

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

„WEIDENWIESEN, 2. ÄNDERUNG“

IN DÜNSBACH

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
VORBEMERKUNGEN	6
BEGRÜNDUNG	8
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	8
B.2. Städtebauliche Konzeption	8
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	9
B.4. Übergeordnete Planungen	11
B.4.1 Regionalplan	11
B.5. Kommunale Planungsebene	12
B.5.1 Flächennutzungsplan	12
B.5.2 Landschaftsplan	12
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	18
B.7.3 Dachaufbauten	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. Verkehrsinfrastruktur	19
B.8.1 Innere Erschließung	19
B.8.2 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	19
B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	19
B.9. Technische Infrastruktur	19
B.9.1 Wasser- und Stromversorgung	19
B.9.2 Abwasserbeseitigung	19
B.10. Soziale Infrastruktur	19
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	20
B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	20

B.12.1 Umweltverschmutzung	20
B.12.2 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 Geräuschimmissionsprognose	22
U.6.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	23
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	23
U.7.1 Schutzgebiete	23
U.7.2 Biotopschutz	23
U.7.3 Biotopverbund	23
U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a 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	30
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	31
U.7.12 Altlastensituation	31
U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	31
U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	31
U.8.1.1 Schutzgut Mensch	32
U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	32
U.8.1.3 Schutzgut Boden	34
U.8.1.4 Schutzgut Fläche	36
U.8.1.5 Schutzgut Wasser	37
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft	37
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft	38
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	39
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	39

U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	39
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	40
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	41
U.9.	Maßnahmenkonzeption	41
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	42
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	42
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	42
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	42
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	42
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	43
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	43
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	43
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	43
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	43
U.10.	Zusätzliche Angaben	43
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	43
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	44
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	44
U.10.4	Zusammenfassung	44
U.10.5	Referenzliste	46
TEXTTEIL		47
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	47
O	Örtliche Bauvorschriften	50
H	Hinweise und Empfehlungen	52
VERFAHRENSVERMERKE		55
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		57
ANHANG		
	Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen	
ANLAGEN		
	<ul style="list-style-type: none"> spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), <i>Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 14.07.2025</i> Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm, <i>rw Bauphysik, 14.08.2025</i> 	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500	10
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, 1:1.500	14
Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500	24
Bild 7: Maximale Überflutungstiefen „außergewöhnlich verschlämmt“ (CDM Smith), 1:2.500	29
Bild 8: Maximale Fließgeschwindigkeit „außergewöhnlich verschlämmt“ (CDM Smith), 1:2.500	29

VORBEMERKUNGEN

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- 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
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) (**18. BImSchV**) vom 18.07.1991
- 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“:

- Geräuschemissionsprognose,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Ein in der *Kirchberger Straße* im Gerabronner Ortsteil Dünsbach ansässiger Kfz-Betrieb möchte einen Werkstatt-Neubau realisieren. Das Gebäude soll als Anbau an die bestehende Werkstatt errichtet werden. Die betroffene Fläche (Flurstücke Nr. 1158 und 1159 (Teilfläche)) befindet sich bereits im Eigentum des Unternehmens. Das unbebaute Gelände wird zum aktuellen Zeitpunkt teilweise als Abstellfläche für PKWs genutzt. Die verbleibende Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Der Werkstatt-Neubau wird an das bestehende Betriebsgelände angebunden. Dieses ist über eine Zufahrt an die *Kirchberger Straße / Kreisstraße K 2664* angeschlossen. Weitere Zufahrten auf die *Kirchberger Straße / Kreisstraße* sind im Rahmen des Neubaus nicht geplant beziehungsweise zulässig.

Die Stadt Gerabronn möchte den Gewerbebetrieb bei seinen Erweiterungswünschen unterstützen. Ferner stellt die geplante Baumaßnahme eine maßvolle Arrondierung des Ortsteils sowie ein standortgebundenes Vorhaben dar.

Mögliche schalltechnische Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterung wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Im Ergebnis wurden keine Bedenken gegen die Baumaßnahme erhoben. Auf Kapitel U.6.3.1 „Geräuschimmissionsprognose“ wird verwiesen.

Mit dem Bebauungsplan „Weidenwiesen, 2. Änderung“ wird der seit 24.10.1987 rechtskräftige Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“ teilweise überplant sowie der Geltungsbereich nach Osten erweitert. Der Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“ weist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet aus. Ferner sind Flächen und Maßnahmen zur Eingrünung des Plangebiets vorgesehen. Mit der Bebauungsplan-Änderung werden die Flächen und Maßnahmen zur Gebietseingrünung teilweise überplant. Ferner wurden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung an das geplante Bauvorhaben angepasst. Da die verbleibenden Erweiterungsfläche im Osten des Plangebiets baurechtlich dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist, ist für diesen Bereich das Aufstellen eines Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Weidenwiesen, 1. Änderung“ ist im „Flächennutzungsplan Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung“ der Verwaltungsgemeinschaft Gerabronn-Langenburg als bestehende gewerbliche Baufläche, die Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Da die geplante bauliche Nutzung somit im Bereich der Erweiterungsfläche von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese kann im Rahmen der bereits eingeleiteten zweiten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Im Rahmen der Fortschreibung erfolgt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Weidenwiesen, 2. Änderung“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Kfz-Werkstatt geschaffen werden.

Das Plangebiet umfasst das Flurstücke Nr. 1158 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1159, Gemarkung Dünsbach, mit einer Fläche von ca. 0,47 ha. Das Gelände wird bereits teilweise vom Kfz-Betrieb (bestehende Werkstatt und Stellplätze für PKWs) genutzt, die verbleibende Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich bewirtschaftet (Wiesenfläche). Überdies fällt das Plangebiet in Richtung Süden leicht ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Westen an das bestehende Betriebsgelände des Kfz-Betriebes, über welches die Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt. Die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets ist nicht erforderlich. Auch sind keine Direktzufahrten des Plangebiets auf die nördlich verlaufende Kirchberger Straße / Kreisstraße geplant beziehungsweise zulässig. Die innere Erschließung obliegt dem Bauherren.

Weiterhin sind gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg Anbaubeschränkungen zur Kreisstraße zu beachten. Die entsprechenden Bereiche wurden von baulichen Anlagen freigehalten (15,0 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße).

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am geplanten Bauvorhaben des Gewerbetreibenden. Um eine Eingrünung des Plangebiets hin zur freien Landschaft zu gewährleisten wurde ferner eine private Grünfläche mit Baumpflanzungen festgesetzt.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,47 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	0,47 ha	100 %
- Bauflächen	0,35 ha	75 %
- private Grünflächen	0,12 ha	25 %

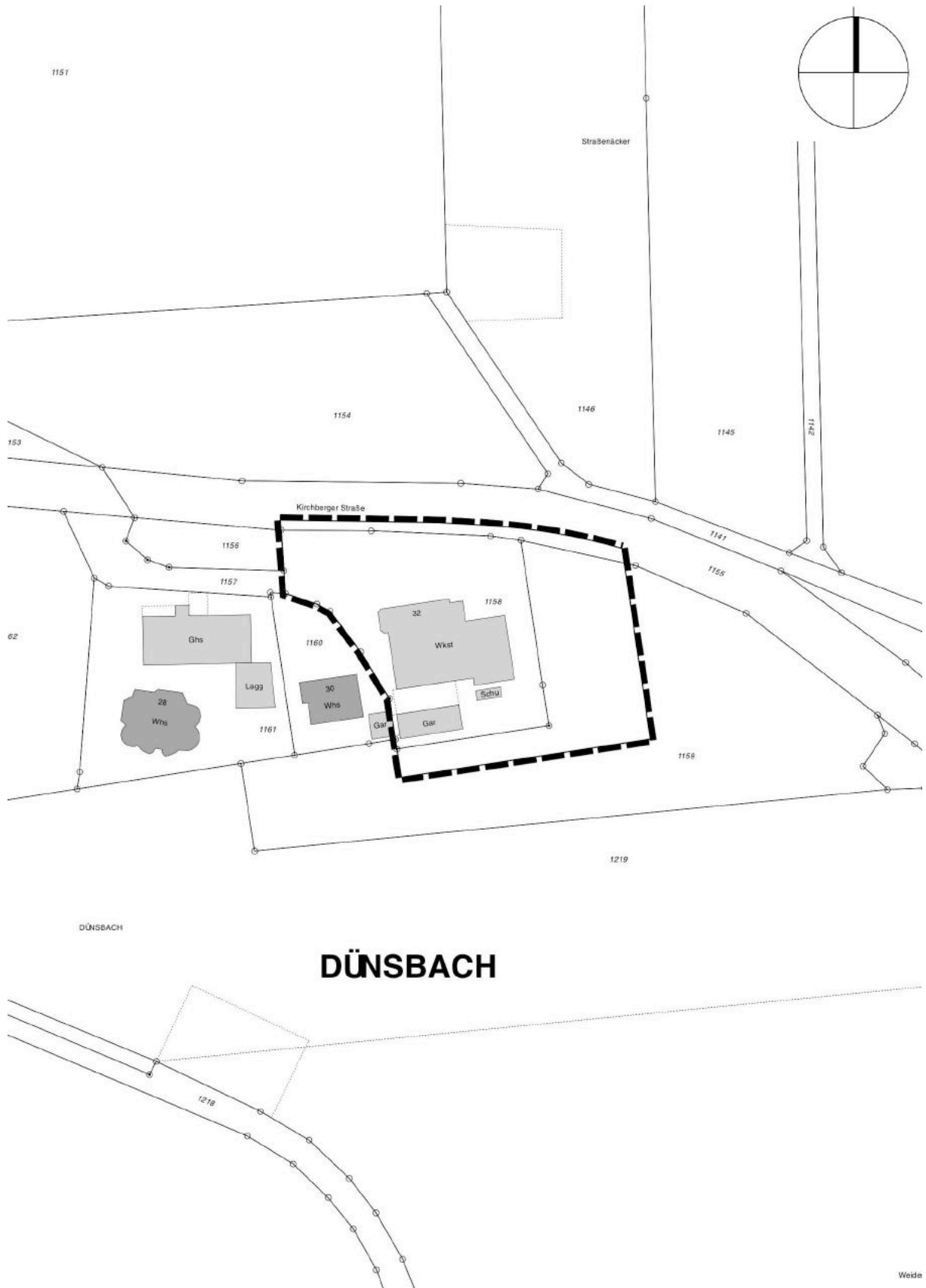


Bild 1: Geltungsbereich, 1:1.500

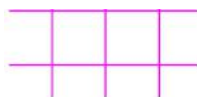
B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Die geplante Erweiterungsfläche ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken 2020“ nicht als Siedlungsfläche ausgewiesen. Allerdings befindet sich die Fläche innerhalb eines Vorbehaltsgebiets für Erholung.

Der bestehende Gewerbebetrieb im Westen des Geltungsbereichs ist als bestehende *Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe* dargestellt.

Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Plansatz 3.2.6.1 zum Vorbehaltsgebiet für Erholung 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 Kulturdenkmalen 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 Grundsatzurteil. 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

Mit dem Bebauungsplan „Weidenwiesen, 2. Änderung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs in Dünsbach geschaffen. Es handelt sich hierbei um ein standortgebundenes Vorhaben. Die Flächengröße umfasst ca. 0,47 ha.

Mit dem Bebauungsplan wird in ein, im Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ ausgewiesenes, Gebiet für Erholung eingegriffen. Innerhalb der Fläche befinden sich jedoch keine speziellen Nutzungen, die der Erholung dienen. Auch werden die nördlich der Kirchberger Straße / Kreisstraße gelegenen Nutzungen, u.a. die Sportanlagen des TSV Dünsbach SV aufgrund einer Entfernung von über 100 m zum Plangebiet nicht beeinträchtigt. Auch werden keine Wegebeziehungen für Fußgänger oder Radfahrer im Rahmen der Planung tangiert.

Ferner wurden um eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft zu gewährleisten, eine private Grünfläche zur Eingrünung festgesetzt.

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 im Bereich des Bebauungsplanes „Weidenwiesen, 1. Änderung“ als bestehende gewerbliche Baufläche sowie im Bereich der Erweiterungsfläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es grenzen weitere landwirtschaftliche Flächen im Osten und Süden sowie gewerbliche Bauflächen im Westen an das Plangebiet. Die nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Kirchberger Straße / Kreisstraße K 2664 ist als Verkehrsfläche ausgewiesen. Dahinter schließen landwirtschaftliche Flächen sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ an.

Da die geplante bauliche Nutzung im Bereich der Erweiterungsfläche 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 folgt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche.

B.5.2 Landschaftsplan

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Gerabronn-Langenburg“ hat das Büro PES 1999 einen Landschaftsplan erstellt. Im Geltungsbereich ist das bestehende Gewerbegebiet abgebildet. Entlang der Straße sind die bestehenden Gehölze mit einer Signatur dargestellt. Im Süden der bestehenden Bebauung ist eine fehlende Eingrünung des Ortsrandes vermerkt.

Maßnahmenvorschläge sind in diesem Bereich keine vermerkt.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Mit der Bebauungsplanänderung „Weidenwiesen, 2. Änderung“ wird der Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“ teilweise überplant.

- **Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“**

Mit dem Bebauungsplan „Weidenwiesen, 2. Änderung“ wird der, am 24.10.191987 in Kraft getretene, Bebauungsplan „**Weidenwiesen, 1. Änderung**“ teilweise überplant. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) aus.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung beschränkt sich auf den östlichen Teilbereich. In diesem Bereich ist neben einem Baufeld eine Fläche mit Maßnahmen zur Gebietseingrünung festgesetzt.

Überdies grenzen keine weiteren Bebauungspläne an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung an.

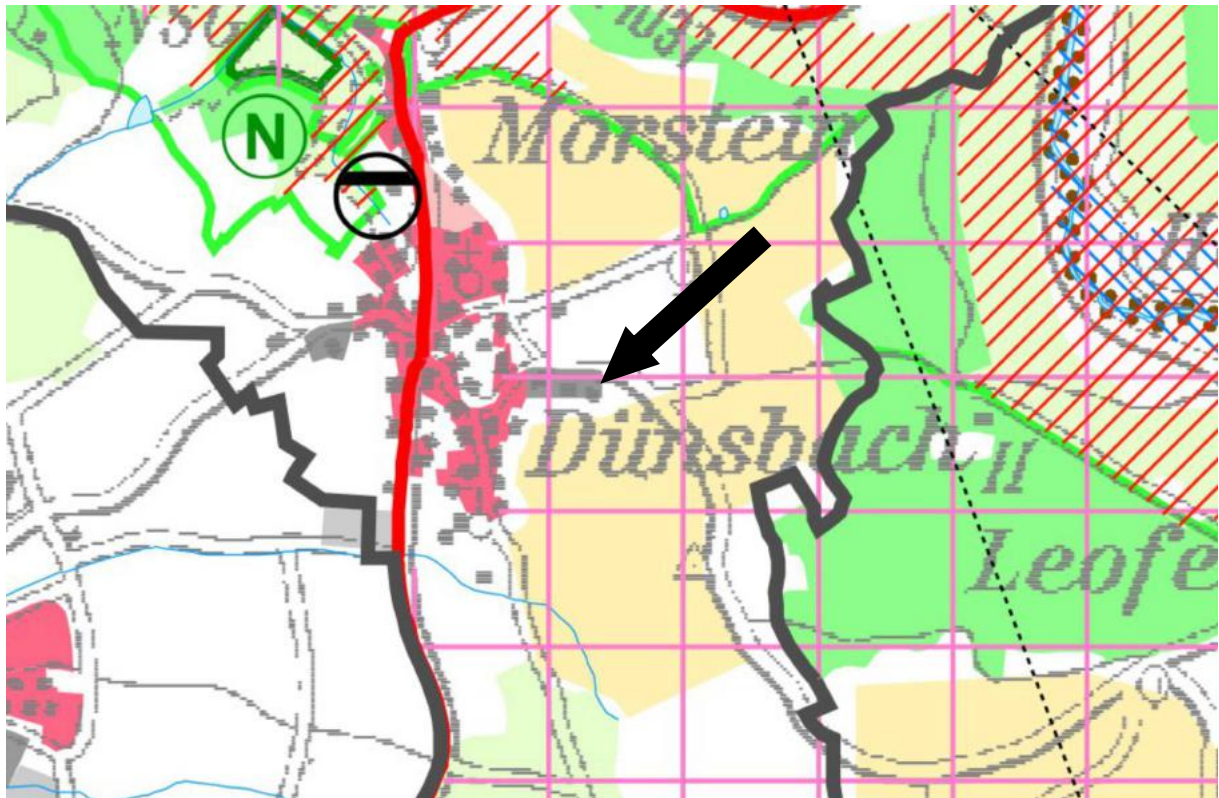


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

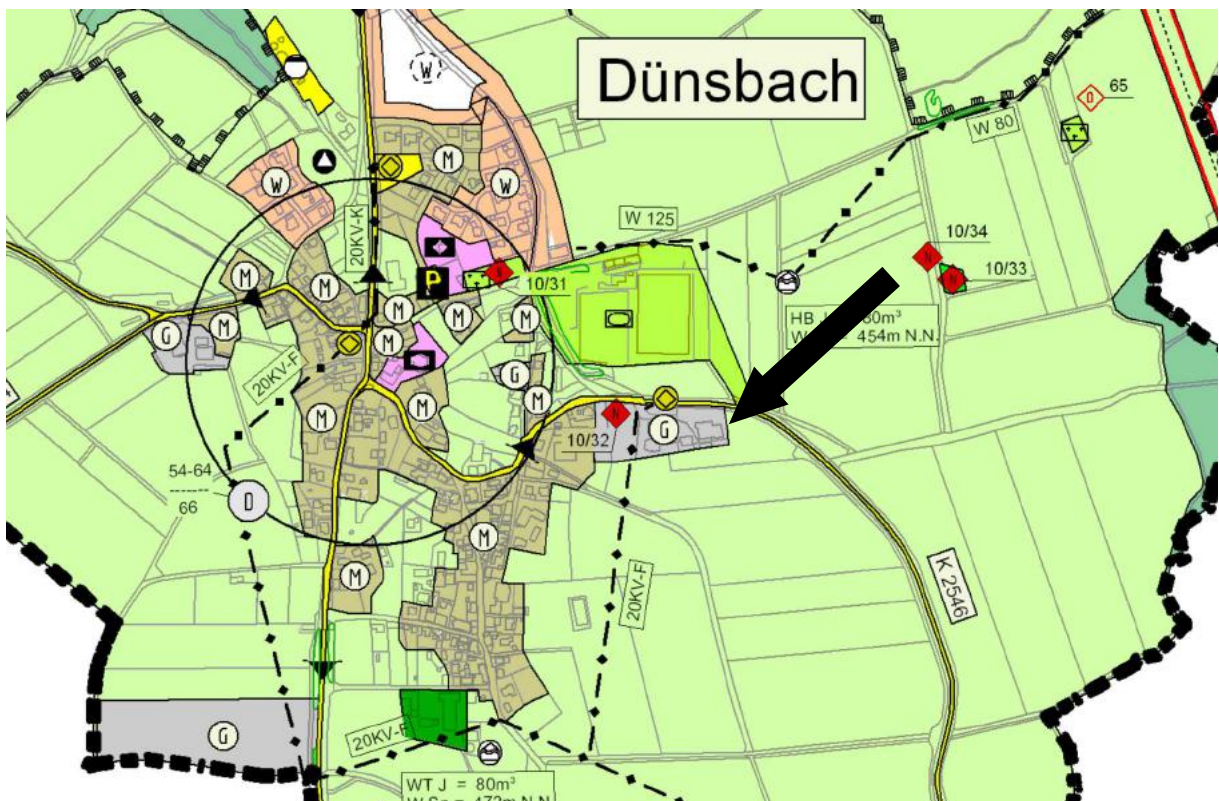


Bild 3: Flächennutzungsplan "Gerabronn-Langenburg, 1. Fortschreibung", 1:10.000



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



Bild 5: Luftbild, 1:1.500

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein **Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** ausgewiesen werden.

Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Die zulässigen Nutzungen sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

- (1) *Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*
- (2) *Zulässig sind*
 1. **Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,**
 2. **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,**
 3. *Tankstellen,*
 4. *Anlagen für sportliche Zwecke.*
- (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*
 1. *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,*
 2. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,*
 3. *Vergnügungsstätten.*

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

Da die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 2 Nr. 3 und 4 sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß Absatz 3 Nr. 1 bis 3 nicht der geplanten baulichen Nutzung entsprechen, wurden diese für unzulässig erklärt. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets kann trotz der Einschränkungen erhalten bleiben.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Errichtung von Gebäuden ist ausschließlich innerhalb der, mittels Baugrenzen festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und

unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung 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 eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird gemäß Planeintrag auf 8,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

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 orientiert sich die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) am geplanten 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 zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) nicht überschreiten. Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

Zur Schonung der Freibereiche sind Nebenanlagen in der festgesetzten privaten Grünfläche sowie Abstandsflächen zur Kreisstraße (gemäß § 22 Straßengesetz 15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße) allgemein unzulässig.

B.6.4 Bauweise

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Dabei dürfen die Gebäude eine Länge von 60,0 m nicht überschreiten.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung baulicher Anlagen unterliegt betrieblichen Aspekten. Diesbezüglich werden Vorgaben zur Stellung baulicher Anlagen auf der Ebene des Bebauungsplanes für nicht zielführend angesehen und in der Folge auf diese verzichtet.

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

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf ausschließlich über das Betriebsgrundstück erfolgen.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in der festgesetzten privaten Grünfläche Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze allgemein unzulässig. Dies gilt auch in der Abstandsfläche zur Kreisstraße (gemäß § 22 Straßengesetz 15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße).

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrten über die im Planteil festgesetzte private Grünfläche sind unzulässig.

Ferner dürfen keine Zu- und Ausfahrten auf die Kirchberger Straße / Kreisstraße K 2664 angelegt werden. Ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtsverbot ist im Planteil dargestellt.

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 wird eine private Grünfläche festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser Flächen richtet sich - soweit vorgegeben - nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

In der Grünfläche sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

Zur Eingrünung des Baugebietes und zur Kompensation des Eingriffs werden Bäume gepflanzt.

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

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

B.6.11 Pflanzgebote

Innerhalb der Grünfläche werden Bäume als Einzelpflanzgebote 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

Aufgrund der technischen Anforderungen an Gebäude wird auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet. Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 30° auszuführen. 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 extensiv zu begrünen, soweit diese nicht mit technischen Komponenten belegt sind.

B.7.3 Dachaufbauten

Die Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch erforderlichen Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden.

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 der festgesetzten privaten Grünfläche, zulässig. Dies gilt auch in der Abstandsfläche zur Kreisstraße (gemäß § 22 Straßengesetz 15,0 m vom Straßenrand der Kreisstraße). 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

Da auf dem Baugrundstück ausreichend Fläche 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. Verkehrsinfrastruktur

B.8.1 Innere Erschließung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die geplante Erweiterung eines bestehenden Gewerbetriebs in Dünsbach. Diesbezüglich kann die Erweiterungsfläche über das bestehende Betriebsgelände an die vorhandene Zufahrt auf die Krichberger Straße / Kreisstraße K 2664 angebunden werden. Die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen innerhalb des Plangebiets ist folglich nicht erforderlich. Die innere Erschließung obliegt dem Eigentümer.

Direktzufahrten aus dem Plangebiet auf die, nördlich des Geltungsbereichs verlaufende Kreisstraße K 2664 sind nicht zulässig. Ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtsverbot wurde im Bebauungsplan festgesetzt.

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg ist innerhalb eines Abstands von 15,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig. Die Abstandsflächen wurden im Rahmen der Planung beachtet.

B.8.2 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Die Kirchberger Straße / Kreisstraße K 2664 bindet das Plangebiet in Richtung Ortsmitte Dünsbach und Kirchberg an. In der Ortsmitte besteht Anschluss an die Landesstraße L 1037 in Richtung Gerabronn und Wolpertshausen.

B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zu den Bushaltestellen *Dünsbach Hauptstraße* und *Obersteinacher Straße*. Hierüber besteht Anschluss an die Buslinien Richtung Ilshofen - Crailsheim, Gerabronn - Schrozberg und Langenburg. Der Bau zusätzlicher Bushaltestellen aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasser- und Stromversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Leitungssystem für Wasser und Strom angeschlossen werden.

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an das bestehende Abwassersystem der Stadt Gerabronn angeschlossen werden.

B.10. Soziale Infrastruktur

Dünsbach ist bereits heute in ein Netz aus sozialen Einrichtungen eingebunden. Es besteht keine Notwendigkeit zur Ertüchtigung.

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalles 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.12.1 Umweltverschmutzung

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

B.12.2 Unfallrisiko

Von den zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist sind keine erheblichen Unfallrisiken zu erwarten.

Gerabronn, im April 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

Am östlichen Ortsrand von Dünsbach befindet sich ein bestehender Kfz-Betrieb, welcher erweitern möchte. Die geplante Erweiterungsfläche grenzt direkt östlich an den bestehenden Betrieb. Die Fläche wird momentan als Wiesenfläche genutzt. Nordöstlich verläuft die Kreisstraße K 2664.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum der Kocher-Jagst-Ebenen.

Die geplante Erweiterung überlagert teilweise den angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Fläche von 0,47 ha.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juni 2024 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

Das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner hat eine Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Auf Grund dieser Ergebnisse wurde durch das Büro eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt.

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Geräuschimmissionsprognose

Um zu prüfen, ob durch die geplante Erweiterung des Kfz-Betriebes Immissionskonflikte mit der Nachbarschaft entstehen würde eine Geräuschimmissionsprognose nach TA Lärm durch das Büro rw Bauphysik aus Schwäbisch Hall durchgeführt. Die Ergebnisse des im August 2025 abgeschlossenen Gutachtens lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **„Bei Zugrundelegung maximaler Betriebsbedingungen und dauernd offenstehender Werkstattore werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [1] an den nächstgelegenen Wohnhäusern auch nach Betriebserweiterung sicher eingehalten.**
- **Das ‚Irrelevanz-Kriterium‘ der TA-Lärm [1], nach welchem auf die Untersuchung der Vorbelastung durch andere Gewerbebetriebe verzichtet werden kann, wenn die Immissionswerte um mindestens 6 dB unterschritten werden, wird ebenfalls an allen Wohnhäusern eingehalten, so dass auf die Betrachtung der Vorbelastung durch ggf. weitere Gewerbebetriebe oder technische Einrichtungen im Umfeld verzichtet wird.**
- **Unzulässig hohe Maximalpegel, problematischer Anlagenzielverkehr oder tieffrequente Geräuschimmissionen nach DIN 45680 [11] sind nicht zu erwarten.**

FAZIT

Aus schalltechnischer Sicht bestehen gegen die geplante Erweiterung der Kfz-Werkstatt keine Bedenken, wenn von einem bestimmungsgemäßen Betrieb gemäß Kapitel 7.2 ausgegangen werden kann. Spezielle Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich“ (Geräuschimmissionsprognose, rw Bauphysik, 2025, S. 3f.).

In der Folge besteht aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Kfz-Betriebes. Ferner sind keine Maßnahmen für den Schallschutz umzusetzen.

U.6.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

Es befinden sich keine Flächen aus dem landesweiten Biotopverbundes innerhalb sowie direkt an den Geltungsbereich angrenzend. Teile der Fläche sind schon überbaut und werden als Barriere für das Offenland dargestellt.

Prognose

Es kommt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Biotopverbundes.

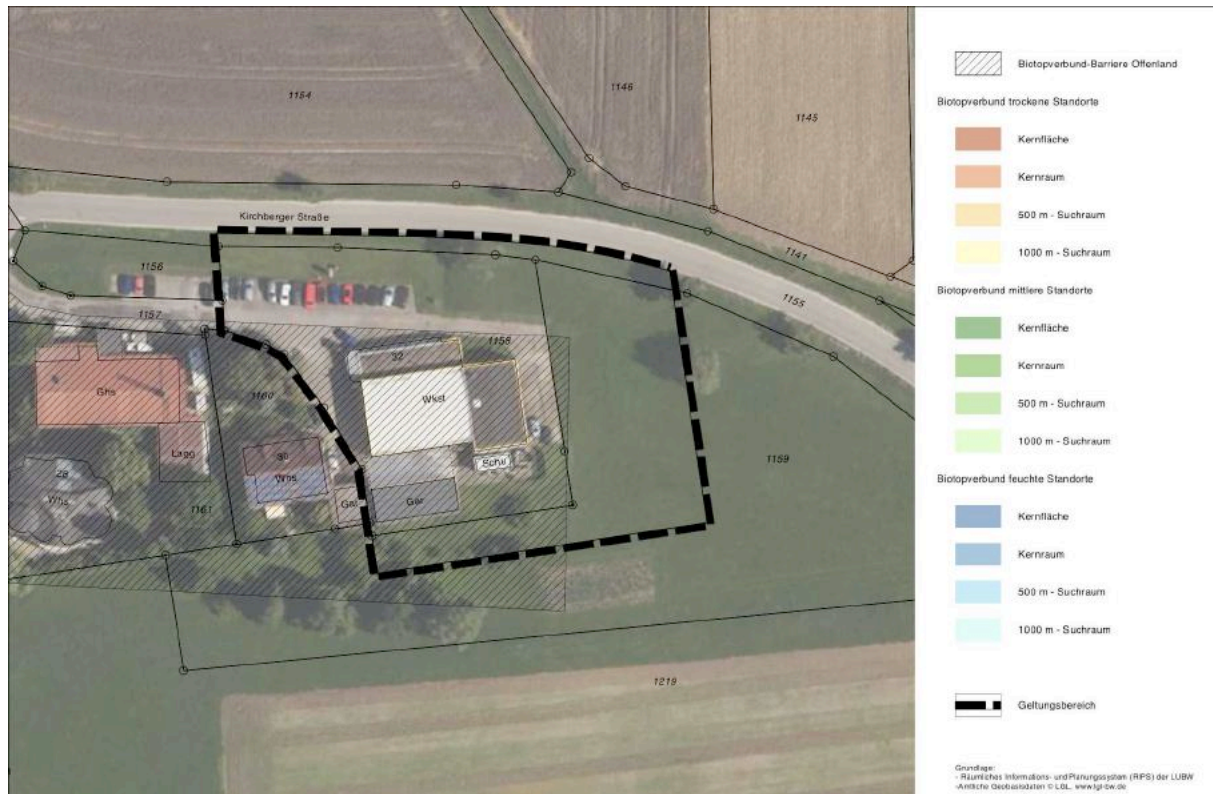


Bild 6: Biotopverbund, 1:1.500

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

Ein Streuobstbestand wird nach dem § 4 Absatz 7 des Landwirtschafts- und Landeskulturgegesetzes (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, Fledermausarten und Falter nicht ausgeschlossen werden. Zu diesen Tierarten wurde in Abstimmung mit der 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 mit der Erstellung einer Relevanzeinschätzung sowie einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) beauftragt.

Die direkt aus dem Gutachten zitierten Textteile werden kursiv dargestellt.

Brutvögel:

Im Plangebiet selbst sind keine Brutvögel zu erwarten. Die Erfassung der Brutvögel erfolgte am 4. Juli 2025 randlich des Plangebietes als Einzeluntersuchung des angrenzenden Gebäudes und der angrenzenden Gehölze auf Brutvögel in Spalten, Höhlungen und Großnestern sowie durch die Beurteilung der Kulissenwirkung des geplanten Neubaus auf Offenlandbrüter in Bezug auf die bestehenden Gebäude und Gehölze.

Im Bereich der randlichen Gebäudebereiche und Gehölze befinden sich keine für Brutvögel geeigneten Höhlungen und Großnester.

Der geplante Neubau mit einer Größe von 16 m auf 11 m übersteigt mit einer geplanten Höhe von unter 6 m die sich anschließenden Gebäude und Gehölze nicht bzw. nur geringfügig.

Fledermäuse:

Am 4. Juli 2025 wurden die Gebäudebereiche und Gehölze auch auf geeignete Höhlungen und Spalten für Fledermausquartiere und auf belegte Quartiere hin untersucht.

In den Gehölzen und Gebäuden randlich der Planfläche konnten keine für Fledermäuse geeigneten, nach oben gerichteten Höhlungen festgestellt werden. Einzelne Spalten, die als Einzelruhestätten geeignet sind wurden zum Aufnahmezeitpunkt nicht genutzt.

Falter:

Das Grünland wurde am 4. Juli 2025 auf Vorkommen von Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlinge und Falter hin untersucht.

Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlinge und Falter wie der Große Wiesenknopf befinden sich nicht im Bereich der Planung.

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

Im Planbereich selbst befinden sich keine Brutplätze von Vögeln. Für die randlichen Brutstätten von Arten in Kleinnestern kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion eventuell gestörter Fortpflanzungsstätten im Bauzeitraum für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Auf Grund des bereits bestehenden Betriebs durch die KFZ Werkstatt ist nicht von einer erheblichen zusätzlichen akustischen Störung durch den sich anschließenden Bau auszugehen.

Da der Neubaubereich von bestehenden Gebäuden und bis auf den Südosten von gleich- und höherwüchsigen Obstgehölzen umgeben ist, die bereits eine Kulissenwirkung auf Offenlandbrüter ausüben, ist durch den Neubau nicht mit einer weiteren erheblichen Wirkung auf die Artengruppe der Offenlandbrüter zu rechnen.

Fledermäuse:

Da Fledermäuse die randlichen Gehölze und Gebäude nicht als Ruhestätte nutzen, finden keine erheblichen Beeinträchtigungen von Ruhestätten statt. Als Jagdbereich kann das Plangebiet im Zusammenhang mit dem Umfeld weiterhin genutzt werden.

Falter:

Da keine streng oder besonders geschützte Schmetterlings- und Falterarten im Planbereich nachgewiesen wurden, ist durch die Planung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen.

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Gehölzrodungen sowie Rückschnitte dürfen nur außerhalb der Brutzeit vom 01. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden.

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.

Es sind keine CEF-Maßnahmen notwendig.

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 (HQ₁₀₀) gekennzeichnet sind.

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

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

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

Hochwasserereignisse durch Starkregen

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

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

Für die Stadt Gerabronn hat das Ingenieurbüro CDM Smith im Jahr 2024 ein Starkregenrisikomanagementkonzept erstellt. Demnach kommt es innerhalb des Geltungsbereiches zu einem geringen Abfluss von Starkregen. Weiter im Süden kommt es zu einem erhöhten Abfluss Richtung Westen. Dieser Abfluss folgt oberflächlich der Topographie folgend in Richtung der Ortschaft Dünsbach.

Im Bereich des bereits bestehenden Gebäudes kommt es zu einer Überflutungstiefe von bis zu 0,5 m. Der Abfluss des entstehenden Oberflächenwassers erfolgt Richtung Südwesten.

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

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



Bild 7: Maximale Überflutungstiefen „außergewöhnlich verschlämmt“ (CDM Smith), 1:2.500

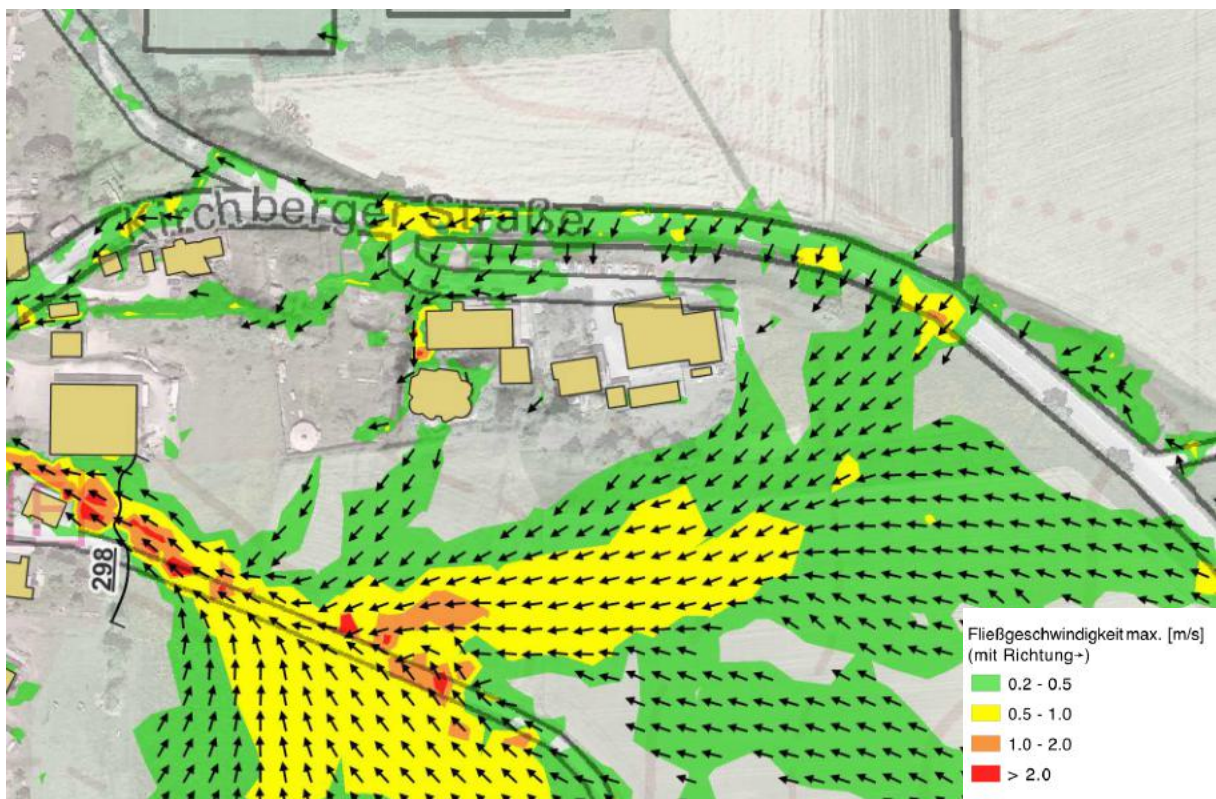


Bild 8: Maximale Fließgeschwindigkeit „außergewöhnlich verschlämmt“ (CDM Smith), 1:2.500

Risikoabschätzung

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

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

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

Aufgrund der in diesem Kapitel aufgeführten Punkte werden innerhalb des Plangebietes keine Maßnahmen zur Risikominimierung festgesetzt:

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

Es wurde eine Geräuschemissionsprognose durch das Büro rw Bauphysik, Schwäbisch Hall, erstellt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Bedenken gegen die geplante Erweiterung der Kfz-Werkstatt bestehen. In der Folge sind keine Maßnahmen für den Immissionsschutz erforderlich.

Näher Ausführungen unter Kapitel U.6.3.1 „Geräuschemissionsprognose“ des Umweltberichts.

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.

Vorbehaltsflur I:

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen sollen 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.

Vorbehaltspotenzial I

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

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlastensituation

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

Ein, am östlichen Ortsrand von Dünsbach in der Gemeinde Gerabronn ansässiger Kfz-Betrieb möchte einen Werkstatt-Neubau realisieren. Das Gebäude soll als Anbau an die bestehende Werkstatt errichtet werden. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft die Kirchberger Straße (Kreisstraße K 2664). Es befindet sich westlich angrenzend der rechtskräftige Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“. Hier befinden sich bestehende Gebäude. Diese werden von der Kreisstraße aus erschlossen. Der Geltungsbereich überlagert im Westen teilweise den bestehenden Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“. Nach Osten schließen sich bis zur Kreisstraße Wiesenflächen an.

Erholungseinrichtungen befinden sich keine innerhalb sowie direkt an den Geltungsbereich angrenzend.

Prognose

Der bestehende Kfz-Betrieb wird nach Osten erweitert. Zudem wird die mögliche Versiegelung innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes erhöht. Für das Schutzgut Mensch kommt es hierdurch zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen.

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, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weidenwiesen, 1. Änderung“ liegen. Diese Flächen werden im Bestandsplan (Anhang 1) so dargestellt, wie die Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind und nicht, wie sie sich aktuell vor Ort darstellen.

Die angrenzenden Flächen sind Grünlandflächen, die als Fettwiese kartiert wurden. Entlang der Kreisstraße stehen lückig einzelne Obstbäume. Ebenso direkt am Geltungsbereich.

Schutzgebiete oder geschützte Biotope befinden sich keine innerhalb sowie direkt angrenzend.

Es wurde das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde im Juli 2025 fertig gestellt. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse sowie Falter untersucht.

Bilanz Eingriffsregelung

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

Bestand

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotoptwert	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 19	1,0	13	1.442	18.740
41.22	Feldhecke mittlerer Standorte	17	10 - 27	1,0	17	448	7.618
45.10-45.30a	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf sehr gering- bis geringwertigen Biotoptypen	8	4 - 8	1,0	600	5	3.000
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	752	752
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	1.099	1.099
60.50	Kleine Grünfläche	4	4 - 8	1,0	4	927	3.709
Summe						4.668	34.918

Planung

Nr.	Biotoptyp	Grundwert	Wertspanne	Faktor zutreffender Prüfmerkmale	Biotoptwert Planung	Fläche (m ²) bzw. Stück	Ökopunkte
33.41	Fettwiese mittlerer Standorte	13	8 - 13	1,0	13	949	12.331
45.10-45.30b	Alleen, Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäume auf mittelwertigen Biotoptypen	6	3 - 6	1,0	450	7	3.150
60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche	1	1	1,0	1	752	752
60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz	1	1	1,0	1	2.258	2.258
60.50	Kleine Grünfläche	4	4	1,0	4	710	2.840
Summe						4.668	21.330

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 Wiesenflächen, die zur Nahrungs- oder Futtergewinnung genutzt werden verloren. Zudem werden Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „Weidenwiesen, 1. Änderung“ überplant. Hier wird die zu versiegelte Fläche auf 80% erhöht. Dies wird in der Bilanz berücksichtigt.

Die Baugrenze der bisherigen Gewerbeentwicklung 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.

Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergibt keine Beeinträchtigungen von streng geschützten Tierarten.

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 Plangebiet befindet sich in den Kocher-Jagst-Ebenen. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) im Übergang nach Süden in eine Holozäne Abschwemmmasse. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Pelosol und Braunerde Pelosol, zum anderen aus mäßig tiefem und tiefem Pseudogley-Kolluvium 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.

Teile innerhalb des Geltungsbereiches sind schon überbaut. Hier stehen die Bodenfunktionen nicht mehr zur Verfügung. Diese Flächen liegen innerhalb des in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Weidenwiesen, 1. Änderung“.

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
J18			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering - mittel	1,5	6
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch - sehr hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--
J36			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel - hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	mittel	2	8
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch - sehr hoch	3,5	14
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									
J18									
versiegelte Flächen	1.777		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	2.015		2	1,5	3,5	0	16.116	12.087	28.203
J36									
versiegelte Flächen	74		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	803		2,5	2	3,5	0	8.030	6.424	11.242
Summe	3.791					0	24.146	18.511	39.445

Planung									
Geltungsbereich	Fläche (m ²)	Wertstufen nach dem Eingriff				Ökopunkte			
		S	N	W	F	S	N	W	F
Bodenfunktion									
J18									
versiegelte Flächen	2.747		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	1.044		2	1,5	3,5	0	8.349	6.262	14.610
J36									
versiegelte Flächen	262		0	0	0	0	0	0	0
teilversiegelte Fläche	0		0	0	0	0	0	0	0
offene Flächen	615		2,5	2	3,5	0	6.154	4.923	8.616
Summe	3.791					0	14.503	11.185	23.226

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 nicht erforderlich, da die Flächengrößen für neue Erschließungsmaßnahmen von mehr

als 5.000 m² auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche nicht überschreiten.

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.

Zudem werden Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „Weidenwiesen, 1. Änderung“ überplant. Hier wird die zu versiegelte Fläche auf 80% erhöht. Dies wird in der Bilanz berücksichtigt.

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 befindet sich im direkten Anschluss an den in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Weidenwiesen, 1. Änderung“. Teilweise überlagert der Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan. Im Norden verläuft der Kreisstraße K 2664. Die angrenzenden Flächen werden als Grünland bewirtschaftet. Einzelne Obstbäume stehen entlang der Straße und der Fläche. Weiter südlich liegend landwirtschaftliche Flächen.

Prognose

Das restliche Grünland auf dem Flurstück 1159 kann weiterhin ohne Einschränkungen bewirtschaftet werden. Die geplante Erweiterung des Betriebes wird durch eine Baumpflanzung im Osten eingegrünt. Der Siedlungsrand wird nur wenig nach Osten verschoben. Die geforderten Abstände zur Kreisstraße werden eingehalten.

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

Bestand

Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) im Übergang nach Süden in eine Holozäne Abschwemmmasse. Der Lettenkeuper bildet einen überwiegend schichtig gegliederter Kluft-/und/oder Karstgrundwasserleiter ($k_f > 1 \cdot 10^{-5} \text{ m/s}$). Die Abschwemmmassen werden als Lockergestein definiert.

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb sowie direkt an den Geltungsbereich angrenzend.

Teilbereiche des bereits in Kraft getretenen Bebauungsplanes sind schon versiegelt und stehen der Grundwasserneubildung nicht mehr zur Verfügung.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung.

Prognose

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindern das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Dies betrifft jedoch nur die noch nicht versiegelten Bereiche.

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 liegt am östlichen Ortsrand von Dünsbach in der Gemeinde Gerabronn. Teilweise werden schon bebaute Bereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Weidenwiesen, 1. Änderung“ überplant. Nach Osten grenzen Wiesenflächen an.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe bis mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt.

Prognose

Die bereits versiegelten und bebauten Flächen heizen sich schon jetzt auf. Die geplante Erweiterung verstärkt diesen Effekt jedoch nicht weiter erheblich. Die geplante Baumreihe zur Eingrünung wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

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 befindet sich am östlichen Ortsrand von Dünsbach an der Kreisstraße K 2664. Teile der Fläche überlagern den rechtskräftiger Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“. Hier sind bereits Gebäude gebaut und Flächen versiegelt. Weiter nach Osten erstrecken sich Wiesenflächen bis zur Straße. Es stocken vereinzelte Obstbäume in diesem Bereich.

Der bestehende Betrieb ist von der Kreisstraße aus deutlich sichtbar und nicht eingegrünt.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose

Durch die bestehenden Gebäude besteht schon ein Eingriff in das Landschaftsbild. Die geplante Erweiterung führt zu keiner weiteren erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Es werden keine Gehölze für die geplante Erweiterung gefällt. Nach Osten und Süden wird die Erweiterungsfläche mit Bäumen eingegrünt. Somit wird der Eingriff gemindert.

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

Teile der Fläche überlagern den rechtskräftiger Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“. Hier sind bereits Gebäude gebaut und Flächen versiegelt. Kulturdenkmäler sind weder innerhalb noch angrenzend an den Geltungsbereich vorhanden.

Prognose

Es kommt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes.

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Prognose

Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Kfz-Betriebes. Somit kommt es zu keiner weiteren Gefährdung der Schutzgüter über die jetzige Nutzung hinaus.

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).

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um ein standortgebundenes Vorhaben welches der Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs dient. Die Erschließung der Erweiterungsfläche kann über das bestehende Betriebsgelände erfolgen, sodass auf die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen verzichtet werden konnte.

Die Stadt Gerabronn möchte den Gewerbetreibenden bei seinen Erweiterungsplänen unterstützen um den Betrieb langfristig zu sichern. Ferner handelt es sich bei der vorliegenden Planung um eine maßvolle Erweiterung der bestehenden Strukturen in den bislang unbeplanten Außenbereich.

Mögliche Immissionskonflikte der Betriebserweiterung wurden im Rahmen einer Geräuschimmissionsprognose untersucht. Im Ergebnis konnten keine Bedenken festgestellt werden. Die Betriebserweiterung wirkt sich somit nicht negativ auf die Umgebungsbebauung aus.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wurde an geplante bauliche Nutzung angepasst. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Planung sowie gewisse Flexibilität ermöglicht werden.

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	34.918	21.330	-13.588				
Boden	27.367	16.305		-11.063			
Oberflächenwasser	verbal argumentativ				-		
Klima / Luft						-	
Landschaftsbild							-

Ausgleichsbilanz

Schutzgut	Ausgleich planintern	Ausgleich planextern	Differenz	Ausgleich monetärer
Tiere und Pflanzen	-13.588	0	-13.588	
Boden	-11.063	0	-11.063	
Oberflächenwasser	verbal argumentativ			
Klima / Luft				
Landschaftsbild				
Summe (Ökopunkte)	-24.651	0	-24.651	-

Es kommt durch den geplanten Bebauungsplan zu einem Gesamtdefizit von 24.651 Ökopunkten.

Der Ausgleich wird durch den Kauf von Ökopunkten erbracht.

Es werden 24.651 Ökopunkte aus der Maßnahme „Schaffung neuer Lebensräume für Kiebitz und Laubfrosch durch Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland“ (127.02.025) gekauft.

Die Maßnahme befindet sich in der Gemeinde Crailsheim auf der Gemarkung Tiefenbach. Der Kauf wird durch die Flächenagentur abgewickelt.

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.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.

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:

- EPfg 1: Pflanzung einer Baumreihe.

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

- Der benötigte Ausgleich wird durch den Kauf von Ökopunkten aus der Maßnahme „Schaffung neuer Lebensräume für Kiebitz und Laubfrosch durch Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland“ erbracht.

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

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

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.“

U.10.4 Zusammenfassung

Ein in der *Kirchberger Straße* im Gerabronner Ortsteil Dünsbach ansässiger Kfz-Betrieb möchte einen Werkstatt-Neubau realisieren. Das Gebäude soll als Anbau an die bestehende Werkstatt errichtet werden. Die Erweiterungsfläche befindet sich bereits im Eigentum des Unternehmens. Die Erweiterungsfläche wird zum aktuellen Zeitpunkt teilweise als Abstellfläche für PKWs genutzt. Die verbleibende Fläche wird landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Der Werkstatt-Neubau wird an das bestehende Betriebsgelände angebunden. Dieses ist über eine Zufahrt an die *Kirchberger Straße / Kreisstraße K 2664* angeschlossen. Weitere Zufahrten auf die *Kirchberger Straße / Kreisstraße* sind im Rahmen des Neubaus nicht geplant beziehungsweise zulässig.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Großlandschaft der Neckar- und Tauber-Gäuplatten und im Naturraum der Kocher-Jagst-Ebenen.

Die geplante Erweiterung überlagert geringfügig den angrenzenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Weidenwiesen, 1. Änderung“. Insgesamt hat der Geltungsbereich eine Fläche von 0,47 ha.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juni 2024 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

Das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner hat eine Relevanzprüfung zum Umfang der artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt. Auf Grund dieser Ergebnisse wurde durch das Büro eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse sowie Falter untersucht. Innerhalb des Geltungsbereiches wurden keine Brutvögel festgestellt. Randlich kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Für Fledermäuse konnten keine geeigneten Ruhestätten festgestellt werden. Ferner wurden keine Falterarten festgestellt.

Durch die geplante Bebauung gehen Wiesenflächen, die zur Nahrungs- oder Futtergewinnung genutzt werden verloren. Zudem werden Flächen des bestehenden Bebauungsplanes „Weidenwiesen, 1. Änderung“ überplant. Hier wird die zu versiegelte Fläche auf 80% erhöht. Dies wird in der Bilanz berücksichtigt.

Die Baugrenze der bisherigen Gewerbeentwicklung 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.

Es kommt durch den geplanten Bebauungsplan zu einem Gesamtdefizit von 24.651 Ökopunkten. Der Ausgleich wird durch den Kauf von Ökopunkten erbracht.

Es werden 24.651 Ökopunkte aus der Maßnahme „Schaffung neuer Lebensräume für Kiebitz und Laubfrosch durch Umwandlung von Ackerflächen in extensives Grünland“ (127.02.025) gekauft. Die Maßnahme befindet sich in der Gemeinde Crailsheim auf der Gemarkung Tiefenbach. Der Kauf wird durch die Flächenagentur abgewickelt.

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2025
eigene Erhebungen	Katharina Jüttner	14.07.2025
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	14.07.2025
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 Bebauungsplan „**Weidenwiesen, 2. Änderung**“ liegen zugrunde: das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

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

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

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer 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 maximal 8,0 m beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

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 Grundstücksflächen zulässig.

In dem als private Grünfläche festgesetzten Bereich sowie der Abstandsfläche zur Kreisstraße sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

P.4 Bauweise

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

Es ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise festgesetzt. Dabei dürfen die Gebäude eine Länge von 60,0 m nicht überschreiten.

P.5 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.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrt zu den Stellplätzen darf ausschließlich über die Betriebsgrundstücke erfolgen.

Zur Wahrung der Freiflächen sind in der festgesetzten privaten Grünfläche und Abstandsfläche zur Kreisstraße Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze unzulässig.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen.

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu- und Ausfahrten über die im Plan festgesetzte Grünfläche sind unzulässig.

Ferner dürfen keine Zu- und Ausfahrten auf die Kirchberger Straße / Kreisstraße K 2664 angelegt werden. Ein entsprechendes Zu- und Ausfahrtsverbot ist im Planteil dargestellt.

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

P.8 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

P.8.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

Das Fällen und Roden von Gehölzen ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

P.10 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

P.10.1 Einzelpflanzgebote

EPfg 1 Laubbäume:

Gemäß Planeintrag sind 7 Bäume zu pflanzen. Es ist freigestellt, ob es sich um Laubbäume oder Obstbäume handelt. Laubbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12-14 cm nicht unterschreiten. Obstbäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, Stammhöhe 160-180 cm und Stammumfang 6-8 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreiboockicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Die Laubbäume sind der unten aufgeführten Pflanzliste 1. zu entnehmen. Standortgerechte Obstbäume können der Streuobsthochstammempfehlung für Streuobstwiesen im Landkreis Schwäbisch Hall des Landschaftserhaltungsverbands entnommen werden.

Pflanzliste 1

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
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Winterlinde

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

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Weidenwiesen, 2. Änderung**“ 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 mit Dachneigungen von 0 bis 30° auszuführen. 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 extensiv zu begrünen, soweit diese nicht mit technischen Komponenten belegt sind.

O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 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 der festgesetzten privaten Grünfläche und Abstandsfläche zur Kreisstraße zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand von 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 ausgeschlossen.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Einfriedungen.

O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

O.5 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

O.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach sowie in der festgesetzten privaten Grünfläche und Abstandsfläche zur Kreisstraße sind allgemein unzulässig.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) darf mit freistehenden bzw. selbstständigen Werbeanlagen nicht überschritten werden.

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.

Hinweis: Gemäß § 22 Straßengesetz sind außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten im Abstand von 15,0 m zum Fahrbahnrand von Kreisstraßen keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Werbeanlagen. Werbeanlagen dürfen aus Sicherheitsgründen nicht dazu geeignet sein den Betrieb der Kreisstraßen durch z.B. Ablenkung zu gefährden.

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 aufzuhalden (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.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005)

verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung 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, 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	23.09.2025
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	20.12.2025
Auslegungsbeschluss	am	28.04.2026
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 28.04.2026

Gerabronn,
den

gez.
Mayer
(1. Stellvertretende Bürgermeisterin)

.....
Mayer
(1. Stellvertretende Bürgermeisterin)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 28.04.2026

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)