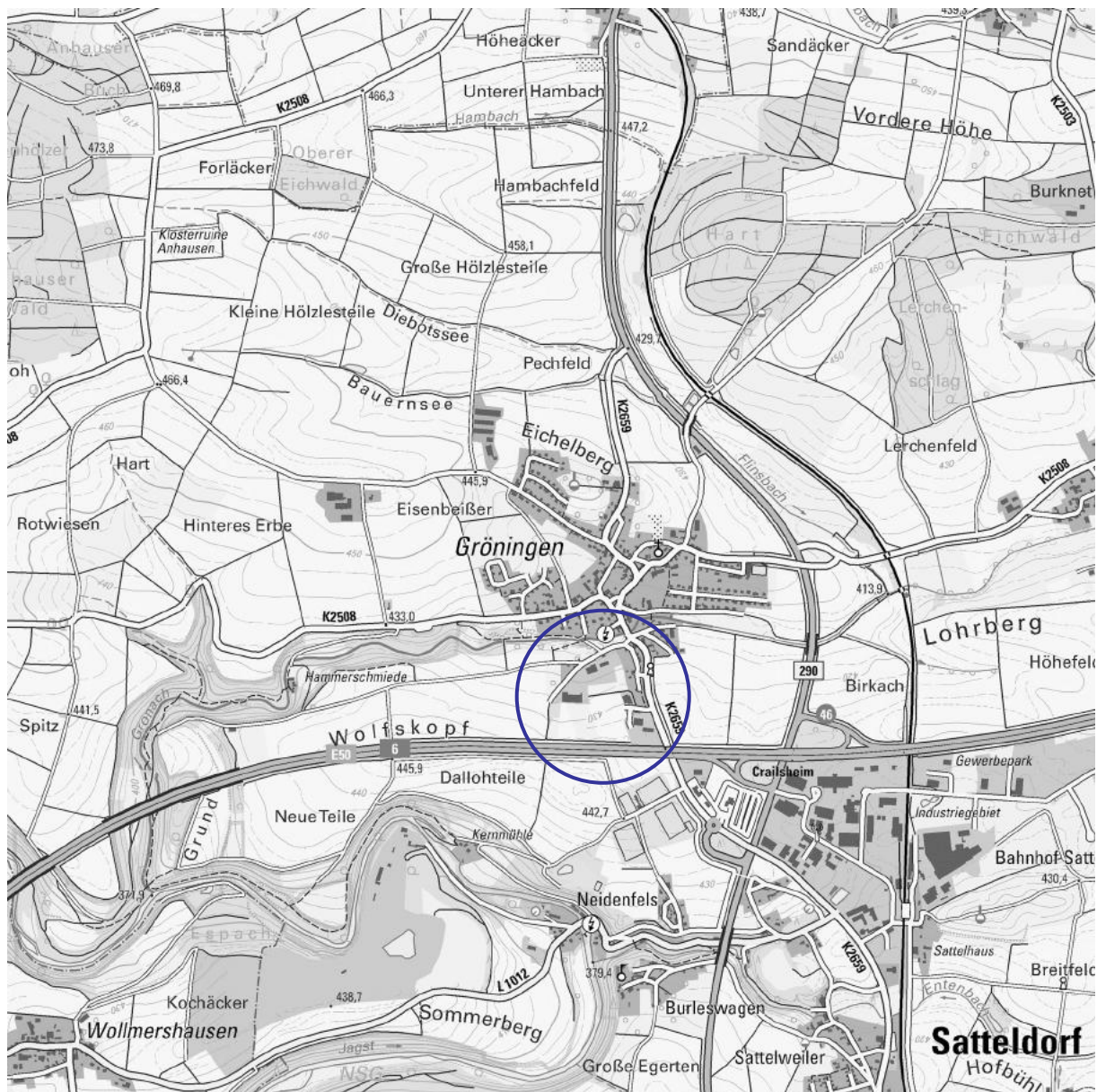




BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT UND TEXTTEIL ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET GRÖNINGEN II“ IN GRÖNINGEN

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	2
ABBILDUNGSVERZEICHNIS	5
VORBEMERKUNGEN	6
BEGRÜNDUNG	8
B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	8
B.2. Städtebauliche Konzeption	8
B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	9
B.4. Übergeordnete Planungen	11
B.4.1 Regionalplan	11
B.5. Kommunale Planungsebene	11
B.5.1 Flächennutzungsplan	11
B.5.2 Landschaftsplan	11
B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	12
B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
B.6.1 Art der baulichen Nutzung	15
B.6.2 Maß der baulichen Nutzung	16
B.6.3 Nebenanlagen	16
B.6.4 Bauweise	16
B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen	16
B.6.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	17
B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote	17
B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen	17
B.6.9 Grünflächen (private)	17
B.6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
B.6.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
B.6.12 Pflanzbindungen	18
B.7. Örtliche Bauvorschriften	18
B.7.1 Äußere Gestaltung	18
B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen	18
B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten	18
B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern	18
B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen	18
B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen	19
B.8. Verkehrsinfrastruktur	19
B.8.1 Innere Erschließung	19
B.8.2 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz	19
B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr	19
B.9. Technische Infrastruktur	19
B.9.1 Wasser- und Stromversorgung	19
B.9.2 Abwasserbeseitigung	19
B.10. Soziale Infrastruktur	20
B.11. Bodenordnende Maßnahmen	20
B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG	20

B.12.1 Umweltverschmutzung	20
B.12.2 Unfallrisiko	20
UMWELTBERICHT	21
U.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	21
U.2. Städtebauliche Konzeption	21
U.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf	21
U.4. Beschreibung der Festsetzungen	21
U.5. Übergeordnete Planungen	21
U.5.1 Regionalplan	21
U.5.2 Bauleitplanung	21
U.5.2.1 Flächennutzungsplan	21
U.5.2.2 Landschaftsplan	21
U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne	21
U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung	22
U.6.1 Untersuchungsgebiet	22
U.6.2 Untersuchungsumfang	22
U.6.3 Fachgutachten	22
U.6.3.1 Schallimmissionsprognose	22
U.6.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	22
U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen	23
U.7.1 Schutzgebiete	23
U.7.2 Biotopschutz	23
U.7.3 Biotopverbund	23
U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG	24
U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie	26
U.7.6 Artenschutz	26
U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen	26
U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet	27
U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit	29
U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	30
U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	30
U.7.7 Gewässerschutz / Hochwasserschutz	30
U.7.8 Denkmalschutz	32
U.7.9 Immissionsschutz	32
U.7.10 Landwirtschaft	32
U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen	33
U.7.12 Altlastensituation	33
U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen	33
U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen	33
U.8.1.1 Schutzgut Mensch	34
U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
U.8.1.3 Schutzgut Boden	35
U.8.1.4 Schutzgut Fläche	36
U.8.1.5 Schutzgut Wasser	37
U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft	38
U.8.1.7 Schutzgut Landschaft	38
U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	39
U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	39
U.8.1.10 Auswirkungen von schweren Unfällen und Katastrophen auf die Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen	39

U.8.2	Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung	40
U.8.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	40
U.8.4	Beurteilung der Umweltauswirkungen und Eingriffsregelung	40
U.8.5	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	41
U.9.	Maßnahmenkonzeption	41
U.9.1	Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung	41
U.9.1.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41
U.9.1.2	Ausgleichsmaßnahmen	41
U.9.2	Maßnahmen gemäß Biotopschutz	42
U.9.3	Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände	42
U.9.4	Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften	42
U.9.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen	42
U.9.4.2	Vorgezogene Maßnahmen (CEF)	42
U.9.5	Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie	42
U.9.6	Maßnahmen für Krisenfälle	42
U.10.	Zusätzliche Angaben	43
U.10.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	43
U.10.2	Lücken und Defizite des Umweltberichtes	43
U.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	43
U.10.4	Zusammenfassung	43
U.10.5	Referenzliste	44
TEXTTEIL		45
P	Planungsrechtliche Festsetzungen	45
O	Örtliche Bauvorschriften	48
H	Hinweise und Empfehlungen	50
VERFAHRENSVERMERKE		53
ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG		55
ANHANG		
Anhang 1:	Bestandsplan Biotoptypen)	
Anhang 2:	Externe Kompensation mit Einzelplänen (Übersichtsplan, eM1 bis eMx) <i>(wird im weiteren Verfahren ergänzt)</i>	
ANLAGEN		
•	Schallimmissionsprognose, <i>(wird im weiteren Verfahren ergänzt)</i>	
•	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner, 28.01.2026	
•	Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), Firma Bauer Holzbau GmbH, 24.07.2025	

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500	10
Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:xx.000	13
Bild 3: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000	13
Bild 4: Landschaftsplan "VVG Crailsheim", 1:20.000	14
Bild 5: Luftbild, 1:2.500	14
Bild 6: Biotopverbund, 1:2.500	24
Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:2.500	25
Bild 8: Randliche Streuobstwiese (Kreisplanung 2025)	26
Bild 9: Kartierung Brutvögel (saP Büro für Umweltplanung)	28
Bild 10: Kartierung Zauneidechse (saP Büro für Umweltplanung)	29

VORBEMERKUNGEN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 Absatz 1 verpflichtet (Durchführungsvertrag)“.

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

Vorhabenträger der vorliegenden Planung:

Firma Bauer Holzbau GmbH
Rötstraße 11
74589 Satteldorf-Gröningen

Diese **Ausarbeitung** enthält:

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

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

- Raumordnungsgesetz (**ROG**) vom 22.12.2008
- Landesplanungsgesetz (**LplG**) vom 10.07.2003
- Baugesetzbuch (**BauGB**) vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) vom 21.11.2017
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (**LBO**) vom 05.03.2010
- Planzeichenverordnung 1990 (**PlanZV 90**) vom 18.12.1990
- Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29.07.2009
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) vom 18.03.2021
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (**NatSchG**) vom 23.06.2015
- Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (**KlimaG BW**) vom 07.02.2023
- Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (**BRPH**) vom 19.08.2021
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (**BImSchG**) vom 17.05.2013
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) (**4. BImSchV**) vom 02.05.2013
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) (**16. BImSchV**) vom 12.06.1990
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) (**18. BImSchV**) vom 18.07.1991
- Straßengesetz Baden-Württemberg (**StrG**) vom 11.05.1992

- Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (**LBodSchAG**) vom 14.12.2004
- Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (**LKreiWiG**) vom 17.12.2020

Gemäß Anlage 1 Ziffer 18 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung notwendig. Da jedoch ein Umweltbericht erstellt wird, entfällt gemäß § 50 Abs. 1 UVPG die vorgeschriebene Vorprüfung.

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)

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

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

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

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

- Schallimmissionsprognose,
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

BEGRÜNDUNG

B.1. Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die im Brechhausweg im Satteldorfer Teilort Gröningen ansässige Firma Bauer Holzbau möchte ihre bestehenden Betriebsgebäude erweitern sowie zusätzliche Wirtschaftsgebäude im Norden und Süden des Plangebiets errichten. Die geplanten Erweiterungsflächen befinden sich bereits im Eigentum des Unternehmens und werden teilweise als Abstell- und Lagerflächen genutzt. Die verbleibenden unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Das Plangebiet wird vom Brechhausweg gequert. Dieser muss im Rahmen der Umsetzung der Planung geringfügig in seinem Verlauf angepasst werden.

Die Gemeinde Satteldorf möchte das Unternehmen bei seinen Bauwünschen unterstützen. Ferner sind die Erweiterungsflächen aufgrund ihrer Lage, unmittelbar angrenzende an das bestehende Betriebsgelände sowie die bestehende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz prädestiniert für eine bauliche Entwicklung geeignet.

Da das Plangebiet baurechtlich teilweise dem unbeplanten Außenbereich zuzuordnen ist, ist das Aufstellen eines Bebauungsplanes im Regelverfahren erforderlich. Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Bauvorhabens geschaffen. Um den Bebauungsplan ferner möglichst präzise an das geplante Bauvorhaben anzupassen wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt. Die Umsetzung anderer Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist somit nicht möglich.

Mögliche schalltechnische Auswirkungen der geplanten Betriebserweiterung werden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Der Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 weist den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bereits als bestehende Siedlungsfläche *Industrie und Gewerbe* aus. Ferner ist der Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim südlich des Brechhauswegs als gewerbliche Baufläche dargestellt. Somit wird das unter § 8 Abs. 2 BauGB beschriebene Entwicklungsgebot erfüllt.

B.2. Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gröningen II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Anbauten an den bestehenden Betriebsgebäuden der Firma Bauer Holzbau sowie den Neubau zusätzlicher Wirtschaftsgebäude geschaffen werden. Um den Bebauungsplan möglichst präzise an die geplante bauliche Nutzung anzupassen, wurde das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gewählt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstück Nr. 124, 124/1, 124/2, 126, 127, 128, 284 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 282, jeweils Gemarkung Gröningen, mit einer Fläche von ca. 3,2 ha. Das Betriebsgelände beinhaltet mehrere Produktions- und Lagerhallen sowie Abstell- und Lagerflächen. Die geplanten Erweiterungsflächen im Norden und Süden des Plangebiets sind unbebaut und werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Überdies ist das Plangebiet in Richtung im Norden leicht abschüssig.

An den Geltungsbereich des Bebauungsplans grenzen im Norden Grünflächen mit teilweise dichtem Vegetationsbestand im Übergang zur Gronach, im Osten die Gartenbereiche der Wohnhäuser der *Alten Höhe*, im Süden landwirtschaftlich Nutzflächen (Acker- und Wiesenflächen) und ein Bürogebäude der Firma tectofix, einem Tochterunternehmen der Firma

Bauer Holzbau sowie im Westen weitere landwirtschaftliche Acker- und Wiesenflächen, welche teilweise mit Streuobstbäumen bestanden sind.

Das Plangebiet wird vom Brechhausweg gequert. Dieser muss im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens geringfügig angepasst und nach Norden verschoben werden. Über den Brechhausweg besteht Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz. Die Ausweisung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen ist im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folglich nicht erforderlich. Die innere Erschließung des Plangebiets obliegt dem Vorhabenträger.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung. Zur Eingrünung des Plangebiets wurden ferner an der westlichen Gebietsgrenze eine private Grünfläche festgesetzt.

B.3. Geltungsbereich und Flächenbedarf

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist auf der nächsten Seite dargestellt. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3,22 ha. Diese verteilt sich folgendermaßen:

• Bruttobauflächen	3,09 ha	96 %
- Bauflächen	3,05 ha	95 %
- private Grünflächen	0,04 ha	1 %
• Verkehrsflächen	0,13 ha	4 %

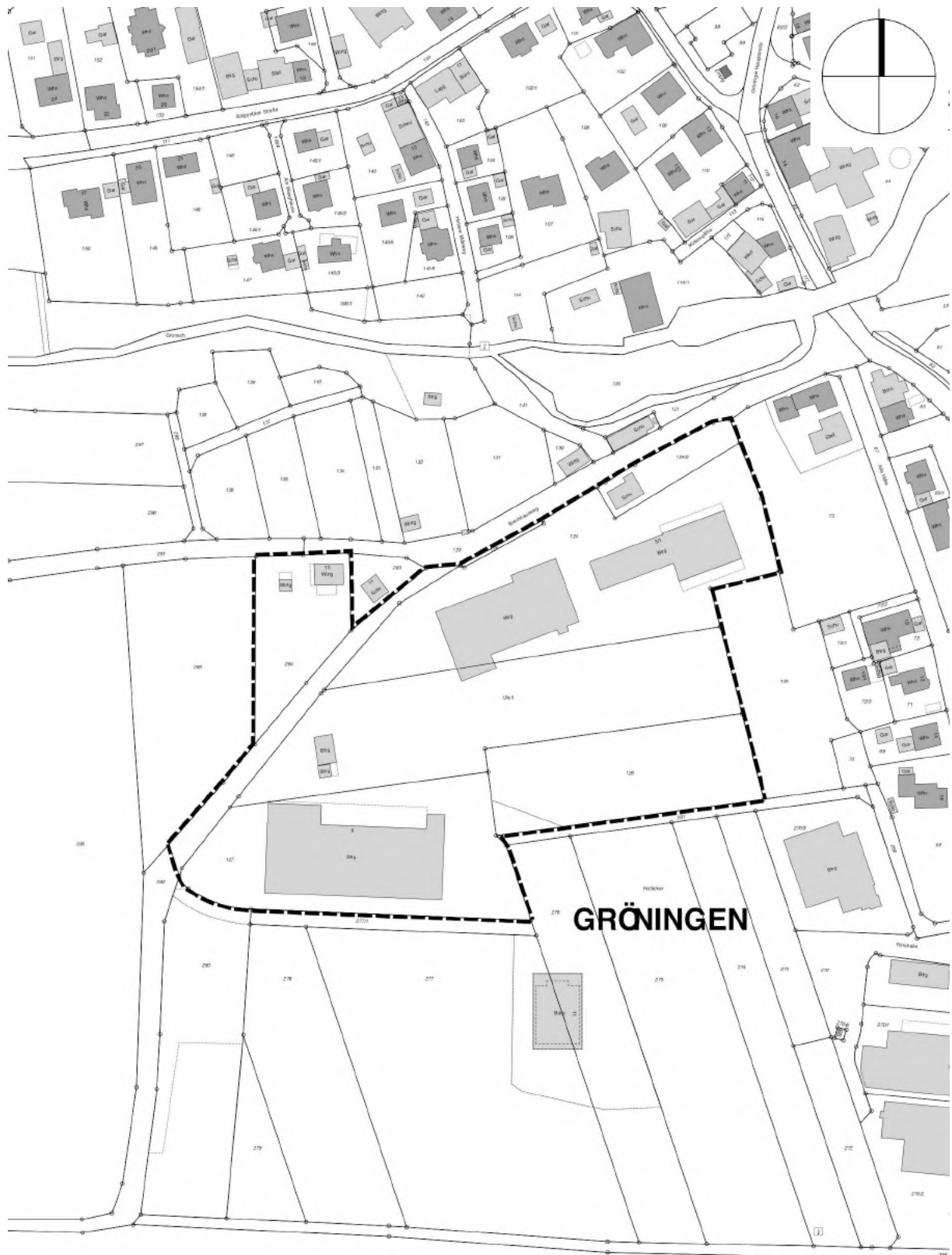


Bild 1: Geltungsbereich, 1:2.500

B.4. Übergeordnete Planungen

B.4.1 Regionalplan

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans „Heilbronn-Franken2020“ als bestehende Siedlungsfläche *Industrie und Gewerbe* dargestellt. Die geplante bauliche Nutzung entspricht somit den regionalplanerischen Zielvorgaben.

Es grenzen weitere bestehende Siedlungsflächen *Industrie und Gewerbe* in südöstlicher Richtung an das Plangebiet. Der Bereich entlang der Gröninger Hauptstraße, östlich des Plangebiets, ist ferner als bestehende Siedlungsflächen *Wohnen und Mischgebiet* (überwiegend) dargestellt. Die Flächen westlich des Plangebiets sind nicht als Bauflächen ausgewiesen (sogenannte Weißflächen).

B.5. Kommunale Planungsebene

B.5.1 Flächennutzungsplan

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

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim (VVG) südlich des Brechhauswegs als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die Fläche nördlich des Brechhauswegs (Flurstück Nr. 284) ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ferner grenzen weiter gewerbliche Bauflächen im Süden sowie gewerbliche und gemischte Bauflächen im Osten an den Geltungsbereich. Die Flächen nordwestlich des Plangebiets sind als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Aufgrund der umliegenden gewerblichen Bebauung sowie den ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan der VVG Crailsheim, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn die Fläche nördlich des Brechhauswegs (Flurstück Nr. 284) nicht als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gröningen II“ wird die geordnete städtebauliche Entwicklung, wie sie sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt, weder beeinträchtigt noch kann Flurstück Nr. 284, bezogen auf die Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes, eine maßgebliche Funktion zuzuweisen werden.

Somit kann das unter § 8 Abs. 2 BauGB beschriebene Entwicklungsgebot für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gröningen II“ erfüllt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist folglich nicht erforderlich.

B.5.2 Landschaftsplan

Für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim hat das Büro Schmid, Treiber und Partner 2012 einen Landschaftsplan erstellt.

Teile des Geltungsbereiches sind als Gewerbegebiet dargestellt, der Streuobstbestand ist als Grünland ausgewiesen. Zur Autobahn hin ist als Maßnahme eine Ortsrandgestaltung dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Eingriffserheblichkeit mit Aufwand (1) sowie mit erheblichem Aufwand (3) bewertet.

Weiterhin sind verschiedene Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches dargestellt.

B.5.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

Es grenzen folgende Bebauungspläne unmittelbar an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gröningen II“ an:

- **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gröningen, 2. Änderung“**

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Gröningen“ trat mit amtlicher Bekanntmachung am 07.06.2019 in Kraft. Der Bebauungsplan weist als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) sowie eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) aus. Der Bebauungsplan befindet sich unmittelbar südlich des Plangebiets.

- **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Höhäcker“**

Der unmittelbar südlich an den Geltungsbereich angrenzende vorhabenbezogene Bebauungsplan „Höhäcker“ trat mit amtlicher Bekanntmachung am 21.12.2018 in Kraft. Die Art der baulichen Nutzung wurde im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt definiert: Zulässig sind Bürogebäude (inkl. Sozialbereiche für die Angestellten) sowie der Hauptnutzung untergeordnete Nebengebäude und dem Betrieb zugeordnete Nutzungen (z.B. Außenbemusterungen).

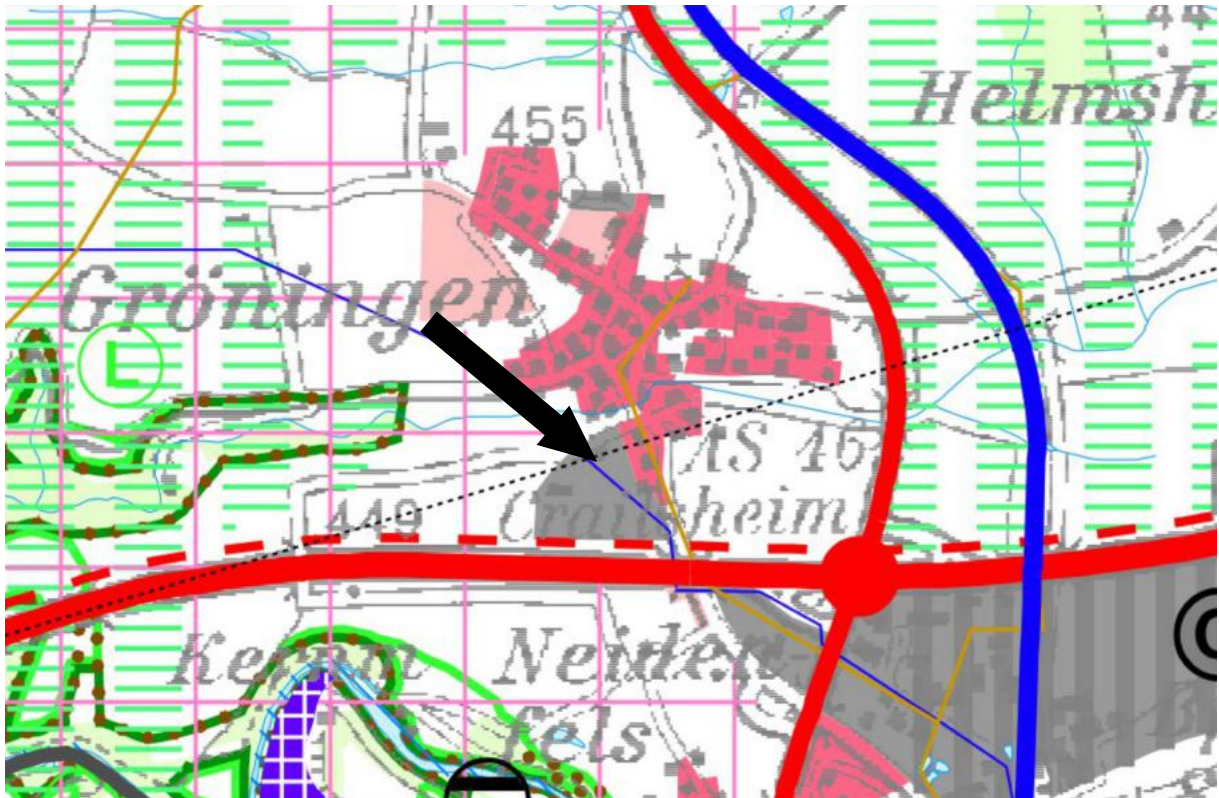


Bild 2: Regionalplan "Heilbronn-Franken 2020", 1:xx.000

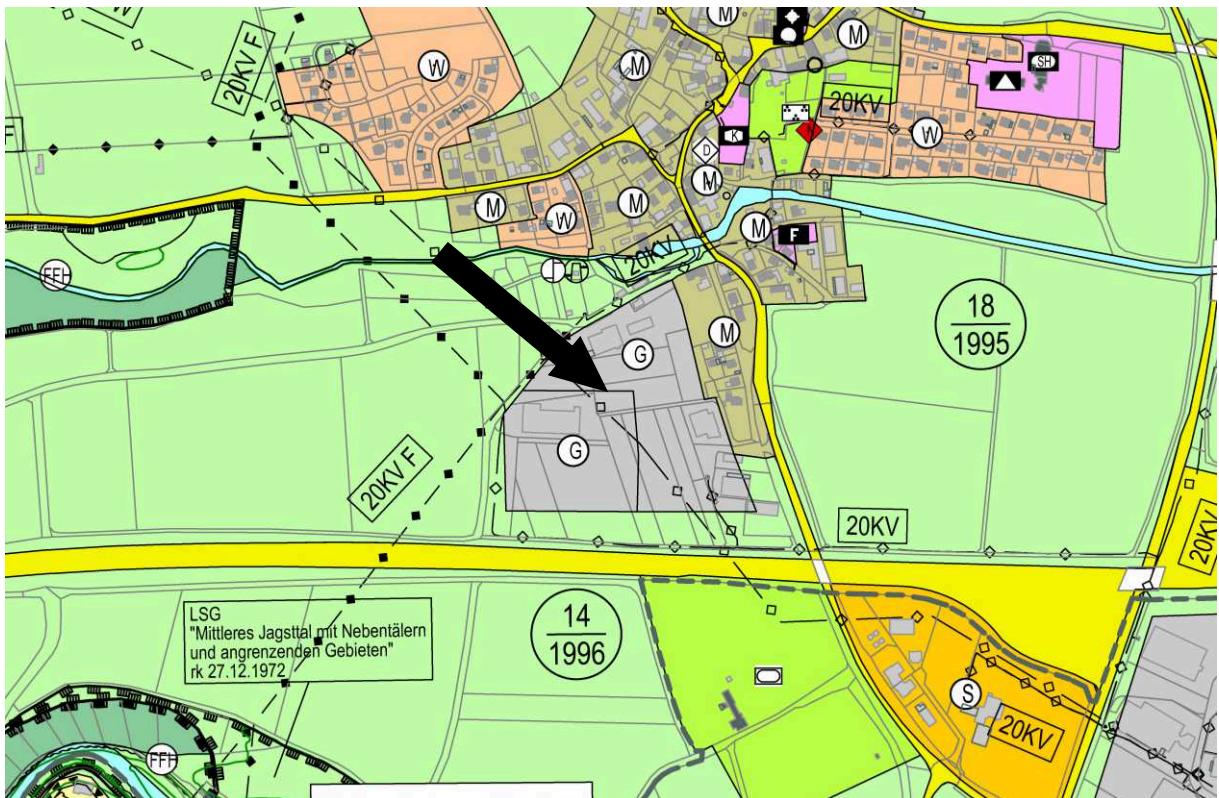


Bild 3: Flächennutzungsplan "VVG Crailsheim", 1:10.000

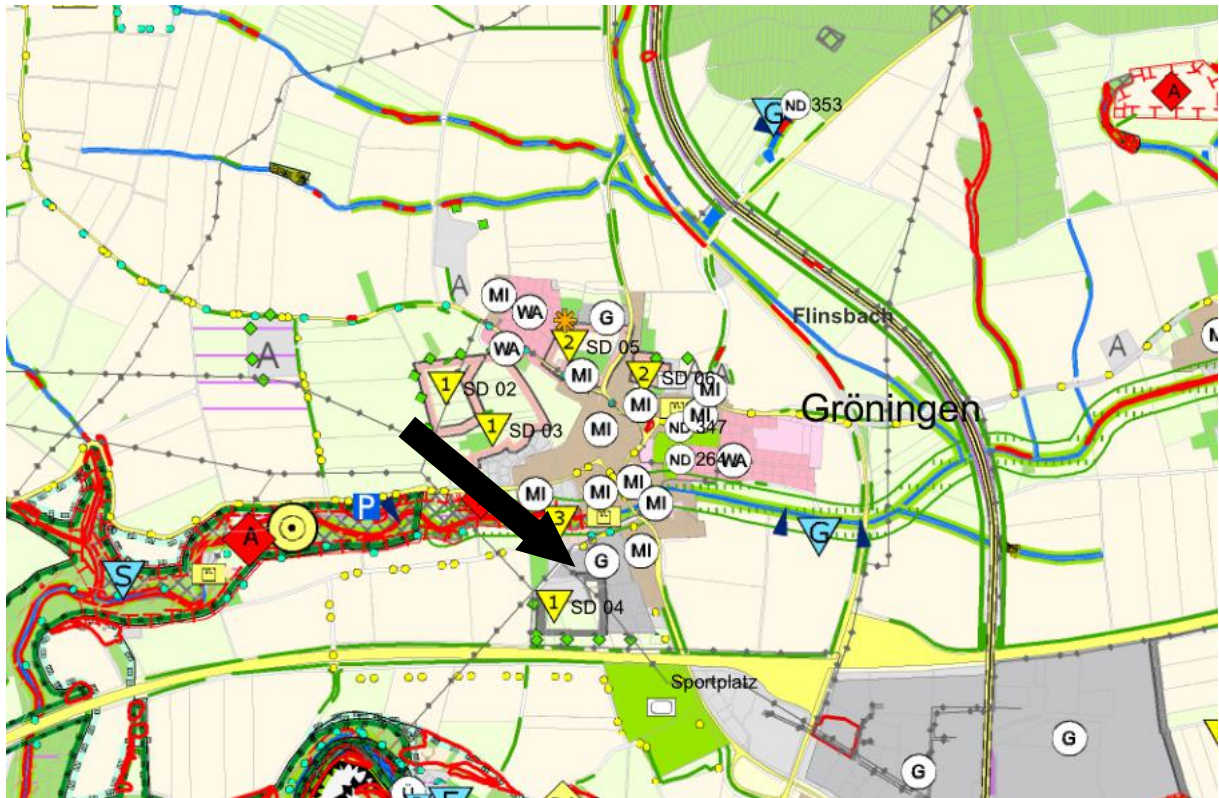


Bild 4: Landschaftsplan "VVG Crailsheim", 1:20.000

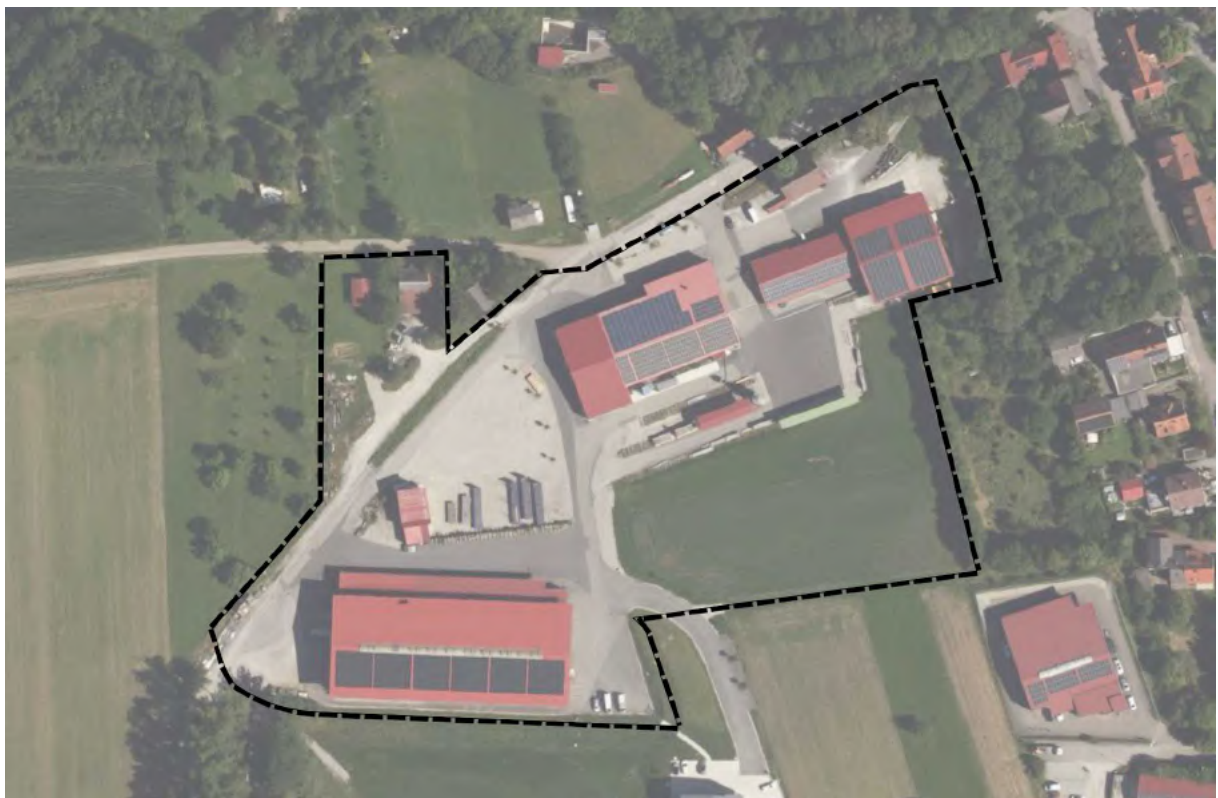


Bild 5: Luftbild, 1:2.500

B.6. Planungsrechtliche Festsetzungen

B.6.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma Bauer Holzbau GmbH vom 24.07.2025 wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Gröningen II“ ein **Gewerbegebiet nach § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)** ausgewiesen.

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

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

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

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

Im **Durchführungsvertrag** zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Satteldorf wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vertraglich vereinbart, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

B.6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdaddeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wie auch Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Das Maß der baulichen Nutzung kann durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Höhe baulicher Anlagen (HbA) in ausreichendem Maß begrenzt werden.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) wird gemäß Planeintrag auf 18,0 m festgesetzt. Sie bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

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

B.6.3 Nebenanlagen

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

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

B.6.4 Bauweise

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Gebäudelängenbeschränkung.

B.6.5 Stellung der baulichen Anlagen

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

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

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

Da auf den Baugrundstücken ausreichend Flächen für die Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung stehen, kann auf den Bau zusätzlicher öffentlicher Stellplätze verzichtet werden.

B.6.7 Zu- und Ausfahrtsverbote

Zu- und Ausfahrten über die im Planteil festgesetzten Grünflächen sind unzulässig.

B.6.8 Versorgungsanlagen und –leitungen

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

B.6.9 Grünflächen (private)

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

B.6.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind im Bereich der Trassen unzulässig. Ferner ist eine Überbauung der Trassen nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig. Auch bedürfen Umliegungen, Umbauten und konstruktive Änderungen der Trassen der Zustimmung der Leitungsträger. Weiterhin ist zu berücksichtigen, sollten Seitens der Leitungsträger Anbaubeschränkungen bestehen, sind diese zu beachten.

B.6.11 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 Baumfällungen und Gehölzrodungen gemacht.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.6.12 Pflanzbindungen

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

B.7. Örtliche Bauvorschriften

B.7.1 Äußere Gestaltung

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

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

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

B.7.2 Dachform und Dachneigung, Eindeckung und Dachbegrünungen

Aufgrund der technischen Anforderungen an Gebäude wird auf die Festsetzung von Dachformen verzichtet. Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 30° auszuführen. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

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

B.7.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

Dachaufbauten sind bezüglich Zahl und Größe nur in einem technisch unbedingt erforderlichen Maß zulässig. Die Höhe baulicher Anlagen darf mit technisch erforderlichen Dachaufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden

B.7.4 Einfriedungen, Stützmauern

Massive Abschirmungen des Plangebiets sind aus Gründen der landschaftlichen Einbindung unerwünscht. Deshalb dürfen Einfriedungen ausschließlich als Zäune aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter sowie geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m errichtet werden.

Sie sind auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch in der festgesetzten Grünfläche, zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen ist mit Einfriedungen und Stützmauern ein Abstand mindestens 0,5 m einzuhalten.

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

B.7.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein betriebsbedingt notwendiges Maß beschränkt werden. Aus diesem Grund werden Veränderungen der bestehenden Gelände-

oberfläche, abweichend von den Festsetzungen der LBO, ab 1,0 m Höhe der Verfahrenspflicht unterzogen.

B.7.6 Zulässigkeit von Werbeanlagen

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

B.8. Verkehrsinfrastruktur

B.8.1 Innere Erschließung

Der Brechhausweg verläuft durch den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Über diesen ist das Plangebiet bereits heute ausreichen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Verkehrsflächen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens wird der Verlauf des Wegs geringfügig angepasst.

Das Betriebsgelände selbst ist nicht öffentlich zugänglich. Die innere Erschließung obliegt insofern dem Gewerbetreibenden.

Auf die Ausweisung zusätzlicher Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplanes konnte folglich verzichtet werden.

B.8.2 Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz

Über den Brechhausweg besteht Anschluss an die Gröninger Hauptstraße / Kreisstraße K 2659. Die Gröninger Hauptstraße bindet das Plangebiet in Richtung Satteldorf - Crailsheim und Wallhausen an.

B.8.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in fußläufiger Entfernung zur Bushaltestelle *Alte Brauerei*. Hierüber besteht Anschluss an die Buslinien Richtung Satteldorf - Crailsheim, Wallhausen - Rot am See und Kirchberg. Der Bau zusätzlicher Bushaltestellen aufgrund der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

B.9. Technische Infrastruktur

B.9.1 Wasser- und Stromversorgung

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

B.9.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann an das bestehende Abwassersystem der Gemeinde angeschlossen werden.

B.10. Soziale Infrastruktur

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

B.11. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

B.12. Weitere Angaben für die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

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

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

B.12.1 Umweltverschmutzung

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

B.12.2 Unfallrisiko

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

Satteldorf, im Juli 2026

Haas
(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 Regionalplan

Siehe Kapitel B.4.1 „Regionalplan“ der Begründung.

U.5.2 Bauleitplanung

U.5.2.1 Flächennutzungsplan

Siehe Kapitel B.5.1 „Flächennutzungsplan“ der Begründung.

U.5.2.2 Landschaftsplan

Siehe Kapitel B.5.2 „Landschaftsplan“ der Begründung.

U.5.2.3 Angrenzende und überplante Bebauungspläne

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

U.6. Umfang und Gegenstand der Umweltprüfung

U.6.1 Untersuchungsgebiet

Die im Brechhausweg im Satteldorfer Teilort Gröningen ansässige Firma Bauer Holzbau möchte ihre bestehenden Betriebsgebäude erweitern sowie zusätzliche Wirtschaftsgebäude im Norden und Süden des Plangebiets errichten. Die geplanten Erweiterungsflächen befinden sich bereits im Eigentum des Unternehmens und werden teilweise als Abstell- und Lagerflächen genutzt.

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Gröningen in der Gemeinde Satteldorf. Die Fläche liegt in der Großlandschaft Neckar- und Tauber-Gäuplatten und dem Naturraum der Hohenloher-Haller-Ebene.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 3,22 ha. Der größte Anteil der Flächen besteht aus überbauten Flächen, Verkehrswegen und Lagerflächen. Kleinere Bereiche bilden Fettwiesen, eine Ackerfläche sowie mit Gehölzen überstandene Bereiche.

U.6.2 Untersuchungsumfang

Der Untersuchungsumfang umfasst eine Nutzungs- und Biotoptypenkartierung vom Juni 2025 sowie die Auswertung von Kartenmaterial zu Geologie und Boden. Als Ergebnis einer Relevanzeinschätzung (14.11.2024) wurde zur Festlegung des Untersuchungsrahmens für die Umweltprüfung (Scoping nach § 2 Abs. 4 bzw. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart folgendes Fachgutachten zu erstellen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Zudem wird im weiteren Verfahren eine Schallimmissionsprognose beauftragt.

Darüber hinaus ist im vorliegenden Fall Folgendes zu beachten:

- Nach § 33 NatSchG B.-W. geschütztes Biotop (Vorort-Kartierung).

U.6.3 Fachgutachten

U.6.3.1 Schallimmissionsprognose

Aufgrund der, in räumlicher Nähe zum Plangebiet befindlichen Wohnbebauung werden mögliche Immissionskonflikte welche aufgrund der Betriebserweiterung entstehen könnten im Zuge einer Schallimmissionsprognose untersucht. Das Gutachten wird im weiteren Verfahren ergänzt.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.6.3.2 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Im Bereich des Bebauungsplans konnte anhand der Biotopausstattung das Vorkommen streng geschützter Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien sowie Falter nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner mit der speziellen

artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Die Ergebnisse des im Frühjahr 2026 abgeschlossenen Gutachtens werden in Kapitel U.7.6 „Artenschutz“ zusammengefasst.

U.7. Schutzvorschriften und Restriktionen

U.7.1 Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Naturschutzgebiete

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

Naturdenkmale

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

U.7.2 Biotopschutz

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

Hinweis: Gemäß der Änderung des BNatSchG vom 01.03.2022 werden Magere Flachland-Mähwiesen sowie Bergmähwiesen nach Anhang I der Richtlinie 92/43/EWG sowie Streuobstwiesen als gesetzlich geschützte Biotope im Offenland dargestellt. Die schriftliche Ausarbeitung der Streuobstwiesen erfolgt weiterhin unter dem Kapitel U.7.4 Prüfung einer Umwandlungsgenehmigung von Streuobstbeständen nach § 33a NatSchG.

U.7.3 Biotopverbund

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

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

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Flächen, die als Barriere für das Offenland gekennzeichnet sind. Diese schließen sich auch nach Osten an. Im Westen grenzt direkt ein streng

geschützter Streuobstbestand an den Geltungsbereich. Dieser ist als Kernfläche im Biotopverbund gekennzeichnet. Diese ziehen sich auch weiter nach Nordosten hin.

Prognose

Es werden innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen aus dem Biotopverbund beeinträchtigt. Die Streuobstflächen im Osten bleiben weiterhin erhalten und werden durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt, da auch schon jetzt direkt Nutzungen angrenzen.

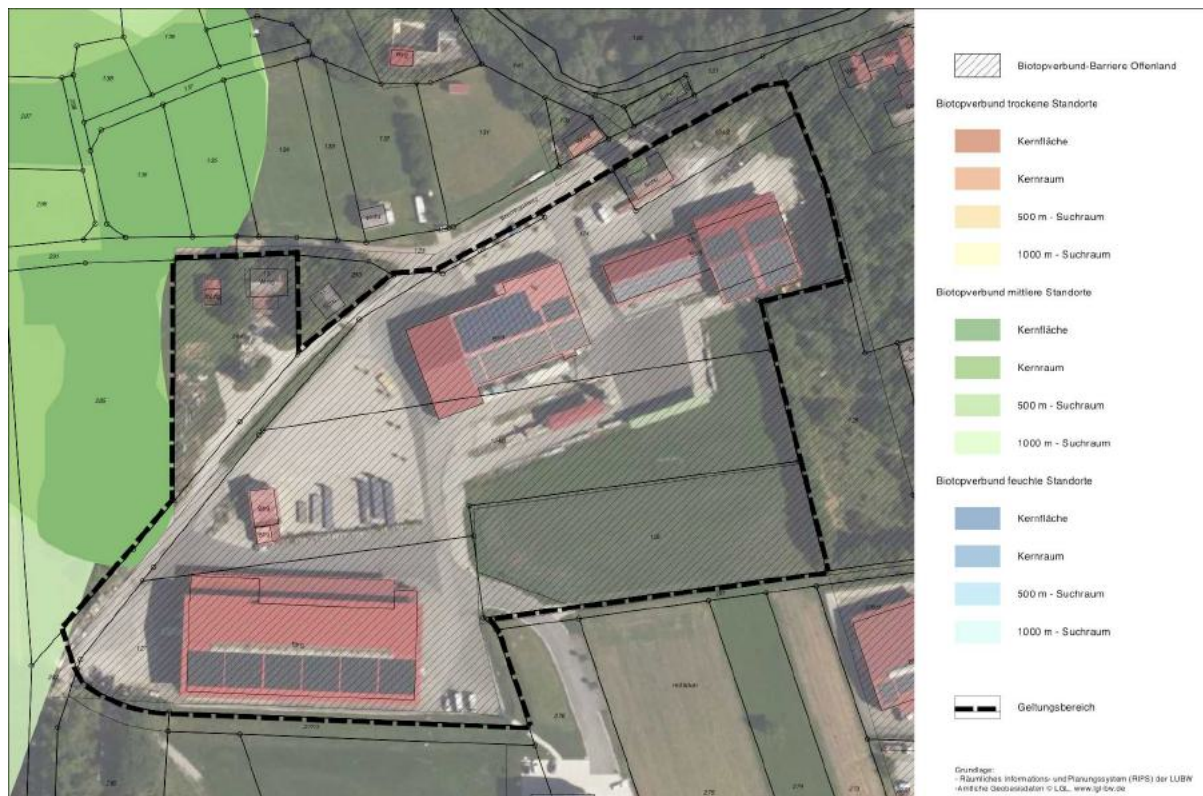


Bild 6: Biotopverbund, 1:2.500

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

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

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

Ein nach § 33a NatSchG geschützter Streuobstbestand wird durch die Planung tangiert.

Bestand

Im Westen an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 285 ein 3.766 m² großer Streuobstbestand. Dieser stockt auf einer artenreichen Fettwiese, die Magerkeitszeiger aufweist.

Der Bestand besteht aus zum einen älteren Streuobstbäumen sowie einigen Neupflanzungen. Der Bestand ist in einem guten Zustand. Weiter im Westen grenzen Ackerflächen an. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich direkt angrenzend bestehende Lagerflächen sowie eine Fettwiese.

Prognose

Der Streuobstbestand wird durch die geplante Betriebserweiterung nicht tangiert. Die angrenzenden Nutzungen verändern sich nicht weiter. Somit kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für Bäume sowie dort lebende Tierarten.



Bild 7: Bestand Streuobstwiese, 1:2.500



Bild 8: Randliche Streuobstwiese (Kreisplanung 2025)

U.7.5 Lebensraumtypen nach der FFH-Richtlinie

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

U.7.6 Artenschutz

U.7.6.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

U.7.6.2 Vorkommen geschützter Arten im Gebiet

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

Im Frühjahr 2025 wurde das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner mit der Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Das Gutachten wurde im Frühjahr 2026 abgeschlossen. Die aus dem Gutachten direkt zitierten Textteile werden kursiv dargestellt.

Brutvögel:

„Im Plan- und erweiterten Untersuchungsgebiet wurden insgesamt 17 Vogelarten nachgewiesen (...). Für 9 Arten ergab sich nach den Vorgaben von Südbeck et al. (2005) ein Brutverdacht, bzw. gelang ein Brutnachweis. Es handelt sich um Amsel, Bachstelze, Buchfink, Hausrotschwanz, Haussperling, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen und Zaunkönig. Brutplätze befinden sich überwiegend im Nordwesten der Planfläche.

Für 8 Arten ergab sich nach den Vorgaben von SÜDBECK et al. (2005) kein Brutnachweis im Untersuchungsgebiet. Diese Arten nutzen das Gebiet als Nahrungshabitat bzw. als Rastplatz auf dem Zug. Bei diesen Arten handelt es sich um Blaubemeise, Buntspecht, Elster, Mehlschwalbe, Pirol, Rabenkrähe, Ringeltaube und Singdrossel.

Von den Brutvögeln wird der Haussperling in der Vorwarnliste der der Roten Liste der Brutvogelarten Baden-Württembergs geführt, von den Nahrungsgästen die Mehlschwalbe in der Vorwarnliste und der Pirol als gefährdet (Kategorie 3).

Eulenvögel und Großnester wurden im Zuge der Untersuchungen nicht nachgewiesen.“

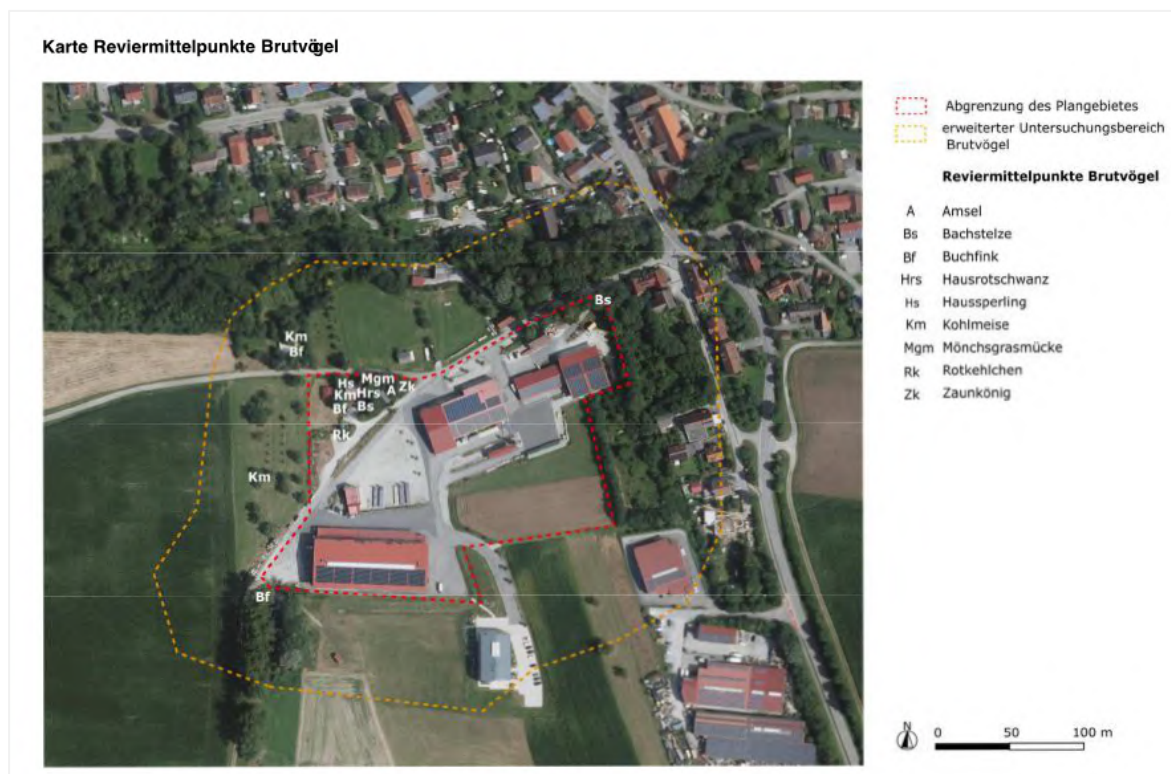


Bild 9: Kartierung Brutvögel (saP Büro für Umweltplanung)

Fledermäuse:

„Im Bereich des Plangebietes und angrenzend wurden alle Gehölze und Gebäude auf für Fledermäuse geeignete Quartiere untersucht. Bei der Untersuchung konnten keine von Fledermäusen geeigneten Höhlungen in den Gehölzen festgestellt werden. Einzelne Gehölzspalten sind für Fledermäuse zugänglich, wurden jedoch nicht genutzt. Auch die Gebäude wurden nicht durch Fledermäuse genutzt.“

Die Bereiche innerhalb der Planfläche werden nur vereinzelt für Jagdflüge genutzt, die Streuobstflächen westlich und nordwestlich außerhalb des Plangebietes häufig als Jagdgebiet, ebenso das von Gehölzen flankierte Gewässer Gronach nördlich der Planfläche. Die Gehölze entlang der Gronach werden auch als Leitlinie für Flüge aus dem Ort ins angrenzende Offenland und zurück genutzt.

Es wurden zahlreich Zwergfledermäuse, daneben auch in geringer Anzahl Kleiner und Großer Abendsegler, Bechsteinfledermaus, Großes Mausohr, Nymphenfledermaus, Rauhhautfledermaus und Wasserfledermaus im Zuge der Untersuchungen erfasst.“

Reptilien:

„Reptilien wurden im Zuge der Begehungen am 13.04. und 10.06.2025 im Westen der Planfläche randlich von Lagerflächen und im Verbund mit angrenzenden Gehölzen festgestellt, am 13.04. und 10.06.2025 jeweils ein adultes Männchen (...).“

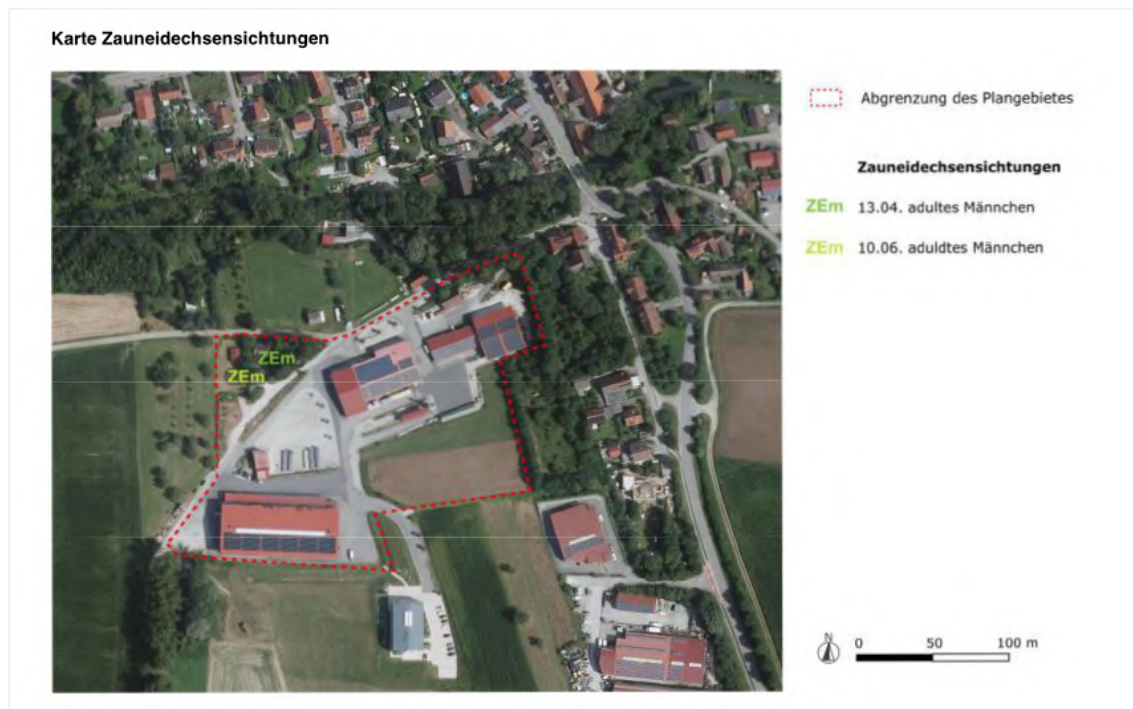


Bild 10: Kartierung Zauneidechse (saP Büro für Umweltplanung)

Falter:

„Da keine Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlinge und Falter im Plangebiet vorkommen, sind keine der Arten im Plangebiet vertreten.“

U.7.6.3 Prognose der Betroffenheit

Brutvögel:

„Für die Brutstätten mäßig häufiger Arten mit hoher Stetigkeit bis sehr häufiger Arten sowie verbreiteter Arten mit hohem Raumanspruch ohne Bruthöhlen innerhalb und randlich der Planfläche kann davon ausgegangen werden, dass die Funktion entfallender und temporär vermehrt gestörter Fortpflanzungsstätten im Bauzeitraum für die Arten im räumlichen Umfeld weiterhin erfüllt werden kann. Brutplätze in Bruthöhlen und -nischen von Haussperling und Kohlmeise im Bereich der Scheune im Nordwesten der Planfläche können nicht ohne weiteres ersetzt werden.“

Fledermäuse:

„Innerhalb des Planbereiches befinden sich keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Jagd- oder Transitbereiche von Fledermäusen. Randlich grenzen Jagdbereiche von Fledermäusen an.“

Der angrenzende Streuobstbestand ist vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit sowie betriebsbedingt zu schützen.

Reptilien:

„Die Zauneidechse ist, da im Nordwesten der Planfläche nachgewiesen, von der Überplanung der Fläche betroffen.“

Falter:

„Da im Grünland keine Vorkommen von Futterpflanzen streng geschützter Schmetterlinge und Falter vorkommen, ist die Artengruppe nicht von einer Überplanung des Gebietes betroffen.“

U.7.6.4 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen**Brutvögel:**

„Fällungen und Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Vogelbrut- und aufzuchtzeit erfolgen, d.h. nur im Zeitraum Oktober bis Februar.“

Für den Entfall von Brutplätzen des Haussperlings und der Kohlmeise in Nischenbereichen der Scheune im Nordwesten der Planfläche sind 4 Nistkästen im räumlichen Umfeld anzubringen.

Gehölze sind wo möglich, im Bestand zu erhalten.“

Fledermäuse:

„In die an die Planung angrenzenden Streuobstflächen ist im Zuge der Planung nicht einzugreifen.“

Reptilien:

„Bei Überplanung der Habitatbereiche im Nordwesten der Planfläche sind Habitataufwertungen für Zauneidechsen in den verbleibenden bzw. angrenzenden Bereichen durchzuführen. Dazu zählt die Anlage von Totholzhaufen mit frostfrei ausgekofferten Bereichen.“

Die Tiere sind vor der Baufeldfreiräumung aus dem Eingriffsbereich zu vergrämen. Dies geschieht durch Kuzhalten der Vegetation und aktiver Vergrämungsbegehungen in den Zeiträumen April und September. Die Rückwanderung ist durch einen Reptilienzaun zu unterbinden. Ein ausreichender Erhalt von Habitatbereichen für die Zauneidechse ist im Zuge der Planung zu gewährleisten. Diese können sich auch auf Bereiche angrenzend an die Planfläche beziehen.“

U.7.6.5 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

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

Eine konkrete Maßnahmenfläche wird im weiteren Verfahren benannt. Bei Umsetzung und nachgewiesener Funktion der CEF-Maßnahme können die artenschutzrechtlichen Vorgaben erfüllt werden.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

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

Gewässerrandstreifen

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

Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (HQ₁₀₀)

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

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

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

Überschwemmungsgebiete liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches, noch werden welche durch die Planung berührt. Weitere Aspekte zur Einschätzung eines Hochwasserrisikos liegen nicht vor. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches liegt entlang des Entlastungskanal Mühle Gröningen ein Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀). Dieses wird jedoch nicht durch den geplanten Bebauungsplan tangiert.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten (HQ_{extrem})

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

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

Einzugsgebiete bei Flussmündungen

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

Hochwasserereignisse durch Starkregen

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

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

Für die Gemeinde Satteldorf liegt noch kein Starkregenrisikomanagementkonzept vor. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

Risikoabschätzung

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

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

Vorgesehen ist die Erweiterung eines ansässigen Betriebes. Eine Empfindlichkeit und Schutzwürdigkeit hinsichtlich möglicher Hochwasserrisiken ist nicht ersichtlich.

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

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

- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

U.7.8 Denkmalschutz

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

U.7.9 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren wird eine Schallimmissionsprognose erstellt.

(Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

U.7.10 Landwirtschaft

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

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

Vorbehaltsflur I:

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

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

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

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

Vorbehaltpotenzial I

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

U.7.11 Wald und Waldabstandsflächen

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

U.7.12 Altlastensituation

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

U.8. Beschreibung der Umweltauswirkungen

U.8.1 Bestandsanalyse und Prognose der Umweltauswirkungen

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

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

U.8.1.1 Schutzgut Mensch

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

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am südwestlichen Ortsrand von Gröningen in der Gemeinde Satteldorf. Die im Brechhausweg ansässige Firma Bauer Holzbau möchte ihre bestehenden Betriebsgebäude erweitern sowie zusätzliche Wirtschaftsgebäude im Norden und Süden des Plangebiets errichten. Die geplanten Erweiterungsflächen befinden sich bereits im Eigentum des Unternehmens und werden teilweise als Abstell- und Lagerflächen genutzt. Die verbleibenden unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Süden befindet sich die Autobahn.

Erholungseinrichtungen befinden sich keine innerhalb des Geltungsbereiches.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.2 Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

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

Bestand

Der Bestand der im Juni 2025 kartierten Biotoptypen ist dem Anhang 1 (Bestand Biotoptypen) zu entnehmen. Die Biotoptypen werden nach dem Schlüssel zur Erfassung, Beschreibung und Bewertung von Arten, Biotopen und Landschaft (LUBW 2018) beschrieben.

Das Büro für Umweltplanung Katharina Jüttner wurde 2025 für die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung beauftragt. Es wurden Brutvögel, Fledermäuse, Reptilien sowie Falter untersucht.

Es befinden sich keine geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches. Im Westen grenzt ein geschützter Streuobstbestand an. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich verschiedene Gebäude, Lagerflächen sowie versiegelte Verkehrsflächen. Im östlichen Teilbereich liegen eine Ackerfläche sowie eine artenreiche Fettwiese. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine Fettwiese sowie kleinere Wirtschaftsgebäude, die von einer Gehölzgruppe mit teilweise nicht heimischen Bäumen umstanden sind. Ebenso befindet sich hier ein kleiner etwas verwilderter Gartenbereich.

Bilanz Eingriffsregelung

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

(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)

Definition der naturschutzfachlichen Bedeutung:

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

Wertstufen:

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

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.3 Schutzgut Boden

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

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

Bestand

Das Planungsgebiet befindet sich in der Hohenloher-Haller-Ebene im Übergang zu den Kocher-Jagst-Ebene. Der geologische Untergrund besteht aus der Erfurt-Formation (Lettenkeuper). Größtenteils ist der Geltungsbereich bereits mit Gebäuden überstanden, versiegelt oder zumindest teilversiegelt. In der Bodenkarte ist dieser Bereich ausgespart. Ein kleiner Bereich im Westen ist als Pelosol-Braunerde, Pseudogley-Pelosol-Braunerde und Braunerde aus Fließerden beschrieben. Die Acker- und Wiesenfläche im Osten kann dem Pelosol und Braunerde-Pelosol (**J32**) aus tonreicher Lettenkeuper-Fließerde (**J18**) zugeordnet werden.

Einen speziellen Standort für die Vegetation bietet der Boden des Planungsgebietes nicht.

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

Bewertung Bodenfunktionen

Bodenfunktionen	Definition	Wertstufe	Ökopunkte
J32			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel - hoch	2,5	10
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering - mittel	1,5	6
Filter und Puffer für Schadstoffe	hoch	3	12
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--
J18			
Natürliche Bodenfruchtbarkeit	mittel	2	8
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	gering - mittel	1,5	6
Filter und Puffer für Schadstoffe	Hoch – sehr hoch	3,5	14
Spezieller Standort für die Vegetation	--	--	--

Bilanz Eingriffsregelung

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

(Wird weiteren Verfahren ergänzt.)

Bodenfunktionserfüllung und Wertstufen:

keine (0); gering (1); mittel (2); hoch (3); sehr hoch (4)

Wertstufen – Ökopunkte

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

Bodenfunktionen:

Sonderstandort für natürliche Vegetation (S); natürliche Bodenfruchtbarkeit (N); Ausgleichskörper im Wasserhaushalt (W);

Filter und Puffer für Schadstoffe (F)

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

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittel - hohe Bodenfunktionserfüllung.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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 au-

ßerhalb des Planungsgebietes eine Auseinandersetzung. Auch hier spielen Trennungseffekte eine Rolle.

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich liegt am südlichen Ortsrand von Gröningen. Weiter im Süden verläuft die Autobahn. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Gebäude und Lagerflächen der Firma Bauer Holzbau sowie Verkehrsflächen. Im Osten innerhalb des Geltungsbereiches liegen eine kleine Ackerfläche sowie eine artenreiche Fettwiese. Im westlichen Teilbereich befindet sich eine kleine Fettwiese, eine Gehölzgruppe mit nichtheimischen Bäumen, verschiedene Wirtschaftsgebäude sowie ein kleiner verwilderter Gartenbereich.

Richtung Autobahn liegen Acker- sowie Wiesenflächen. Weiter nach Westen schließen sich nach dem Streuobstbestand größere Ackerflächen an.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer. Weiter nach Norden befindet sich die Gronach sowie der Entlastungskanal der Mühle in Gröningen. Hier befindet sich auch eine HQ₁₀₀ Überschwemmungsfläche. Diese ragt jedoch nicht in den Geltungsbereich hinein.

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Einheit der Erfurt Formation (Lettenkeuper). Der Lettenkeuper ist als überwiegend schichtig gegliederter Kluft-/und/oder Karstgrundwasserleiter mit einer Fließgeschwindigkeit von 10-5 m/s beschrieben.

Bewertung für Eingriffsregelung

Mittlere Bedeutung für Grundwasserdargebot und -neubildung.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.6 Schutzgut Klima und Luft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der größte Teil des Geltungsbereiches ist bereits versiegelt, mit Gebäuden überstanden oder wird als Lagerfläche genutzt. Nur kleinere Bereiche sind Fettwiesen, Ackerflächen oder mit Gehölzen bestanden. Die bereits versiegelten Flächen erhitzen sich schon jetzt stark.

Außerdem belastet die südlich verlaufende Autobahn den Bereich bereits.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für Klima- und Lufthaushalt.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.7 Schutzgut Landschaft

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich am südlichen Ortsrand von Gröningen unweit der Autobahn. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es verschiedene bestehende Gebäude, Lagerflächen sowie versiegelte Verkehrsflächen.

Der Bereich wird von Westen durch einen Streuobstbestand eingerahmt. Im Osten stocken ebenfalls eine Feldhecke sowie weitere Gehölze.

Die Fläche ist von der Autobahn her einsehbar.

Bewertung für Eingriffsregelung

Geringe Bedeutung für das Landschaftsbild.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

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

Die Bewertung des Schutzgutes erfolgt verbal-argumentativ.

Bestand

Es befinden sich keine Kulturgüter im Geltungsbereich. Des weiteren befinden sich jedoch verschiedene Gebäude, Lager- sowie Verkehrsflächen im Geltungsbereich.

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

Prognose

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.2 Entwicklungsprognose ohne Umsetzung der Planung

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

U.8.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbebetrieb Gröningen II“ wird das Betriebsgelände der Firma Bauer in Gröningen überplant. Hierdurch können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Anbauten an den bestehenden Gebäuden sowie den Neubau zusätzlicher Wirtschaftsgebäude geschaffen werden.

Die Erweiterungsflächen sind aufgrund ihrer Lage, angrenzend an das bereits bebaute Betriebsgelände sowie die vorhandene Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz prädestiniert für eine bauliche Entwicklung geeignet. Ferner ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungspalens bereits als bestehende *Siedlungsfläche Gewerbe und Industrie* im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sowie größtenteils als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Crailsheim enthalten. Die geplante bauliche Nutzung entspricht somit den regionalplanerischen Zielvorgaben und stellt ferner eine Maßvolle Erweiterung des bestehenden Betriebsgeländes dar.

Mögliche Immissionskonflikte der geplanten Betriebserweiterung werden im Rahmen einer Schallimmissionsprognose untersucht. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers sowie der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung. Hierdurch kann eine bedarfsgerechte Planung sowie gewisse Flexibilität ermöglicht werden.

Die Errichtung zusätzlicher öffentlicher Erschließungsanlagen (Straßen, Stellplätze, etc.) ist im Zusammenhang mit dem geplanten Bauvorhaben nicht erforderlich. Lediglich der Verlauf des Brechhauswegs wird im Rahmen der Umsetzung des Bauvorhabens geringfügig angepasst.

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.

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.8.5 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.9. Maßnahmenkonzeption

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

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

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

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

U.9.1 Maßnahmen gemäß Eingriffsregelung

U.9.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sollten im Bebauungsplan festgesetzt werden:

- Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben sollen ausgeschlossen werden.
- Werbeanlagen sind auf ein (dem Landschaftsbild entsprechend) erträgliches Maß zu reduzieren.
- *(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

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:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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:

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

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

U.9.2 Maßnahmen gemäß Biotopschutz

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

U.9.3 Maßnahmen gemäß Erhaltungsgebot Streuobstbestände

Während der Bauzeit ist der Baumbestand vor Schäden durch Abgrabung oder Baumaschinen zu schützen (S).

U.9.4 Maßnahmen gemäß Artenschutzvorschriften

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

U.9.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.9.4.2 Vorgezogene Maßnahmen (CEF)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.9.5 Maßnahmen für Lebensraumtypen gemäß der FFH-Richtlinie

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

U.9.6 Maßnahmen für Krisenfälle

Maßnahmen für Krisenfälle sind nicht notwendig.

U.10. Zusätzliche Angaben

U.10.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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

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

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

U.10.2 Lücken und Defizite des Umweltberichtes

Folgende Fragestellungen konnten in der Umweltprüfung nicht abschließend geklärt werden:

- *Keine bekannt.*

U.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.10.4 Zusammenfassung

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

U.10.5 Referenzliste

Titel	Verfasser / Herausgeber	Datum
Daten- und Kartendienst	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	2026
eigene Erhebungen	Kreisplanung	Juni 2025
Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung	Prof. Dr. C. Küpfer / Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg	Oktober 2005
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Büro für Umweltplanung, Katharina Jüttner	28.01.2026
Kartieranleitung Offenland-Biotopkartierung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	März 2016
Arten, Biotope, Landschaft - Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg	November 2018
Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg	Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg / Landtag Baden-Württemberg	19.12.2010
Flurbilanz 2022 Bodenpotenzialkarte Landkreis Schwäbisch Hall	Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und Ländlichen Raum Schwäbisch Gmünd	November 2023
Waldfunktionenkartierung in Baden-Württemberg	Forstliche Versuchs- und Forschungsanstalt Baden-Württemberg (FVA)	2026

TEXTTEIL

P PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

P.1 Art der baulichen Nutzung

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

P.1.1 Gewerbegebiet

(§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Firma Bauer Holzbau GmbH vom 24.07.2025 sowie dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Satteldorf die folgenden Nutzungen:

Zulässig sind:

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

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

Hinweis: Damit sind alle anderen Nutzungen unzulässig.

Im **Durchführungsvertrag** wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB vertraglich vereinbart, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

P.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Diese darf auch gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen und unterirdische Bauten mit einer Erdbabdeckung von mind. 50 cm Höhe werden als nicht versiegelte Flächen betrachtet.

P.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

Die Höhe der baulichen Anlagen (HbA) wird auf maximal 18,0 m beschränkt. Die Höhe baulicher Anlagen bemisst sich zwischen der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) bis zum

höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 3,0 m überschreiten.

P.2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

(§ 18 BauNVO)

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

P.3 Nebenanlagen

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

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

In dem als Grünflächen festgesetzten Bereichen sind ober- und unterirdische Nebenanlagen unzulässig.

P.4 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise ohne Gebäudelängenbeschränkung.

P.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

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

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

P.6 Zu- und Ausfahrtsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

P.7 Versorgungsanlagen und –leitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist nicht zulässig.

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

P.8.1 Private Grünflächen

Im Geltungsbereich wird eine private Grünflächen festgesetzt.

In den Grünflächen sind bauliche Nebenanlagen nicht zulässig.

P.9 Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Plan dargestellten Versorgungsleitungen sind nach technischen Grundsätzen dem Versorgungsträger durch ein Leitungsrecht zugunsten desselben sicherzustellen.

Die durch ein Leitungsrecht gesicherten Flächen müssen zugänglich sein. Stark wachsende, tief wurzelnde Bäume und Sträucher sowie Aufschüttungen sind im Bereich der Trassen unzulässig. Ferner ist eine Überbauung der Trassen nur mit Zustimmung der Leitungsträger zulässig. Auch bedürfen Umliegungen, Umbauten und konstruktive Änderungen der Trassen der Zustimmung der Leitungsträger. Weiterhin ist zu berücksichtigen, sollten Seitens der Leitungsträger Anbaubeschränkungen bestehen, sind diese zu beachten.

P.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

M: Maßnahmen für den Artenschutz

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

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

P.11 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

O ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

O.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

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

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

O.2 Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachbegrünung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 30° auszuführen. Die Dachdeckung hat in den Farbtönen rot bis rotbraun oder anthrazit bis schwarz zu erfolgen.

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

O.3 Dachaufbauten und Zwerch- oder Querbauten

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind auf das technisch erforderliche Maß beschränkt.

O.4 Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

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

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

O.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

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

O.6 Garagenvorplätze

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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

O.7 Zulässigkeit von Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen über Dach sowie in der festgesetzten Grünfläche sind allgemein unzulässig.

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

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

H HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

H.1 Bodenfunde

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

H.2 Altlasten und Altablagerungen

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

H.3 Bodenschutz

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

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

H.4 Baugrund/Geologie

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

H.5 Grundwasser

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

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

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

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

H.6 Oberflächenwasser

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

H.7 Verkehrsflächen

Bei den im Plan dargestellten Verkehrsflächen handelt es sich um Bruttoflächen (inklusive Randsteine). Sie sind als Richtlinie zu verstehen. Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend § 126 Abs. 1 und 2 BauGB die Eigentümer angrenzender Grundstücke das Anbringen von Beleuchtungskörpern und deren Leitungen sowie Kennzeichen und Hinweisschilder auf ihren Grundstücken zu dulden haben. Die Eigentümer sind im Vorfeld zu benachrichtigen.

H.8 Landwirtschaft

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

H.9 Grenzabstände mit Pflanzungen

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

Die Grenzabstände können in Abhängigkeit des Status (z. B. Innerortslage, landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, landwirtschaftlich nicht genutzte Grundstücke, Gewässereinstufung) der Nachbargrundstücke variieren. Für Pflanzungen an oberirdischen Gewässern sind die Regelungen zum Gewässerrandstreifen nach § 38 Abs. 4 WHG in Verbindung mit § 29 Abs. 2 WG zu beachten. Zu öffentlichen Straßen sind zwar gemäß Nachbarrechtsgesetz keine Abstände einzuhalten, jedoch müssen hier die Vorgaben der „Richtlinie für passiven

Schutz an Straßen durch Fahrzeugrückhaltesysteme“ (RPS) beachtet werden. Dort sind Abstände geregelt, die in Abhängigkeit u. a. von der zulässigen Geschwindigkeit und dem Geländeprofil variieren. Die Abstände sind der RPS zu entnehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	07.10.2024
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am	11.10.2024
Auslegungsbeschluss	am	
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am	
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom	bis
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am	
Genehmigung durch das Landratsamt Schwäbisch Hall Aktenzeichen (§ 10 Abs. 2 BauGB)	am	
Ortsübliche Bekanntmachung/Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)	am	

AUFGESTELLT**AUSGEFERTIGT**

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

Satteldorf,
den

Satteldorf,
den

.....
Haas
(Bürgermeister)

.....
Haas
(Bürgermeister)

Landratsamt Schwäbisch Hall – Fachbereich Kreisplanung, Stand 20.07.2026

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(Anmerkung: Wird nach Satzungsbeschluss ergänzt)