

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT  
UND TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„GEWERBE-/MISCHGEBIET STURZBERGSTRASSE -  
ERWEITERUNG III“  
IN SCHEUERHALDEN**

## INHALTSVERZEICHNIS

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INHALTSVERZEICHNIS</b>   | <b>2</b>  |
| <b>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</b>  | <b>4</b>  |
| <b>VORBEMERKUNGEN</b>   | <b>5</b>  |
| <b>BEGRÜNDUNG</b>   | <b>7</b>  |
| <b>B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>  | <b>7</b>  |
| <b>B.2. Städtebauliche Konzeption</b>   | <b>7</b>  |
| <b>B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>   | <b>7</b>  |
| <b>B.4. Übergeordnete Planungen</b>   | <b>9</b>  |
| B.4.1 Regionalplanung   | 9         |
| B.4.1.1 Regionalplan  | 9         |
| B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan   | 9         |
| <b>B.5. Kommunale Planungsebene</b>   | <b>10</b> |
| B.5.1 Flächennutzungsplan   | 10        |
| B.5.2 Landschaftsplan   | 10        |
| B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne   | 10        |
| <b>B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>  | <b>13</b> |
| B.6.1 Art der baulichen Nutzung   | 13        |
| B.6.2 Maß der baulichen Nutzung   | 14        |
| B.6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen   | 14        |
| B.6.4 Nebenanlagen  | 14        |
| B.6.5 Bauweise  | 15        |
| B.6.6 Versorgungsanlagen und –leitungen   | 15        |
| B.6.7 Private Grünflächen   | 15        |
| B.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  | 15        |
| B.6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 15        |
| B.6.10 Pflanzgebote   | 15        |
| <b>B.7. Örtliche Bauvorschriften</b>  | <b>15</b> |
| B.7.1 Äußere Gestaltung   | 15        |
| B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen  | 16        |
| B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern  | 16        |
| B.7.4 Aufschüttungen und Abgrabungen  | 16        |
| B.7.5 Stellplätze   | 16        |
| B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen   | 16        |
| <b>B.8. Verkehr</b>   | <b>16</b> |
| B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz  | 16        |
| <b>B.9. Technische Infrastruktur</b>  | <b>16</b> |
| B.9.1 Wasserversorgung  | 16        |
| B.9.2 Abwasserbeseitigung   | 17        |
| B.9.3 Stromversorgung   | 17        |
| <b>B.10. Bodenordnende Maßnahmen</b>  | <b>17</b> |
| <b>UMWELTBERICHT</b>  | <b>18</b> |
| <b>U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes</b>  | <b>18</b> |
| <b>U.2. Städtebauliche Konzeption</b>   | <b>18</b> |

|             |   |           |
|-------------|---|-----------|
| <b>U.3.</b> | <b>Geltungsbereich und Flächenbedarf</b>  | <b>18</b> |
| <b>U.4.</b> | <b>Beschreibung der Festsetzungen</b>   | <b>18</b> |
| <b>U.5.</b> | <b>Übergeordnete Planungen</b>  | <b>18</b> |
| U.5.1       | Regionalplanung   | 18        |
| U.5.1.1     | Regionalplan  | 18        |
| U.5.1.2     | Landschaftsrahmenplan   | 18        |
| U.5.2       | Bauleitplanung  | 18        |
| U.5.2.1     | Flächennutzungsplan   | 18        |
| U.5.2.2     | Landschaftsplan   | 18        |
| U.5.2.3     | Angrenzende und überplante Bebauungspläne   | 18        |
| <b>U.6.</b> | <b>Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung</b>  | <b>19</b> |
| U.6.1       | Untersuchungsgebiet   | 19        |
| U.6.2       | Untersuchungsumfang   | 19        |
| U.6.3       | Fachgutachten   | 19        |
| U.6.3.1     | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung   | 19        |
| <b>U.7.</b> | <b>Schutzvorschriften und Restriktionen</b>   | <b>19</b> |
| U.7.1       | Schutzgebiete   | 19        |
| U.7.2       | Biotopschutz  | 20        |
| U.7.3       | Biotopverbund   | 20        |
| U.7.4       | Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie   | 21        |
| U.7.5       | Artenschutz   | 22        |
| U.7.5.1     | Rechtliche Grundlagen   | 22        |
| U.7.5.2     | Vorkommen geschützter Arten im Gebiet   | 23        |
| U.7.5.3     | Prognose der Betroffenheit  | 24        |
| U.7.5.4     | Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen  | 24        |
| U.7.5.5     | Vorgezogene Maßnahmen (CEF)   | 24        |
| U.7.6       | Gewässerschutz  | 24        |
| U.7.7       | Denkmalschutz   | 25        |
| U.7.8       | Immissionsschutz  | 25        |
| U.7.9       | Landwirtschaft  | 25        |
| U.7.10      | Wald und Waldabstandsflächen  | 25        |
| U.7.11      | Altlasten   | 25        |
| <b>U.8.</b> | <b>Beschreibung der Umweltauswirkungen</b>  | <b>25</b> |
| U.8.1       | Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen   | 25        |
| U.8.1.1     | Schutzgut Mensch  | 26        |
| U.8.1.2     | Schutzgut Tiere und Pflanzen  | 26        |
| U.8.1.3     | Schutzgut Boden   | 28        |
| U.8.1.4     | Schutzgut Fläche  | 29        |
| U.8.1.5     | Schutzgut Wasser  | 29        |
| U.8.1.6     | Schutzgut Klima und Luft  | 30        |
| U.8.1.7     | Schutzgut Landschaft  | 31        |
| U.8.1.8     | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter  | 31        |
| U.8.1.9     | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern  | 31        |
| U.8.1.10    | Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen | 32        |
| U.8.2       | Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung   | 32        |
| U.8.3       | Alternative Planungsmöglichkeiten   | 32        |
| U.8.4       | Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung  | 32        |
| <b>U.9.</b> | <b>Maßnahmenkonzeption</b>  | <b>33</b> |
| U.9.1       | Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung   | 33        |
| U.9.1.1     | Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen  | 33        |
| U.9.1.2     | Ausgleichsmaßnahmen   | 34        |

|   |           |
|---|-----------|
| U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz                                  | 34        |
| U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften                       | 34        |
| U.9.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen            | 34        |
| U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)                                 | 34        |
| U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie        | 35        |
| U.9.5 Maßnahmen für Krisenfälle                                     | 35        |
| <b>U.10.    Zusätzliche Angaben</b>                                 | <b>35</b> |
| U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung                   | 35        |
| U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes                      | 35        |
| U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) | 35        |
| U.10.4 Zusammenfassung  | 36        |
| U.10.5 Referenzliste  | 37        |
| <b>TEXTTEIL</b>   | <b>38</b> |
| <b>P Planungsrechtliche Festsetzungen</b>                           | <b>38</b> |
| <b>O Örtliche Bauvorschriften</b>                                   | <b>42</b> |
| <b>H Hinweise und Empfehlungen</b>                                  | <b>44</b> |
| <b>VERFAHRENSVERMERKE</b>   | <b>47</b> |
| <b>ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG</b>                                   | <b>49</b> |

#### **ANHANG**

- Anhang 1: Bestandsplan Biotoptypen
- Anhang 2: Bewertungstabellen
- Anhang 3: Externe Kompensation

#### **ANLAGEN**

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Büro Gekoplan 24.09.2018)

### **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

|   |    |
|---|----|
| Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000                                    | 8  |
| Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000             | 11 |
| Bild 3: Flächennutzungsplan "Limburger Land, 7. Änderung", 1:10.000 | 11 |
| Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000                  | 12 |
| Bild 5: Luftbild, 1:2.000   | 12 |
| Bild 6: Biotopverbund, M 1:1.000                                    | 21 |

## 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 23.09.2004
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 23.01.1990
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 01.03.2015
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 24.02.2010

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)
- 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 in Verbindung mit §§ 15 ff. BNatSchG 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 und Pflanzen
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima und Luft
- Landschaft
- Kultur- und sonstige Sachgüter

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

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

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 24.09.2018 von Gekoplan

## BEGRÜNDUNG

### B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Scheuerhalden befindet sich östlich des Hauptortes Oberrot. Die ortsansässige Firma Fertighaus WEISS GmbH hat sich über Jahrzehnte, in der inzwischen fünften Generation, zu einem bedeutenden Fertighaushersteller entwickelt und ist seit 1881 am Standort stetig gewachsen. Am Firmenstandort in Scheuerhalden ist zuletzt 2011 der Bebauungsplan „GE Sturzbergstraße – Erweiterung I“ in Kraft getreten. Dieser hat die Fläche für eine weitere Produktionshalle sowie Flächen zum Abstellen der zum Transport benötigten Tieflader ausgewiesen.

Südlich dieser Fläche plant die Firma eine neue Produktionshalle für Forschung und Entwicklung sowie ein Ausbildungszentrum und Konstruktionsbüro. Außerdem soll ein neues Bürogebäude mit Wohnungen im Obergeschoß errichtet werden.

Da sich der Erweiterungsbereich aktuell im Außenbereich befindet, müssen die planungsrechtlichen Grundlagen in Form eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Die Ausweisung entsprechender Flächen ist für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Firma dringend erforderlich.

### B.2. Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich soll in zwei Bereiche entsprechend der vorgesehenen Nutzungen aufgeteilt werden. Der nördliche Bereich, in welchem der Bau eines firmeneigenen Ausbildungszentrums mit Bereichen für Forschung, Entwicklung und Sonderbau sowie ein Konstruktionsbüro entstehen soll, soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Die Gewerbegebietsfläche hat eine Größe von 6.205 qm. Der südliche Bereich mit einer Flächengröße von 1.819 qm soll als Mischgebiet ausgewiesen werden. Hier ist der Bau eines Bürogebäudes mit Wohnungen im Obergeschoss geplant. Die Erschließung der Fläche soll von den vorhandenen Straßen Sturzbergstraße und Viehhausweg erfolgen.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten ab. Im Bebauungsplan sollen aufgrund der topographischen Verhältnisse Erdgeschossrohfußbodenhöhen festgesetzt werden. Die Gebäude- und Außenwandhöhen orientieren sich an den im nördlich angrenzenden Bebauungsplan festgesetzten Höhen.

Der neue Geltungsbereich wird von dem bestehenden Firmengelände durch den öffentlichen Feldweg Flurstück 123/1 getrennt.

Zur Einbindung der Gebäude soll östlich zum freien Landschaftsraum und westlich zum Viehhausweg ein 7,50 m, in einem Teilbereich, ein 10,0 m breiter Grünstreifen mit einer einreihigen Baumreihe festgesetzt werden.

### B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt 0,96 ha. Diese verteilen sich folgendermaßen:

|                       |         |       |
|-----------------------|---------|-------|
| • Bruttobauflächen    | 0,96 ha | 100 % |
| - Bauflächen          | 0,79 ha | 82 %  |
| - private Grünflächen | 0,17 ha | 18 %  |

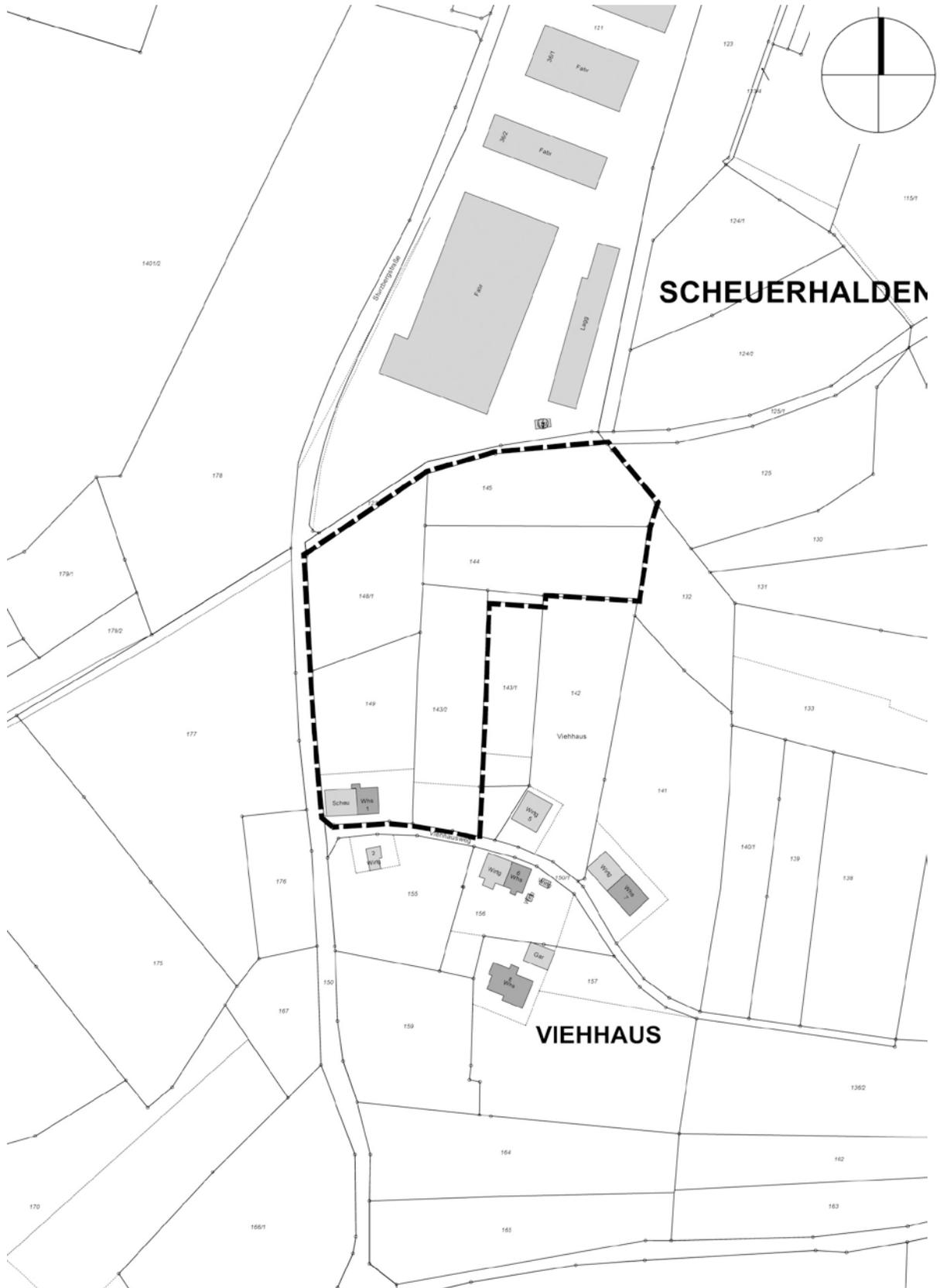


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.000

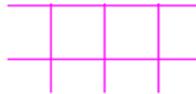
## B.4. Übergeordnete Planungen

### B.4.1 Regionalplanung

#### B.4.1.1 Regionalplan

In der aktuellen Raumnutzungskarte zum Regionalplan „Heilbronn-Franken 2020“ befindet sich der Geltungsbereich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung.

#### Erholung



Gebiet für Erholung (VBG)

Der Geltungsbereich liegt randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Erholung. Der Plansatz 3.2.6.1 hierzu lautet:

- Z (1) *Zur Sicherung des Freizeit- und Erholungsbedarfs der Bevölkerung und zur werterhaltenden Fortentwicklung der Kulturlandschaft werden im Regionalplan Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete für Erholung als Teil eines zusammenhängenden Freiraumnetzes festgelegt und in der Raumnutzungskarte 1 : 50.000 dargestellt.*
- Z (4) *In den Vorbehaltsgebieten für Erholung sollen die natürlichen und kulturellen Erholungsvoraussetzungen in ihrem räumlichen Zusammenhang erhalten werden. Den Belangen der landschaftlichen Erholungseignung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden, raumbedeutsamen Maßnahmen ein besonderes Gewicht beizumessen. Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft und der räumliche Zusammenhang der Erholungsräume sollen erhalten und regional bedeutsamen Kulturdenkmälern ein entsprechendes Umfeld bewahrt werden. Sport- und Freizeiteinrichtungen sind möglich, soweit die Funktionen der landschaftsbezogenen Erholung dadurch nicht beeinträchtigt werden.*

Dieser Plansatz ist zwar als Ziel gekennzeichnet, jedoch ein „Ziel der zweiten Kategorie“, das der Abwägung zugänglich, jedoch mit besonderem Gewicht in diese einzustellen ist. Laut aktueller Rechtsprechung sind diese Ziele wie Grundsätze zu behandeln (im vorherigen Regionalplan waren diese auch als Grundsätze aufgenommen).

#### Beurteilung

In dem geplanten Geltungsbereich befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Vorhandene Wege werden nicht durchschnitten und bleiben bestehen. Teilweise Eingrünungsmaßnahmen der Erweiterungsfläche zur freien Landschaft und zum Viehhausweg sollen die Wirkung auf das Landschaftsbild minimieren.

#### B.4.1.2 Landschaftsrahmenplan

In der Landschaftsfunktionenkarte zum Entwurf des Landschaftsrahmenplanes von 1988 ist der überplante Bereich nachstehenden Kategorien zugeordnet:

- „wertvolle Bereiche für Naturschutz und Landschaftspflege, Räume mit hoher Nutzungsvielfalt und ohne ökologischen Ausgleichsbedarf im regionalen Maßstab, bei beabsichtigten Nutzungsänderungen im örtlichen Maßstab räumlich aufzugliedern“
- „wertvolle Bereiche für Bodenerhaltung und Landwirtschaft in der Zone vorwiegend noch guter landbaulicher Eignung“
- „wertvolle Bereiche für Erholung und Freizeit, naturbedingt geeigneter Bereich“

## **B.5. Kommunale Planungsebene**

### **B.5.1 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan „Limpurger Land, 7. Änderung“ ist die Teilfläche, welche als Gewerbegebiet ausgewiesen werden soll, als geplante gewerbliche Baufläche dargestellt. Die geplante Mischgebietsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als bestehende gemischte Baufläche und teilweise als Landwirtschaftsfläche dargestellt.

Mit dem Leiter des Bau- und Umweltamtes und der Leiterin der Unteren Baurechtsbehörde wurde am 09.11.2020 mündlich abgestimmt, dass die durch den vorliegenden Bebauungsplan betroffene Landwirtschaftsfläche so geringfügig ist, dass der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

### **B.5.2 Landschaftsplan**

Für den Gemeindeverwaltungsverband „Limpurger Land“ hat die Arbeitsgruppe Umwelt 2005 einen Landschaftsplan erstellt. Die geplante Firmenerweiterung ist in den Plänen als geplante und absehbare Umwandlung für Gewerbe vermerkt. Ein Konflikt im Bereich Ortsrandabschluss ist eingetragen.

### **B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne**

Folgender Bebauungsplan grenzt an den Geltungsbereich an:

- „Gewerbegebiet Sturzbergstraße, 1. Erweiterung“, in Kraft getreten am 19.05.2011

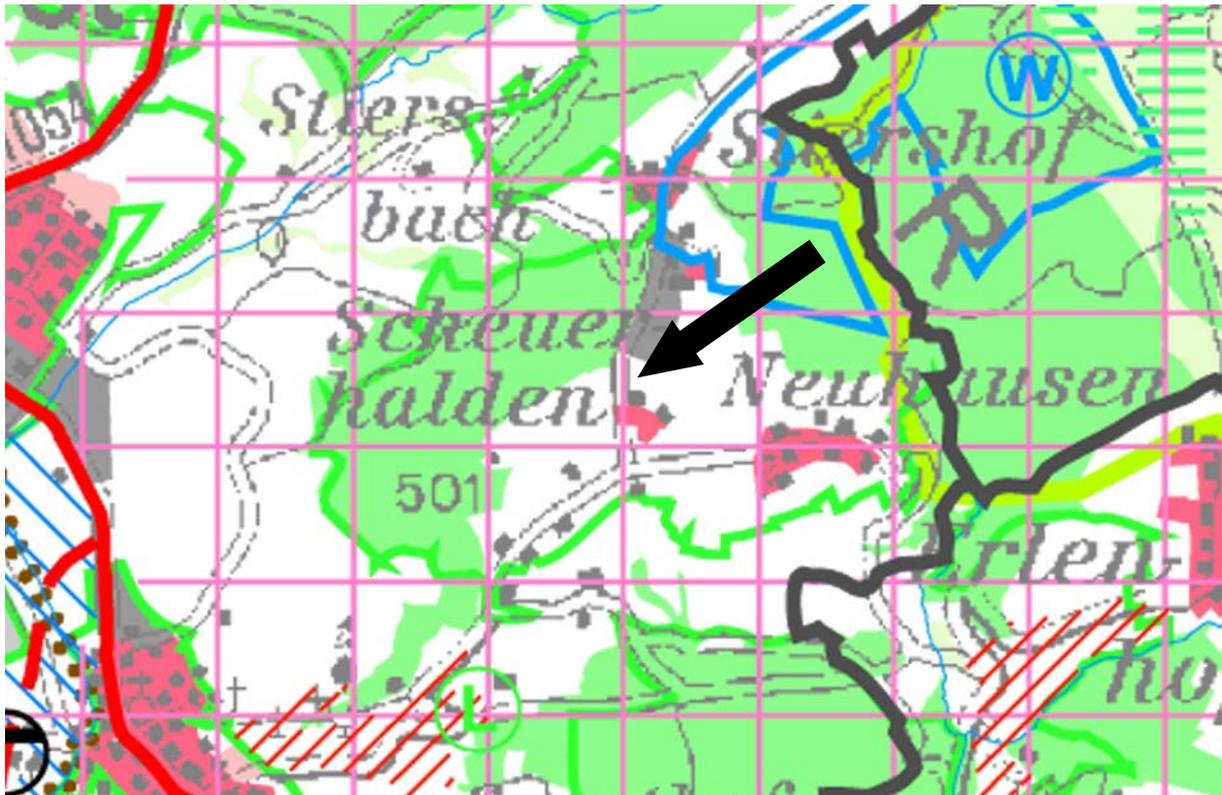


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:20.000

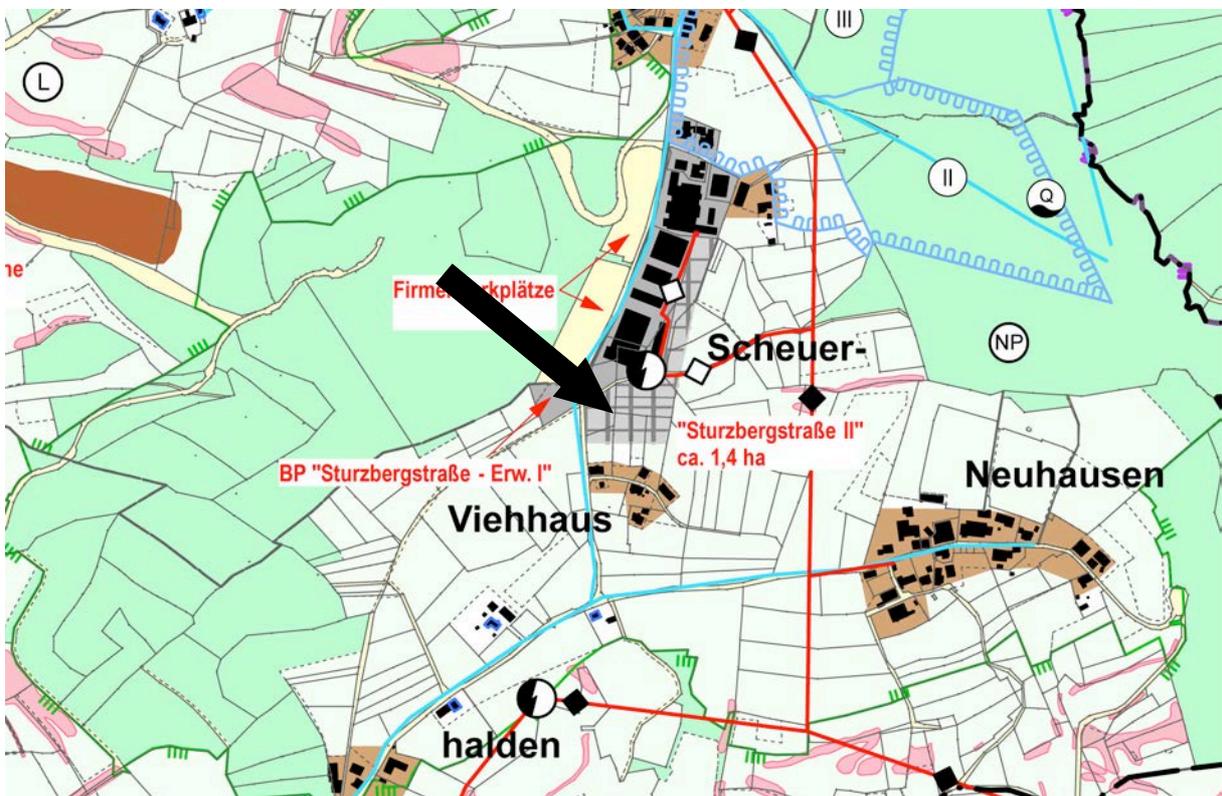


Bild 3: Flächennutzungsplan "Limburger Land, 7. Änderung", 1:10.000

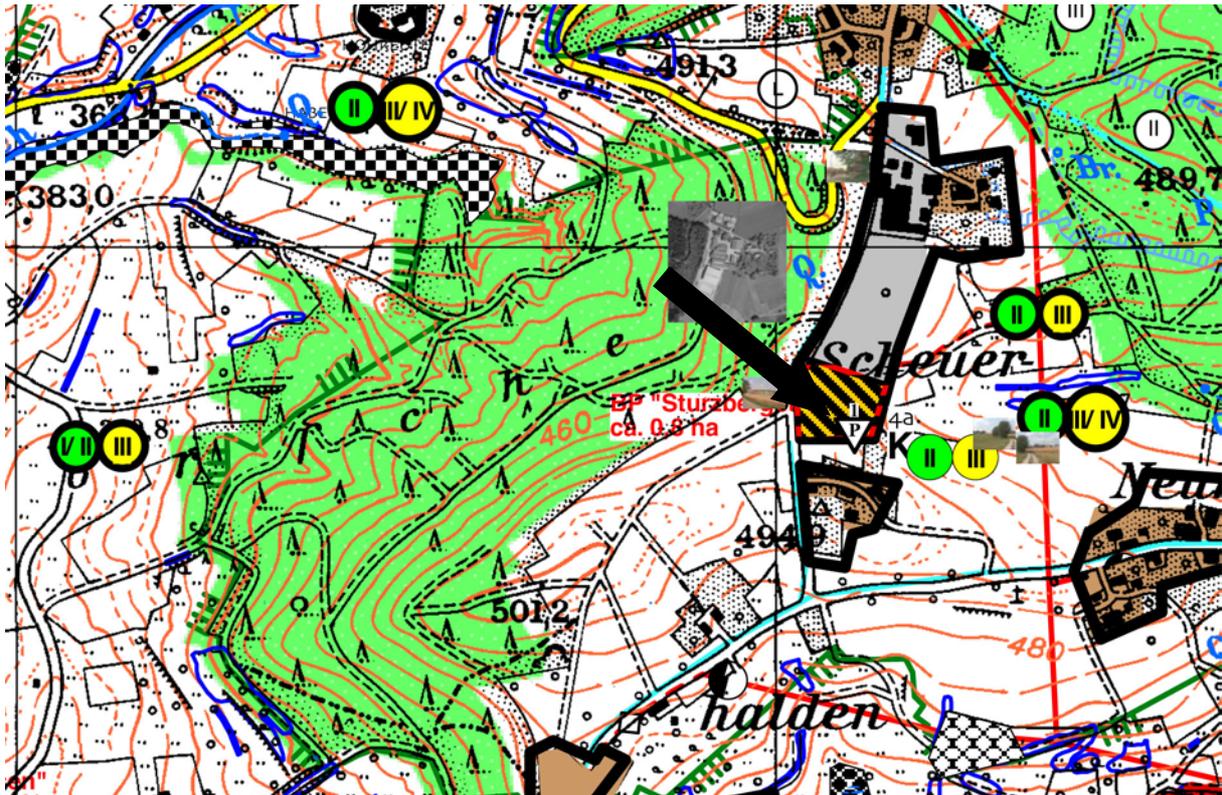


Bild 4: Landschaftsplan "Limburger Land", 1:10.000



Bild 5: Luftbild, 1:2.000

## B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

### B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtebaulichen Konzeption soll für die vorliegende Planung ein Mischgebiet nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und in Teilbereichen ein Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden. Aus städtebaulichen Gründen wird der Katalog der zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO jedoch eingeschränkt. Diese sind im Folgenden **fett** dargestellt. Damit sind die nicht fett hervorgehobenen Nutzungen unzulässig.

Mischgebiete nach § 6 der Baunutzungsverordnung

- (1) *Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.*
- (2) *Zulässig sind*
  1. **Wohngebäude,**
  1. **Geschäfts- und Bürogebäude,**
  2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  3. **sonstige Gewerbebetriebe**
  4. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  5. Gartenbaubetriebe,
  6. Tankstellen,
  7. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind.
- (3) *Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets zugelassen werden.*

Gewerbegebiete nach § 8 der Baunutzungsverordnung

- (1) *Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.*
- (2) *Zulässig sind*
  1. **Gewerbebetriebe aller Art, 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.*

## B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in den Bereichen des Gewerbegebietes auf 0,8 und im Mischgebiet auf 0,6 entsprechend den zulässigen Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserundurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdabdeckung von mind. 50 cm Höhe, werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximalen Außenwandhöhe (AH), einer maximalen Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudehöhe (GH) in ausreichenden Maß begrenzt werden.

Die Außenwandhöhe bemisst sich von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Die Außenwandhöhe im Gewerbegebiet soll mit 10,50 m und im Mischgebiet mit 7,00 m festgesetzt werden. Aufgrund des stark bewegten Geländes wird das Untergeschoss sowohl im Gewerbegebiet, als auch im Mischgebiet, in Teilbereichen zusätzlich zur festgesetzten Außenwandhöhe vollständig in Erscheinung treten. Diese zusätzliche sichtbare Außenwandhöhe des Untergeschosses (AH UG) wird für das Gewerbegebiet mit max. 4,50 m und für das Mischgebiet mit max. 3,20 m festgesetzt.

Die Firsthöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Gewerbegebiet max. 13,00 m, im Mischgebiet max. 11,00 m.

Bei Pultdächern und Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet von 11,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden. Im Mischgebiet darf bei Pultdächern und Flachdächern die zulässige Gebäudehöhe von 9,00 m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

## B.6.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Aufgrund des von Nordost nach Südwest ansteigenden Plangebietes, ist die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) im Mischgebiet und im Gewerbegebiet einzeln festgesetzt. Die jeweilige Höhe ist dem Planteil zu entnehmen. Von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) darf +/- 1,0 m abgewichen werden.

## B.6.4 Nebenanlagen

Bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> können Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Die Nebenanlagen darf eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

### **B.6.5 Bauweise**

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise, welche Gebäudelängen bis 70,0 m zulässt und im Mischgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

### **B.6.6 Versorgungsanlagen und –leitungen**

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

### **B.6.7 Private Grünflächen**

Im Westen und Osten werden randlich private Grünflächen festgesetzt. Die Ausgestaltung dieser richtet sich soweit vorgegeben nach den entsprechenden Maßnahmen und Pflanzgeboten.

### **B.6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Südlich des Flurstückes 123/1 soll innerhalb des Geltungsbereiches ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dargestellt werden, so dass eine maximale Breite von 5,0 m für die Durchfahrt sicher gestellt ist.

### **B.6.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Aus Gründen des Artenschutzes werden Vorgaben zum Zeitpunkt der Baufeldräumung sowie zum Schutz der angrenzenden Mähwiesen gemacht.

Das leerstehende Gebäude ist vor Abriss auf Vögel und Fledermäuse zu untersuchen.

Zur Eingrünung des Gewerbegebietes und Kompensation des Eingriffs ist zudem eine Maßnahmenfläche zur Ansaat einer Fettwiese vorgesehen.

### **B.6.10 Pflanzgebote**

Zum Schutz des Landschaftsbildes werden für die baulichen Anlagen zur Überwindung der Höhenunterschiede zum bestehenden natürlichen Geländeverlauf Pflanzgebote festgesetzt.

Westlich und östlich der geplanten Erweiterung des Firmengeländes sind zur Eingrünung in privaten Grünflächen Baumreihen als Pflanzgebote festgesetzt.

## **B.7. Örtliche Bauvorschriften**

### **B.7.1 Äußere Gestaltung**

Den Bauherren soll ein möglichst hoher Gestaltungsspielraum gewährleistet werden. Um jedoch das Ortsbild nicht negativ zu beeinträchtigen ist die Verwendung von grell leuchtenden und reflektierenden Farben unzulässig.

### **B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen**

Zur Ausbildung von Dächern wird im Gewerbegebiet nur die zulässige Dachneigung von 1° bis 30° entsprechend dem nördlich angrenzenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sturzbergstraße - Erweiterung I“ festgesetzt. Im Mischgebiet ist eine Dachneigung von mindestens 25° festgesetzt. Eine Dachform wird nicht festgesetzt.

Um den gestalterischen Übergang zur bestehenden dörflichen Bebauung von Viehaus und das Erscheinungsbild im Übergang zur freien Landschaft zu bewahren aber auch gestalterisch an die bestehenden Dachfarben der nördlich angrenzenden Gewerbehallen anzubinden, werden Festsetzungen hinsichtlich der Farbe der Dachdeckung getroffen.

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

Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht.

### **B.7.3 Einfriedungen, Stützmauern**

Stützmauern und Einfriedungen werden aus gestalterischen Gründen in ihrer Ausbildung und Ausgestaltung beschränkt.

### **B.7.4 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.7.5 Stellplätze**

Aufgrund der hohen Kfz-Dichte im ländlichen Raum ist auf die ausreichende Bereitstellung von Parkierungsraum zu achten. Aus diesem Grund sind je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen.

### **B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

Aus gestalterischen Gründen und der sensiblen Lage im Übergang zur freien Landschaft werden Festsetzungen hinsichtlich der Größe und Gestaltung von Werbeanlagen getroffen.

## **B.8. Verkehr**

### **B.8.1 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz**

Die Anbindung erfolgt über das vorhandene Straßensystem.

## **B.9. Technische Infrastruktur**

### **B.9.1 Wasserversorgung**

Das Gebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen.

### **B.9.2 Abwasserbeseitigung**

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert.

### **B.9.3 Stromversorgung**

Das Gebiet wird an die vorhandene Stromversorgung angeschlossen.

### **B.10. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Oberrot, im März 2021

Bullinger  
(Bürgermeister)

## **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 Regionalplanung**

##### **U.5.1.1 Regionalplan**

Siehe Kapitel B.4.1.1 „Regionalplan“ der Begründung.

##### **U.5.1.2 Landschaftsrahmenplan**

Siehe Kapitel B.4.1.2 „Landschaftsrahmenplan“ 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

Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Oberrot nördlich des kleinen Weilers Scheuerhalden. Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Fertighaus WEISS GmbH.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge (108). Die Jahresniederschläge liegen bei 900 – 1400 mm und die Jahresmitteltemperaturen um 7,6 °C. Die Waldberge sind durch einen reichen Wechsel zwischen Offenland und bewaldeten Arealen geprägt. Eine Besonderheit stellen die Schluchtwälder in den vielen Tälern dar.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,97 ha. Die Fläche ist hauptsächlich von Ackerflächen geprägt. Am westlichen Rande des Weilers Scheuerhalden befindet sich ein Gebäude und verwilderte Garten- sowie Sukzessionsflächenflächen.

### U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2018 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (Relevanzeinschätzung vom 11.04.2018) wurde folgendes Gutachten erstellt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall folgendes zu beachten:

- Erhaltungsziele des geschützten Lebensraumtyps einer Mageren Flachland-Mähwiese,

### U.6.3 Fachgutachten

#### U.6.3.1 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Reptilien und dem Dunklen-Wiesenknochen-Ameisenbläuling nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des am 24.09.2018 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.5 „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.

**Naturpark Schwäbisch-Fränkischer Wald**

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer Wald. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zur Erschließungszone. Somit gilt der Erlaubnisvorbehalt nicht mehr.

**U.7.2 Biotopschutz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine nach § 33 NatSchG besonders 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 wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen.

Der Biotopverbund unterscheidet in Flächen mit trockenen, mittleren und feuchten Standorten. Es werden in Kernflächen (artenreiche, hochwertige Biotopflächen), Kernräume (Randbereiche von Kernflächen innerhalb einer Distanz von 200m) und Suchräume innerhalb von 500m und 1000m dargestellt.

**Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie angrenzend befinden sich keine Flächen des Biotopverbundes.

**Prognose**

Durch die Planung entstehen keine Beeinträchtigungen.



Bild 6: Biotopverbund, M 1:1.000

### U.7.4 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

Die Lebensraumtypen (LRT) sind über § 19 BNatSchG auch außerhalb von FFH-Gebieten geschützt (= schutzgebietsunabhängiger Ansatz). Grundsätzlich treten Schädigungen von Lebensraumtypen (LRT) nicht bereits durch den Bebauungsplan ein, sondern erst durch Realisierung eines genehmigten Vorhabens im Geltungsbereich. Die LRT-Beeinträchtigung sollte jedoch bereits auf Ebene des Bebauungsplans geprüft und bewältigt werden, da § 19 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG dem Bebauungsplan eine Legalisierungswirkung zuspricht.

Folgendes LRT liegt mit 70 qm geringfügig innerhalb des Geltungsbereiches bzw. des Wirkungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes:

|                    |   |
|--------------------|---|
| LRT-Typ:           | Magere Flachland Mähwiese (6510)  |
| LRT-Name:          | Salbei-Glatthaferwiese Scheuerhalden B  |
| LRT-Nr.:           | 6500012746117878  |
| Lage (FFH-Gebiet): | außerhalb eines FFH-Gebietes  |
| Fläche:            | 6.817 m <sup>2</sup>  |
| Erhaltungszustand: | B   |
| prioritärer LRT:   | nein  |
| Beschreibung:      | Der Aufwuchs hier ist jedoch üppiger als in den benachbarten Flurstücken, was durch höhere Deckung der Obergräser und damit einhergehend zurückhaltender ausgeprägte Beteiligung von Kräutern und hier vor allem von Magerkeitszeigern sichtbar wird. Gleichwohl ist über eine gut entwickelte Untergräserdecke (Ruchgras, Rotschwingel, Hasenbrot), zahlreiche Mittelgräser (v.a. Flaumhafer) und gleichmäßige Verteilung der Kräuter und Gräser eine typische Wiesenstruktur ausgebildet. Wuchskräftige Arten treten hier stärker in Erscheinung, Fettwiesenarten sind beteiligt, jedoch nur in geringen Anteilen (Wiesen-Bärenklau, Knaulgras, Wiesen-Kerbel). Die Nutzung erscheint ebenfalls als angemessen. Insgesamt guter Zustand der Glatthaferwiesen. |

Folgendes LRT liegt im Wirkungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes:

|                    |  |
|--------------------|--|
| LRT-Typ:           | Magere Flachland Mähwiese (6510)   |
| LRT-Name:          | Salbei-Glatthaferwiese Scheuerhalden A   |
| LRT-Nr.:           | 6500012746117876   |
| Lage (FFH-Gebiet): | außerhalb eines FFH-Gebietes   |
| Fläche:            | 6.450 m <sup>2</sup>   |
| Erhaltungszustand: | A  |
| prioritärer LRT:   | nein   |
| Beschreibung:      | <p>Drei ausgesprochen typisch ausgebildete Salbei-Glatthaferwiesen am östlichen Siedlungsrand von Scheuerhalden. Die Wiesen beherbergen sehr artenreiche, insgesamt nur mäßig wuchskräftige Salbei-Glatthaferwiesen. Die Obergräserdecke der Flächen ist licht bis mäßig dicht, entsprechend gut ausgebildet und deckend sind eine Mittelgrärserschicht aus vornehmlich Flaumhafer, dazu Untergräser wie Ruchgras, Rotschwingel, Hasenbrot.</p> <p>Kräuter sind in allen Teilflächen reich vorhanden, Wiesen-Salbei und Orientalischer Bocksbart bilden mit Margerite und Wiesen-Labkraut sowie Acker-Knautie den Haupt-Blühaspekt.</p> <p>Kleinbleibende Arten und Magerkeitszeiger wie Acker-Ehrenpreis oder Echte Schlüsselblume sind regelmäßig vertreten.</p> <p>Auffällig ist das Fehlen von Starkstickstoffzeigern oder starke Beteiligung von nährstoffanspruchsvollen Arten. Die Struktur der Bestände ist ausgesprochen typisch, auch die derzeitige Nutzung erscheint angemessen.</p> <p>Das Auftreten von Zottigem Klappertopf lässt auf angemessen späten Mahdzeitpunkt schließen.</p> <p>Insgesamt sehr typisch und störungsarm ausgebildete Salbei-Glatthaferwiesen, gehören zu den besten des östlichen Gemeindebereiches.</p> |

Insgesamt 70 m<sup>2</sup> der kartierten Mageren Flachland-Mähwiese werden durch den Bebauungsplan überplant. Diese Fläche ist umfangs- und artgleich an anderer Stelle wieder herzustellen. Siehe dazu Kapitel U.9.4 „Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie“.

## U.7.5 Artenschutz

### U.7.5.1 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.7.5.2 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, Reptilien und Schmetterlinge 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.

Die folgenden kursiv dargestellten Abschnitte sind direkt aus dem Gutachten des Büros GEKOPLAN zitiert.

Brutvögel:

Es wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6 Brutvogelarten nachgewiesen. Bis auf eine Vogelart wurden alle Vögel im gehölzreichen Gartenland kartiert. Eine Feldlerche wurde in 180 m Entfernung einmalig im Acker beobachtet. Weitere 7 Arten wurden als Nahrungsgäste im Gebiet gesichtet.

| Deutscher Name     | Wissenschaftlicher Name | Häufigkeit              | Rote Liste BW | Brutreviere |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|-------------|
| Amsel              | Turdus merula           | sh                      | *             | 2           |
| Blaumeise          | Parus caeruleus         | sh                      | *             | 1           |
| Goldammer          | Emberiza citrinella     | h                       | V             | 1           |
| Hausrotschwanz     | Phoenicurus ochruros    | sh                      | *             | 1           |
| Kohlmeise          | Parus major             | sh                      | *             | 1           |
| Mönchsgrasmücke    | Sylvia atricapilla      | sh                      | *             | 1           |
| <b>Häufigkeit:</b> |                         | <b>Rote Liste BW:</b>   |               |             |
| sh: sehr häufig    |                         | V: Art der Vorwarnliste |               |             |
| h: häufig          |                         | *: ungefährdet          |               |             |

Es befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude mit Schuppen im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Das Gebäude bietet Potential für Fledermäuse sowie Vögel.

Reptilien:

Innerhalb der 6 Begehungen wurden keine Nachweise von Zauneidechsen sowie Schlingnattern erbracht.

**Schmetterlinge:**

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde keine Pflanze des Großen Wiesenknopfes nachgewiesen. Somit bietet der Geltungsbereich keinen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

**U.7.5.3 Prognose der Betroffenheit****Brutvögel:**

*„Bei den im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich um häufige bis sehr häufige Arten. Es sind allesamt Arten, die im Siedlungsbereich vorkommen bzw. in siedlungsnahen Bereichen. Bei diesen Arten ist anzunehmen, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann.“*

*Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot des § 44 BNatSchG muss die Räumung des Baugebietes allerdings außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Vogelbrutzeit erstreckt sich von Anfang März bis Ende September.“*

Das leerstehende Gebäude wird im ersten Bauabschnitt nicht abgerissen. Es wird prioritär die nördlich liegende Produktionshalle mit Ausbildungszentrum erstellt. Es muss eine artenschutzrechtliche Überprüfung des Gebäudes vor dem Abriss durch einen Tierökologen stattfinden.

**U.7.5.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot des § 44 BNatSchG muss die Räumung des Baugebietes außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen. Die Vogelbrutzeit erstreckt sich von Anfang März bis Ende September.

Das leerstehende Gebäude ist vor Abriss auf Fledermäuse und Brutvögeln zu kontrollieren. Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

**U.7.5.5 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 vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen notwendig.

**U.7.6 Gewässerschutz****Wasserschutzgebiete**

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

**Überschwemmungsgebiete**

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

### **U.7.7 Denkmalschutz**

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

### **U.7.8 Immissionsschutz**

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

### **U.7.9 Landwirtschaft**

Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen, die in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Untergrenzflur eingestuft sind.

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

### **U.7.10 Wald und Waldabstandsflächen**

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

### **U.7.11 Altlasten**

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

## **U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

### **U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen**

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

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

### U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

#### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich in der Gemeinde Oberrot nördlich des kleinen Weilers Scheuerhalden. Es handelt sich um eine Firmenerweiterung der Firma Fertighaus WEISS GmbH.

Die Fläche wird hauptsächlich als Acker landwirtschaftlich genutzt. Am Ortsrand des Weilers befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches ein leerstehendes Gebäude sowie verwilderte Gartenbereiche. Nördlich des Geltungsbereiches verläuft ein Feldweg. Dieser verbindet die östlich liegenden landwirtschaftlichen Flächen.

Erholungseinrichtungen befinden sich im Geltungsbereich nicht.

#### Prognose

Die Firma Fertighaus WEISS GmbH erweitert ihr Betriebsgelände Richtung des Weilers Scheuerhalden. Die Firma plant eine neue Produktionshalle für Forschung und Entwicklung sowie ein Ausbildungszentrum und Konstruktionsbüro. Außerdem soll ein neues Bürogebäude mit Wohnungen im Obergeschoß errichtet werden.

Die Feldwegverbindung Richtung Osten bleibt bestehen.

### U.8.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Schutzgut Tiere und Pflanzen gibt 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 Mai 2018 kartierten Biotoptypen ist Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2009) beschrieben. Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist Anhang 2 Schutzgut Tiere und Pflanzen zu entnehmen.

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Weilers Scheuerhalde. Es handelt sich um eine Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Fertighaus WEISS GmbH. Ein großer Teil der Fläche ist ein Acker.

In der Ackerfläche wurde das Vorkommen des Dreiblättrigen Ehrenpreises (*Veronica triphyllos*) festgestellt. Die Pflanze ist gemäß der Roten Liste als „stark gefährdet“ eingestuft. Somit steigt die Wertigkeit der Ackerfläche deutlich. Dies wird auch in der Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes berücksichtigt.

Am südlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich ein leerstehendes Gebäude sowie ein verwildertes Gartenland. Innerhalb der Gartenfläche befindet sich eine Gruppe von Nadelgehölzen. Außerdem wachsen zahlreiche Zier- sowie heimische Sträucher sowie ein alter abgestorbener Obstbaum auf dieser Fläche. Nördlich der Fläche schießt sich eine verwilderte Wiese an, die teilweise mit Gehölzen und Gestrüpp zuwächst.

Entlang des südwestlichen Rand schließen sich kartierte Flachland-Mähwiesen an. Es handelt sich um Salbei-Glatthafer-Wiesen mit dem Erhaltungszustand B und A. Geringfügig kommt es im nördlichen Bereich der B-Wiese zu einem Flächenverlust von 70 qm. Die Mähwiese mit dem Erhaltungszustand A wurde aus dem Geltungsbereich herausgenommen, da dieser Wiesentyp nicht wieder herstellbar ist.

Das Büro GEKOPLAN hat 2018 eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurden 6 Brutreviere von häufig bis sehr häufig verbreiteten Vogelarten kartiert. Reptilien oder Schmetterlinge wurden nicht festgestellt.

Das leerstehende Haus wurde in der artenschutzrechtlichen Prüfung nicht untersucht. Mittlerweile gibt es durch eine kaputte Fensterscheibe im Dachboden eine Zugangsmöglichkeit für Vögel und Fledermäuse. Vor Abriss des Gebäudes ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuklären, ob es zu artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen kommt.

**Bewertung für Eingriffsregelung**

| Nr.   | Biotoptyp  | Öko-punkte | Definition                            |
|-------|--|------------|---------------------------------------|
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standorte  | 13         | mittlere naturfachliche Bedeutung     |
| 33.43 | Magerwiese mittlerer Standorte (Magere Flachland-Mähwiese) (+ sehr artenreiche Ausbildung) | 27         | hohe naturfachliche Bedeutung         |
| 35.30 | Dominanzbestand  | 8          | geringe naturfachliche Bedeutung      |
| 35.60 | grasreiche Ruderalvegetation   | 11         | mittlere naturfachliche Bedeutung     |
| 37.13 | Acker mit Unkrautvegetation basenarmer Standorte   | 18         | hohe naturfachliche Bedeutung         |
| 60.10 | Von Bauwerken bestandene Fläche  | 1          | sehr geringe naturfachliche Bedeutung |
| 60.21 | Völlig versiegelte Straße oder Platz   | 1          | sehr geringe naturfachliche Bedeutung |
| 60.23 | Weg oder Platz mit wassergebundener Decke, Kies oder Schotter                              | 2          | sehr geringe naturfachliche Bedeutung |
| 60.60 | Brachgefallener Garten   | 8          | geringe naturfachliche Bedeutung      |
| XI.1  | Brachfläche mit Ruderalvegetation auf überwiegend natürlichen Standorten                   | 14         | mittlere naturfachliche Bedeutung     |

Die Wertpunkte der Biotoptypen spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut Tier und Pflanze wieder.

**Prognose**

Durch die Planung entfallen ökologisch wertvolle Acker- und Wiesenflächen für Tiere und Pflanzen. Die Wertigkeit der Ackerflächen mit dem kartierten Dreiblättrigen Ehrenpreis (*Veronica triphyllos*) wurde in der Bilanzierung entsprechend aufgenommen.

Das leerstehende Haus ist vor Abriss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen.

Die Mähwiese ist mit 70 qm art- und flächengleich an anderer Stelle wieder herzustellen (siehe U.9.4. Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie).

### U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

#### Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich im Naturraum „Schwäbisch-Fränkische Waldberge“. Der geologische Untergrund besteht aus Kieselsandstein. Die sich darauf ausgebildeten Bodentypen setzen sich zum einen aus Braunerde zum anderen aus Parabraunerde zusammen. Die Bodenart im Planungsgebiet ist Lehmsand im Wechsel mit Lehm über Ton. Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Boden bewertet. Demnach ist die Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (Wasserspeicherung und Nachlieferung) mittel und die Bodenfruchtbarkeit mittel. Die Filter- und Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen wird mit hoch angegeben. 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.

| Bodenfunktionen                        | Definition        | Wertstufe | Ökopunkte |
|--|-------------------|-----------|-----------|
| Natürliche Bodenfruchtbarkeit          | mittel bis hoch   | 2,5       | 10        |
| Ausgleichskörper im Wasserkreislauf    | mittel bis hoch   | 2,5       | 10        |
| Filter- und Puffer für Schadstoffe     | Gering bis mittel | 1,5       | 6         |
| Spezieller Standort für die Vegetation | --                | --        | --        |

Die Bewertung erfolgt nach der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg (ÖKVO 2010) und ist Anhang 2 Schutzgut Boden zu entnehmen.

Die Wertstufen des Bodens spiegeln sich in der Bilanztafel zum Schutzgut Boden wieder.

### **Bewertung für Eingriffsregelung**

mittlere Bodenfunktionserfüllung

#### **Prognose**

Durch die geplante Veränderung der Bodenoberfläche werden die natürlichen und 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, als Standort für die natürliche Vegetation sowie die natürliche Fruchtbarkeit nicht mehr gegeben. Sie gehen als Lebensraum für Bodenorganismen und Pflanzen verloren. Die verbleibenden Flächen können durch die Bautätigkeiten in Teilen verdichtet werden.

## **U.8.1.4 Schutzgut Fläche**

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

Das Schutzgut Fläche soll damit die Versiegelung im Sinne des Flächenverbrauches thematisieren, so weit sinnvoll möglich reduzieren (Nachhaltigkeitsziele) und eine Art Alarmfunktion für unnötigen Flächenverbrauch einnehmen. Trotzdem obliegt es letztlich der Planungshoheit der Gemeinde, wie welche Fläche genutzt wird. Ein Rechtsanspruch auf die geeignetste Nutzung ergibt sich nicht.

#### **Bestand**

Die Fläche wird größtenteils als Acker landwirtschaftlich genutzt. Weiter westlich schließen sich weitere Ackerfläche an. Diese sind jedoch getrennt durch die Gemeindeverbindungsstraße. Östlich wird der Geltungsbereich durch kartierte Mähwiesen eingerahmt.

In der Ackerfläche wurde eine seltene Ackerflora kartiert. Im Zusammenspiel mit den kartierten Flachland-Mähwiesen ergibt sich ein wertvoller Biotopkomplex.

#### **Prognose**

Die angrenzenden Mähwiesen bleiben erhalten. Somit verbleiben Trittsteine zwischen den weiter nördlich und südlich liegenden Mähwiesen.

## **U.8.1.5 Schutzgut Wasser**

Das Schutzgut Wasser setzt sich aus dem Grundwasser und Oberflächenwasser zusammen, die getrennt betrachtet werden. Die 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 Gesteins-

formation als Hauptkriterium. Nebenkriterium, das jedoch nur in Ausnahmefällen herangezogen wird, ist die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung.

#### **Bestand**

Geologisch befindet sich das Gebiet im Kieselsandstein. Dieser wird als Grundwasserleiter und Grundwassergeringleiter mit einer mäßigen Durchlässigkeit angegeben.

Oberflächengewässer befinden sich im Geltungsbereich nicht. Weiter östlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Quellbereich.

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

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot- und -neubildung

#### **Prognose**

Die Versiegelung und starke Verdichtung von weiteren Flächen verhindert das Einsickern von Niederschlägen in den Boden. In der Folge erhöht sich der oberflächige Wasserabfluss und verringert sich die Menge des im Boden gespeicherten Wassers. Das geplante Regenrückhaltebecken soll die Gefahr von Hochwässern verringern.

### **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 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.

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand des Weilers Scheuerhalden. Weiter nördlich befindet sich das bestehende Firmengelände der Firma Fertighaus WEISS GmbH. Die Fläche wird größtenteils als Acker genutzt. Am Rand des Weilers befindet sich ein verwildertes Gartengrundstück mit einem leerstehenden Haus. Die Ackerfläche neigt sich Richtung Nordwesten. Auf den Ackerflächen bildet sich Kaltluft, die Richtung bestehendes Gewerbegebiet fließt.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

mittlere Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt

#### **Prognose**

Die aktuell noch kaltluftproduzierenden Flächen werden in klimabelastende Flächen umgewandelt. Die bebauten und versiegelten Flächen heizen sich bei Sonneneinstrahlung auf, die Luft wird wärmer und trockener. Die Kaltluftentstehung auf den Ackerflächen wird durch die geplante Bebauung verhindert oder stark eingeschränkt. Wichtige Kaltluftleitbahnen existieren innerhalb des geplanten Geltungsbereiches nicht.

### 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.

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Weilers Scheuerhalden und dem bestehenden Firmengelände der Firma Fertighaus WEISS GmbH. Die zu überplanende Fläche fällt Richtung Norden stark ab. Das bestehende Firmengelände wurde stark aufgefüllt und mit einer Stützmauer versehen. Diese Mauer sowie die neu entstehenden Gebäude sind gut von Südwesten einsehbar. Das bestehende Gewerbegebiet ist zur freien Landschaft nicht eingegrünt.

#### **Bewertung für Eingriffsregelung**

mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild

#### **Prognose**

Die Erweiterung des Firmengeländes schließt nun an den Wohnplatz Viehhaus an. Das neue Gelände ist von Süden und Westen gut einsehbar. Die geplante Eingrünung durch die Baumreihen mindert den Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild.

### 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.

#### **Bestand**

Es befindet sich ein leerstehendes Gebäude mit Scheunenteil auf dem Gelände.

#### **Prognose**

Das leerstehende Gebäude soll im Zuge der Erweiterung im Rahmen des zweiten Bauabschnittes abgerissen werden.

### 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 Erho-

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

##### **Prognose**

Bei einem größeren Brand kann es zu Rauchentwicklungen und somit zu Beeinträchtigungen des gesamten Weilers Scheuerhalden samt den angrenzenden Weilern Stiershof und Neuhausen kommen. Außerdem könnte verunreinigtes Löschwasser durch den Graben in den Steinbach gelangen.

#### **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.

Die Erweiterung des Firmengeländes ist für die bereits ansässige Firma dringend notwendig um weitreichende wirtschaftliche Nachteile zu vermeiden.

#### **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). Flächenmäßige Alternativen wurden bereits bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes untersucht.

Die Ausweisung entsprechender Flächen ist für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Firma dringend erforderlich.

#### **U.8.4 Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung**

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

Ausgehend von der Überplanung des Offenlandes zu Gewerbegebiet ergeben sich Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung 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.

Das Vorkommen des Dreiblättrigen Ehrenpreises (*Veronica triphyllos*) wurde in den Ackerflächen festgestellt. Die Pflanze ist gemäß der Roten Liste als „stark gefährdet“. Der Wert der Ackerfläche wird entsprechend in der Bilanzierung aufgewertet.

Insgesamt betrachtet liegt eine erhebliche Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild und somit ein Eingriff im Sinne der Eingriffsregelung vor.

## **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. Diese gelten 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 sollte 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:

- Pflanzung von 23 Bäumen in den westlichen und östlichen Randbereich
- Ansaat einer Fettwiese auf der östlich gelegenen Grünfläche

Weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen stehen innerhalb des Geltungsbereichs nicht zur Verfügung. Die weitere Kompensation des Eingriffes muss daher außerhalb des Geltungsbereichs erfolgen. Die Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ genau beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Vorgesehen sind folgende Maßnahmen:

Es ergibt sich ein Defizit von 130.858 Ökopunkten.

Dieses Defizit wird durch die Ökokontomaßnahme Umlaufgerinne am Wehr Neumühle (eM1) ausgeglichen. Es werden die 130.858 Ökopunkte entsprechend aus dem Ökokonto der Gemeinde Oberrot ausgebucht.

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

Es sind keine Maßnahmen notwendig, da keine geschützten Biotope betroffen sind.

### U.9.3 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

#### U.9.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

Die Baufeldräumung einschließlich der Fällung von Gehölzen darf zum Schutz der Brutvögel nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit der Jungtiere stattfinden.

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

Das leerstehende Gebäude ist vor Abriss auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen.

#### U.9.3.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

Vorgezogene Maßnahmen (CEF) sind nicht notwendig.

#### **U.9.4 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie**

Durch die Überplanung von 70 m<sup>2</sup> einer Mageren Flachland-Mähwiese ist diese umfangs- und artgleich an anderer Stelle wieder herzustellen. Der genaue Standort sowie eine Maßnahmenbeschreibung werden im Anhang 3 „Externe Kompensation“ eM2 beschrieben.

Die angrenzenden Mähwiesen sind während der Bauphase zu schützen.

#### **U.9.5 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**

- Keine bekannt

#### **U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Seitens der Gemeinde ist beabsichtigt, nach Abschluss der Baumaßnahmen den Zustand der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Flächen oder Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft) auf öffentlichen und privaten Flächen durch Ortsbesichtigungen zu prüfen.

Die Maßnahme zum Erhalt der mageren Flachland-Mähwiesen ist durch ein Monitoring zu überwachen. Der Beginn der Maßnahme (Nutzungsumstellung) ist dem Landratsamt zu übermitteln. Daraufhin erfolgen Erfolgskontrollen. Sollten diese ergeben, dass sich keine für eine Magere Flachland-Mähwiese typische Artenzusammensetzung eingestellt hat, sind un-

ter Rücksprache mit dem Landratsamt Schwäbisch Hall weitere Maßnahmen wie bspw. eine Einsaat zu ergreifen.

Eine ökologische Baubegleitung kann sinnvoll sein, um u. a. die in den Prognosen genannten baubedingten Auswirkungen ggf. zu vermeiden und zu minimieren sowie die festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sachgerecht umzusetzen.

#### **U.10.4 Zusammenfassung**

Der Weiler Scheuhalden befindet sich östlich des Hauptortes Oberrot. Die ortsansässige Firma Fertighaus WEISS GmbH hat sich über Jahrzehnte, in der inzwischen fünften Generation, zu einem bedeutenden Fertighaushersteller entwickelt und ist seit 1881 am Standort stetig gewachsen. Am Firmenstandort in Scheuerhalden ist zuletzt 2011 der Bebauungsplan „GE Sturzbergstraße – Erweiterung I“ in Kraft getreten. Dieser hat die Fläche für eine weitere Produktionshalle sowie Flächen zum Abstellen der zum Transport benötigten Tieflader ausgewiesen.

Südlich dieser Fläche plant die Firma eine neue Produktionshalle für Forschung und Entwicklung sowie ein Ausbildungszentrum und Konstruktionsbüro. Außerdem soll ein neues Bürogebäude mit Wohnungen im Obergeschoss errichtet werden. Die Erschließung der Fläche soll von den vorhandenen Straßen Sturzbergstraße und Viehhausweg erfolgen. Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Oberrot nördlich des kleinen Weilers Scheuerhalden. Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Fertighaus WEISS GmbH.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in der Großlandschaft des Schwäbischen Keuper-Lias-Landes und im Naturraum der Schwäbisch-Fränkischen Waldberge (108). Die Jahresniederschläge liegen bei 900 – 1400 mm und die Jahresmitteltemperaturen um 7,6 °C. Die Waldberge sind durch einen reichen Wechsel zwischen Offenland und bewaldeten Arealen geprägt. Eine Besonderheit stellen die Schluchtwälder in den vielen Tälern dar.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,97 ha. Die Fläche ist hauptsächlich von Ackerflächen geprägt. Am westlichen Rande des Weilers Scheuerhalden befindet sich ein Gebäude und verwilderte Garten- sowie Sukzessionsflächen. Östlich angrenzend befinden sich kartierte Flachland-Mähwiesen der Kategorie A+B.

In die Magere Flachland-Mähwiese Kategorie A wird nicht eingegriffen. Von der Mageren Flachland-Mähwiese Kategorie B werden 70 qm überplant, die an anderer Stelle wieder hergestellt wird. Die Maßnahme wird in Anhang 3 Maßnahme eM2 beschrieben.

Die angrenzenden Mähwiesen sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauphase zu sichern.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2018 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Vögel, Fledermäuse, Reptilien und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde am 24.09.2018 erstellt.

Es wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6 Brutvogelarten nachgewiesen. Bis auf eine Vogelart wurden alle Vögel im gehölzreichen Gartenland kartiert. Eine Feldlerche wurde in 180 m Entfernung einmalig im Acker beobachtet. Weitere 7 Arten wurden als Nahrungsgäste im Gebiet gesichtet.

Es befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude mit Schuppen im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Das Gebäude bietet Potential für Fledermäuse sowie Vögel.

Innerhalb der 6 Begehungen wurden keine Nachweise von Zauneidechsen sowie Schlingnattern erbracht.

Innerhalb des Geltungsbereiches wurde keine Pflanze des Großen Wiesenknopfes nachgewiesen. Somit bietet der Geltungsbereich keinen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszulösen, ist das Fällen und Roden von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Das leerstehende Gebäude ist vor Abriss auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen.

Der Geltungsbereich wird durch Baumreihen im Westen und Osten eingegrünt. Weitere Maßnahmen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden.

Das Defizit von 130.858 Ökopunkten wird durch das Ökokonto der Gemeinde Oberrot ausgeglichen. Hierfür wird die Maßnahme Umgehungsgerinne am Wehr Neumühle (siehe eM1 externe Ausgleichsmaßnahmen) zugeordnet.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

### U.10.5 Referenzliste

| Titel  | Verfasser / Herausgeber   | Datum               |
|--|---|---------------------|
| Daten- und Kartendienst  | Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg                             | 2020                |
| eigene Erhebungen  | Kreisplanung  | 2018                |
| eingegangene Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung   | verschiedene  | (23.10.-23.11.2020) |
| 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        |
| faunistisches Gutachten (saP)  | Büro Gekoplan   | 24.09.2018          |
| Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg  | Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg                             | März 2016           |
| Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg  | Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg | 19.12.2010          |
| Wirtschaftsfunktionenkarte und digitale Flächenbilanz Landkreis Schwäbisch Hall  | LEL Schwäbisch Gmünd, Abteilung 3   | 07.2009             |
|  |   |                     |

## TEXTTEIL

### P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Dem Bebauungsplan „**Gewerbe-/Mischgebiet Sturzbergstraße - Erweiterung III**“ liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 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 Mischgebiet

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

##### P.1.2 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind ausschließlich:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung gemäß § 8 Absatz 3 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

#### P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird im Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und im Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 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 Außenwandhöhe bemisst sich von der jeweils festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut. Allgemein (mit Ausnahme von Pult- und Flachdächern, s. u.) ist die Außenwandhöhe im Gewerbegebiet mit 10,50 m und im Mischgebiet mit 7,00 m festgesetzt. In Bereichen in denen aufgrund des bestehenden natürlichen Geländeverlaufes das Untergeschoss sichtbar wird, darf die sichtbare

Untergeschossaußenwandhöhe des Gewerbegebietes zusätzlich max. 4,50 und im Mischgebiet max. 3,20 m betragen.

Die Firsthöhe bemisst sich von der festgesetzten Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im Gewerbegebiet max. 13,00 m und im Mischgebiet max. 11,00 m.

Bei Pultdächern und Flachdächern darf die zulässige Gebäudehöhe im Gewerbegebiet von 11,00 m und im Mischgebiet von 9,00 m jeweils bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut nicht überschritten werden.

## **P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) wird festgesetzt. Die genaue Höhe ist dem Planteil zu entnehmen. Eine Abweichung ist bis maximal 1,0 m zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen mit ihrer Fußbodenplattenhöhe von den festgesetzten EFH abweichen.

## **P.3 Nebenanlagen**

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

Nebenanlagen sind entsprechend § 14 BauNVO, soweit als Gebäude vorgesehen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Größe von 40 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt zulässig.

Die Nebenanlagen darf eine Traufhöhe von 3,0 m und eine maximale Gesamtgebäudehöhe von 4,50 m nicht überschreiten. In den als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

## **P.4 Bauweise**

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

Im GE ist eine abweichende Bauweise, die Gebäude bis zu einer maximalen Gebäudelänge von 70 m zulässt festgesetzt. Im MI ist eine offene Bauweise festgesetzt.

## **P.5 Versorgungsanlagen und –leitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

## **P.6 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **P.6.1 Private Grünflächen**

Es werden mehrere private Grünflächen festgesetzt. Westlich und östlich des Bürogebäudes sind gemäß Pflanzgeboten Baumreihen mit schmalkronigen Bäumen umzusetzen. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches sind eine Fettwiese sowie eine Baumreihe umzusetzen.

## **P.7 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrechten gesicherten und im Plan dargestellten Flächen müssen jederzeit zugänglich sein und sind von jeglicher Bebauung frei zu halten. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind hier unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **M: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten**

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

### **A: Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Tierarten**

Das leerstehende Gebäude ist vor Abriss auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen. Die Untersuchungen sind in den Wintermonaten durchzuführen.

### **S: Maßnahmen zum Schutz angrenzender Mähwiesen**

Bei der Baufeldräumung einschließlich grundlegender Erschließungsmaßnahmen müssen die angrenzende Flachland-Mähwiesen „Salbei-Glatthaferwiese Scheuerhalden B“ und „Salbei-Glatthaferwiese Scheuerhalden A“ (LRT 6510) durch geeignete Maßnahmen geschützt werden. Ablagerungen und Zwischenlagerungen jeglicher Art oder das Abstellen von Fahrzeugen ist nicht zulässig. Ggf. ist ein Bauzaun zu errichten.

Es ist zu gewährleisten, dass die angrenzenden Mähwiesen dauerhaft durch Abgrabungen nicht zu Schaden kommen.

### **M1: Fettwiese**

Auf den dargestellten Maßnahmenflächen sind artenreiche Fettwiesen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer gebietsheimischen Saatgutmischung Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ anzusäen, die der Zusammensetzung einer artenreichen Fettwiese entspricht. Die Flächen sind möglichst extensiv zu pflegen und zu erhalten.

## **P.9 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die baulichen Anlagen zur Überwindung der Höhenunterschiede zum bestehenden natürlichen Geländeverlauf sind durch folgende festgesetzten Pflanzgebote einzugrünen.

### **P.9.1 Einzelpflanzgebote**

#### **PG1: Baumreihen westlich und östlich des Bürogebäudes**

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind innerhalb der Grünfläche westlich und östlich des Bürogebäudes 16 schmalkronige Bäume zu pflanzen. Diese sind der unten aufgeführten Pflanzliste 1 zu entnehmen. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12 - 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreibocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 1:

|  |                  |
|--|------------------|
| <i>Acer campestre</i> „Elsrijk“          | <i>Feldahorn</i> |
| <i>Acer platanoides</i> „Olmstedt“       | Spitzahorn       |
| <i>Acer rubrum</i> „Scanlon              | Rotahorn         |
| <i>Caepinus betulus</i> „Frans Fontaine“ | Säulen-Hainbuche |
| <i>Pyrus caucasica</i>                   | Wildbirne        |

**PG2: Baumreihe östlich der Produktionshalle**

Gemäß Eintrag im Planteil des Bebauungsplanes sind innerhalb der Grünfläche östlich der geplanten Produktionshalle 7 Bäume zu pflanzen. Diese sind der unten aufgeführten Pflanzliste 2 zu entnehmen. Die Bäume sollen die Pflanzqualität von einem Hochstamm, 3 x verpflanzt und Stammumfang 12 - 14 cm nicht unterschreiten. Die Bäume sind ordnungsgemäß zu pflanzen (Pfahl bzw. Dreiboocksicherung, Stammschutz, Schutzhülle gegen Wildverbiss, Pflegeschnitt, etc.). Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang entsprechend den hier festgesetzten Vorgaben zu ersetzen.

Pflanzliste 2:

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| <i>Acer platanoides</i>    | Spitzahorn  |
| <i>Acer pseudoplatanus</i> | Spitzahorn  |
| <i>Tilia cordata</i>       | Winterlinde |
| <i>Tilia platyphyllos</i>  | Sommerlinde |

## O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „**Gewerbe-/Mischgebiet Sturzbergstraße - Erweiterung III**“ liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 sowie die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen.

### O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung von grell leuchtenden bzw. reflektierenden Farben und Material für Außenwände ist unzulässig.

### O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Eine Dachform wird nicht festgesetzt.

Im Gewerbegebiet ist die Dachneigung in einer Spanne von 1° bis 30° auszuführen. Im Mischgebiet ist die Dachneigung mit mindestens 25° auszuführen.

Auch für Dachaufbauten, Zwerchbauten, untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind die jeweils festgesetzten Dachneigungen einzuhalten.

Die Dachdeckung darf im Gewerbegebiet mit „hellelfenbein RAL 1015“ entsprechend den nördlich angrenzenden bestehenden Gewerbehallen oder in rot-braunen bis braunen Farbtönen erfolgen. Im Mischgebiet sind ausschließlich rot-braune bis braune Farbtönen für die Dachdeckung zulässig.

In untergeordnetem Maß sind auch Deckungen aus Glas oder Blech zulässig.

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

### O.3 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zäune dürfen nur aus Drahtgeflecht und Drahtgitter bestehen; Zaunhöhe max. 2,0 m. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist mit den Einfriedungen ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten. Innerhalb der als private Grünflächen festgesetzten Bereiche sind keine Einfriedungen zulässig.

Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 100 cm haben. Sind größere geländebedingte Höhendifferenzen zu überwinden, muss die Stützmauer nach jeweils 100 cm Höhe einen mindestens 50 cm breiten horizontalen Geländeversatz aufweisen.

### O.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

Veränderungen der bestehenden Geländeoberfläche sind, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

**O.5 Zahl der Stellplätze**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

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

**O.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Die maximale Höhe von Werbeanlagen an Gebäuden beträgt 120 cm, Werbeanlagen über Dach sind unzulässig. Freistehende bzw. selbstständige Werbeanlagen sind bis zur Höhe von 3,50 m und einer Breite von 1,50 m zulässig.

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

## **H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

### **H.1 Bodenfunde**

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

### **H.2 Altlasten und Altablagerungen**

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

### **H.3 Bodenschutz**

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Vor Ausbau von 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.

Generell gelten bei Aushubarbeiten und Bodenbewegungen die Vorgaben der DIN 19731. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwertung des anfallenden Bodenmaterials außerhalb des Baugebietes ist im Vorfeld mit dem Landratsamt, Bau- und Umweltamt abzustimmen. Im Fall für den Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb angefahren wird ist hierfür zunächst nur unbelasteter Erdaushub zugelassen.

Es wird empfohlen, eine gutachterliche Bewertung des anstehenden Bodens am Ausbauort, entsprechend den Vorgaben der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV-Boden), hinsichtlich einer Verwertung des u. a. bei den Erschließungs- und Gründungsarbeiten anfallenden Aushubmaterials außerhalb des Baugebietes einzuholen.

### **H.4 Baugrund/Geologie**

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen.

## H.5 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung. Die Antragsunterlagen für die befristete Wasserhaltung sind mindestens einen Monat vor Baubeginn (Beginn Aushubarbeiten Baugrube) beim Landratsamt einzureichen.

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit der Baugrunderkundung auch eine gutachterliche Äußerung zur oberflächennahen Grundwassersituation auf dem Baugrundstück bis 2 m unter der Baugrundsohle einzuholen, um ein unerwartetes Anschneiden von Grundwasser und damit einhergehende Verzögerungen beim Bau zu vermeiden.

## H.6 Oberflächenwasser

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

## H.7 Landwirtschaft

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

## H.8 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke) der Nachbargrundstücke variieren. Zu Gewässergrundstücken sind keine Abstände einzuhalten. 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  | 30.03.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)                |            | am  | 15.10.2020 |
| Auslegungsbeschluss  |            | am  | 01.03.2021 |
| Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                |            | am  | 18.03.2021 |
| Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)                     | vom 26.03. | bis | 26.04.2021 |
| Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)                        |            | am  | 17.05.2021 |
| Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB) |            | am  | 13.01.2022 |

**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.

Oberrot,  
den 01.03.2021

Oberrot,  
den 17.05.2021

**gez.**  
Bullinger  
(Bürgermeister)

.....  
Bullinger  
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 17.05.2021



## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Der Weiler Scheuerhalden befindet sich östlich des Hauptortes Oberrot. Die ortsansässige Firma Fertighaus WEISS GmbH hat sich über Jahrzehnte, in der inzwischen fünften Generation, zu einem bedeutenden Fertighaushersteller entwickelt und ist seit 1881 am Standort stetig gewachsen. Am Firmenstandort in Scheuerhalden ist zuletzt 2011 der Bebauungsplan „GE Sturzbergstraße – Erweiterung I“ in Kraft getreten. Dieser hat die Fläche für eine weitere Produktionshalle sowie Flächen zum Abstellen der zum Transport benötigten Tieflader ausgewiesen.

Südlich dieser Fläche plant die Firma eine neue Produktionshalle für Forschung und Entwicklung sowie ein Ausbildungszentrum und Konstruktionsbüro. Außerdem soll ein neues Bürogebäude mit Wohnungen im Obergeschoss errichtet werden. Die Erschließung der Fläche soll von den vorhandenen Straßen Sturzbergstraße und Viehhausweg erfolgen. Der Geltungsbereich liegt in der Gemeinde Oberrot nördlich des kleinen Weilers Scheuerhalden. Der zu überplanende Bereich befindet sich südlich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Fertighaus WEISS GmbH.

Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 0,97 ha. Die Fläche ist hauptsächlich von Ackerflächen geprägt. Am westlichen Rande des Weilers Scheuerhalden befindet sich ein Gebäude und verwilderte Garten- sowie Sukzessionsflächenflächen. Östlich angrenzend befinden sich kartierte Flachland Mähwiesen der Kategorie A+B.

In die Magere Flachland-Mähwiese Kategorie A wird nicht eingegriffen. Von der Mageren Flachland-Mähwiese Kategorie B werden 70 qm überplant, die an anderer Stelle wieder hergestellt wird. Die Maßnahme wird in Anhang 3 Maßnahme eM2 beschrieben.

Die angrenzenden Mähwiesen sind durch Schutzmaßnahmen während der Bauphase zu sichern.

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Mai 2018 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden.

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Vögel, Fledermäuse, Reptilien und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro GEKOPLAN mit der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde am 24.09.2018 erstellt.

Es wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6 Brutvogelarten nachgewiesen. Bis auf eine Vogelart wurden alle Vögel im gehölzreichen Gartenland kartiert. Eine Feldlerche wurde in 180 m Entfernung einmalig im Acker beobachtet. Weitere 7 Arten wurden als Nahrungsgäste im Gebiet gesichtet.

Es befindet sich ein leerstehendes Wohngebäude mit Schuppen im südlichen Teil des Geltungsbereiches. Das Gebäude bietet Potential für Fledermäuse sowie Vögel.

Innerhalb der 6 Begehungen wurden keine Nachweise von Zauneidechsen sowie Schlingnattern erbracht. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde keine Pflanze des Großen Wiesenknopfes nachgewiesen. Somit bietet der Geltungsbereich keinen Lebensraum für den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling.

Um keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszulösen, ist das Fällen und Roden von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG vom 1. März bis 30. September verboten.

Das leerstehende Gebäude ist vor Abriss auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen.

Der Geltungsbereich wird durch Baumreihen im Westen und Osten eingegrünt. Weitere Maßnahmen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches durchgeführt werden.

Das Defizit von 130.858 Ökopunkten wird durch das Ökokonto der Gemeinde Oberrot ausgeglichen. Hierfür wird die Maßnahme Umgehungsgerinne am Wehr Neumühle (siehe eM1 externe Ausgleichsmaßnahmen) zugeordnet.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Maßnahmen sind unter Anhang 3 „Externe Kompensation“ beschrieben und werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 26.03. bis 26.04.2021. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB parallel beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurde eine bereits im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung abgegebene, geringfügig überarbeitete Stellungnahme mit Unterschriftenliste erneut abgegeben.

Am 17.05.2021 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt am 13.01.2022 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.