Grundstückseigentümers führt das Lohnunternehmen Glenk weiter. Um das landwirtschaftliche Lohnunternehmen wirtschaftlich weiterzuführen, ist ein Ausbau der Gebäude und die Erweiterung der bestehenden Gebäude notwendig. Ebenso sind eine Betriebsleiterwohnung und Sozialräumen unerlässlich. Um die notwendigen genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Die Erstellung der notwendigen Gebäude ist zeitnah geplant. Die entsprechenden Planentwürfe werden aktuell erstellt. Wenn die baurechtlichen Grundlagen geschaffen sind, werden die entsprechenden Baugesuche eingereicht.

Nach Unterlagen des Flächennutzungsplanes handelt es dabei teilweise um eine landwirtschaftliche Fläche direkt am Ortsrand von Standorf, welche im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Umsetzung der betrieblichen Entwicklung zu Verfügung gestellt wird.

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

Bisher sind die vorhandenen Maschinen ersatzweise bei anderen Landwirten untergestellt. Um eine wirtschaftliche Betriebsführung zu gewährleisten, sollen alle notwenigen Maschinen an einen Standort verlagert werden. Aus diesem Grund ist der Bau von weiteren Betriebsgebäuden notwendig.

2. Gebietsabgrenzung Bestand

Standorf ist ein Teilort der Stadt Schrozberg auf der Gemarkung Leuzendorf im Kreis Schwäbisch Hall. Hier soll eine Betriebserweiterung durch Ausbau, Neubau und Anbau der Wirtschaftsgebäude und einem Wohnhaus erfolgen.



3. Übergeordnete Planungen

Regionalplan

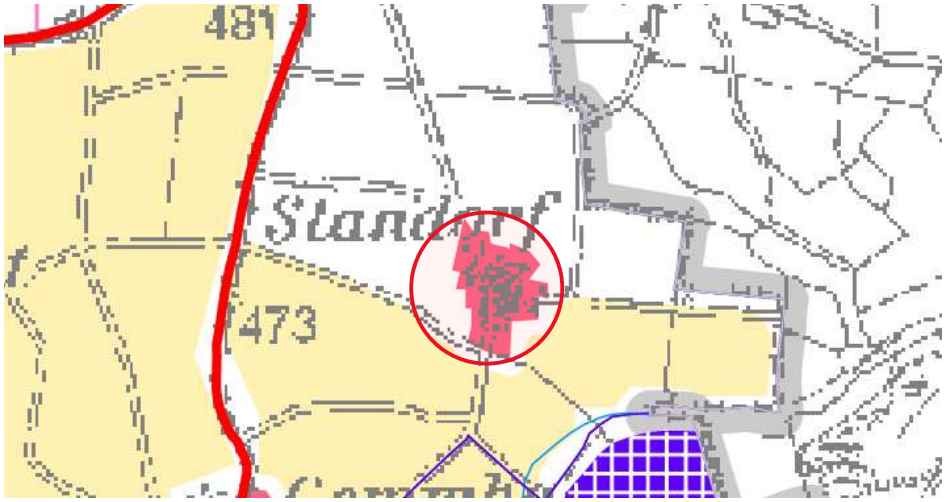
Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist der Planbereich als teilweise als Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet ausgewiesen.

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

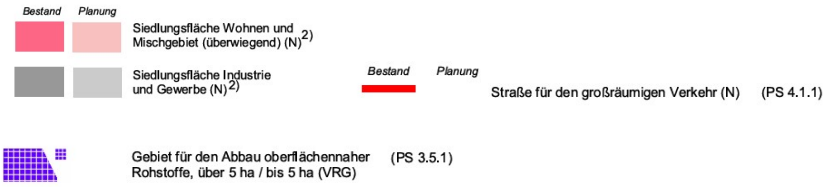
Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen beabsichtigt durch den Bau eines Wohnhauses und weiterer Wirtschaftsgebäude den Fortbestand des Unternehmens zu sichern. Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen steht im direkten Zusammenhang mit den Landwirtschaftlichen Betrieben und ist somit dem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft direkt zuzuordnen.

Bisher sind die vorhandenen Maschinen ersatzweise bei anderen Landwirten untergestellt. Um eine wirtschaftliche Betriebsführung zu gewährleisten, sollen

alle notwenigen Maschinen an einen Standort verlagert werden. Aus diesem Grund ist der Bau von weiteren Betriebsgebäuden notwendig.



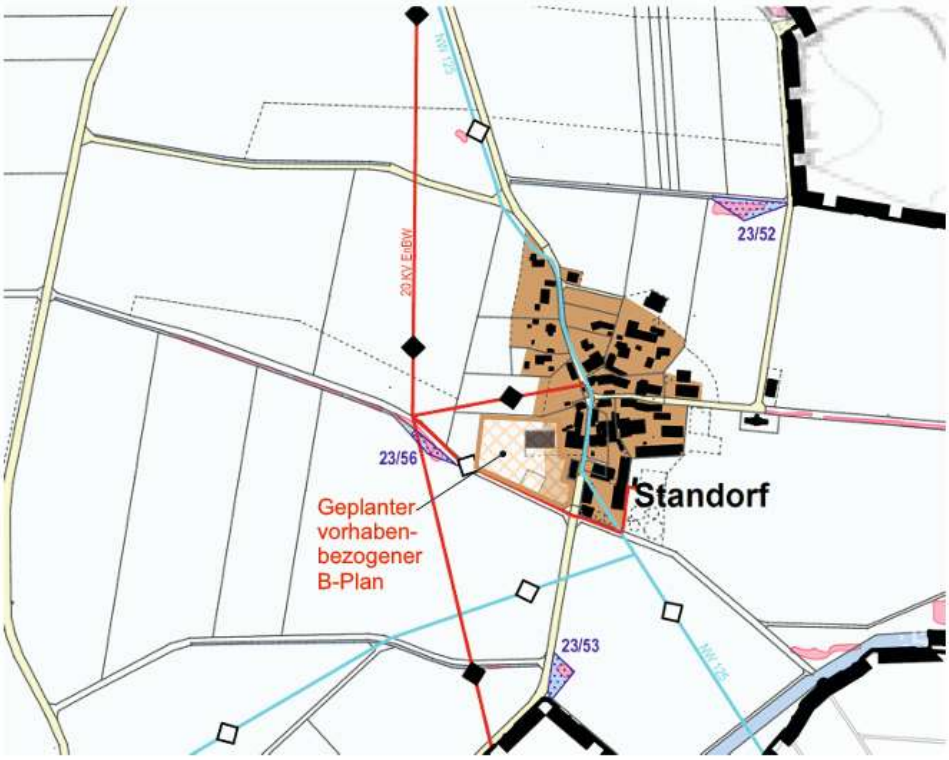
Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Heilbronn-Franken 2020



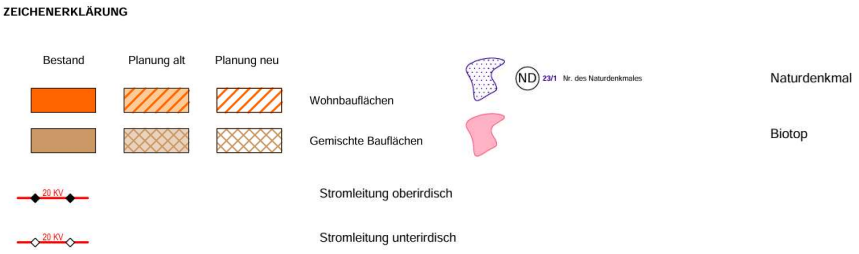
Flächennutzungsplan

Nach Unterlagen des Flächennutzungsplanes Schrozberg, 8.Änderung handelt es sich dabei teilweise um eine landwirtschaftliche Fläche direkt am Ortsrand von Standorf, welche im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Umsetzung der betrieblichen Entwicklung zu Verfügung gestellt wird.

In der Nähe des Plangebietes ist eine kleine Fläche als Biotop und Naturdenkmal gekennzeichnet. Diese ist aber durch die vorgesehene Bebauung nicht betroffen. Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2020 der Stadt Schrozberg nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. Ist die Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht rechtskräftig, bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall.



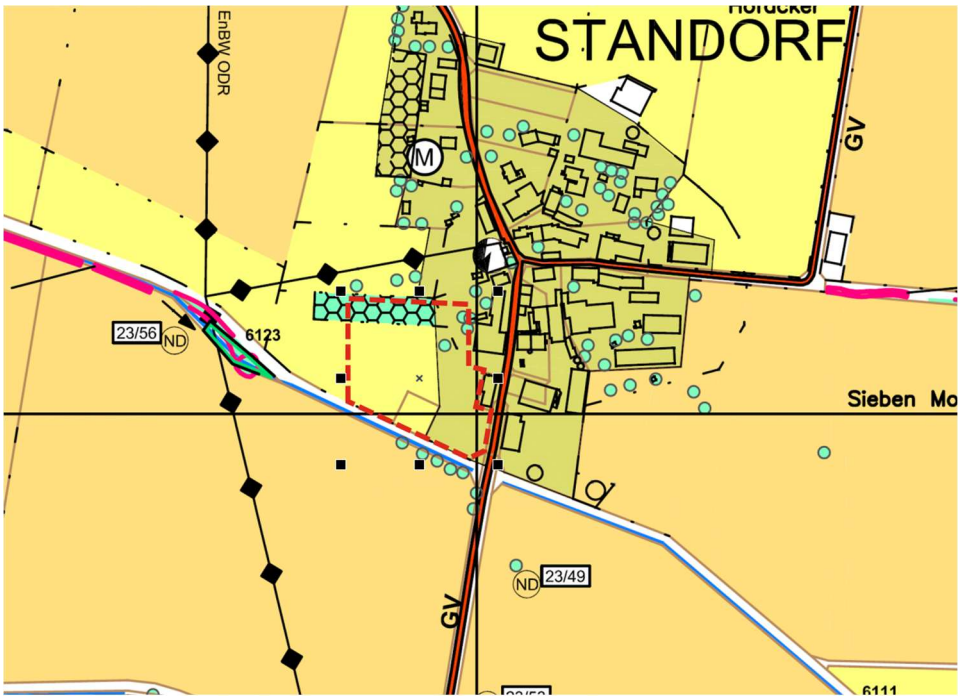
Auszug aus dem Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Schrozberg



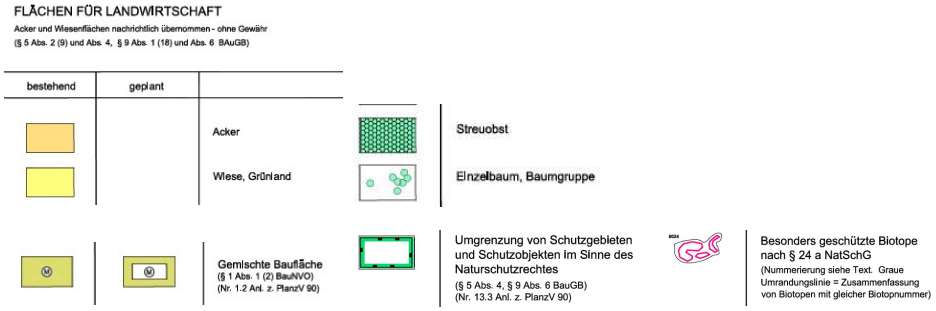
Landschaftsplan

Im Landschaftsplan 2020 der Stadt Schrozberg ist die Fläche als gemischte Baufläche sowie Wiese und Grünland ausgewiesen, mit Streuobst sowie Einzelbaumbeständen. Im Norden verläuft eine oberirdische Versorgungsleitung entlang des Plangebiet.

In der Nähe des Plangebietes ist eine kleine Fläche als Biotop und Naturdenkmal gekennzeichnet. Diese ist aber durch die vorgesehene Bebauung nicht betroffen.



Auszug aus dem Landschaftsplan 2020 der Stadt Schrozberg





Auszug aus LUBW

Angrenzende Bebauungspläne

Angrenzende Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

Starkregenrisiko und Hochwassersituation

In der Starkregengefahrenkarte sind im Plangebiet Überflutungstiefen von <10 cm und punktuell <50cm dargestellt. Der Wasserabfluss wird nicht verändert. Eine Überflutung des gesamten Plangebietes ist nicht zu erwarten.
Die bereits vorhandene Bebauung ist in der Starkregengefahrenkarte dargestellt.
Durch das geplante Vorhaben verändert sich die Hochwassersituation nicht. Der Wasserabfluss wird durch das Bauvorhaben nicht verändert. Das Rückstauvolumen bleibt ebenfalls unverändert.



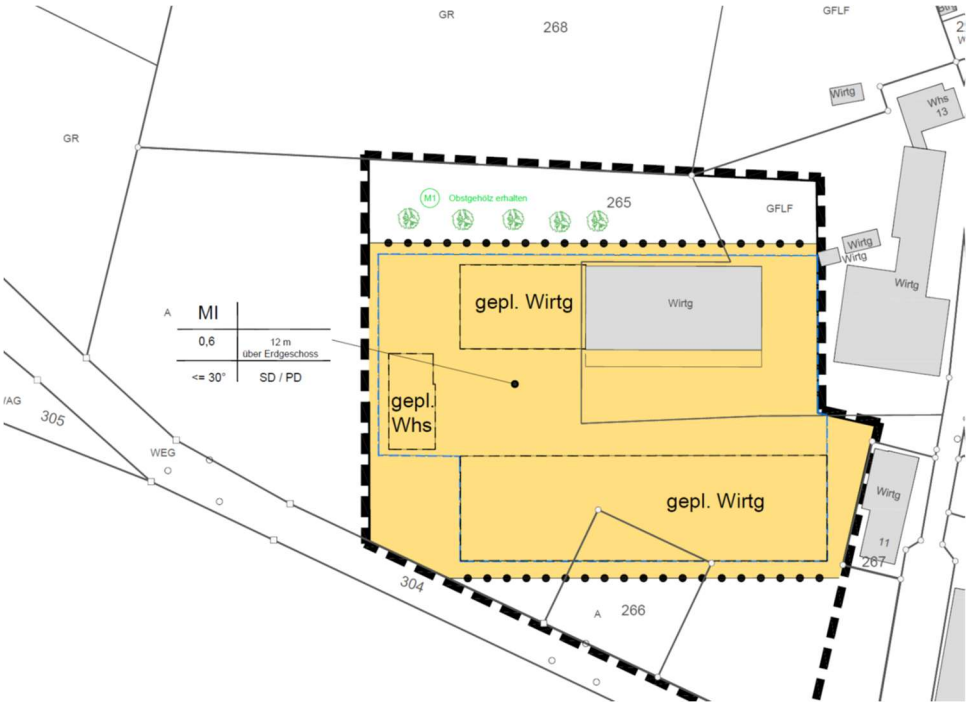
Auszug aus Starkregengefahrenkarte

4. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Bebauung, Nutzung

Das landwirtschaftliche Lohnunternehmen beabsichtigt durch den Bau eines Wohnhauses und weiterer Wirtschaftsgebäude den Fortbestand des Unternehmens zu sichern.
Der Standort der neuen Wirtschaftsgebäude und des Wohnhauses grenzt direkt an den vorhandenen Betrieb an und dient der Weiterentwicklung des Betriebes. Bisher sind die vorhandenen Maschinen ersatzweise bei anderen Landwirten untergestellt. Um eine wirtschaftliche Betriebsführung zu gewährleisten, sollen alle notwenigen Maschinen an einen Standort verlagert werden. Aus diesem Grund ist der Bau von weiteren Betriebsgebäuden notwendig.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.560 m², davon werden ca. 6.285 m² neu versiegelt. Bereits versiegelte Flächen sind: ca. 2.365 m² Neu überbaute Fläche werden 880m² wasserdurchlässig hergestellt.



Auszug aus der Entwurfsplanung

5. Umweltschutz

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung und dadurch erforderliche Ergänzungen zum Umweltbericht 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 Schmetterlinge und Falter untersucht.

Vorkommen von Brutvögeln sowie Jagdbereiche von Fledermäusen wurden innerhalb und randlich der Planfläche nachgewiesen, erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Schmetterlinge und Falter wurden im Zuge der Untersuchungen nicht festgestellt.

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 m²
33.41 / 33.52	Fettwiese / Fettweide mittlerer Standorte	3.200
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	6.995
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen (Bestand)	(1.000)
60.10 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	2.365

Beschreibung der Biotoptypen:

33.41 / 33.52 Fettwiese mittlerer Standorte / Fettweide mittlerer Standorte

Im Norden der Planfläche befinden sich auf 3.200 m2 westlich, nördlich und östlich der bestehenden Halle Grünlandstreifen (mit partiell Streuobst). Wiesen-Storchschnabel (Geranium pratense), Gewöhnliche Schafgarbe (Achillea millefolium), Wiesen-Fuchsschwanz (Alopecurus pratensis) und Glatthafer (Arrhenatherum elatius) kommen zahlreich bis sehr zahlreich vor, daneben auch mehrfach Magerkeitszeiger wie Acker-Witwenblume (Knautia arvensis).

Die Flächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

37.11 Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation

Im Westen und Süden der Planfläche werden 6.905 m2 aktuell als Acker genutzt,

Die Flächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

4540.a Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen

Auf insgesamt 1.000 m2 stocken in zwei Bereichen im Norden der Planfläche nördlich und östlich der Halle in Artenzusammensetzung, Alter und Vitalität gemischtes Streuobst.

Die Gehölze werten die Flächen auf.

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

2.365 m2 der Planfläche sind mit einer Halle und den randlichen Fahr- und Stellflächen versiegelt.

Diese Flächen sind von sehr geringer 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. 60 m westlich der Planfläche befinden sich Teilflächen des gesetzlich geschützten Biotops Nr. 166261270122 „Feldhecken westlich Standorf“.

Biotopverbund

Für den Biotopverbund stellt der Streuobstbestand eine Kernfläche bzw. einen Kernraum für den Biotopverbund mittlerer Standorte dar.

Naturdenkmale

Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet. Im Bereich der gesetzlich geschützten Feldhecke in 60 m westlicher Entfernung ist auch das Flächenhafte Naturdenkmal Nr. 81270750056 „Doline u. Feldgehölz im Gewann Fronfeld“ erfasst.

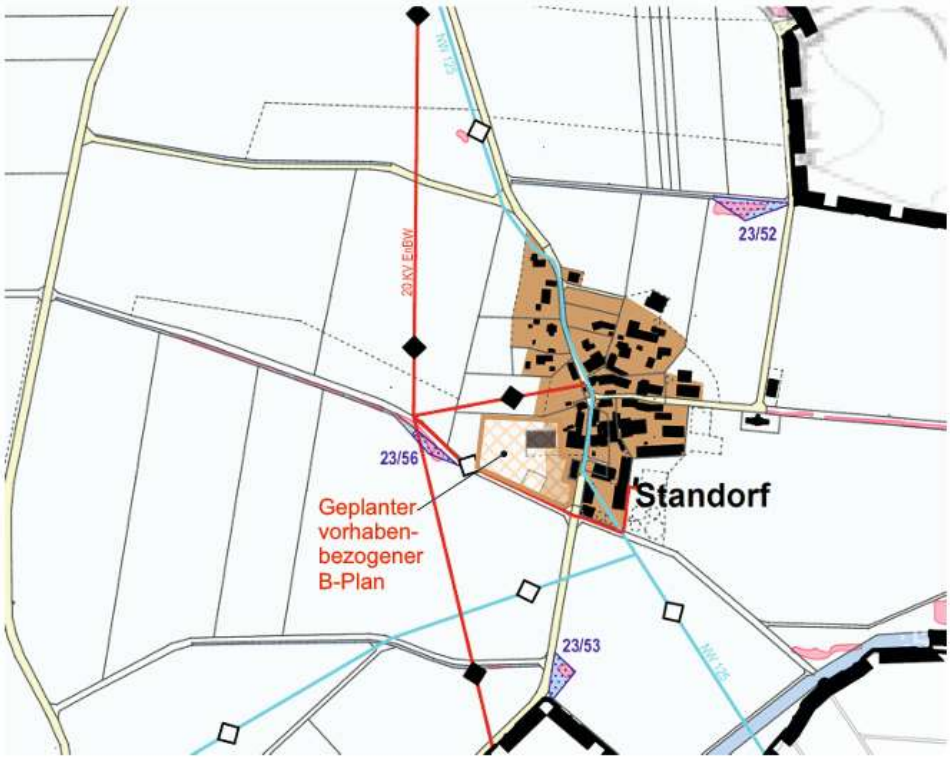
Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut “Tiere und Pflanzen“ wird als gering-mittelwertig eingestuft.

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.

In der näheren Umgebung ist im FNP das Denkmal mit der Nr. 23/56 verzeichnet. Dies wird durch das Plangebiet nicht betroffen.



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 überwiegend um Tiefes und mäßig tiefes Kolluvium aus holozänen Abschwemmmassen, in einem kleineren Bereich im Norden an die bestehende Hall angrenzend auch um Pelosol und Braunerde-Pelosol aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde.

Der geplante Bereich befindet sich auf ca. 440 m ü. N.N. und ist aktuell auf 2.365 m2 versiegelt.

Altlasten sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Altlasten

Im und am Geltungsbereich sind keine Altlasten verzeichnet oder sichtbar.
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.

Die Beschreibung der nachfolgenden Bodenfunktionen bezieht sich auf den zukünftig potentiell versiegelbaren Bereich des Tiefen und mäßig tiefen Kolluviums aus holozänen Abschwemmmassen.

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 abzuschieben 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 hoch.

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 hoch. 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 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 Standortseigenschaften) 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.

<u>Wasser</u>

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

Stehende oder fließende Gewässer befinden sich nicht innerhalb der Planfläche oder im näheren Umfeld.

Grundwasserdaten

Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens im Untersuchungsgebiet ist als mittel eingestuft, die nutzbare Feldkapazität als hoch.

Eine Grundwassergefährdung durch Stoffeinträge ist aktuell nicht bekannt.

Im Bereich der bereits versiegelten Flächen sind die Grundwasserfunktionen nicht mehr gegeben.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Wasser wird 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 „Hohenloher-Haller-Ebene", in dem das Plangebiet liegt, zählt zurwarmgemäßigten mitteleuropäischen Klimazone. Die jährliche mittlere Durchschnittstemperatur beträgt in Schrozberg 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. Mit nur geringem Gehölzanteil und bereits versiegelter Fläche 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 nur geringen Gehölzanteils und bestehender Versiegelung 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 "Hohenloher-Haller-Ebene“.

Landschaftsbild

Bei der Planfläche handelt es sich um eine gemischte Baufläche mit geringem Streuobstbeständen und einzelnen Bäumen am Ortsrand von Standorf. Südlich und östlich wird das Plangebiet von Fahrwegen umrandet, an die sich weitere Acker- und Grünlandflächen anschließen.

Bewertung

Im Zusammenhang mit der Umgebung wird die Fläche mit geringer Bedeutung eingestuft.

Natura 2000-, Schutzgebiete

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 mit zum Teil bereits bestehender Bebauung.

Bewertung

Die Bedeutung der Fläche für das Schutzgut Mensch und Gesundheit wird auf Grund der Kulissenfunktion als gering 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

Zu den aktuellen Emissionen liegen keine Daten vor.

Erneuerbare Energien

Auf dem Gebäude im Bereich der Planfläche befinden sich PV-Paneelen.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die Fläche wie bisher 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 Mischgebiet, mit einer potentiellen Versiegelungsfläche von 2.365 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 m²
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	3.560
45.40a	Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen	-
60.10/ 21	Von Bauwerken bestandene Flächen, Weg oder Platz versiegelt	6.285
60.50	Kleine Grünfläche	2.715

Beschreibung der Biotoptypen:

33.41 Fettwiese mittlerer Standorte

Der Grünlandstreifen im Norden der Planfläche wird erhalten. Im Süden wird außerhalb des Baubereiches ebenfalls Grünland mit gebietsheimischen Gräsern und Kräutern angesät.

Die Flächen sind von mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

4540.a Streuobstbestand auf mittelwertigen Biotoptypen (Bestand)

Der Streuobstbestand im Norden der Planfläche wird im Zuge der Planung erhalten

Die Gehölze werten die Flächen auf.

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

6.285 m2, d. h. 50 % der Gesamtplanfläche können im Zuge der Planung versiegelt werden

Diese Flächen sind von sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

60.60 Kleine Grünfläche

Um die Gebäude im Zentrum der Planfläche werden auf 2.715 m2 Kleine Grünflächen angelegt.

Die Flächen sind von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Bewertung

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

Fläche, Boden

Während der Bauphase wird Boden umgelagert. Insgesamt 6.285 m2 Boden können versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen alle Bodenfunktionen verloren bzw. werden eingeschränkt.

Bewertung

Bei Planausführung sinkt die Wertigkeit des Schutzgutes Boden auf gering.

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 verbleibt auf gering.

Luft, Klima

Durch die Bebauung gehen weitere von Vegetation bedeckte Flächen verloren.

Bewertung

Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut Klima/Luft verbleibt auf Grund der schon bestehenden Versiegelung auf 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 weiteres Offenland 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 verstärkte Nutzung wird die Wertigkeit des Schutzgutes als sehr gering betrachtet.

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 wird fortgeführt.

Benachbarte Plangebiete

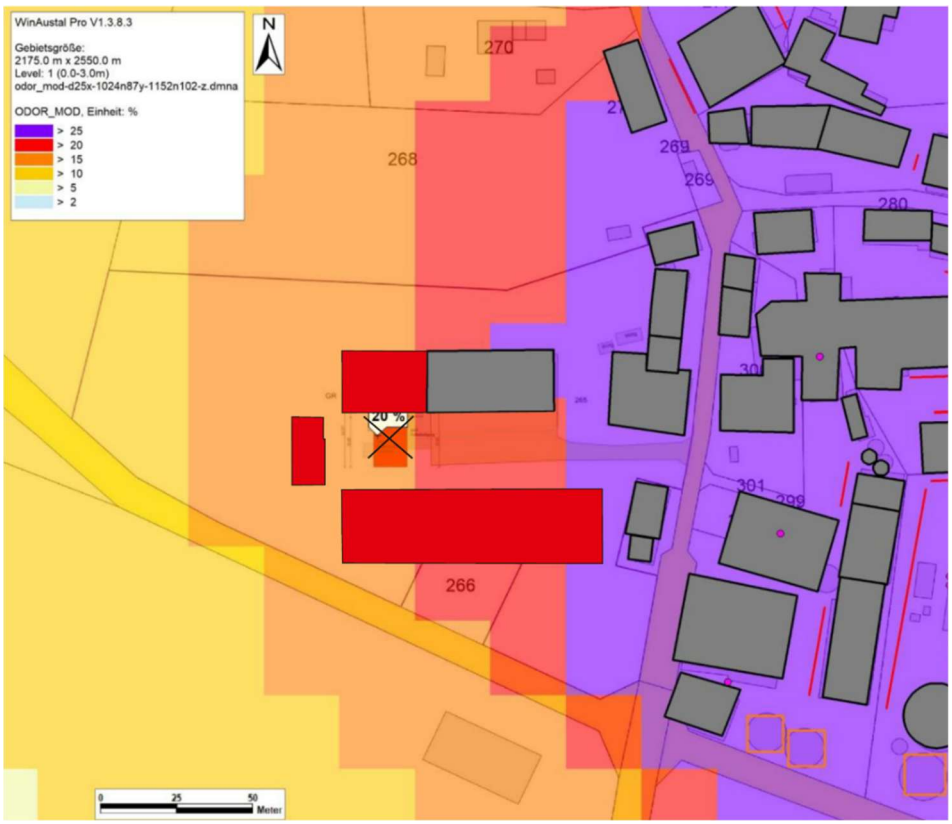
In der Nachbarschaft finden aktuell keine bekannten laufenden Planungen statt.

Emission und Immissionsschutz

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

Am geplanten Standort wurden für die Gesamtbelastung auf den Beurteilungsflächen des Bauvorhabens Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 20% der Jahresstunden berechnet. Zulässig sind Zwischenwerte zwischen 15% und 20% der Jahresgeruchsstunden. Der Zwischenwert beträgt somit 17,5% der Jahresgeruchsstunden und ist zwingend am Wohnhaus einzuhalten. Der Wert wird gemäß dem Gutachten überschritten und liegt bei 20%.

Unter Berücksichtigung des Immissionsgutachten von Lohmeyer GmbH zeigt sich die neue Standortwahl des Wohnhauses weiter im Westen als sinnvoll. Da Richtung Westen die Immissionen deutlich abnehmen. Ebenfalls wurde auf Grund der am bereits bestehenden Wohnhaus eine deutlich höhere Immissionsbelastung festgestellt.



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).

Starkregenereignis

Durch die geplante Bebauung muss das Gelände angepasst werden. Dadurch besteht keine Überflutungsgefahr bei einem Starkregenereignis.

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 zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung reduzieren die Eingriffserheblichkeit. Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Zuge der Bebauung umzusetzen:

- 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).
- Die Obstgehölze innerhalb der Planfläche sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu erhalten. Bei Entfall einzelner Gehölze, sind diese nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit, d. h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar zu entnehmen und durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Entfall von Gehölzen mit Höhlungen sind als Ersatz im Bereich der verbleibenden Gehölze je Höhlung ein Nistkasten für Brutvögel anzubringen. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Auch Umbauten im Bereich des bestehenden Gebäudes sind nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit, d. h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen bzw. die Bereiche vor Beginn der Arbeiten noch einmal auf aktuelle Vogelbruten zu überprüfen. (Schutzgut 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. Mit der Umsetzung der vorab aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche Beeinträchtigungen auf streng geschützte Arten(gruppen) vermieden 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.

Bestand

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Grund-wert	Wert-spanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²)	Bilanzwert
33.41 / 33.52	Fettwiese mittlerer Standorte / Fettweide mittlerer Standorte	13	8-19		13	3.200	41.600
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4-8		4	6.995	27.980
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen (Bestand)	6	3-6		6	(1.000)	6.000
60.10 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	1	1		1	2.365	2.365
					Summe Bestand	**12.560**	**77.946**

Planung

Biotop-Nr.	Biotoptyp	Grund-wert	Wert-spanne	Faktoren zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m²)	Bilanzwert
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte (Bestand und Planung)	13	8-19 Bestand 8-13 Planung		13	3.560	46.280
45.40b	Streuobst auf mittelwertigen Biotoptypen (Bestand)	6	3-6		6	(1.000)	6.000
60.10 60.21	Von Bauwerken bestandene Fläche / Straße, Platz völlig versiegelt	1	1		1	6.285	6.285
60.50	Kleine Grünfläche	4	4		4	2.715	10.860
					Summe Planung	**12.560**	**69.425**
Bilanz Planung – Bestand							**-8.520**

Die Eingriff-Ausgleich-Bilanzierung der Biotoptypen ergibt einen Bilanzwert von minus 8.520 Punkten.

Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchung

Im Süden von Standorf, einem Teilort der Gemeinde Schrozberg, ist im Bereich der Flurstücke 265 und 266, Gemarkung Leuzendorf im die Bebauungsplanung „Standorf Südwest“ auf einer Fläche von 1,2 ha vorgesehen.

Bei dem Bereich der Planfläche handelt es sich aktuell um landwirtschaftlich genutzte Gebäude mit randlichen Fahr- und Stellflächen, Grünland mit partiell Obstgehölzen und Ackerflächen.

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.
Vorkommen von Brutvögeln sowie Jagdbereiche von Fledermäusen wurden innerhalb und randlich der Planfläche nachgewiesen, erhebliche Beeinträchtigungen der Artengruppen können durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Streng geschützte Schmetterlinge und Falter wurden im Zuge der Untersuchungen nicht festgestellt.

Fazit:
Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG kann für die Artengruppen der Brutvögel und Fledermäuse durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vermieden werden.

Bei Umsetzung der Maßnahmen ist bei dem Vorhaben mit keinem Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung – Brutvögel
Die Obstgehölze innerhalb der Planfläche sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu erhalten. Bei Entfall einzelner Gehölze, sind diese nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit, d. h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar zu entnehmen und durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Entfall von Gehölzen mit Höhlungen sind als Ersatz im
Bereich der verbleibenden Gehölze je Höhlung ein Nistkasten für Brutvögel anzubringen

Auch Umbauten im Bereich des bestehenden Gebäudes sind nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit, d. h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen bzw. die Bereiche vor Beginn der Arbeiten noch einmal auf aktuelle Vogelbruten zu überprüfen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung - Fledermäuse
Zum Erhalt der Ausprägung des Jagdrevieres für Fledermäuse um Standorf sind die Obstgehölze innerhalb der Planfläche im Zuge der Umsetzung der Planung zu erhalten.
Bei Entfall einzelner Gehölze, sind diese nur im Zeitraum Oktober bis Februar zu entnehmen und durch Neupflanzungen zu ersetzen.

8. Fachgutachten

Als weitere Fachgutachten wurden bzw. 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.
- Geruchsimmissionsprognose von Lohmeyer GmbH, Niederlassung Karlsruhe

9. Allgemeine Festsetzungen

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen weitergehende Festsetzungen zulässig. Die Gemeinde ist nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

10. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist nach §6 BauNVO als Mischgebiet festgelegt.

Seitens des Investors vorgesehen sind:

- Anbau eines Wirtschaftsgebäudes
- Neubau eines Wirtschaftsgebäude
- Wohnhaus mit Garage

11. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird aufgrund der vorgesehenen Planung eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht mit angerechnet.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf max. 12 m Höhe festgelegt. Gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

12. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

13. 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 <= 30° 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.

14. Erschließung

Verkehr

Die Fläche ist bereits über an das Ortsstraßennetz angebunden.

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Stromversorgung

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

15. Hinweise und Anmerkungen

Ingenieurgeologie

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Geotechnische Hinweise

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 lehmerfüllter 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. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien 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.

Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht dauerhaft behindert werden.

16. Flächenbilanz

Überplanter Bereich (Geltungsbereich) 12.560 m².

Überbaubare Fläche 6285 m², hiervon bereits überbaut 2.365 m².

Neu überbaute Fläche werde 880 m² wasserdurchlässig hergestellt.

Das geplante Bauvorhaben wird 0,5 ha nicht überschreiten und es werden nicht mehr als 500m³ Bodenüberschussmassen entstehen

17. 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.

18. Soziale Maßnahmen und Schutzmaßnahmen für angrenzende Bebauung

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

V. Textteil

1. Allgemeine Festsetzungen

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Hofgut Hachtelwiesen“ 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).

Darüber hinaus können gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplan von § 9 BauGB sowie § 74 LBO Baden-Württemberg abweichende Festsetzungen getroffen werden.

2. Sonstige Sondergebiete

(§ 11 Abs. 1 Bau NVO)

Landwirtschaft

3. Art 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 Mischgebiet festgelegt.

Seitens des Investors vorgesehen sind:

- Anbau eines Wirtschaftsgebäudes
- Neubau eines Wirtschaftsgebäude
- Wohnhaus mit Garage

4. Maß der baulichen Nutzung

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

In Anlehnung an die Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird aufgrund der vorgesehenen Planung eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen werden nicht mit angerechnet.

Die maximale Gebäudehöhe wird auf max. 12 m Höhe festgelegt. Gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

5. Nebenanlagen

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

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

6. 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).
- Die Obstgehölze innerhalb der Planfläche sind im Zuge der Umsetzung der Planung zu erhalten. Bei Entfall einzelner Gehölze, sind diese nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit, d. h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar zu entnehmen und durch Neupflanzungen zu ersetzen. Bei Entfall von Gehölzen mit Höhlungen sind als Ersatz im Bereich der verbleibenden Gehölze je Höhlung ein Nistkasten für Brutvögel anzubringen. (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Auch Umbauten im Bereich des bestehenden Gebäudes sind nur außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeit, d. h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar durchzuführen bzw. die Bereiche vor Beginn der Arbeiten noch einmal auf aktuelle Vogelbruten zu überprüfen. (Schutzgut 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.

7. 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 <= 30° 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.

8. 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.

9. Inkrafttreten

VI. Anhang

Anhang 1	Umweltbericht Dipl. Landschaftsplanerin Katharina Jüttner
Angang 2	Artenschutzrechtliche Prüfung Katharina Jüttner
Anhang 3	Geruchsimmissionsprognose Lohmeyer GmbH, Niederlassung Karlsruhe

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: ……..……

Schrozberg, den …….

Jacqueline Förderer

Bürgermeisterin

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 Verfahrens-vorschriften beachtet wurden.

Schrozberg, den ……..……..

Jacqueline Förderer

Bürgermeisterin