

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT
UND TEXTTEIL ZUM
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„LEONHARDSFELD“
IN SEIBOTENBERG**

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	4
VORBEMERKUNGEN	5
BEGRÜNDUNG	7
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	7
B.2. Städtebauliche Konzeption	7
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	8
B.4. Übergeordnete Planungen	10
B.4.1 Regionalplan	10
B.5. Kommunale Planungsebene	11
B.5.1 Flächennutzungsplan	11
B.5.2 Landschaftsplan	11
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	12
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	15
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	15
B.6.3 Nebenanlagen	16
B.6.4 Bauweise	16
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	16
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	16
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	17
B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	17
B.6.9 Grünflächen (private)	17
B.6.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
B.6.11 Pflanzgebote	17
B.7. Örtliche Bauvorschriften	17
B.7.1 Äußere Gestaltung	17
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	17
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	18
B.7.4 Einfriedungen	18
B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	18
B.7.6 Stellplätze	18
B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen	18
B.8. Verkehr	19
B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	19
B.8.2 Innere Erschließung	19
B.9. Technische Infrastruktur	19
B.10. Bodenordnende Maßnahmen	19
B.11. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	19
B.11.1 Abfallerzeugung	19
B.11.2 Umweltverschmutzung	20
B.11.3 Unfallrisiko	20
UMWELTBERICHT	21

U.1.	Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	21
U.2.	Städtebauliche Konzeption	21
U.3.	Geltungsbereich und Flächenbedarf	21
U.4.	Beschreibung der Festsetzungen	21
U.5.	Übergeordnete Planungen	21
U.5.1	Regionalplan	21
U.5.2	Bauleitplanung	21
U.5.2.1	Flächennutzungsplan	21
U.5.2.2	Landschaftsplan	21
U.5.2.3	Angrenzende und überplante Bebauungspläne	21
U.6.	Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	22
U.6.1	Untersuchungsgebiet	22
U.6.2	Untersuchungsumfang	22
U.6.3	Fachgutachten	22
U.6.3.1	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	22
U.6.3.2	Gutachten zur Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm	22
U.6.3.3	Gutachten zur Schornsteinhöhenberechnung	23
U.7.	Schutzvorschriften und Restriktionen	23
U.7.1	Schutzgebiete	23
U.7.2	Biotopschutz	24
U.7.3	Biotopverbund	24
U.7.4	Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG	24
U.7.5	Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	25
U.7.6	Artenschutz	25
U.7.6.1	Rechtliche Grundlagen	25
U.7.6.2	Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	25
U.7.6.3	Prognose der Betroffenheit	26
U.7.6.4	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	27
U.7.6.5	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	27
U.7.7	Gewässerschutz / Hochwasserschutz	27
U.7.8	Denkmalschutz	30
U.7.9	Immissionsschutz	30
U.7.10	Landwirtschaft	31
U.7.11	Wald und Waldabstandsflächen	31
U.7.12	Altlasten	31
U.8.	Beschreibung der Umweltauswirkungen	32
U.8.1	Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	32
U.8.1.1	Schutzgut Mensch	32
U.8.1.2	Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	33
U.8.1.3	Schutzgut Boden	34
U.8.1.4	Schutzgut Fläche	38
U.8.1.5	Schutzgut Wasser	39
U.8.1.6	Schutzgut Klima und Luft	39
U.8.1.7	Schutzgut Landschaft	40
U.8.1.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
U.8.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	41
U.8.1.10	Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	41
U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	41
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	42
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	42

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	43
U.9. Maßnahmenkonzeption	43
U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	44
U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen	44
U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz	44
U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	45
U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	45
U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	45
U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	45
U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	45
U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle	45
U.10. Zusätzliche Angaben	45
U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	45
U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes	46
U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	46
U.10.4 Zusammenfassung	46
U.10.5 Referenzliste	48
TEXTTEIL	49
P Planungsrechtliche Festsetzungen	49
O Örtliche Bauvorschriften	53
H Hinweise und Empfehlungen	55
VERFAHRENSVERMERKE	59
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	61

ANHANG

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
 Anhang 2: Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eM3)

ANLAGEN

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), *Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 01.07.2025*
- *Gutachten zur Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm, Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, 05.06.2025*
- *Gutachten zur Schornsteinhöhenberechnung, Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, 06.05.2025*
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), *ObjektplanAgrar GmbH, 07.11.2025*

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000	9
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000	13
Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung", 1:10.000	13
Bild 4: Landschaftsplan "Gerabronn-Langenburg", 1:10.000	14
Bild 5: Luftbild, 1:2.000	14
Bild 6: Maximale Überflutungstiefen „außergewöhnlich verschlämmt“ (CDM Smith)	29
Bild 7: Maximale Fließgeschwindigkeit „außergewöhnlich verschlämmt“ (CDM Smith)	29

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde 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 (Vorhaben- und Erschließungsplan) 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 Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie einem Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger. Der VEP wird entsprechend dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans erstellt, Besonderheiten sind in § 12 Abs. 2 bis 5 geregelt. Der VEP sowie der Durchführungsvertrag werden gemeinsam als Satzung beschlossen. Für den Bereich des VEP sind die Regelungen über verschiedene städtebauliche Instrumente und insbesondere der Katalog der Festsetzungen in § 9 BauGB nicht verbindlich.

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Timo und Marco Brück
Seibotenberg 34
74582 Gerabronn

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992
- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

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

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Genehmigung (§ 10 Abs. 2 BauGB)
- Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)

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

Für Bebauungspläne ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im **Umweltbericht** beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung. Im Umweltbericht wird auch die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) behandelt. Weiter gehen die Vorschriften zum europäischen Habitatschutz Natura 2000 und zum Artenschutz sowie die umweltrelevanten Erkenntnisse von Fachgutachten mit ein. Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden anhand folgender Schutzgüter untersucht:

- Mensch
- Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Umweltbericht wird im Zuge der einzelnen Verfahrensschritte zur Erstellung eines Bebauungsplanes ergänzt.

Weitere **Fachgutachten** finden sich unter Kapitel U.6.3 „Fachgutachten“:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP),
- Gutachten zur Schallimmissionsprognose gemäß TA Luft,
- Gutachten zur Schornsteinhöhenberechnung.

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Familie Brück betreibt einen landwirtschaftlichen Betrieb ca. 130 m südlich des Gerabronner Teilorts Seibotenberg. Der Aussiedlerhof umfasst mehrere Stall- und Lagergebäude samt Nebenanlagen und einem Wohnhaus. Die baulichen Anlagen wurden gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) als privilegierte Vorhaben im unbeplanten Außenbereich errichtet.

Familie Brück beabsichtigt nunmehr den Betrieb um zusätzliche Stallungen zu erweitern (privilegierte Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB). Ferner ist die Etablierung eines weiteren Betriebszweiges in Form einer Pyrolyseanlage (Anlage zur Produktion von Pflanzenkohle aus Holzhackschnitzel) geplant. Da es sich hierbei um eine gewerbliche Nutzung handelt, welche den Privilegierungstatbestand des § 35 BauGB nicht erfüllt, ist für die Verwirklichung des Bauvorhabens das Aufstellen eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der betrieblichen Anforderungen der Pyrolyseanlage (tägliche Bestückung, Nachbereitung der Produktionsstoffe, Anlagenüberwachung gegenüber Störungen, etc.) besteht zusätzlich die Notwendigkeit, eine betriebszugehörige Wohnnutzung am Standort zu realisieren.

Durch die räumliche Nähe beider Betriebszweige (Landwirtschaft und Pyrolyse) können Synergieeffekte entstehen, welche einen wesentlichen Faktor für den wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen darstellen. So kann die erzeugte Pflanzenkohle unmittelbar im landwirtschaftlichen Betrieb verwertet (zur Aufwertung von Futter, als Einstreu, etc.) sowie entstehende Abwärme aus dem Pyrolyseprozess zur Beheizung der Stall- und Wohngebäude eingesetzt werden. Über den Eigenbedarf hinaus erzeugte Pflanzenkohle soll am freien Markt veräußert werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau der Pyrolyseanlage sowie das zugehörige Wohnhaus zu schaffen wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht es, den künftigen Bebauungsplan möglichst präzise an die geplante bauliche Nutzung anzupassen. Die Umsetzung anderer Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit nicht möglich.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Gerabronn-Langeburg, 1. Fortschreibung“ der Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langeburg als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die geplante bauliche Nutzung somit von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies kann im Rahmen des bereits eingeleiteten Verfahrens zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans erfolgen.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Pyrolyseanlage sowie eines Wohnhauses geschaffen werden. Das Wohnhaus ist hierbei der Hauptnutzung zuzuordnen. Eine betriebsunabhängige Wohnnutzung ist somit ausgeschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 172, Gemarkung Michelbach, mit einer Fläche von ca. 0,57 ha. Das Gelände ist unbebaut und wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Ferner wird das Plangebiet von einem Wirtschaftsweg (Grasweg) gequert. Dieser kann, da alternative Wege zur Erschließung der angrenzenden Flächen vorhanden sind, mit der Überplanung der Fläche ersatzlos entfallen. Überdies steigt das Gelände Richtung Süden an.

An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt im Norden der Aussiedlerhof der Familie Brück. Das Betriebsgelände umfasst mehrere Wirtschaftsgebäude (Lagerhallen und Stallungen) sowie Gruben, Silos und ein Wohnhaus. Im Osten des Plangebiets verläuft eine Gemeindeverbindungsstraße welche den Betrieb in Richtung Seibotenberg anbindet. Ferner schließen südlich und westlich landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerflächen an das Plangebiet an.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb kann das Plangebiet bereits heute als landwirtschaftlich geprägt eingestuft werden. Ferner sind im Teilort Seibotenberg weitere landwirtschaftliche Betriebe ansässig.

Das Plangebiet wird über das bestehende Betriebsgelände beziehungsweise zusätzliche Zufahrten an das öffentliche Straßennetz angebunden. In der Folge ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Ausweisung öffentlicher Erschließungsanlagen nicht erforderlich. Weiterhin obliegt die innere Erschließung des Plangebiet dem Vorhabenträger und wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht festgelegt.

Zur Eingrünung der Fläche wurden im Osten des Plangebiets private Grünflächen festgesetzt. Südlich des Plangebiets sind ferner externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen. Diese wirken als zusätzliche Eingrünung.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,57 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,57 ha	100 %
- Bauflächen	0,54 ha	94 %
- private Grünflächen	0,03 ha	6 %

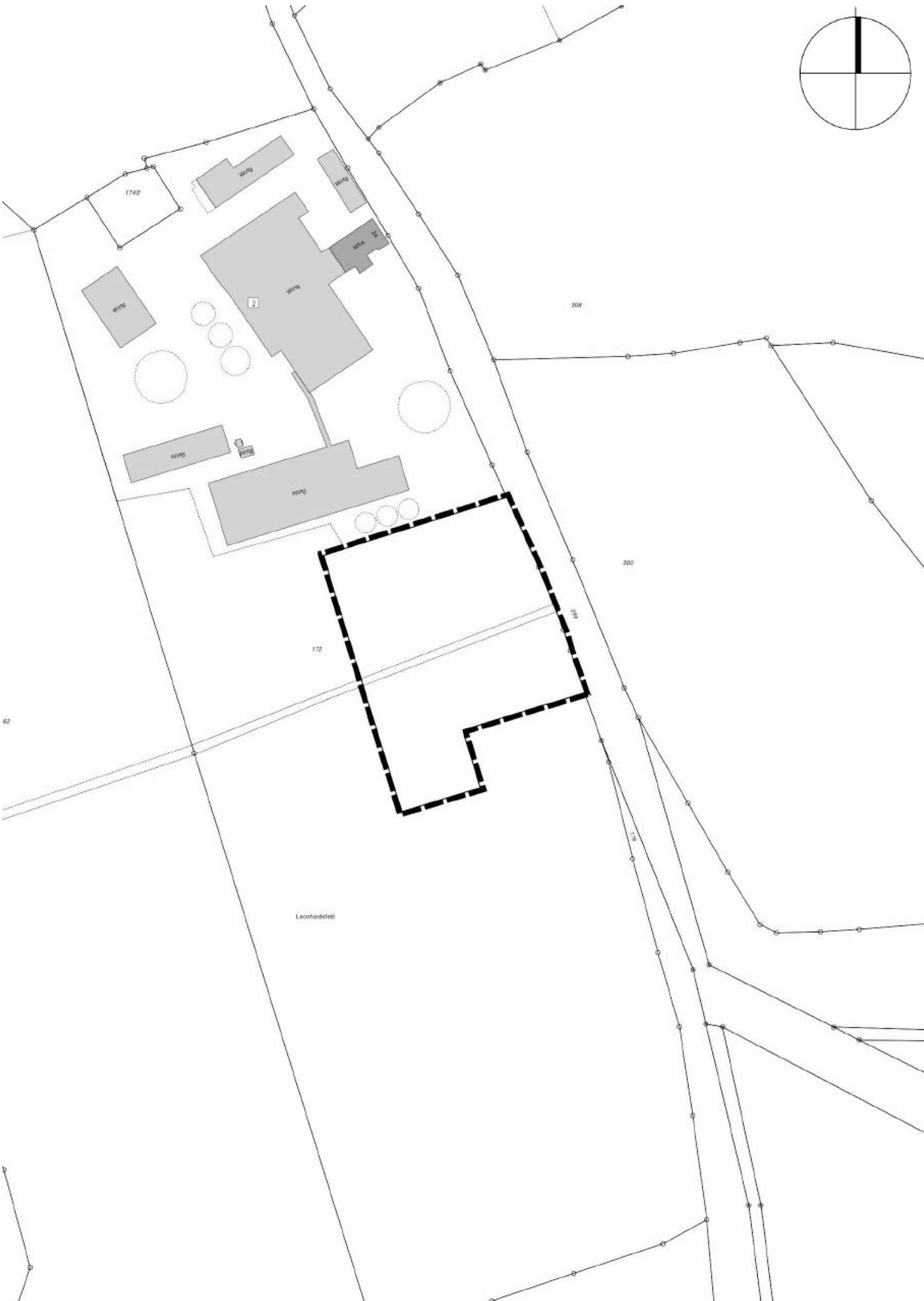


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist in der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Baufläche dargestellt (sogenannte „**Weißfläche**“). Der Weißfläche ist keine Funktion zugewiesen.

Jedoch liegt das Plangebiet innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt innerhalb eines Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

Z (1) Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.

Z (4) In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Vorbehaltsgebiete sind generell Grundsätze der Raumordnung. Hierzu gab es ein Grundsatzzurteil. Grundsätze der Raumordnung sind anders als Ziele der Raumordnung der Abwägung zugänglich. Vorliegend handelt es sich entgegen der Bezeichnung im Regionalplan um einen Grundsatz der Raumordnung.

Beurteilung

Ein, südlich des Gerabronner Teilorts Seibotenberg ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb soll um eine Pyrolyseanlage erweitert werden. Da es sich hierbei um eine gewerbliche Nutzung handelt, welches die Voraussetzungen des § 35 BauGB nicht erfüllt, ist für die Umsetzung des Bauvorhabens das Aufstellen eines Bebauungsplans erforderlich. Ferner sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines, der gewerblichen Nutzung zugeordneten, Wohnhauses geschaffen werden.

Durch die räumliche Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs zur Pyrolyseanlage können Synergieeffekte entstehen, welche einen wesentlichen Faktor für den wirtschaftlichen Betrieb der Anlagen darstellen. So kann die erzeugte Pflanzenkohle beispielsweise unmittelbar im landwirtschaftlichen Betrieb verwertet sowie entstehende Abwärme aus dem Pyrolyseprozess zur Beheizung eingesetzt werden.

Um eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft zu gewährleisten wurden Grünflächen an der östlichen Gebietsgrenze festgesetzt. Südlich des Plangebiets sind ferner externe Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Das Plangebiet kann aufgrund des angrenzenden Aussiedlerhofes u.a. mit Lagerhallen, Stallungen, Silos und Gruben als landwirtschaftlich geprägtes Gebiet eingestuft werden. Ferner sind im Teilort Seibotenberg weitere landwirtschaftliche Betriebe ansässig. Durch die Vorprägung wird der Charakter des Teilorts und sein Bezug zum Landschaftsraum durch die Umsetzung des Bauvorhabens nicht wesentlich verändert.

Ferner befinden sich keine Erholungseinrichtungen innerhalb des Plangebiets. Auch ist von keiner Beeinträchtigung von Erholungseinrichtungen im räumlichen Umfeld des Plangebiets, beispielsweise der südlich gelegenen Burgruine Werdeck aufgrund einer Entfernung von über einem Kilometer, auszugehen.

In der Folge werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Vorbehaltsgebiets für Erholung im Rahmen der Umsetzung der Planung erwartet.

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan „Gerabronn-Langeburg, 1. Fortschreibung“ der Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langeburg als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die nördlich an das Plangebiet anschließende Hofstelle ist mit einem „A“ für „Aussiedler“ gekennzeichnet. Die östlich verlaufende Gemeindeverbindungsstraße ist als Verkehrsfläche dargestellt. Ferner schließen weiter landwirtschaftliche Flächen im Süden und Westen an das Plangebiet an.

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden. Ferner sind die Gemeinden von den Vorschriften der Baunutzungsverordnung freigestellt. Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung individuell an das Baukonzept der Vorhabenträger angepasst. Die Art der baulichen Nutzung kann aufgrund der geplanten Bebauung einer Sonderbaufläche im Sinne der Flächennutzungsplanung gleichgesetzt werden. Die Zweckbestimmung der Sonderbaufläche lautet „Pyrolyse“.

Da die geplante bauliche Nutzung somit nicht mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans übereinstimmt, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Von der Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langeburg wurde ein Verfahren zur 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans eingeleitet. Im Rahmen der Fortschreibung kann die Ausweisung des Plangebiets als Sonderbaufläche erfolgen.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Gerabronn-Langenburg“ hat das Büro PES 1999 einen Landschaftsplan erstellt. Die bestehende landwirtschaftliche Hofstelle ist als Siedlungsbereich dargestellt. Entlang des östlich verlaufenden Feldweges ist eine Begrünung als Maßnahme vorgesehen.

Sonstige Maßnahmen sind im Bereich der Planung nicht vorgesehen.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt weder innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans noch grenzen Bebauungspläne an den Geltungsbereich an.

Bei der nördlich an den Geltungsbereich anschließenden Bebauung handelt es sich um landwirtschaftlich privilegierte bauliche Anlagen.

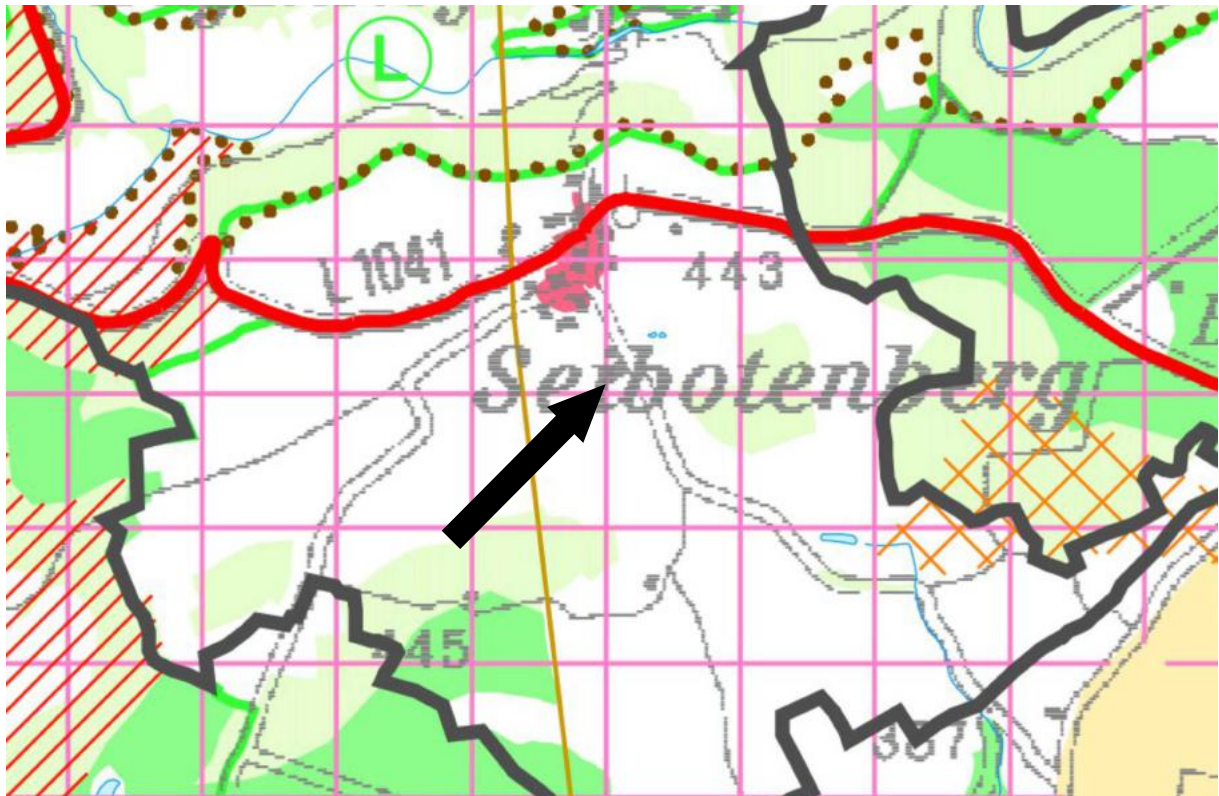


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

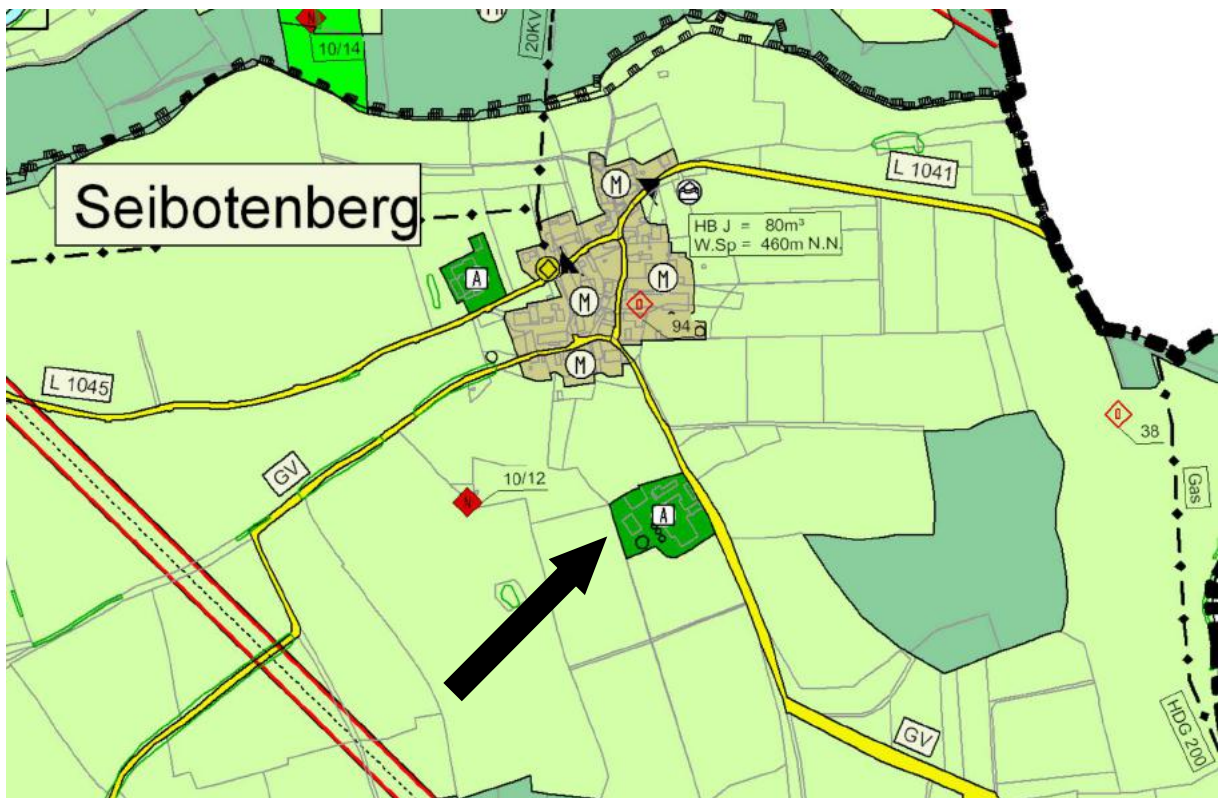


Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung", 1:10.000

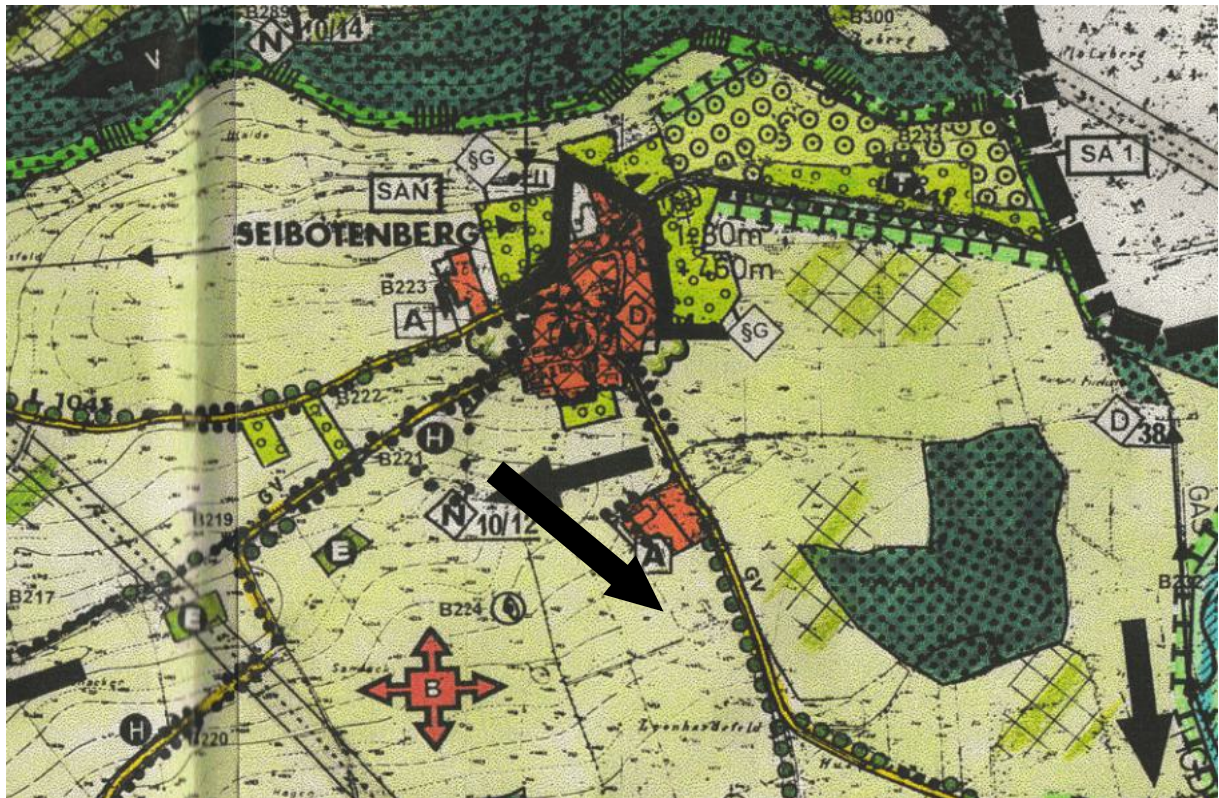


Bild 4: Landschaftsplan "Gerabronn-Langenburg", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB sind Gemeinden bei der Aufstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB gebunden. Ferner sind die Gemeinden von den Vorschriften der Baunutzungsverordnung freigestellt.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde die Art der baulichen Nutzung individuell an das Baukonzept der Vorhabenträger angepasst. Maßgeblich sind der Vorhaben- und Erschließungsplan der ObjektplanAgrar GmbH vom 07.11.2025 sowie der Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gerabronn. Im Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vertraglich vereinbart, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Es werden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

Fläche 1 „Pyrolyse“

- Pyrolyseanlagen zur Herstellung von Pflanzenkohle,
- Anlagen zur Aufbereitung von Brennholz,
- Trocknungsanlagen z.B. für Brennholz,
- den Hauptnutzungen zugehörige Lagerflächen und Nebenanlagen.

Fläche 2 „Wohnhaus“

- Den Hauptnutzungen zugehörige Wohnungen und Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen.

Betriebsunabhängig Wohnnutzungen sind somit ausgeschlossen.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der, mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Das Baufenster orientiert sich am Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird wie folgt festgesetzt:

- **Fläche 1 „Pyrolyse“**

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

- **Fläche 2 „Wohnhaus“**

Grundflächenzahl 0,4.

Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von bis zu 50 von Hundert zulässig.

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wie auch Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung kann durch die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen (HbA) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird gemäß Planeintrag wie folgt festgesetzt:

- **Fläche 1 „Pyrolyse“:** HbA 12,0 m sowie
- **Fläche 2 „Wohnhaus“:** HbA 9,0 m.

Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten. Schornsteine sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund bezieht sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) auf das geplante Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig. Hierdurch kann ein Spielraum zur Lage der Gebäude und technischen Anlagen im Gelände ermöglicht werden.

B.6.3 Nebenanlagen

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

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

B.6.4 Bauweise

Die Festsetzung einer Bauweise ist nicht erforderlich.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäude sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche anzuordnen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in den festgesetzten Grünflächen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze allgemein unzulässig.

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrten über die festgesetzten privaten Grünflächen sind unzulässig.

B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.9 Grünflächen (private)

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

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

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung gemacht.

B.6.11 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünflächen werden gebietsheimischen Hecken als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzt.

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand werden Vorgaben an die äußere Gestaltung von Gebäuden und technischen Anlagen gestellt. Die Farbgebung soll unauffällig sein und die Einbindung der Anlage in die Landschaft unterstützen. Grell leuchtende oder reflektierende Oberflächen werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

Hinweis: Engobierte Dachsteine und Ziegeln zählen nicht als reflektierende Materialien.

Beleuchtungen sind nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Ferner ist die dauerhafte Beleuchtung der Fläche unzulässig.

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Zur Ausbildung von Dächern werden nur geringe Vorgaben gemacht, um den Bauherren größtmöglichen Spielraum bei der Gestaltung ihrer Gebäude einzuräumen. Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5 bis 45° auszuführen. Garagen, Nebenanlagen

und untergeordnete Bauteile können, abweichend hiervon, mit Flachdach ausgeführt werden.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden oder mit technischen Komponenten belegt sind, extensiv zu begrünen.

B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten sind grundsätzlich zulässig. Sie werden jedoch aus optischen Gründen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Größe beschränkt.

Die Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch erforderlichen Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden. Schornsteine sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

B.7.4 Einfriedungen

Massive Abschirmungen des Plangebiets sind aus Gründen der landschaftlichen Einbindung unerwünscht. Deshalb dürfen Einfriedungen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen, zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.7.6 Stellplätze

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

Da mit dem Bebauungsplan ausschließlich private Flächen überplant werden auf welchen ausreichend Flächen für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung stehen, kann auf den Bau zusätzlicher, öffentlicher, Stellplätze verzichtet werden.

B.7.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

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

B.8. Verkehr

B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Das Plangebiet schließt im Osten an das öffentliche Straßennetz an. Über den Ortsteil Seibotenberg besteht ferner Anschluss an die Landesstraße L1041 Richtung Kirchberg / Jagst und Gerabronn.

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

B.8.2 Innere Erschließung

Das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich. Die innere Erschließung obliegt insofern dem Vorhabenträger. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden folglich keine Erschließungsflächen festgesetzt.

B.9. Technische Infrastruktur

Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungssystem für Wasser, Abwasser und Strom angeschlossen werden. Ertüchtigungen der technischen Leitungsinfrastruktur aufgrund der Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Entwässerung erfolgt mit Anschluss an das bestehende Regenrückhaltebecken des Aussiedlerhofes.

B.10. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

B.11. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein Städtebauprojekt im bisherigen Außenbereich gemäß Nr. 18.7.2 Anlage 1 UVPG. Allerdings können bei Bebauungsplänen im Sinne von § 2 Abs. 6 Nr. 3 UVPG die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalles nach § 4 sowie §§ 5 bis 14 UVPG als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt werden, wenn die Angaben der Anlage 2 des UVPG vorliegen und sämtliche Kriterien der Anlage 3 des UVPG behandelt werden.

Nachfolgend werden nur die Angaben gemäß der Anlagen 2 anhand der Anlage 3 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) ergänzt, die nicht an anderer Stelle in der Begründung oder im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan aufgeführt sind.

B.11.1 Abfallerzeugung

Die geplanten zulässigen Arten der baulichen Nutzung gestatten unter anderem den Bau einer Pyrolyseanlage zur Produktion von Pflanzenkohle aus Holzhackschnitzeln. Dabei wird das eingebrachte Material vollständig pyrolysiert. Das eingesetzte Löschwasser kann wiederverwendet werden. Diesbezüglich ist von keiner erheblichen Erhöhung der Abfallmengen auszugehen.

B.11.2 Umweltverschmutzung

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist bei ordnungsgemäßigem Betrieb der entsprechenden Anlagen eine erhebliche Verschmutzung der Umwelt ausgeschlossen.

B.11.3 Unfallrisiko

Bezüglich der Pyrolyseanlage werden Unfälle in erster Linie durch Bedienungsfehler oder Konstruktionsmängel hervorgerufen. Durch Vorgaben in der Betriebsgenehmigung sowie regelmäßige Kontrollen kann diese Gefährdung jedoch minimiert werden. Analog ist die Unfallgefahr durch Verbrennungsanlagen zu beurteilen. Von den sonstigen zulässigen Nutzungen sind keine erheblichen Unfallrisiken zu erwarten.

Gerabronn, im März 2026

Mayer
(1. Stellvertretende Bürgermeisterin)

UMWELTBERICHT

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

U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

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

U.2. Städtebauliche Konzeption

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

U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

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

U.4. Beschreibung der Festsetzungen

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

U.5. Übergeordnete Planungen

U.5.1 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Familie Brück beabsichtigt eine Pyrolyseanlage sowie ein Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu errichten.

Der Geltungsbereich liegt südlich des Teilortes Seibotenberg in der Gemeinde Gerabronn. Der Bereich befindet sich in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und dem Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,57 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Ackerflächen sowie ein Grasweg. Nördlich schließt sich der bestehende Betrieb der Familie Brück an. Im Osten verläuft ein Gemeindeverbindungsweg. Westlich sowie östlich schließen sich weitere Ackerflächen an. Im Osten liegen in ca. 150 m Entfernung Waldflächen. Im Südwesten befinden sich in ca. 300 m ebenfalls Waldflächen.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juli 2024 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis einer Relevanzeinschätzung zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) sind folgende Fachgutachten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu erstellen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

U.6.3.2 Gutachten zur Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm

Die zu erwartenden Geräuschimmissionen an Immissionsstandorten im Umfeld der geplanten Anlage zur Herstellung von Pflanzenkohle (zwei Carbon-Twister-Anlagen) wurden im Rahmen eines *Gutachtens zur Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm* durch die Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SNH GmbH aus Chemnitz untersucht. Das Gutachten wurde im Juni 2025 abgeschlossen.

Die nachfolgend direkt aus dem Gutachten (S. 4) zitierten Textpassagen sind kursiv dargestellt:

„Die Anlage soll werk- und sonntags von 0:00 bis 24:00 Uhr betrieben werden können. Die zweilinige Anlage soll im Wesentlichen aus zwei Feststoffdosierern als Eingangsbunker und zwei Kesselanlagen sowie Fördereinrichtungen zum Transport der getrockneten Hackschnitzel bzw. Holzkohle in zwei Bunker zum Zwischenspeichern der Pflanzenkohle bestehen.

An- und Ablieferung sowie interner Fahrverkehr sind nur werktags im Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr geplant. Die Ein- und Ausgangsbunker werden so dimensioniert, dass die Anlagen jeweils 2,5 Tage ohne Eingriff auskommen.

[...]

Die Schallimmissionsprognose führt mit konservativen Ansätzen auf der sicheren Seite zu folgenden Ergebnissen:

- *An allen untersuchten Immissionsstandorten werden die Immissionsrichtwerte um mindestens 12 dB unterschritten.*
- *Die Richtwerte für kurzzeitige Geräuschspitzen werden sicher unterschritten.*

Aus gutachterlicher Sicht können für die vorgestellte Anlage keine schädlichen Geräuscheinwirkungen oder kritischen Momente festgestellt werden.

Eine abschließende Beurteilung bleibt der zuständigen Behörde vorbehalten.

In der Folge bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bau der Anlage. Ferner sind keine Maßnahmen für den Schallschutz erforderlich.

U.6.3.3 Gutachten zur Schornsteinhöhenberechnung

Die geplante Anlage zur Herstellung von Pflanzenkohle setzt sich aus zwei Carbon-Twister-Anlagen mit jeweils einem Kamin zusammen. Die Schornsteinbauhöhen wurden im Rahmen eines *Gutachtens zur Schornsteinhöhenberechnung* durch die Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH aus Chemnitz berechnet. Das Gutachten wurde im Mai 2025 abgeschlossen.

Die nachfolgend direkt aus dem Gutachten zitierten Textpassagen (S. 4) sind kursiv dargestellt:

„Im vorliegenden Gutachten zur Ermittlung der Schornsteinbauhöhe werden die Rahmenbedingungen beschrieben und die Eingangsparameter definiert. Auf der Grundlage der Ergebnisse wurde nachgewiesen, dass Anforderungen zur Vorsorge gegen schädliche Umweltauswirkung durch Ableitung der Abgase eingehalten werden.“

Die Schornsteinhöhe wird nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) vom 18. August 2021 (GMBl. Nr. 48-52 vom 14.09.2021 S. 1050) i. v. m. VDI 3781 Blatt 4 ermittelt.“

In der Folge bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen den Bau der Anlage. Ferner sind keine Maßnahmen für den Immissionsschutz erforderlich.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

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

U.7.3 Biotopverbund

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

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

Bestand

Innerhalb sowie direkt an den Geltungsbereich angrenzend befinden sich keine Strukturen aus dem Biotopverbund. Weiter Süden liegt die Feldvogelkulisserie nach Arbeitsgruppe Tierökologie und Planung. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die schon bestehende Hofstelle.

Prognose

Es werden keine Strukturen aus dem Biotopverbund beeinträchtigt. Die angrenzenden Ackerflächen wurden in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Jahr 2025 auf Offenlandarten untersucht. Im Südosten wurde ein Feldlerchenbrutpaar kartiert.

U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33 a NatSchG

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

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

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

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

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

Das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner wurde im Jahr 2025 von Familie Brück als Vorhabensträger für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Es wurden Vögel des Offenlandes sowie in den Waldrändern im Westen und Osten Fledermäuse sowie Freinester untersucht.

Die aus dem Gutachten direkt übernommenen Textteile sind kursiv dargestellt.

Brutvögel:

„Die Erfassung der Brutvögel des Offenlandes erfolgte innerhalb des Plangebietes sowie in einem 120 m Radius im Offenland sowie als Einzeluntersuchung der randlich angrenzenden Waldrandbereiche auf Brutvögel in Großnestern und Höhlungen.“

„Im erweiterten Untersuchungsbereich wurde ein Revier der Feldlerche mit einem Reviermitelpunkt in 50 m südöstlicher Entfernung zur Planfläche nachgewiesen. (...) Im Plangebiet selbst wurden 2025 keine Brutvögel nachgewiesen.“

Die Feldlerche ist in der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs als gefährdet (3) eingestuft. Weitere Offenlandbrüter wurden nicht nachgewiesen. Im Bereich der untersuchten Gehölze in den benachbarten Waldrandbereichen in 115 m bis 220 m Entfernung wurden keine genutzten Großnester oder belegte Höhlungen festgestellt.“

Fledermäuse:

„In den Gehölzen der benachbarten Waldrandbereiche in 115 m bis 220 m Entfernung konnten keine Ruheplätze von Fledermäusen festgestellt werden.“

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

„Bei den sehr häufigen und häufigen Brutvogelarten im Bereich der Waldsäume, kann davon ausgegangen werden, dass bei Störungen auf Bereiche im räumlichen Umfeld ausgewichen werden kann und potenzielle Störungen den Erhaltungszustand der Lokalpopulation generell nicht verschlechtern können und somit in keinem Fall erheblich sind.“

Arten in Höhlungen und Großnestern, für die ein Ausweichen nicht unproblematisch möglich ist, sind im erweiterten Untersuchungsbereich nicht betroffen.

1 Revier der gefährdeten Feldlerche könnte durch die Planung auf Grund der Kulissenwirkung der Bebauung stark beeinträchtigt werden. Da aktuell noch keine konkrete Ausführungsplanung für die Bauten vorliegt, ist deshalb ein Verlust möglich.“

Folgenden CEF-Maßnahmen werden im Gutachten beschrieben:

„Spontan begrünte oder mit einer Samenmischung aus Wildkräutern eingesäte Saumbiotopie im Ackerland, sogenannte Buntbrachen, eignen sich für die Feldlerchen besonders als Brutstätten und Futterplatz. Die mehrjährigen Streifen dürfen weder gedüngt noch mit Pestiziden behandelt werden. Vor allem nach der Erstbrut verschieben die Feldlerchen ihre Reviere in die Buntbrachenflächen. Mit ihrer heterogenen Struktur sind Buntbrachen jedoch während der ganzen Brutperiode ein sehr geeignetes Nist- und Nahrungshabitat. Optimal ist ein Anteil von ca. 10 % Buntbrache, mosaikartig verteilt in den Ackerbaugebieten.“

Zum Ausgleich von 1 Brutrevier sollte mindestens 0,2 ha Buntbrache in mindestens 20 m Breite angelegt werden. Die Mindestbreite von 20 m ist notwendig, da bei schmaleren Streifen eine hohe Gefahr für die dort lebenden Vogelarten besteht, Prädatoren wie Fuchs und Iltis zum Opfer zu fallen (OPPERMANN et al. 2008).“

Fledermäuse:

„Da keine Fledermäuse in den Waldrandgebieten in Bezug auf Ruheplätze nachgewiesen werden konnten, ist die Artengruppe nicht erheblich von der Planung betroffen.“

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

„Die Baufeldfreiräumung bzw. der Beginn der Arbeiten dürfen zum Schutz der Feldlerche nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungvögel zwischen Anfang März bis Ende September vorgenommen werden.“

Auch wenn die Feldlerche 2025 nicht in der Planfläche brütete, ist der Süden der Planfläche potentiell für Bruten geeignet. Alternativ kann für die Feldlerche bei Baubeginn in dieser Zeit durch Vergrämung ab Mitte Februar eine Ansiedlung verhindert werden. Dies kann durch regelmäßiges Grubbern der Fläche in mindestens 10-tägigen Zeitabständen als auch durch das Stellen von mind. 2 m hohen Stangen mit 1,5 m langen Flatterbändern in einem 25 m Raster innerhalb des Baufensters geschehen.“

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Als Ausgleich wird eine Buntbrache mit einer Fläche von 2.000 m² angelegt. Die genaue Beschreibung erfolgt in Anhang 2.

U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz**Wasserschutzgebiete (WSG)**

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

Gewässerrandstreifen

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

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

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

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

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

Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

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

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

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

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

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

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

Hochwasserereignisse durch Starkregen

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

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

Für die Gemeinde Gerabronn hat das Ingenieurbüro CDM Smith im Jahr 2025 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kommt es auf der zu überplanenden Fläche zu keinem oder lediglich zu einem geringen (< 3 cm Tiefe) Starkregenabfluss. Das Wasser fließt von Süden in Richtung des Geltungsbereiches mit einer Geschwindigkeit von 0,2 - 0,5 m/s.

Im Bereich des östlich verlaufenden Feldweges kommt es zu einer Überflutungstiefe von 0,1 - 0,5 m. Das Wasser fließt von Richtung Süden nach Norden mit einer Fließgeschwindigkeit von 0,5 - 2 m/s.

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



Bild 6: Maximale Überflutungstiefen „außergewöhnlich verschlämt“ (CDM Smith)



Bild 7: Maximale Fließgeschwindigkeit „außergewöhnlich verschlämt“ (CDM Smith)

Risikoabschätzung

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

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

Es kommt zu keinen erkennbaren Hochwasserrisiken innerhalb des Geltungsbereiches.

Auch darf das Plangebiet hinsichtlich des Hochwasserschutzes keine negativen Auswirkungen auf den direkten Einwirkungsbereich mit sich bringen. Aus diesem Grund werden entsprechende technische oder planerische Maßnahmen empfohlen bzw. festgesetzt.

Die Regenrückhaltung innerhalb des geplanten Geltungsbereiches erfolgt über die schon bestehende Rückhaltung des angrenzenden Betriebes.

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Pyrolyseanlage sowie eines Wohnhauses geschaffen werden.

Durch die Wohnnutzung sind keine Emissionen zu erwarten, die die Umgebung beeinträchtigen könnten.

Schallemissionen

Es wurde ein *Gutachten zur Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm* durch die Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, Chemnitz, erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Anlage zur Herstellung von Pflanzenkohle aus gutachterlicher Sicht *„keine schädlichen Geräuscheinwirkungen oder kritischen Momente“* verursacht. In der Folge sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

Nähere Ausführungen unter Kapitel U.6.3.2 „Gutachten zur Schallimmissionsprognose gemäß TA Lärm“ des Umweltberichts.

Geruchsemissionen

Weiterhin wurde ein Gutachten zur Schornsteinhöhenberechnung durch die Ingenieure Bau-Anlagen-Umwelttechnik SHN GmbH, Chemnitz, erstellt. Im Ergebnis *„wurde nachgewiesen, dass Anforderungen zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Ableitung der Abgase eingehalten werden“*. In der Folge sind keine Maßnahmen zum Immissionsschutz erforderlich.

Nähere Ausführungen unter Kapitel U.6.3.3 „Gutachten zur Schornsteinhöhenberechnung“ des Umweltberichts.

Staubemissionen

Es sind Staubemissionen während der Befüllung der Pyrolyseanlage zu erwarten. Ferner können während des Pyrolyse-Prozesses Emissionen (NO_x, SO₂, CO) auftreten.

Bei ordnungsgemäßigem Betrieb wird von der Emissionsverträglichkeit der Anlage mit der Umgebungsbebauung ausgegangen.

In der Folge konnte auf die Erstellung einer Staubemissionsprognose verzichtet werden.

U.7.10 Landwirtschaft

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

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

Vorrangflur:

Die Vorrangflur umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

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

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

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

Vorbehaltpotenzial II

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlasten

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

In der Bestandsanalyse wird der Zustand der Umwelt vor Durchführung der Planung dokumentiert (Basisszenario) und in seiner Bedeutung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft und Kultur-/Sachgüter untersucht. Die Schutzgüter Tiere/Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft werden mit dem Bestandswert für die Eingriffsregelung in einer fünfstufigen Bewertungsmatrix angegeben. Die niedrigste Stufe ist hierbei „sehr geringe“ bzw. „keine“ Bedeutung für das betrachtete Schutzgut. Die Skala setzt sich mit „gering“, „mittel“, „hoch“ fort und endet mit der maximalen Bewertungsstufe „sehr hohe“ Bedeutung.

In der nachfolgenden Prognose wird die Planung (soweit möglich) dahingehend untersucht, ob bzw. welche möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase für die Schutzgüter entstehen können. Diese Beeinträchtigungen wirken ggf. sowohl dauerhaft als auch vorübergehend. Eine Planung kann zudem negative Auswirkungen auf umliegende Flächen haben, z. B. durch Zerschneidungs- und Trennungseffekte oder durch schädliche Randeinflüsse.

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch betrachtet insbesondere die Nutzungsansprüche, die der Mensch an seine Umgebung hat. Es wird dabei der Wohnbereich sowie das unmittelbare Wohnumfeld berücksichtigt. Im Mittelpunkt steht die Landschaft als Erholungsraum für eine naturgebundene, ruhige Erholung. Es handelt sich dabei um umweltverträgliche Aktivitäten, wie Wandern, Spaziergehen und Naturerleben. Das Erholungspotenzial einer Landschaft wird durch die natürliche Eignung und die infrastrukturelle Ausstattung für Erholung und Freizeit gekennzeichnet. Des Weiteren werden Einwirkungen auf den menschlichen Organismus und die Erholung erfasst und bewertet.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt südlich von Seibotenberg in der Gemeinde Gerabronn. Direkt an den Geltungsbereich grenzt die bestehende Hofstelle der Familie Brück an. Innerhalb der Fläche ist der Bau einer Pyrolyseanlage (Anlage zur Produktion von Pflanzenkohle aus Holzhackschnitzel) geplant. Zusätzlich wird ein Wohnhaus errichtet.

Ferner sind eine Betriebserweiterung des landwirtschaftlichen Betriebs sowie ein weiteres Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geplant (privilegierte Bauvorhaben gemäß § 35 BauGB). Östlich verläuft ein Gemeindeverbindungswege.

Erholungseinrichtungen befinden sich keine innerhalb oder angrenzend an die Fläche. Der Feldweg kann zur Naherholung zu Fuß oder Fahrrad genutzt werden.

Prognose

Familie Brück beabsichtigt die Etablierung eines weiteren Betriebszweiges in Form einer Pyrolyseanlage. Zudem soll ein Wohnhaus gebaut werden. Ein weiteres Wohnhaus ist westlich geplant, dieses wird jedoch über eine Privilegierung genehmigt.

Es sind keine Beeinträchtigungen durch die geplante Pyrolyseanlage zu erwarten (siehe Kapitel U.7.9 „Immissionsschutz“).

Der östlich verlaufende Feldweg bleibt weiterhin bestehen und kann ungehindert zur Naherholung genutzt werden. Die Anlage wird durch eine Heckenpflanzung von der Straße abgeschirmt.

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Bestand

Der Bestand der im Juli 2024 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotope und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Ackerflächen sowie ein Grasweg. Nördlich schließt der bestehende Betrieb der Familie Brück an. Im Osten verläuft ein Gemeindeverbindungsweg. Westlich sowie östlich schließen weitere Ackerflächen an. Im Osten liegen in ca. 150 m Entfernung Waldflächen. Im Südwesten befinden sich in ca. 300 m ebenfalls Waldflächen.

Der Vorhabenträger hat das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner 2025 für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde am 01.07.2025 fertiggestellt. Es wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Brutvögel des Offenlandes sowie Brutvögel und Fledermäuse an den Waldrändern untersucht.

An den Waldrändern konnten keine Horste oder Freinestern nachgewiesen werden. Für Fledermäuse konnten ferner keine Ruheplätze gefunden werden.

Ein Revier der Feldlerche wurde in 50 m Entfernung kartiert.

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Ausgleichsmaßnahme für den Neubau eines Jungsauen-Aufzuchtstall.

Bilanz Eingriffsregelung

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

							Bestand	
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte	
37.11	Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation	4	4 - 8	1,0	4	5.500	22.000	
60.25	Grasweg	6	6	1,0	6	209	1.254	
Summe						5.709	23.254	

							Planung	
Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotopwert Planung	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte	
42.20	Gebüsch mittlerer Standorte	14	10 - 16	1,0	14	333	4.669	
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	4.058	4.058	
60.50	Kleine Grünfläche	4	4	1,0	4	1.318	5.272	
Summe						5.709	13.999	

Bilanz		
Geltungsbereich	Status	Ökopunkte gesamt
Bestand	Punkte vor dem Eingriff	23.254
Planung	Punkte nach dem Eingriff	13.999
Summe		-9.255

Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

keine bis sehr geringe (1-4); geringe (5-8); mittlere (9-16); hohe (17-32); sehr hohe (33-64)

Wertstufen:

keine bis sehr gering (1); gering (2); mittel (3); hoch (4); sehr hoch (5)

Prognose

Durch die geplante Bebauung gehen Ackerflächen, die zur Nahrungs- oder Futtergewinnung genutzt werden verloren. Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung des Familienbetriebes Brück verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Pflanzgebote als Ausgleich und zur Eingrünung geplant. Diese Pflanzgebote können die negative Auswirkung der Planung abmildern. Es entstehen dennoch erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Der Bereich um das geplante Wohnhaus wird als Garten genutzt werden.

Die externen Maßnahmen (eM1+2) im direkten Anschluss nach Süden gleichen das entstandene Defizit aus und grünen die geplanten Gebäude ein.

Das betroffene Brutpaar der Feldlerche wird durch die Anlage einer 2.000 m² großen Buntbrache ausgeglichen (eM3).

U.8.1.3 Schutzgut Boden

Für die Bewertung des Schutzguts Boden wird seine Leistungsfähigkeit für den Naturhaushalt betrachtet. Gegenstand der Analyse sind gemäß § 2 BBodSchG die nachfolgend dargestellten Funktionen:

- natürliche Bodenfruchtbarkeit
Die natürliche Bodenfruchtbarkeit charakterisiert die Eignung eines Bodens für das Pflanzenwachstum und damit die Produktion von Biomasse und Nahrungsmitteln. Sie wird im Wesentlichen über den Bodenwasserhaushalt bestimmt, da dieser Rückschlüsse über die Durchwurzelbarkeit und den Lufthaushalt zulässt.
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
Böden wirken als Wasserspeicher, da sie Niederschlagswasser in ihrem Porensystem aufnehmen und verzögert an das Grundwasser abgeben. Sie tragen somit zum natürlichen Hochwasserschutz und der Abflussregulierung bei. Für die Bewertung werden daher die Wasserleitfähigkeit sowie das Wasserspeichervermögen herangezogen.
- Filter und Puffer für Schadstoffe
Böden besitzen die Fähigkeit (Schad-) Stoffe aufzunehmen und zu binden. Dies geschieht zum einen durch eine mechanische Filtrierung, die Pufferung von gelösten Stoffen durch Anhaftung an Tonminerale und Huminstoffe sowie zum anderen durch chemische Fällung und Festlegung. So verhindern Böden einen Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser.
- Sonderstandort für die naturnahe Vegetation
(wenn vorhanden)
- Archive der Natur- und Kulturgeschichte
(wenn vorhanden)

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in den Kocher-Jagst-Ebenen. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich aus drei verschiedenen Böden zusammen. Zum größtenteils aus Pararendzina, Pelosol-Pararendzina (J51) zum anderen aus mittel bis mäßig tiefem Kolluvium und Pseudogley-Kolluvium aus geringmächtigen Abschwemmmassen (J33) sowie aus Braunerde aus Sandstein führenden Fließerden (J29) zusammen. Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

Die Bodenfunktionen werden der Bodenkarte des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden entnommen.

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
J 51			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2,0	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering - mittel	1,5	6
Filter und Puffer für Schadstoffe	mittel - hoch	2,5	10
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--
J 33			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel - hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel - hoch	2,5	10
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch – sehr hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--
J 29			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2,0	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel - hoch	2,5	10
Filter und Puffer für Schadstoffe	gering - mittel	1,5	6
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Bilanz Eingriffsregelung

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

Bestand									
Geltungsbereich	Fläche (m ²)	Wertstufen vor dem Eingriff				Ökopunkte			
		S	N	W	F	S	N	W	F
Bodenfunktion									
J33									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	434		2,5	2,5	3,5	0	4.340	4.340	6.076
J51									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	5.063		2	1,5	2,5	0	40.504	30.378	50.630
J29									
versiegelte Flächen	0		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	212		2	2,5	1,5	0	1.696	2.120	1.272
Summe	5.709					0	46.540	36.838	57.978

Planung									
Geltungsbereich	Fläche (m ²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte			
		S	N	W	F	S	N	W	F
Bodenfunktion									
J33									
versiegelte Flächen	347		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	87		2,5	2,5	3,5	0	868	868	1.215
J51									
versiegelte Flächen	3.540		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	1.522		2	1,5	2,5	0	12.176	9.132	15.220
J29									
versiegelte Flächen	170		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	43		2	2,5	1,5	0	341	426	256
Summe	5.709					0	13.385	10.426	16.691

Bilanz				
Ökopunkte	Bodenfunktion	Gebiet		Differenz/Gesamt
		Bestand	Planung	
	S	0	0	0
	N	46.540	13.385	-33.155
	W	36.838	10.426	-26.412
	F	57.978	16.691	-41.287
Summe		47.119	13.501	-33.618

Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:
keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

Wertstufen – Ökopunkte

1 = 4 Ökopunkte, 2 = 8 Ökopunkte, 3 = 12 Ökopunkte, 4= 16 Ökopunkte

Bodenfunktionen:

Sonderstandort für natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W);
Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

Ein Bodenschutzkonzept nach § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich, jedoch im Zuge des konkreten Bauantrags.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere bis hohe Bodenfunktionserfüllung.

Prognose

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

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Gartenflächen sowie eine Pyrolyseanlage. Es wird davon ausgegangen, dass die Bereiche um das Wohnhaus nur in Teilen versiegelt werden.

U.8.1.4 Schutzgut Fläche

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

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne der Flächeninanspruchnahme thematisieren und soweit sinnvoll möglichst reduzieren (Nachhaltigkeitsziele). Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortrand von Seibotenberg in der Gemeinde Gerabronn. Der Bereich schließt an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Brück an. Nach Westen sowie Osten und Süden schließen weitere Ackerflächen an. Östlich der Flächen verläuft ein Gemeindeverbindungsweg.

Prognose

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Durch die geplante Pyrolyseanlage sowie das Wohnhaus werden Flächen versiegelt und der vorangegangenen Nutzung entzogen. Es kommt zu Verlust von Ackerflächen. Durch die Versiegelung und Bebauung der bislang als Acker genutzten Flächen gehen Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu. Aufgrund von Topographie und Lage ist die Fläche bzw. die

geplante Bebauung vom östlich verlaufenden Weg einsehbar. Zur Naherholung und Fortbewegung genutzte Wege bleiben erhalten.

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches sowie die externen Ausgleichsmaßnahmen südlich des Plangebiets werden neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden durch die Ein- und Durchgrünung abgemildert.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

Bestand

Geologisch befindet sich der Geltungsbereich in der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Der Lettenkeuper wird als überwiegend schichtig gegliederter Kluft- und / oder Karstgrundwasserleiter mit einer mittleren Fließgeschwindigkeit von 10-5 m/s und einer mittleren Ergiebigkeit angegeben.

Fließgewässer befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend.

In einem Umfeld von 200-250 m befinden sich zwei Dolinen.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung.

Prognose

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

Es entstehen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich südlich von Seibotenberg und hat eine Größe von ca. 0,57 ha. Die Flächen bestehen aus Ackerflächen. Nördlich liegt der bestehende landwirtschaftliche Betrieb der Familie Brück. Der Geltungsbereich ist ferner von drei Seiten von weiteren großflächigen Ackerflächen umgeben.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt.

Prognose

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen nehmen zu und heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung wird hier verhindert oder stark eingeschränkt. Auf die angrenzenden Flächen hat dies, aufgrund des geringen Lufttransports, wenig Auswirkungen.

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich u.A. um ein Einfamilienhaus mit Gartenflächen. Es wird davon ausgegangen, dass die Fläche nur in Teilen versiegelt werden.

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt südlich des Teilortes Seibotenberg im direkten Anschluss an den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb der Familie Brück.

Nach Süden, Westen sowie Osten schließen weitere Ackerflächen an. Der Bereich ist weit hin sichtbar. Im Osten verläuft ein Feldweg.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose

Es ist der Bau einer Pyrolyseanlage sowie eines Wohnhauses geplant. Nach Westen wurde bereits ein weiteres Wohnhaus auf Grund der Privilegierung genehmigt.

Der Ortsrand wird durch die Baumaßnahmen weiter nach Süden in die freie Landschaft verschoben. Zum Feldweg hin werden innerhalb des Geltungsbereiches Hecken festgesetzt. Nach Süden sind die Anlage von Fettwiesen sowie die Pflanzung von Bäumen geplant. Dadurch werden die geplanten Gebäude eingegrünt und in die Landschaft eingebunden.

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind bauliche, gärtnerische oder sonstige Anlagen von geschichtlichem, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischem, städtebaulichem oder kulturlandschaftsprägendem Wert. Sie unterfallen zumeist dem Denkmalschutz oder sind als Landschaftsschutzgebiet oder Naturdenkmal erfasst. Als Sachgüter gelten natürliche oder menschengeschaffene Güter, die für Einzelne, besondere Gruppen oder die Gesellschaft insgesamt von materieller Bedeutung sind.

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Es befinden sich keine Kultur- oder Sachgüter im Geltungsbereich.

Prognose

Das Schutzgut wird nicht beeinträchtigt.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Prognose

Bei einem größeren Brand in der Pyrolyseanlage kann es zu Rauchentwicklung und dadurch zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnhäuser kommen.

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Ein, südlich des Gerabronner Teilorts Seibotenberg ansässiger landwirtschaftlicher Betrieb soll um eine Pyrolyseanlage erweitert werden. Hierbei handelt es sich um eine gewerbliche Anlage. Ferner ist der Bau eines, der gewerblichen Nutzung zugeordneten, Wohnhauses geplant. Durch die räumliche Nähe des landwirtschaftlichen Betriebs zur Pyrolyseanlage können Synergieeffekte entstehen (u.a. Verwendung erzeugter Pflanzenkohle und Nutzung der Abwärme im landwirtschaftlichen Betrieb), welche einen wesentlichen Faktor für den wirtschaftlichen Betrieb der Anlage darstellt. Aufgrund dessen kann die vorliegende Planung als standortgebundenes Vorhaben eingestuft werden.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung wurden an die Bedürfnisse des Vorhabenträgers angepasst. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Anlagenplanung sowie eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden.

Die Errichtung öffentlicher Erschließungsanlagen (Straßen, Stellplätze, etc.) ist im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben nicht erforderlich.

U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung

Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind die Vorschriften der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz in der Bauleitplanung anzuwenden. Darin ist festgelegt, dass erhebliche Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild vorrangig zu vermeiden sind, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen sind möglichst funktionsbezogen auszugleichen. Erheblich ist jede spürbar negative Veränderung. Betrachtet werden dabei Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume, Boden, Wasser, Klima, Luft sowie die Landschaft und ihre Erholungseignung. Die im Umweltbericht untersuchten Schutzgüter „Mensch“ sowie „Kultur- und Sachgüter“ sind nicht Gegenstand der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Siedlungsgebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor. Es müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation der bestehenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild ergriffen werden.

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	bisherige Wert in Punkten	geplante Werte in Punkten	Differenz in Ökopunkten				
			Tiere und Pflanzen	Boden	Oberflächenwasser	Klima und Luft	Landschaft
Tiere und Pflanzen	23.254	13.999	-9.255				
Boden	47.119	13.501		-33.618			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft						-	
Landschaftsbild							-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-9.255	51.289	42.034	
Boden	-33.618	0	-33.618	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-42.873	51.289	8.416	-

Durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es zu einem Gesamtdefizit von 42.873 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt über die externen Maßnahmen eM1 und eM2. Zudem können bei der Ausführung der Buntbrache als CEF-Maßnahme (eM3) weitere Ökopunkte gutgeschrieben werden.

Es kommt durch die geplanten Baumpflanzungen in der Maßnahme eM1 + 2 zu einer Überkompensation. Die Bäume dienen jedoch zur besseren Eingliederung der geplanten Gebäude in die freie Landschaft und kompensieren somit den Eingriff ins Landschaftsbild.

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung.
- Aus ökologischen Gründen sollen sortenreine, geschlossene Hecken aus Nadelgehölzen (z. B. Thuja) und Kirschlorbeer ausgeschlossen werden.

Die genannten Maßnahmen können zwar Teile des Eingriffs vermeiden oder verringern, es verbleiben nach Umsetzung jedoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigung. Es sind daher Maßnahmen zum Ausgleich notwendig.

U.9.1.2 Ausgleichsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- FPFg 1: Pflanzung einer Feldhecke.

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

- eM1: Anlage einer Fettwiese und Pflanzung von 6 Obstbäumen,
- eM2: Anlage einer Fettwiese und Pflanzung von 4 Laubbäumen,
- eM3: Anlage einer Buntbrache (zugleich CEF-Maßnahme).

Bei einer Umsetzung aller aufgeführten Maßnahmen werden die durch die Planung zugelassenen Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne der Eingriffsregelung kompensiert.

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

Da keine geschützten Biotope vorliegen, sind solche Maßnahmen nicht erforderlich.

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Maßnahmen zum Schutz von Streuobstbeständen sind nicht notwendig.

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

- Keine Baufeldräumung vom 1. März bis 30. September.

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Es wird eine Buntbrache mit einer Flächengröße von 2.000 m² zum Ausgleich für ein Brutpaar der Feldlerche angelegt. Die Maßnahme wird in Anhang 2 „Externe Kompensation“ beschrieben.

Als CEF-Maßnahme müssen die Maßnahmen vor Zerstörung der aktuellen Fortpflanzungsstätten umgesetzt und wirksam werden. Die Funktionsfähigkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Monitorings gemäß Kapitel U.10.3 „Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)“ zu überprüfen.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

In der Bestandsaufnahme wird zunächst die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt bzw. ihre Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen ermittelt. In der sich

anschließenden Entwicklungsprognose werden die durch die Planung zu erwartenden Veränderungen des Gebietes beschrieben. Die einzelnen Schutzgüter werden gesondert betrachtet.

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- Keine bekannt.

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

Die aufgrund der artenschutzrechtlichen Regelungen durchgeführten Maßnahmen zum Erhalt der Feldlerchen-Population (siehe Kapitel U.7.6.5 „Vorgezogene Maßnahmen (CEF)“) sind durch ein Monitoring zu überwachen.

Es ist eine Bestandskartierung vor Anlage der Maßnahme durchzuführen. Im 1., 3. und 5. Jahr ist eine Erfolgskontrolle zu machen, die eine Nutzung der Zielart nachweisen sollte.

Sollte das Monitoring nach dem 5. Jahr ergeben, dass die Bruthabitate nicht oder nur in unzureichendem Umfang angenommen werden, sind von Familie Brück im Einvernehmen mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere populationsstützende Maßnahmen zu ergreifen.

U.10.4 Zusammenfassung

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Pyrolyseanlage (Anlage zur Produktion von Pflanzenkohle aus Holzhackschnitzel) sowie eines Wohnhauses geschaffen werden. Ein weiteres Wohnhaus ist westlich des Geltungsbereichs geplant, dies wird jedoch über eine Privilegierung genehmigt.

Der Geltungsbereich liegt südlich des Teilortes Seibotenberg in der Gemeinde Gerabronn. Der Bereich befindet sich in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und dem Naturraum Kocher-Jagst-Ebenen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0,57 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Ackerflächen sowie ein Grasweg. Nördlich schließt sich der bestehende Betrieb der Familie Brück an. Im Osten verläuft ein Gemeindeverbindungsweg. Westlich sowie östlich schließen sich weitere Ackerflächen an. Im Osten

liegen in ca. 150 m Entfernung Waldflächen. Im Südwesten befinden sich in ca. 300 m ebenfalls Waldflächen.

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. *„Im erweiterten Untersuchungsbereich wurde ein Revier der Feldlerche mit einem Reviermittelpunkt in 50 m südöstlicher Entfernung zur Planfläche nachgewiesen. (...) Im Plangebiet selbst wurden 2025 keine Brutvögel nachgewiesen“*. Dadurch ist eine CEF-Maßnahme notwendig. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist eine Buntbrache mit 2.000 m² anzulegen.

Durch die geplante Pyrolyseanlage sind keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch zu erwarten. Der östlich verlaufende Feldweg bleibt weiterhin bestehen und kann ungehindert zur Naherholung genutzt werden. Ferner wird die Anlage durch eine Heckenpflanzung von der Straße abgeschirmt.

Die Baugrenze der bisherigen Siedlungsentwicklung des Familienbetriebes Brück verschiebt sich durch die geplante Bebauung weiter in die freie Landschaft. Weiterhin gehen durch die geplante Bebauung Ackerflächen, die zur Nahrungs- oder Futtergewinnung genutzt werden verloren.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Pflanzgebote als Ausgleich und zur Eingrünung geplant. Diese Pflanzgebote können die negative Auswirkung der Planung abmildern. Es entstehen dennoch erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Bereich um das geplante Wohnhaus soll als Garten genutzt werden.

Durch den geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt es zu einem Gesamtdefizit von 42.873 Ökopunkten.

Die südlich an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angrenzenden externen Maßnahmen (eM1+2) gleichen das entstandene Defizit aus und grünen die geplanten Gebäude ein. Zudem können bei der Ausführung der Buntbrache als CEF-Maßnahme (eM3) weitere Ökopunkte gutgeschrieben werden.

Weiterhin kommt es durch die geplanten Baumpflanzungen in der Maßnahme eM1 + 2 zu einer Überkompensation. Die Bäume dienen jedoch der besseren Eingliederung der geplanten Gebäude in die freie Landschaft und kompensieren somit den Eingriff in das Landschaftsbild.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2025
eigene Erhebungen	Kreisplanung	12.07.2024
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner	01.07.2025
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2025

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

P.1.1 Fläche 1: „Pyrolyse“

Zulässig sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan der ObjektplanAgrar GmbH vom 07.11.2025 sowie dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gerabronn die folgenden Nutzungen. Im Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vertraglich vereinbart, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Pyrolyseanlagen zur Herstellung von Pflanzenkohle,
- Anlagen zur Aufbereitung von Brennholz,
- Trocknungsanlagen z.B. für Brennholz,
- den Hauptnutzungen zugehörige Lagerflächen und Nebenanlagen.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.1.2 Fläche 2: „Wohnhaus“

Zulässig sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan der ObjektplanAgrar GmbH vom 07.11.2025 sowie dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Gerabronn die folgenden Nutzungen. Im Durchführungsvertrag wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vertraglich vereinbart, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

- Den Hauptnutzungen zugehörige Wohnungen und Wohngebäude einschließlich zugehöriger Nebenanlagen.

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es werden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt:

- **Fläche 1 „Pyrolyse“**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,8.

Die GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

- **Fläche 2 „Wohnhaus“**

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4.

Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO von bis zu 50 von Hundert zulässig.

Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) wird

- auf der **Fläche 1 „Pyrolyse“** auf maximal 12,0 m sowie
- auf der **Fläche 2 „Wohnhaus“** auf maximal 9,0 m

beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten. Schornsteine sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

Maßgeblich orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) am geplanten Gelände. Eine Abweichung ist bis maximal 0,5 m zulässig.

P.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, welche als Gebäude ausgeführt werden, sind nur bis zu einer Größe von 40 m³ zulässig. Die Höhe der Nebenanlagen darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den als private Grünflächen festgesetzten Bereich sind ober- und unterirdische Nebenanlagen allgemein unzulässig.

P.4 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für Grenzgaragen sind die Vorgaben der Landesbauordnung zu beachten.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

P.5 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten über die festgesetzten privaten Grünflächen sind unzulässig.

P.6 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.7 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.7.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich werden private Grünflächen festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

M: Maßnahmen zur Pflanzenverwendung

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

M: Maßnahmen zur Außenbeleuchtung

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

P.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.9.1 Flächenhafte Pflanzgebote

FPfg 1: Feldhecke

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

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

Pflanzliste 2

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

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

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus communis	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne

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

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

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

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Farbgebung von Bauteilen muss unauffällig sein und die Einbindung der Gebäude und technischen Anlagen in die Landschaft unterstützen. Diesbezüglich ist die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände unzulässig.

Beleuchtungen sind auf das technisch unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszuführen. Die dauerhafte Beleuchtung der Fläche ist unzulässig.

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind als geneigte Dächer mit Dachneigungen von 5 bis 45° auszuführen. Garagen, Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile können, abweichend hiervon, mit Flachdach ausgeführt werden.

Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf und innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer sind, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden oder mit technischen Komponenten belegt sind, extensiv zu begrünen.

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten (Dachgauben) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite einzelner Dachgauben nicht mehr als 1/3, mehrere bis max. 1/2 der Gebäudelänge,
- Abstand zum Ortgang mindestens 2,0 m,
- Firsthöhe mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst.

Zwerch- oder Querbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/3 der Gebäudelänge,
- Abstand zur seitlichen Gebäudekante mindestens 1,0 m,
- Firsthöhe mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst.

Hinweis: Für die Eindeckung und Dachform von Dachgauben und Dachaufbauten werden keine Festsetzungen getroffen.

Technische Dachaufbauten sind auf das erforderliche Maß zu beschränken.

O.4 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden. Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in den festgesetzten Grünflächen, zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

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

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

O.6 Zahl der Stellplätze

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind zwei Stellplätze herzustellen. Der Garagenvorplatz (Stauraum) ist als Stellplatz nicht anrechenbar.

O.7 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Pkw-Stellplätze und die Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen oder ähnlichem auszuführen.

O.8 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe der Werbefläche von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 1,20 m. Werbeanlagen über Dach sowie freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind unzulässig.

Bei Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht abgelenkt oder geblendet werden. Falls die Werbeanlage beleuchtet werden soll, darf die Beleuchtung nicht in einer Art und Weise erfolgen, die geeignet ist, die Verkehrsteilnehmer zu beeinträchtigen (Tag-, Nacht-Abstimmung) bzw. abzulenken. Ferner sind grell gestaltete und bewegte Lichtwerbeanlagen (zur Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder Video-Flächen) nicht zulässig.

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

Bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen sind die Vorgaben der DIN 19731 zu beachten. Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdbauarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Falls der Boden zwischengelagert wird, ist er zum Schutz vor Verdichtung und Vernässung aufzuhalten (max. Mietenhöhe Oberboden 2,0 m).

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

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

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

H.5 Grundwasser

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

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

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Landwirtschaft

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

H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

Gemäß Nachbarrechtsgesetz für Baden-Württemberg ist mit Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken ein Grenzabstand einzuhalten, gemessen ab Mitte Pflanze bzw. Stamm. Die genauen Vorgaben sind dem „Gesetz über das Nachbarrecht“ des Landes Baden-Württemberg zu entnehmen.

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

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	25.11.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	13.12.2025
Auslegungsbeschluss	am	24.03.2026
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am

AUFGESTELLT

AUSGEFERTIGT

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

Gerabronn,
den 24.03.2026

Gerabronn,
den

gez.
Mayer
(1. Stellvertretende Bürgermeisterin)

.....
MayerMayer
(1. Stellvertretende Bürgermeisterin)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)