



**GEMEINDE GROSSRINDERFELD
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„GEISSGRABEN III“ IN GERCHSHEIM
MAIN-TAUBER-KREIS**

BEGRÜNDUNG / UMWELTBERICHT

Vorentwurf - Datum: 22.12.2025

Untere Torstraße 21
97941 Tauberbischofsheim
Telefon: 09341 8909-0
www.ibu-gmbh.com

ibu

Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen und
Umwelttechnik mbH



INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-----------|
| TEIL I: BEGRÜNDUNG | 4 |
| I-1. EINFÜHRUNG | 4 |
| I-1.1 Allgemeine Angaben | 4 |
| I-1.2 Planungsanlass | 4 |
| I-1.3 BÄKO im Überblick | 5 |
| I-1.4 Bauleitplanverfahren | 5 |
| I-1.5 Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geissgraben III“ | 5 |
| I-1.6 Planunterlagen | 6 |
| I-1.7 Planungsstand | 6 |
| I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION | 6 |
| I-2.1 Lage im Raum / Flächennutzung | 6 |
| I-2.2 Topographie | 7 |
| I-2.3 Biotop- und Nutzungsstruktur | 7 |
| I-2.4 Altlasten | 7 |
| I-3. SCHUTZGEBIETE | 7 |
| I-3.1 Wasserschutzgebiet | 7 |
| I-3.2 Sonstige Schutzgebiete / schutzwürdige Objekte | 8 |
| I-3.3 Überflutungsflächen | 8 |
| I-4. RAUMORDNUNG | 8 |
| I-4.1 Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) Baden-Württemberg | 8 |
| I-4.2 Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 | 9 |
| I-4.3 Auswirkungen auf die Raumordnung | 9 |
| I-5. BEDEUTUNG FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT | 10 |
| I-5.1 Vorhandene Nutzung | 10 |
| I-5.2 Landwirtschaftliche Bedeutung | 10 |
| I-5.3 Gefährdung der Agrarstruktur | 10 |
| I-5.4 Beeinflussung und Auswirkungen der Landwirtschaft | 10 |
| I-5.5 landesplanerische Zielsetzung / Abwägung | 11 |
| I-6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN | 12 |
| I-6.1 Allgemein | 12 |
| I-6.2 Jetzige Darstellung im Flächennutzungsplan | 12 |
| I-6.3 Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan | 13 |
| I-7. BAULEITPLANUNG / PLANUNG | 13 |
| I-7.1 Allgemeines | 13 |
| I-7.2 Ziele der Planung | 13 |
| I-7.3 Standortalternativen | 14 |
| I-7.4 Bauflächenbeadrf | 15 |
| I-7.5 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) | 15 |
| I-7.6 Umfang der Festsetzungen | 16 |
| I-7.7 Vorhaben- und Erschließungsplan / Durchführungsvertrag | 16 |
| I-7.8 Städtebauliches Konzept | 16 |
| I-7.9 Planungsdaten | 17 |
| I-7.10 Erschliessung | 18 |
| I-7.11 Emissionen / Immissionen | 20 |
| I-7.12 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen | 21 |
| I-7.13 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften | 25 |
| I-7.14 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen | 26 |
| I-8. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG | 26 |
| I-8.1 Allgemeines | 26 |
| I-8.2 Grünordnung | 27 |
| I-8.3 Artenschutz | 28 |
| I-8.4 Umweltbericht | 28 |



| | |
|--|-----------|
| I-9. KLIMASCHUTZ | 28 |
| I-10. BODENORDNUNG | 29 |
| I-11. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ | 30 |
| TEIL II: UMWELTBERICHT | 31 |
| II-1. KURZDARSTELLUNG VON INHALT UND ZIELEN DER BAULEITPLANUNG | 31 |
| II-2. UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND -METHODE FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG | 31 |
| II-3. IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE | 32 |
| II-4. RELEVANTE WIRKFAKTOREN | 33 |
| II-5. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG | 34 |
| II-5.1 Standort und Lage im Raum | 34 |
| II-5.2 Bewertung der Umweltauswirkungen | 34 |
| II-5.3 Wechselwirkungen | 42 |
| II-5.4 Vermeidung von Emissionen / Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern | 42 |
| II-5.5 Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen | 43 |
| II-5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten | 43 |
| II-6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN | 43 |
| II-6.1 Massnahmen zur Vermeidung und Minimierung der nachteiligen Umweltauswirkungen | 43 |
| II-6.2 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität u. des erforderlichen Kompensationsbedarfes | 43 |
| II-6.3 Berücksichtigung agrarstruktureller Belange | 47 |
| II-7. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT | 48 |
| II-8. TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN UNTERLAGEN | 48 |
| II-9. HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG (MONITORING) | 48 |
| II-10. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 48 |
| ANHANG 1: GRÜNORDNUNG - BESTANDSAUFNAHME | 51 |
| ANHANG 2: GRÜNORDNUNG - MASSNAHMEN | 52 |
| RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN | 53 |

Projektleitung / Bearbeitung:

E. G ö b e l



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit:

Katrin H. Hansmann

arc.grün | landschaftsarchitekten.stadtplaner.gmbh

Steigweg 24, 97318 Kitzingen, T 09321 2680050, info@arc-gruen.de



TEIL I: BEGRÜNDUNG

I-1. EINFÜHRUNG

I-1.1 ALLGEMEINE ANGABEN

Die Gemeinde Großrinderfeld liegt im Nordosten des mittleren Main-Tauber-Kreises. Das Gemeindegebiet mit den Ortsteilen Großrinderfeld, Gerchsheim, Schönfeld und Ilmspan erstreckt sich beiderseits der Autobahn "A81" zwischen der Kreisstadt Tauberbischofsheim als Mittelzentrum und der Stadt Würzburg als Oberzentrum. Die Gemeinde Großrinderfeld hat eine Einwohnerzahl von 4.090 (Stand 30.04.2007); das Gemeindegebiet weist eine Fläche von 5.629 ha aus.

Kurze Verkehrsverbindungen zu den benachbarten Städten Tauberbischofsheim und Würzburg und ein Autobahnanschluss „Gerchsheim“ dokumentieren die verkehrsgünstige Lage der Kerngemeinde Großrinderfeld.

Südlich der Ortslage von Gerchsheim befindet sich das Gewerbegebiet "Geißgraben". Nördlich im direkten Anschluss an das bestehende Gewerbeareal soll eine Fläche aufgrund einer konkreten Nachfrage ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

I-1.2 PLANUNGSANLASS

Die BÄKO-Zentrale eG mit Hauptsitz in Duisburg plant den Bau eines neuen Rohstoffverteilzentrums im Gerchsheimer Gewerbegebiet „Geißgraben“. Der Standort soll künftig die zentrale Logistik-Drehscheibe für Süddeutschland und Österreich innerhalb der genossenschaftlichen BÄKO-Organisation bilden und ein starkes Signal für die Zukunft des backenden Handwerks setzen. Auf einer Fläche mit rund 6,8 ha soll ein moderner Gebäudekomplex mit umfangreichen Logistik-, Lager, Verwaltungs- und Schulungsbereichen entstehen. Mit dem Neubau sollen die Kapazitäten geschaffen werden, die die Versorgung der Mitgliedsunternehmen zuverlässig sicherstellen.

Am Standort „Geißgraben“ wird künftig das BÄKO-Warensortiment gelagert, kommissioniert, umgeschlagen und an die BÄKO-Regionalgenossenschaften weiterverteilt werden. Über die Regionalgenossenschaften erfolgt die Verteilung an die lokalen Bäckerei- und Konditoreibetriebe. Das Logistikzentrum soll mit rund 50 Mitarbeitenden im Zwei-Schicht-Betrieb zwischen 6 Uhr und 18 Uhr betrieben werden. Die Zu- und Abfahrten sollen ausschließlich über die angrenzende Kreisstraße K2811 mit Anbindung an die Landesstraße L576 außerhalb der Gerchsheimer Ortslage erfolgen. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die verkehrliche Belastung mit rund 50 LKW-Anlieferungen und Abholungen pro Tag als überschaubar eingestuft wird.

Im Gewerbegebiet stehen derzeit allerdings keine Gewerbeflächen für eine derart großflächige Weiterentwicklung zur Verfügung; die gewerblichen Grundstücke im westlichen Teilgebiet „Geißgraben I“ sind alle bebaut, die Baugrundstücke im östlichen Teilbereich "Geißgraben II" sind alle veräußert und bebaut.

Zur Realisierung des Vorhabens soll entsprechend der städtebaulichen Absicht der Gemeinde Großrinderfeld das Gewerbegebiet „Geißgraben“ im direkten Anschluss in nördlicher Richtung erweitert werden. Mit ihrer Lage im unbeplanten Außenbereich ist die Fläche noch nicht erschlossen, aber schon seit längerem für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

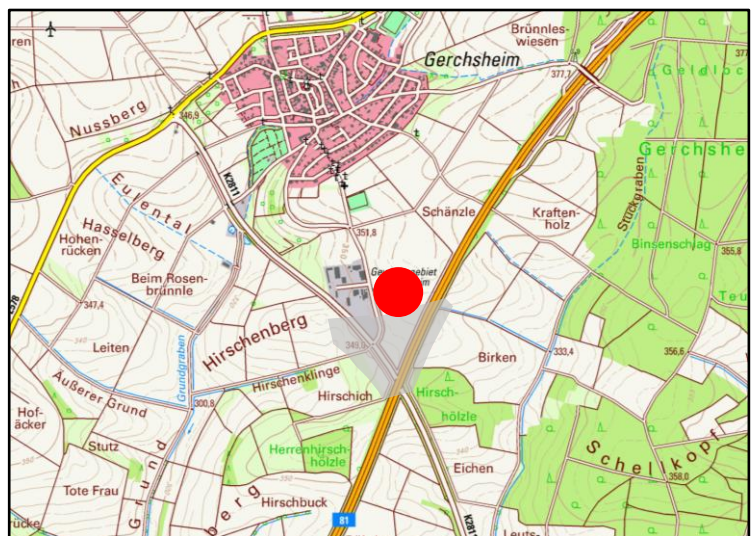


Bild I-1: Auszug aus der topograph. Karte mit Markierung des Planbereichs (rot)



Mit der Ansiedlung des Unternehmens wird die positive wirtschaftliche Entwicklung am Standort „Geißgraben“ und die Schaffung von Arbeitsplätzen gefördert. Neben den wirtschaftlichen Bedürfnissen des Unternehmens sollen bei der Entwicklung der neuen Gewerbefläche eine flächeneffiziente Planung und eine ökologisch nachhaltige Einbindung in die bestehende Landschaft, aber auch die Interessen der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Siedlungsbereiche berücksichtigt werden.

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geißgraben III“ sollen die städtebaulichen Planungsziele konkretisiert bzw. verwirklicht werden sowie rechtsverbindliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für die städtebauliche Ordnung getroffen werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und städtebaulichen Absichten die Basis für eine weitere Gewerbeentwicklung am Standort „Geißgraben“ in Gerchsheim darstellen. Des Weiteren soll den Festsetzungen und Bauvorschriften dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

I-1.3 BÄKO IM ÜBERBLICK

Die BÄKO-Zentrale eG (kurz: BÄKO) mit Hauptsitz in Duisburg ist ein genossenschaftlich organisierter Fachgroßhandel für Bäckereien und Konditoreien. Es handelt sich um eine genossenschaftliche Verbundgruppe 25 Regionalgenossenschaften in Deutschland und in Österreich. Das Unternehmen wurde 1908 gegründet und hat sich von einer reinen Einkaufsgenossenschaft zu einem modernen Fachgroßhändler und Dienstleister entwickelt. Aufgabe der BÄKO ist es, für das Bäcker- und Konditorenhandwerk die Einkaufs-, Logistik, Service- und Dienstleistungsorganisation zu übernehmen.

Die BÄKO hat momentan rund 230 Mitarbeiter verteilt auf die derzeitigen drei Zweigniederlassungen – Ladenburg, Nürnberg und Rellingen. Der Umsatz im Geschäftsjahr 2024 lag bei rund 1,7 Milliarden Euro.

Die BÄKO-Zentrale eG übernimmt als erste Großhandelsstufe den weltweiten Einkauf von Produkten für die angeschlossenen ca. 13.000 Bäcker und Konditoren aus Deutschland und Österreich. Das Unternehmen, ist für die übergeordnete Logistik verantwortlich und stellt zudem Dienstleistungen bereit. Das einige tausend Artikel umfassende Sortiment beinhaltet auch BÄKO-Eigenmarken. Die Regionalgenossenschaften sind als zweite Stufe für die Verteilung bis zu den einzelnen Betrieben zuständig.

I-1.4 BAULEITPLANVERFAHREN

Das förmliche Verfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Geißgraben III“ erfolgt im Regelverfahren.

Für den Planbereich, allerdings mit reduzierter Fläche, wurde am 13.09.2022 in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange bereits im Zeitraum vom 03.07.2023 bis 06.08.2023 Gelegenheit zu Äußerungen gegeben.

Der Gemeindeverwaltung wurde in der Mitte des Jahres 2024 eine konkrete Anfrage für ein großflächiges Bauvorhaben der BÄKO-Zentrale eG aus Duisburg vorgelegt. In der Gemeinderatssitzung am 15.10.2024 wurde dem vorliegenden Bauvorhaben auf einer nun größeren Fläche zugestimmt und der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geißgraben III“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Das baurechtliche Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs.1 BauGB wird genutzt, um eine rechtsverbindliche Grundlage für das spezifische Bauvorhaben und damit Planungssicherheit sowohl für den Investor als auch für die Gemeinde zu schaffen.

I-1.5 GELTUNGSBEREICH DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS „GEISSGRABEN III“

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Geißgraben III" auf der Gemarkung Gerchsheim umfasst die beiden Grundstücke Fl.St.Nrn. 8688 und 8688/1 mit einer Gesamtfläche von ca. 6,86 ha.

I-1.6 PLANUNTERLAGEN

Der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Geißgraben III“** auf der Gemarkung Gerchsheim besteht aus:

- ⊕ **Planzeichnung (Teil A)** im Maßstab 1: 1.000, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Planungsrechtliche Festsetzungen (Teil B) / Örtliche Bauvorschriften (Teil C)**, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil D)**, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim;
- ⊕ **Begründung / Umweltbericht**, erstellt durch die **ibu**-GmbH, 97941 Tauberbischofsheim in Zusammenarbeit mit dem Büro **arc.grün**, 97318 Kitzingen;
- ⊕ **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**, erstellt durch das **Institut für Faunistik**, 69253 Heilighausen, erstellt Mai 2023, ergänzt Dezember 2025;
- ⊕ **Schallgutachten** liegt noch nicht vor. Das Gutachten wird derzeit erstellt.

I-1.7 PLANUNGSSTAND

Vorentwurf mit Datum vom **22.12.2025**

I-2. LAGE UND BESTANDSSITUATION

I-2.1 LAGE IM RAUM / FLÄCHENNUTZUNG

Das bestehende Gewerbegebiet "Geißgraben" liegt knapp 500 m südlich von der Ortslage Gerchsheim erreichbar über die direkt angrenzende Kreisstraße K2811. Der Planbereich befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebiets "Geißgraben II". Das Plangebiet ist über die "Alte Schönfelder Straße" an die Kreisstraße K2811 angeschlossen.

Im Westen und im Norden sowie im Osten lehnt sich das Plangebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen sind die landwirtschaftlichen Flächen durch die „Alte Schönfelder Straße“ abgesetzt, im Osten durch einen Wirtschaftsweg. Im Süden grenzen die bestehenden Gewerbeflächen "Geißgraben" direkt an den Planbereich.

Der Abstand von der Südostspitze des Planbereichs bis zum Grundstück der Bundesautobahn A81 beträgt ca. 60 Meter, bis zum Fahrbahnrand leicht über 70 Meter.

Der Planbereich selbst wird landwirtschaftlich genutzt. Es existieren keine Gehölzstrukturen im Plangebiet.

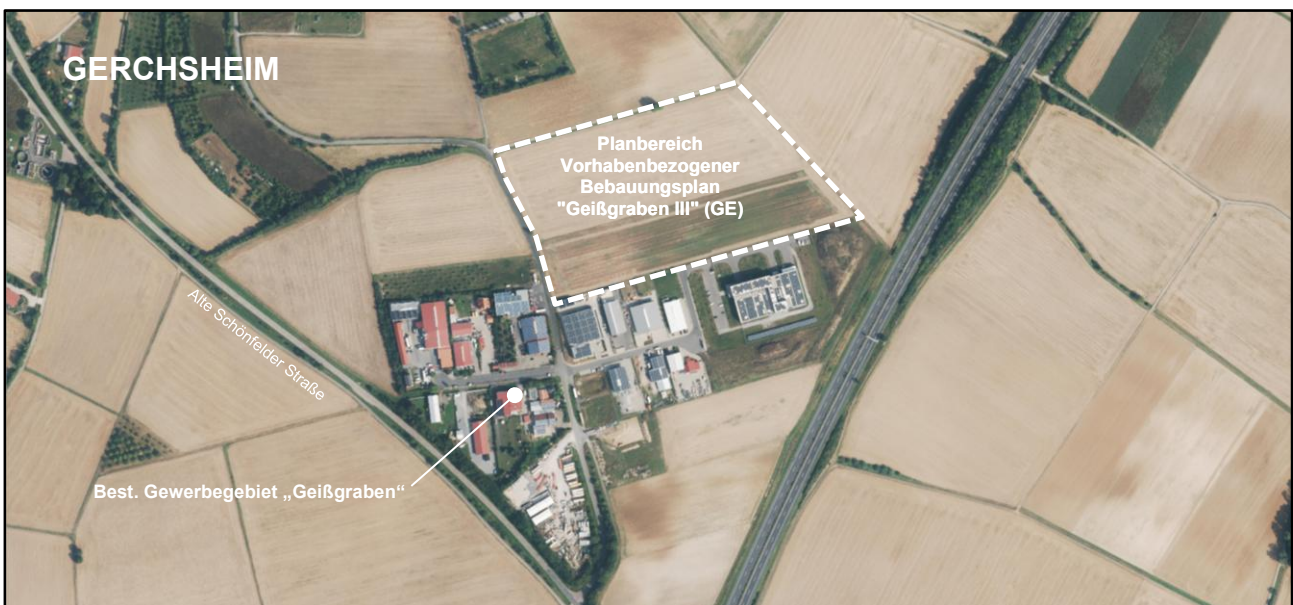


Bild I-2: Luftbild mit Darstellung des Planbereiches „Geißgraben III“ - Quelle: GIS Main-Tauber-Kreis

I-2.2 TOPOGRAPHIE

Der westliche und mittlere Bereich des Plangebiets liegen auf einer überwiegend nach Nordwesten ausgerichteten, relativ flach geneigten Fläche. Die südöstliche Spitze des Plangebiets ist tendenziell in Richtung Südosten ausgerichtet und ist als „relativ eben“ zu bewerten. Der tiefste Punkt liegt mit ca. 352,7 mÜNN im Bereich der nordwestlichen Spitze des Plangebiets, der höchste Punkt mit ca. 367,2 mÜNN liegt im Südostteil des Plangebiets, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von knapp 17 Meter im Plangebiet. Die vorhandenen Geländeneigungen betragen im Westteil ca. 5 % und nehmen in Richtung Osten stetig ab. Zwischen der "Alten Schönfelder Straße" und der westlichen Grenze des Planbereiches ist ein Entwässerungsgraben vorhanden.



Bild I-3: Alte Schönfelder Straße, rechts Planbereich
Blick in Richtung Norden



Bild I-4: Alte Schönfelder Straße im Vordergrund, Planbereich im Hintergrund, Blick in Richtung Osten



Bild I-5: Ende Ortsstraße „Hinterm Berg“ am Planbereich,
Blick in Richtung Nordwesten



Bild I-6: Ende Ortsstraße „Hinterm Berg“ am Planbereich,
Blick in Richtung Nordosten

I-2.3 BIOTOP- UND NUTZUNGSSTRUKTUR

Der Geltungsbereich liegt in einer landwirtschaftlich genutzten Feldflur, die allseits von der bestehenden Gewerbesiedlung, dem Ortsrand Gerchsheim und der BAB A 81 begrenzt wird. Wenige Baum- und Strauchgehölze sowie Gras-Krautsäume stocken entlang von Flurwegen oder um die Sportanlagen. Eine Kapelle mit dem baumbestandenen Stationsbergweg liegt südlich des Ortsrands von Gerchsheim.

Der Geltungsbereich wird ausschließlich als Ackerfläche genutzt.

I-2.4 ALTLASTEN

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geißgraben III“ sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine Altlasten vorhanden.

I-3. SCHUTZGEBIETE

I-3.1 WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe (WSG-Nr. Amt 128141, Rechtsverordnung -RVO- vom 20.01.2006).

I-3.2 SONSTIGE SCHUTZGEBIETE / SCHUTZWÜRDIGE OBJEKTE

Weitere schutzwürdige Objekte wie Biotope, Naturdenkmale etc. oder Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Quellenschutzgebiete etc. sind von der Planung nicht betroffen.

I-3.3 ÜBERFLUTUNGSFLÄCHEN

Hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung 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.

Der Planbereich befindet sich außerhalb der Überflutungsflächen des durch Gerchsheim verlaufenden Grundgrabens.

Die nordwestliche Ecke stellt den tiefsten Punkt des Planbereichs dar und weist eine Geländehöhe von knapp 353 müNN auf. Die Überflutungsflächen HQ100 und HQextrem des Grundgrabens liegen über 30 Meter unter dieser Geländehöhe. Eine Hochwasservorsorge des Planbereichs ist nicht erforderlich.

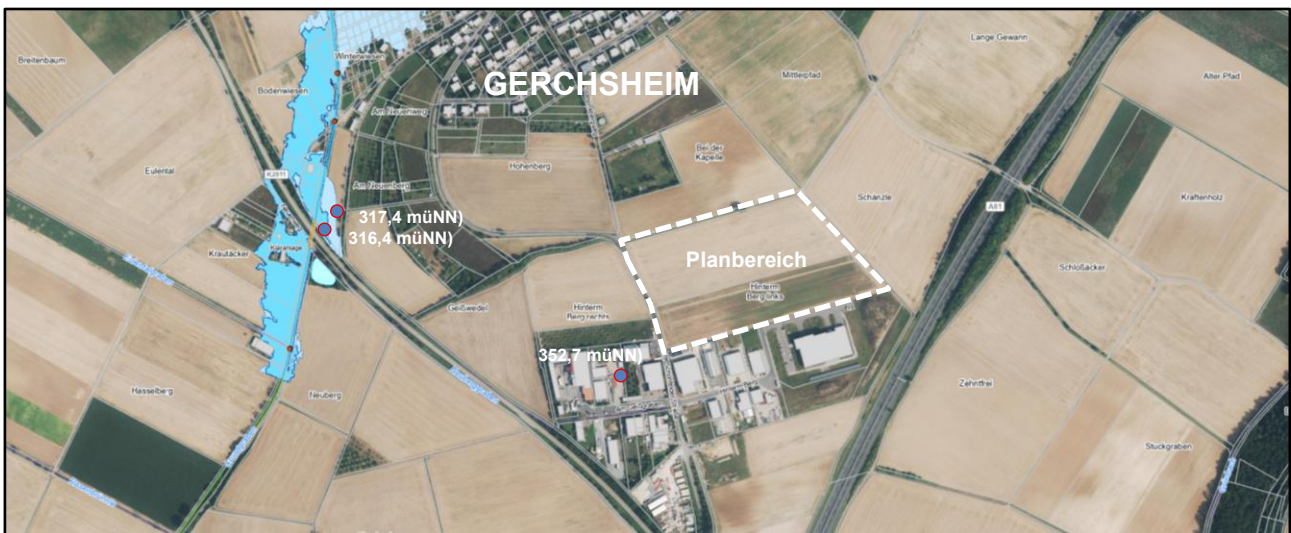


Bild I-7: Luftbild mit Darstellung des Planbereiches sowie der Überflutungsflächen HQ100 (blau) und HQextrem (hellblau) - Quelle: LUBW

Hinweis: Die im Bild I-7 dargestellten Überflutungshöhen des HQextrem wurden der Hochwasserrisikomanagement-Abfrage des Daten- und Kartendienstes der LUBW entnommen.

I-4. RAUMORDNUNG

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan 2002 (LEP 2002) vom 23.07.2002 und dem Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 vom 27.06.2006.

I-4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN 2002 (LEP 2002) BADEN-WÜRTTEMBERG

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt der Main-Tauber-Kreis in der Region Franken. Alle Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, damit auch alle Flächen der Gemeinde Großrinderfeld, werden dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Das Plangebiet gehört innerhalb des Landesentwicklungsplanes zum Mittelbereich Tauberbischofsheim.

I-4.2 REGIONALPLAN HEILBRONN-FRANKEN 2020

I-4.2.1 Entwicklungsachse

Die Gemeinde Großrinderfeld incl. Ortsteilen liegt gemäß der regionalplanerischen Darstellung im Bereich der Entwicklungsachse Heilbronn – Neckarsulm – Neuenstadt a.K. – Möckmühl – (Adelsheim/Osterburken) – Boxberg – Lauda-Köningshofen – Tauberbischofsheim – (Würzburg).

I-4.2.2 Regionale Siedlungsstruktur

Zur Erhaltung der längerfristigen Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur ist Tauberbischofsheim / Großrinderfeld als Schwerpunkt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen bzw. als Vorranggebiet zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt.

I-4.2.3 Vorbehalts- und Vorranggebiet

Der Planbereich liegt in keinem Vorbehalts- oder Vorranggebiet. Südwestlich des Gewerbegebiets, abgesetzt durch die Kreisstraße K2811, liegt ein regionalplanerisches Vorbehaltsgebiet (VBG) für Erholung.

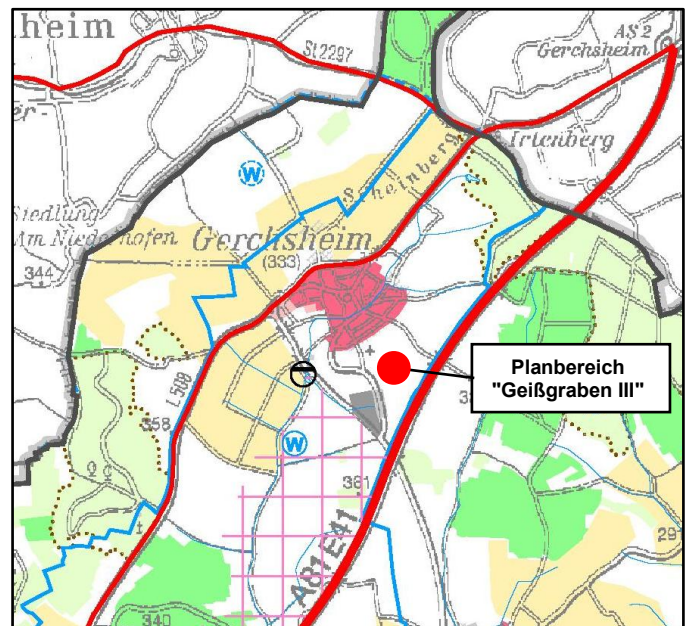


Bild I-8: Auszug Strukturkarte Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

I-4.2.4 „Industriepark A81“ – IGD-Schwerpunkt im Regionalplan

Im Hinblick auf den „Industriepark A81“, der als IGD-Schwerpunkt im Regionalplan ausgewiesen ist, wurde folgende raumordnerische Vereinbarung getroffen:

An der Landesstraße L578 liegt zwischen Tauberbischofsheim und Großrinderfeld auf Gemarkung Tauberbischofsheim das Industriegebiet „Industriepark A81“, das im Regionalplan nach Plansatz 2.4.3.1 als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen festgelegt ist. Das Gebiet dient zur Konzentration der Gewerbeentwicklung, die über die Eigenentwicklung hinausgeht. Dieser IGD-Schwerpunkt wurde im Zuge der 18. Änderung des Regionalplans erweitert, Bauplanungsrecht liegt allerdings noch nicht vor.

Die Gemeinde Großrinderfeld ist am „Industriepark A81“ mit einem Anteil von 20 % beteiligt.

Im raumordnerischen Vertrag vom 07./10./13.11.2025 zwischen dem Regionalverband, der Gemeinde Großrinderfeld und der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach bekennt sich die Gemeinde Großrinderfeld generell zum IGD-Schwerpunkt. Der Erweiterung des Gewerbegebiets „Geißgraben“ im vorliegenden Umfang wird seitens des Regionalverbands im Zuge des Bebauungsplanverfahrens dennoch zugestimmt. Allerdings verpflichtet sich die Gemeinde Großrinderfeld, die künftige Gewerbeentwicklung im IGD-Schwerpunkt „Industriepark A81“ vorzunehmen, sofern es sich um Standortneuentwicklungen handelt. Weitere Standortentwicklungen des Gewerbegebiets „Geißgraben“ über die vorliegende Ansiedlungsvorhaben hinaus sind bis 2035 nicht möglich.

I-4.3 AUSWIRKUNGEN AUF DIE RAUMORDNUNG

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Geißgraben III“ der Gemeinde Großrinderfeld steht grundsätzlich den oben genannten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung nicht entgegen.

I-5. BEDEUTUNG FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

I-5.1 VORHANDENE NUTZUNG

Im Geltungsbereich des Plangebiets liegen ausnahmslos landwirtschaftlich genutzte Flächen. Sowohl das Grundstück Fl.St.Nr. 8688 als auch das Grundstück Fl.St.Nr. 8688/1 werden ackerbaulich bewirtschaftet. Im Plangebiet sind keine Gehölzstrukturen vorhanden.

I-5.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE BEDEUTUNG

Die Geländemorphologie der landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Geltungsbereiches kann als glatt bezeichnet werden. Die sehr schwach bis mittel geneigte Fläche weist eine Geländeausrichtung tendenziell in Richtung Nordwesten auf.

Die im Geltungsbereich liegenden schwach bis mittel geneigten Flächen stellen landbauwürdige Flächen mit mittlerer Bodengüte (= Ackerzahlen zw. 35 und 59) dar und weisen gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf. Die Ackerzahl wurde auf der Grundlage der Ertragsmesszahlen mit ca. 40 ermittelt. Die im Planbereich liegenden landwirtschaftlichen Flächen sind somit aufgrund der Ackerzahl in Verbindung mit der Hangneigung der Wertstufe „Vorrangfläche Stufe II“ zuzuordnen. Die im Planungsgebiet vorhandenen Landwirtschaftsflächen weisen zudem gute Standort- und Bewirtschaftungsbedingungen auf.

Die betroffenen Agrarflächen werden in Gänze ackerbaulich genutzt. Für die landwirtschaftliche Nutzung sind sie attraktiv, da sie aufgrund der guten Qualität des Bodens eine ökonomisch effiziente Nutzung ermöglichen. Aufgrund ihrer Größe, ihres Zuschnitts und ihrer Lage lassen sich die Ackerflächen mit landwirtschaftlichen Großgeräten gut anfahren, was sich positiv auf die Produktionskosten auswirkt.

I-5.3 GEFÄHRDUNG DER AGRARSTRUKTUR

Auf dem Gesamtmarkungsgebiet der Gemeinde Großrinderfeld mit einer Gesamtmarkungsfläche von 5.628 ha sind ca. 3.750 ha landwirtschaftliche Flächen vorhanden (Stand 2020, siehe Bild 5). Dies entspricht einem prozentualen Flächenanteil von knapp 67 %. Eine allgemeine Gefährdung oder sonstige Beeinträchtigung der Agrarstruktur durch das vorliegende Vorhaben ist nicht zu befürchten, weil lediglich ca. 6,8 ha d.h. knapp 0,2% der gesamten Großrinderfelder Landwirtschaftsfläche betroffen ist. Dieser sehr geringe Anteil kann zu keiner nennenswerten Veränderung oder gar Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Großrinderfeld führen.

Großrinderfeld - Flächenentwicklung

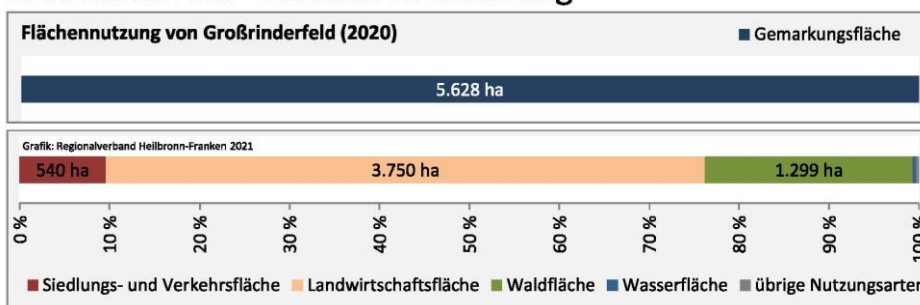


Bild I-9: Flächennutzung von Großrinderfeld (2020), Quelle: RV Heilbronn-Franken 2020

I-5.4 BEEINFLUSSUNG UND AUSWIRKUNGEN DER LANDWIRTSCHAFT

I-5.4.1 Beeinflussung der im Umfeld liegenden landwirtschaftlichen Flächen

Für die direkt an die Maßnahmenfläche angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden sich voraussichtlich keine relevanten Veränderungen der Bewirtschaftungsbedingungen ergeben.

Negative Einflussfaktoren wie Beschattungen durch die neu entstehenden Gebäudestrukturen sind als marginal zu bewerten. Lediglich im Winter bei tief stehender Sonne können Verschattungen im Grenzbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen auftreten; allerdings sind diese in dieser Jahreszeit nicht von Belang.



I-5.4.2 Auswirkungen der Landwirtschaft auf das Umfeld

Der Planbereich „Geißgraben III“ grenzt außer im Süden an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Durch das landwirtschaftlich geprägte Umfeld ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung zu rechnen, die allerdings nur an einigen Tagen im Jahr auftreten. Aufgrund der beabsichtigten gewerblichen Nutzung sind keine negative Einwirkungen zu erwarten (z.B. gesunde Wohnverhältnisse).

I-5.5 LANDESPLANERISCHE ZIELSETZUNG / ABWÄGUNG

Der Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 Baden-Württemberg gibt in Ziff. 2.4.3.5 das Ziel vor, die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig so fortzuentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt wird und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung erfüllen kann.

Dabei sollen die für eine wettbewerbsfähige Landwirtschaft erforderlichen großflächigen Freiräume planerisch gesichert werden, um die Landwirtschaft als leistungsfähigen Wirtschaftszweig zu erhalten. Landwirtschaftlich gut geeignete Böden sind nach der Begründung des LEP 2002 als zentrale Produktionsgrundlagen zu schützen. Das festgelegte Ziel zeigt, dass der Landwirtschaft gerade in den Bereichen des Ländlichen Raums im engeren Sinne eine große Bedeutung beigemessen wird und die Landwirtschaft daher fortzuentwickeln ist.

Aus diesem allgemein gehaltenen Ziel ergibt sich aber nicht, dass landwirtschaftliche Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden dürfen. Könnten landwirtschaftlich genutzte Flächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden, so wäre die städtebauliche Entwicklung der Kommunen komplett auf den Innenbereich beschränkt. Die Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen kann daher nicht automatisch einen Verstoß gegen das in Ziff. 2.4.3.5 des LEP 2002 enthaltene Ziel darstellen.

Der Gemeinde Großrinderfeld ist bewusst, dass hier konkurrierende Belange aufeinandertreffen, zum einen die Belange der Landwirtschaft mit den guten Bodenwerten, zum anderen die gewerblichen Belange in Großrinderfeld mit der Anforderung die gewerbliche Wirtschaft vor Ort mit einem möglichst dauerhaft stabilen Größen- und Branchenmix zu sichern und weiterzuentwickeln.

Die vorliegende Standortwahl wird städtebaulich als sinnvoll erachtet, da der Planbereich im direkten Anschluss an bereits bestehende, vollerschlossene Gewerbeflächen ausgewiesen wird. Der Standort stellt zudem das Resultat eines Abwägungs- und Entscheidungsprozesses unter Zugrundlegung der landwirtschaftlichen und standörtlichen Aspekte dar.

Unter Zugrundelegung des zuvor dargestellten Sachverhalts und unter Miteinbeziehung nachfolgender Gründe hat sich die Gemeinde Großrinderfeld entschieden, dem geplanten gewerblichen Standort in Gerchsheim Vorrang einzuräumen:

- ⊕ Die Ausweisung des Planbereichs erfolgt aufgrund eines konkreten Ansiedlungsvorhabens; eine gewerbliche Flächenbevorratung bzw. eine Flächenbereitstellung für weitere Vorhaben ist nicht vorgesehen.
- ⊕ Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden.
- ⊕ Nahezu alle landwirtschaftlichen Flächen auf der Gesamtmarkung Großrinderfeld besitzen eine gute Bodenqualität mit der Ausweisung als Vorrangflur. Folglich ergibt sich für den Planbereich kein Alleinstellungsmerkmal.
- ⊕ Eine Gefährdung der agrarstrukturellen Situation in Großrinderfeld oder eines landwirtschaftlichen Betriebs wird durch das Vorhaben nicht begründet.
- ⊕ Das Plangebiet liegt in keinem schutzwürdigen Bereich oder in einem regionalplanerischen Vorrang- und Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft.

I-6. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

I-6.1 ALLGEMEIN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach stammt aus dem Jahr 1986, festgestellt durch den Beschluss der Verwaltungsgemeinschaft vom 10.09.1985, genehmigt durch das Landratsamt Main-Tauber-Kreis am 17.01.1986.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan besteht aus:

- ⊕ den Planzeichnungen (Teilpläne 1 – 5) im Maßstab M 1:10.000 sowie
- ⊕ dem Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan.

Als erfüllende Gemeinde der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach liegt die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes bei der Stadt Tauberbischofsheim.

Das Planwerk des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes liegt lediglich in Papierform vor. Derzeit werden die zeichnerischen FNP-Darstellungen digitalisiert und in die automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) übertragen. Ziel des Projektes ist es, die Planzeichnung des FNP landesweit einheitlich im Standard „XPlanung“ digital bereitzustellen.

Ein Auszug des digitalisierten Planwerks mit Darstellung des Plangebiets ist nachfolgend dargestellt.

I-6.2 JETZIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“ umfasst eine Fläche von ca. 6,8 ha. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach liegt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“ vollumfänglich im Außenbereich und ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

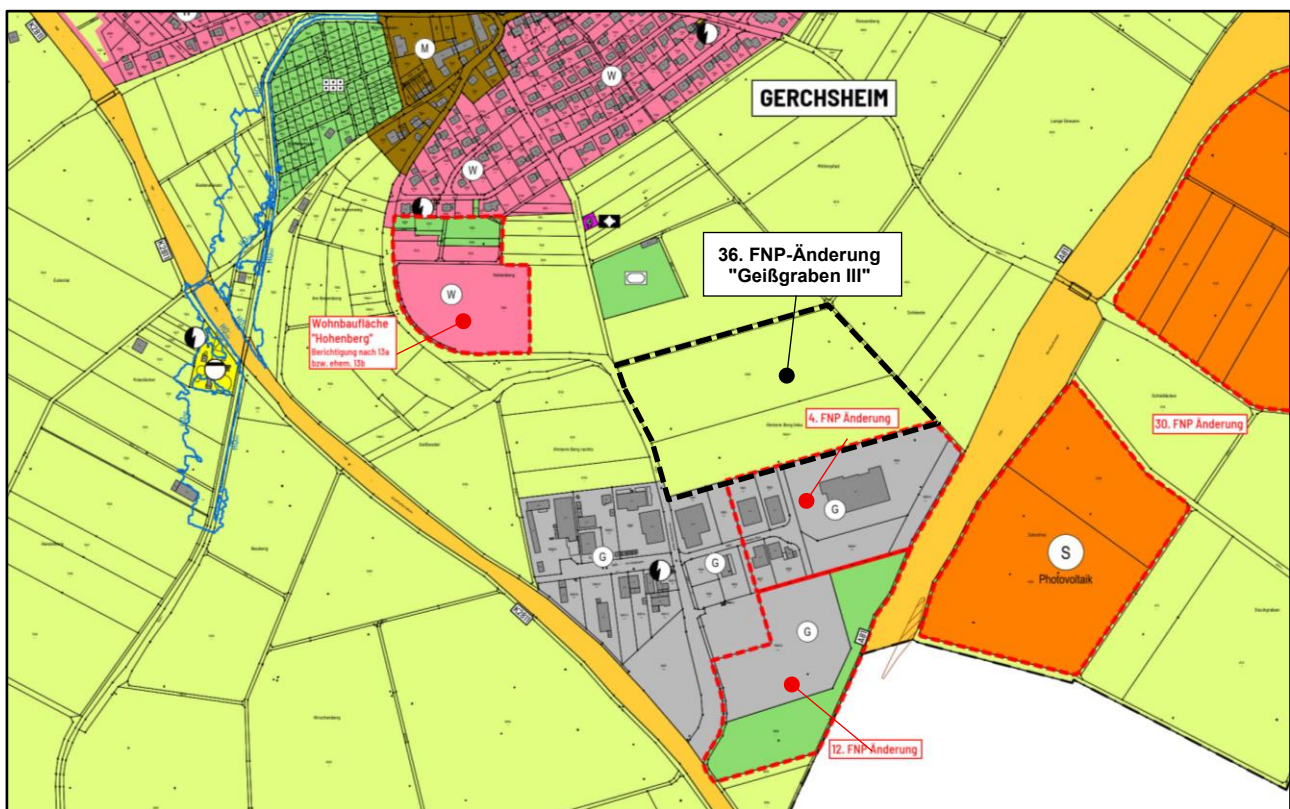


Bild I-10: Auszug aus dem digitalisierten Flächennutzungsplan mit Darstellung des Planbereichs –
Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach



I-6.3 KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Aufgrund der Darstellungen im Flächennutzungsplan entspricht die beabsichtigte gewerbliche Nutzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“ nicht den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes und kann somit in seiner Gesamtheit nicht nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Darstellung ist folglich zu ändern und der künftig beabsichtigten Nutzung als Gewerbliche Baufläche anzupassen.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach hat in öffentlicher Sitzung am 17.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach bereits beschlossen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.

I-7. BAULEITPLANUNG / PLANUNG

I-7.1 ALLGEMEINES

Städte und Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 2 BauGB die Bauleitpläne aufzustellen, zu ändern oder fortzuschreiben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Geißgraben III“ soll entsprechend des § 1 Abs. 5 BauGB neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten, der die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Einklang bringt.

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“ ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbenutzung zu schaffen. Die Nutzung des Gebietes als Gewerbegebiet ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine gewerbliche Ausnutzung des Planbereichs mit einem hohen Anteil an Grünstrukturen vor. Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die vorhandene "Alte Schönfelder Straße" im Westen des Planbereichs. Aufgrund der künftigen Nutzung lediglich durch ein Unternehmen ist eine weitere innere Verkehrserschließung nicht notwendig. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften werden auf der Basis der Planungsabsichten in Anlehnung an die planungsrechtlichen Vorgaben und Örtlichen Bauvorschriften im bereits vorhandenen Gewerbegebiet "Geißgraben" erarbeitet und in die vorliegende Bauleitplanung mit geringen Modifikationen integriert. Mit der Planung wird dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden durch angemessene Festsetzungen Rechnung getragen.

Der Planbereich des **Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“** stellt aufgrund der beabsichtigten Umnutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Bei der Aufstellung einer Bauleitplanung ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Zur Kompensation planbedingter Eingriffe werden umfangreiche Maßnahmen zur Grünordnung sowie umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen des Natur- und Landschaftsschutzes innerhalb des Planbereiches festgesetzt.

I-7.2 ZIELE DER PLANUNG

Die geplante Nutzung des Planbereichs ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen. Die rechtsverbindlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften wurden auf der Grundlage der Planungsabsichten der BÄKO unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde Großrinderfeld sowie unter Beachtung der exponierten Lage und der gewerblichen Nachbarbebauung erarbeitet und in das vorliegende Planwerk integriert.



Folgende Ziele werden für den **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geißgraben III“** formuliert:

- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen für die Umstrukturierung des Gebietes; Realisierung der planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung einer Gewerbefläche;
- ⊕ Schaffung einer funktionalen, aber auch ökologisch ausgewogenen Gewerbefläche;
- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einer ästhetisch und sozial verträglichen Gewerbefläche mit anspruchsvoller grünordnerischer Gestaltung, wodurch die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden soll, vor allem im Hinblick auf die nördlich bzw. nordwestlich liegenden Gerchsheimer Siedlungsflächen
- ⊕ Grünordnerische Maßnahmen zur Förderung der Biotopvernetzung, der Artenvielfalt und Biodiversität sowie zur Einbindung in den Landschaftsraum, aber auch zur Verbesserung des Mikroklimas;
- ⊕ Bereitstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, vor allem innerhalb des Geltungsbereiches;
- ⊕ Festsetzung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Maßnahmen;
- ⊕ Minimierung der Neuversiegelung auf das unabdingbar notwendige Maß;
- ⊕ Anpassung der technischen Infrastruktur (Ver- und Entsorgung).

I-7.3 STANDORTALTERNATIVEN

I-7.3.1 Innenentwicklung

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen müssen die Kommunen vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung prüfen.

Obwohl generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung seitens der Gemeinde Großrinderfeld eingeräumt wird, ist eine Gewerbeneuansiedlung oder eine gewerbliche Erweiterung für Unternehmen in den Ortskernen nahezu unmöglich. Die gewünschten Grundstücksgrößen sind in der Regel nicht vorhanden. Im gewerblichen Erweiterungsfall in Ortslage sind oft keine weiteren Flächen auf den bereits gewerblich beanspruchten Grundstücken verfügbar. Unmittelbar angrenzende Baulücken oder Brachflächen für bauliche Erweiterungen sind nur selten vorhanden. Des Weiteren sind die Siedlungsflächen der Großrinderfelder Ortslagen mittlerweile überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Hinblick auf die Immissionsproblematik lässt sich eine innerörtliche gewerbliche Entwicklung oder Erweiterung oft gar nicht oder nur schwer realisieren. Generell wird dennoch seitens der Gemeinde Großrinderfeld das städtebauliche Ziel verfolgt, gewerbliche Erweiterungen von ortsansässigen Unternehmen im Innenbereich, sofern möglich, zu unterstützen.

In diesem Hinblick ist allerdings anzumerken, dass ein Instrumentarium zur Aktivierung, Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von brachliegendem innerörtlichem Potenzial nur schwer anwendbar ist, da sich solche Flächen in der Regel nicht in kommunalem Besitz befinden.

Die Gemeinde Großrinderfeld unterstützt und verfolgt schon seit Jahren, sofern möglich, eine flächensparende Siedlungsentwicklung. Der Umgang mit den Herausforderungen des demographischen Wandels sowie der Natur-, Landschafts- und Klimaschutz sind dabei zentrale Themen, mit welchen sich gerade Gemeinden im ländlichen Raum in einem besonderen Maß auseinandersetzen müssen. Zur Unterstützung einer nachhaltigen Strukturentwicklung in den innerörtlichen Bereichen wurde die Gemeinde Großrinderfeld jüngst als Schwerpunktgemeinde in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) aufgenommen.

I-7.3.2 Außenentwicklung

Der Planbereich „Geißgraben III“ liegt im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehenden Gewerbeflächen „Geißgraben“. Ver- und Entsorgungsanlagen sind in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden und können entsprechend fortgeführt bzw. modifiziert werden. Die verkehrstechnische Erschließung ist mit Anbindung an das vorhandene angrenzende Straßensystem „Alte Schönfelder Straße“ ebenfalls relativ „einfach“ möglich. Des Weiteren stellt der Planbereich keinen ökologisch sensiblen Bereich dar. Anthropogene Belastungen sind in den angrenzenden gewerblichen Siedlungs- und Verkehrsflächen (BAB A81) bereits gegeben.

Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation und entsprechenden Grundstücksgrößen sind auf dem Gesamtgebiet der Gemeinde Großrinderfeld nicht mehr vorhanden.



Seitens der Gemeinde Großrinderfeld besteht zudem die städtebauliche Absicht, die gewerblichen Ansiedlungen weiterhin an bestehenden Gewerbestandorten zu bündeln, um die damit verbundenen Beeinträchtigungen auf Mensch und Natur zu minimieren bzw. an anderer Stelle zu vermeiden.

Unter Zugrundelegung der erschließungstechnischen Ausgangssituation und der städtebaulichen Bündelungsabsicht wurde der bestehende Gewerbestandort „Geißgraben“ für eine weitere Gewerbeansiedlung gezielt angestrebt.

I-7.4 BAUFLÄCHENBEDARF

I-7.4.1 Gesetzliche Grundlagen

Bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 BauGB ist der geplante Bedarf an Wohnbauflächen und Gewerbebauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den vorgegebenen Kriterien zur Nachweisführung und auf der Basis der aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben darzulegen (Vorgabe / Quelle: Papier zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB vom 23.05.2013 herausgegeben vom Ministerium für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg).

I-7.4.2 Notwendigkeit der gewerblichen Weiterentwicklung / Bauflächenbedarf

Im IGD-Schwerpunkt „Industriepark A81“ stehen derzeit keine ausreichenden Flächen zur Verfügung. Eine Erweiterung ist derzeit seitens des Zweckverbands „Industriepark A81“ geplant, allerdings ist der notwendige Grundstücksankauf noch nicht abgeschlossen.

Des Weiteren war es für die BÄKO-Zentrale nicht vermittelbar, sich im IGD-Schwerpunkt anzusiedeln, da dort - direkt im Einfahrtsbereich - ein großer Sammelplatz für Abfälle mit Wertstoffhof, „Gelber Sack“-Umschlag und Altpapierlager vorhanden ist.

Die bestehenden BÄKO-Standorte Ladenburg und Nürnberg werden geschlossen. Aufgrund der Lage in der Mitte der Zielregion und des räumlich nahen Autobahnanschlusses wurde das Gewerbegebiet „Geißgraben“ in Gerchsheim seitens der BÄKO-Zentrale eG im Rahmen einer Standortanalyse untersucht. Unter Zugrundelegung der städtebaulichen und der firmenspezifischen Ausgangssituation wurde der bestehende Gewerbestandort „Geißgraben“ bzw. dessen potenzielle nördliche Erweiterungsfläche für eine weitere gewerbliche Ansiedlung favorisiert und gezielt angestrebt. Der Flächenumfang wurde auf der Grundlage des konkreten Bauvorhabens festgelegt.

Die gewerbliche Weiterentwicklung und die wirtschaftliche Stärkung der Gesamtgemeinde ist erklärtes Ziel der Gemeinde Großrinderfeld. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, den Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“ auszuweisen, der vollumfänglich den momentanen Bedarf der BÄKO-Zentrale eG decken soll. Mit der Gebietserweiterung wird somit die wirtschaftliche Entwicklung dieses Unternehmens gesichert.

Aufgrund der konkreten Ansiedlungsabsicht der BÄKO-Zentrale eG besteht folglich das Erfordernis einen Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“ erfolgt auf Antrag der BÄKO-Zentrale eG, der diesen in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Großrinderfeld als Planungsträger entwickelt.

Der Bauflächenbedarf ist vollumfänglich aufgrund der vorliegenden Planungsabsicht der BÄKO-Zentrale eG begründet.

I-7.5 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (UVP)

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist ein umweltpolitisches Instrument der Umweltvorsorge mit dem Ziel, umweltrelevante Vorhaben vor ihrer Zulassung auf mögliche Umweltauswirkungen hin zu überprüfen. In der Regel ist sie beschränkt auf die Überprüfung der Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter.



Gemäß Anlage 1 besteht lediglich für Industriegebiete entsprechend ihrer Fläche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. einer allgemeinen Vorprüfung. Für Gewerbegebiete ist keine UVP erforderlich.

Die Belange des Umweltschutzes in einem Bebauungsplanverfahren werden in einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 in Verbindung mit Anlage 1 BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Gemäß § 2a i. V. mit Anlage 1 BauGB hat die Gemeinde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der Begründung einen Umweltbericht als gesonderten Teil beizufügen, der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darlegt. Der Umweltbericht ist gesonderter Bestandteil dieser Begründung des Bebauungsplanes.

I-7.6 UMFANG DER FESTSETZUNGEN

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte („schlanker Bebauungsplan“) werden lediglich die unabdingbar erforderlichen Festsetzungen getroffen.

Regelfestsetzungen:

Um die Qualität des Orts- und Landschaftsbildes, des Naturschutzes, die Nutzbarkeit der Außenräume und des Nachbarschutzes zu gewährleisten, sind u.a. neben der Art und dem Maß der baulichen Nutzung folgende Vorschriften erforderlich:

- ⊕ Bauweise;
- ⊕ Höhe der Gebäude;
- ⊕ Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze;
- ⊕ Grünordnung;
- ⊕ Ausgleichsmaßnahmen.

Ergänzende Bauvorschriften:

Ergänzend sollen die Bauvorschriften die städtebauliche Einbindung oder Gestaltung unterstützen:

- ⊕ Äußere Gestaltung;
- ⊕ Dachformen;
- ⊕ Werbeanlagen;
- ⊕ Einfriedungen.

I-7.7 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN / DURCHFÜHRUNGSVERTRAG

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geißgraben III“ ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, in dem das Vorhaben der BÄKO konzeptionell dargestellt wird. Der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan basiert auf der Entwicklungsplan der Ermshaus & Garcia Architekten aus Bielefeld (Lageplan Außenanlagen vom 11.12.2025 als sog. „Masterplan“).

Ein Durchführungsvertrag ist ein städtebaulicher Vertrag im Sinne des § 11 Abs. 4 BauGB und eine zwingende Voraussetzung für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Dieser Vertrag regelt, dass die BÄKO das Vorhaben fristgerecht umsetzt, die Erschließung sicherstellt und die Planungs- sowie Erschließungskosten übernimmt. Der Vertrag stellt die rechtliche Voraussetzung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar und muss vor dem Satzungsbeschluss geschlossen werden.

I-7.8 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Der Standort des neuen BÄKO-Rohstoffverteilzentrums im Gerchsheimer Gewerbegebiet soll künftig die zentrale Logistik-Drehscheibe für Süddeutschland und Österreich innerhalb der genossenschaftlichen BÄKO-Organisation bilden.

Am Standort „Geißgraben“ wird künftig das BÄKO-Warensortiment gelagert, kommissioniert, umgeschlagen und an die BÄKO-Regionalgenossenschaften weiterverteilt werden. Über die Regionalgenossenschaften erfolgt die Verteilung an die lokalen Bäckerei- und Konditoreibetriebe. Das Logistikzentrum soll mit rund 50 Mitarbeitenden im Zwei-Schicht-Betrieb zwischen 6 Uhr und 18 Uhr betrieben werden.



Innerhalb des Geltungsbereiches soll dahingehend ein moderner Gebäudekomplex mit umfangreichen Logistik-, Lager, Verwaltungs- und Schulungsbereichen entstehen. Mit dem Neubau sollen die Kapazitäten geschaffen werden, die die Versorgung der Mitgliedsunternehmen zuverlässig sicherstellen.

Logistikhalle / Bürotrakt

Entsprechend der festgelegten Art der baulichen Nutzung dient die Halle der Lagerung und Verteilung von Waren des Bäckereibedarfs. Ein Teilbereich wird als Tiefkühlager, ein weiterer Teilbereich als Kühlager eingerichtet. Die zugehörige Technik wird an der Ostseite des Gebäudes angeordnet. Im westlichen Teil des Gebäudes wird ein Gefahrstofflager für handelsübliche Gebindegrößen eingerichtet (z.B. Öle, Fette, Desinfektionsmittel, Reinigungsmaterial).

Die Logistikhalle ist mit einer Länge von ca. 229 m und einer Breite von ca. 121 m geplant. Die Anforderungen aus der Lagerhaltung bedingen eine Gebäudehöhe von ca. 15 m. Als Dachart ist ein Flachdach geplant. Der überwiegende Teil der Dachfläche soll mit einer PV-Anlage ausgestattet werden.

Zum Be- und Entladen der LKW werden Laderampen bzw. Überladebrücken ausschließlich auf der Hallensüdseite vorgesehen.

An der südwestlichen Hallenecke sowie zwischen den Überladebrücken auf der Hallensüdseite ist jeweils ein angebauter Bürotrakt konzipiert. Nach dem jetzigen Planungsstand sind die direkt an die Halle angebauten Bürogebäude mit zwei Vollgeschossen geplant.

Betriebliche Umgangsflächen

Die Zu- und Abfahrt zu den betrieblichen Umgangsflächen erfolgt für LKW und PKW getrennt über die Südwestecke des Planbereichs.

Die betrieblichen Umgangsflächen sind im Hinblick auf den Schallschutz ausschließlich auf der Südseite der Halle vorgesehen. Insgesamt sind in diesem Bereich 32 Laderampen / Überladebrücken geplant.

Östlich und südlich dieser Überladebrücken sind LKW-Stellplätze und ein kleines Fahrergebäude vorgesehen. Der überwiegende Teil der PKW-Stellplätze wird auf der Westseite der Halle angeordnet. Südlich der Halle ist ebenfalls eine Stellplatzfläche für 4 PKW geplant.

Innerhalb der Halle wird im Hinblick auf den erhöhten Brandschutz eine Sprinkleranlage erforderlich. Die technischen Einrichtungen der Sprinkleranlage sind auf der Ostseite außerhalb der Logistikhalle geplant.

Im Norden, Westen und Osten wird eine Feuerwehrumfahrt mit Anschluss an die betrieblichen Verkehrsflächen angeordnet. Die 3,5 m breite Umfahrt erhält auf der Nord-, West- und Ostseite jeweils eine zusätzliche Feuerwehraufstellfläche.

An der Südwestecke der Halle wird eine Fläche als Abfallsammelstelle vorgehalten. Innerhalb dieser Fläche werden neben Restmüll und Lebensmittelabfällen des Weiteren Leergut und Paletten gelagert.

Trafo-Station

Aufgrund des hohen Strombedarfs wird die Errichtung einer betriebseigenen Trafostation erforderlich. Die Lage der Trafostation ist an der südlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen.

I-7.9 PLANUNGSDATEN

Nach den Darstellungen des **Vorhaben- und Erschließungsplanes „Geißgraben III“** auf der Gemarkung Gerchsheim ergibt sich für die baulichen Anlagen und Verkehrsflächen folgende Flächenbilanz:

| Art der Flächennutzung | Fläche | Prozentualer Anteil |
|--|-----------------------|---------------------|
| Halle | 27.706 m ² | 40,4 % |
| Büro | 406 m ² | 0,6 % |
| Sonstige Gebäude (Fahrergebäude, Springleranlage, Trafo) | 290 m ² | 0,4 % |
| Verkehrsflächen (Zu-/Abfahrt, Warenumschlag) | 9.660 m ² | 14,1 % |



| | | |
|---|-----------------------------|---------------|
| Fußwege | 280 m ² | 0,4 % |
| PKW-Stellplätze | 640 m ² | 0,9 % |
| LKW-Stellplätze | 950 m ² | 1,4 % |
| Überdachte Fahrrad-Abstellplätze | 117 m ² | 0,2 % |
| Versiegelte Bau- und Verkehrsflächen | 40.049 m² | 58,4 % |

Der prozentuale Anteil der versiegelten Bau- und Verkehrsflächen ist auf das gesamte Planungsgebiet mit einer Gesamtfläche von 68.612 m² bezogen. Der prozentuale Anteil stellt eine geplante Grundflächenzahl GRZ von 0,58 dar.

I-7.10 ERSCHLIESSUNG

I-7.10.1 Verkehrserschließung

Allgemein

Die äußere Verkehrserschließung der geplanten Gewerbefläche ist mit Anschluss an die bestehende "Alte Schönfelder Straße an der Südwestecke des Planbereichs sichergestellt. Generell erfolgen die Zu- und Abfahrten zum Gewerbegebiet ausschließlich über die angrenzende Kreisstraße K2811 mit Anbindung an die Landesstraße L576 außerhalb der Gerchsheimer Ortslage. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die verkehrliche Belastung mit rund 50 LKW-Anlieferungen und Abholungen pro Tag als überschaubar eingestuft wird.

Zusätzliche öffentliche Verkehrsanlagen zur Erschließung des Baugrundstücks werden nicht erforderlich.

Zur Reduzierung von Verkehrslärmkonflikten ist der verkehrstechnische innere Betriebsablauf – Zu- und Abfahrt und Ladezonen - im Süden des Baugrundstücks vorgesehen. Der innerbetriebliche Verkehrslärm kann somit durch die über 200 Meter lange Halle gegenüber den im Norden bzw. Nordwesten liegenden bestehenden und geplanten Wohnsiedlungsbereiche von Gerchsheim abgeschirmt und reduziert werden. Die Verlagerung der Verkehrslärmquellen in den Süden des Planbereichs wird als Lärminderungsmaßnahme im Sinne einer architektonischen Selbsthilfe eingestuft.

Zu- und Abfahrt / Ladezonen

Es sind insgesamt zwei Zu- und Abfahrten an der Südwestecke des Baugrundstücks im engen räumlichen Zusammenhang geplant, zum einen für den LKW-, zum anderen für den PKW-Verkehr. Die LKW-Zu- und Abfahrt ist mit einer Breite von 9,0 m, die Breite der PKW-Zu- und Abfahrt mit einer Breite von 6,0 m geplant. Vor der Halle wird die Verkehrsfläche auf 17 m aufgeweitet, um ein sicheres Anfahren der LKWs an die Laderampen auf der südlichen Hallenseite zu gewährleisten.

Die Ausführung dieser Verkehrsflächen ist wasserundurchlässig mit einer Asphaltoberfläche vorgesehen.

LKW-Stellplätze

Vor der Halle sind auf der Südseite der betrieblichen Verkehrsflächen bzw. Hofflächen vier Stellplätze vorgesehen. Am Ende dieser Verkehrsflächen sind in der Südostecke des Plangebiets neun LKW-Stellplätze konzipiert.

Die Ausführung der insgesamt 13 LKW-Stellplätze ist wasserundurchlässig mit einer Asphaltoberfläche vorgesehen.

PKW-Stellplätze

Insgesamt werden 50 PKW-Stellplätze auf dem künftigen Firmengelände vorgesehen. Westlich der Halle sind 46 PKW-Stellplätze geplant. Davon werden drei breitere Parkplätze für Menschen mit körperlichen Einschränkungen vorgehalten. Vor der Halle sind auf der Südseite der betrieblichen Verkehrsflächen bzw. Hofflächen vier weitere Stellplätze geplant.



Die Ausführung der Oberflächen von Stellplatzflächen wird ebenfalls wasserundurchlässig ausgeführt (z.B. Ausführung als Asphalt-, als Beton- oder als Betonpflasterbelag). Wasserdurchlässige Oberflächen sind nicht zulässig.

Fahrrad-Stellplätze

Südlich des Bürogebäudes wird ein großzügiger überdachter Stellplatz-Bereich für Fahrräder angeordnet.

Feuerwehrumfahrt

Für die Feuerwehr wird eine Hallenumfahrt mit Anschluss an die betrieblichen U, gangsf lächen hergestellt. In die Umfahrt werden drei Aufstellflächen für die Feuerwehr integriert. Die Oberfläche der Umfahrt ist mit einer wassergebundenen Decke vorgesehen.

I-7.10.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets ist im modifizierten Mischsystem vorgesehen. Schmutz- und Niederschlagswasser sind getrennt voneinander im Planbereich zu sammeln und abzuleiten.

Das in den Gebäuden anfallende Schmutzwasser ist dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen. Das auf den befahrenen Hof- und Verkehrsflächen anfallende gegebenenfalls belastete Niederschlagswasser ist ebenfalls in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten; allerdings wird zur Verminderung der Spitzenabflüsse eine Drosseleinrichtung erforderlich.

Das auf den Dachflächen anfallende nicht verunreinigte Regenwasser ist über die Regenrückhaltebecken gedrosselt der Vorflut (Wegseitengraben) zuzuführen.

Für die innere und äußere abwassertechnische Erschließung ist rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

I-7.10.3 Starkregenereignisse

Für das Gemeindegebiet Großrinderfeld liegen keine Hinweiskarten für die Vorsorge von Starkregenereignissen vor. In der Regel zeigen die Hinweiskarten mögliche Überflutungen nach außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen auf.

Das Gewerbegebiet „Geißgraben“ und der direkt angrenzende Planbereich liegen exponiert auf einem Hangrücken. Die angrenzenden baulich nutzbaren und landwirtschaftlichen Flächen liegen tendenziell auf einem ähnlichen oder tieferen Höhenniveau. Bei Starkregenereignissen ist aufgrund der topographischen Lage des Planbereichs folglich davon auszugehen, dass kein großflächiger Zufluss aus den angrenzenden Außengebieten entsteht.

Im Rahmen der Starkregenvorsorge ist dennoch zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Oberflächenabflusses bei Starkregen entstehen und ob Maßnahmen zum Schutz erforderlich werden. Diese sollen darauf hinzielen, oberirdisch abfließendes Regenwasser vom Gebäude fernzuhalten bzw. das Gebäude vor Wasser abzuschirmen und das Eindringen über tieferliegende Hauseingänge, Kellertreppen, Fenster, Lichtschächte, etc. zu vermeiden.

Im Rahmen der Bebauung wird auf die Allgemeine Sorgfaltspflicht hingewiesen. Maßnahmen zur Ableitung des Oberflächenwassers müssen unter Berücksichtigung des § 37 WHG getroffen werden. Es muss gewährleistet sein, dass es durch die Ableitung zu keiner Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger kommt.

I-7.10.4 Wasserversorgung

Die in Gerchsheim zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss an das vorhandene angrenzende Wasserversorgungsnetz und ist somit sichergestellt.

Zur Optimierung der Versorgungssicherheit wird zwischen den bestehenden öffentlichen Wasserleitungen in der „Alten Schönfelder Straße“ und der Erschließungsstraße „Hinterm Berg“ im Süden des Planbereichs ein Ringschluss hergestellt. Der Ringschluss wird über ein Leitungsrecht gesichert



I-7.10.5 Löschwasserversorgung

Generell wird der private Objektschutz in Abhängigkeit von den objektspezifischen brandschutztechnischen Kenngrößen ermittelt.

Im Gewerbegebiet „Geißgraben“ kann die benötigte Löschwassermenge des Vorhabens nicht über den kommunal bereitzustellenden Grundschatz (öffentliches Wasserversorgungsnetz) gewährleistet werden.

Da die erforderliche Löschwasserrate für den privaten Objektschutz höher ist als die Löschwasserrate aus dem Grundschatz, wird die Differenz vom Bauherr über eine zusätzliche private Löschwasservorhaltung im Planbereich abgedeckt.

I-7.10.6 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Die Stromversorgung und die Telekommunikationseinrichtungen im Plangebiet werden im Zuge der Erschließung mit den zuständigen Versorgern abgestimmt.

I-7.11 EMISSIONEN / IMMISSIONEN

I-7.11.1 Allgemein

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche Emissionen möglichst abzustellen oder auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, um so zum einen die Verschmutzung von Luft, Boden oder Gewässern zu vermeiden und zum anderen Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen (Immissionen) zu schützen.

I-7.11.2 Gewerbelärm

Architektonische Selbsthilfe

Um die Verlärmung der im Norden bzw. Nordwesten liegenden geplanten und bestehenden Wohnsiedlungsbereiche zu verhindern und um den Lärmschutz zu gewährleisten, können aktive und passive Schallschutzmaßnahmen Anwendung finden.

Zum Schutz der Bewohner dieser Siedlungsbereiche vor unzumutbarem Lärm wurde als erster Schritt das Instrument der „Architektonischen Selbsthilfe“ angewendet. Um den Nutzungskonflikt zwischen dem geplanten Gewerbe und den schutzbedürftigen Nutzungen deutlich zu reduzieren, wurde die bauliche Gestaltung der Gewerbeeinheit so angepasst, dass die Lärmemissionen in Richtung Norden bzw. Nordwesten durch die geplanten Baukörper abgeschirmt werden. Bei der Grundrissgestaltung bzw. -orientierung wurden gezielt die lärmintensiveren Bereiche wie die Zu- und Abfahrt sowie der Warenumschatz auf der Südseite der geplanten Logistikhalle angeordnet.

Schallgutachten

Ein Schallgutachten für geplante Gewerbegebiete ist ein technisches Gutachten, das die zu erwartende Lärmbelastung durch die Gewerbeansiedlung berechnet und bewertet. Es dient dazu, sicherzustellen, dass die geplanten Betriebe die gesetzlichen Immissionsrichtwerte nicht überschreiten und dass geeignete Lärmschutzmaßnahmen ergriffen werden.

Für die geplante gewerbliche Fläche wird derzeit ein Gutachten erstellt, in dem die zur Einhaltung der maßgebenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den bestehenden zu schützenden Nutzungen zulässigen Emissionen ermittelt werden. Inwieweit z.B. zulässige Geräuschkontingente den Schallimmissionsschutz sicherstellen, wird derzeit in einem Schallgutachten ermittelt. Das Schallgutachten liegt allerdings noch nicht vor.

I-7.11.3 Verkehrsbedingte Luftschadstoffe

Die vom Verkehr auf der Bundesautobahn A81 im Plangebiet zu erwartenden Schadstoffimmissionen wurden im Rahmen der 2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung "Geißgraben II" in einem Gutachten "Untersuchung der verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen" vom Büro Wölfel mit Datum vom 18.06.2019 untersucht



und die Immissionswerte im Bereich der geplanten Bebauung unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastung bewertet.

Die Bewertung der Luftschadstoffuntersuchung, die durchgeführt wurde, ergab, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Schadstoffbelastungen auf die im Gewerbegebiet arbeitenden Menschen ausgeschlossen werden können.

Die geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV werden nicht erreicht bzw. überschritten. Gemäß Gutachten sind unterrealen Bedingungen geringere Immissionswerte zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Planbereichs „2. Bebauungsplanänderung / -erweiterung Geißgraben II“ in unmittelbarer Nachbarschaft geht die Gemeinde Großrinderfeld davon aus, dass im Planbereich ebenfalls keine verkehrsbedingten Schadstoffbelastungen aus der Bundesautobahn A81 zu erwarten sind.

I-7.11.4 Gewerbebedingte Luftverunreinigungen

Für den Schutz vor schädlichen Luftschadstoffen und damit verbundenen evtl. auftretenden Geruchsbelästigungen gilt wie für alle anderen Immissionsarten der Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG, dass schädliche Auswirkungen von Immissionen soweit wie möglich zu vermeiden sind. Luftverunreinigungen sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole und Dämpfe. Oft sind Luftverunreinigungen mit Geruchsemissionen verbunden, die vor allem durch Luftverunreinigungen aus Chemieanlagen, Mineralö Raffinerien, Lebensmittelabriken, Intensivnutztierhaltungen und Abfallentsorgungseinrichtungen sowie aus dem Kraftfahrzeugverkehr entstehen können.

Da es sich bei Luftschadstoff- und Geruchsimmissionen um Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG handelt, besteht ein staatlicher Schutz vor diesen Immissionen, wenn diese nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft hervorrufen (vgl. § 3 Abs. 1 BImSchG).

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung sind Luftverunreinigungen und die damit verbundene Erheblichkeit von Geruchsbelästigungen nicht zu erwarten.

I-7.12 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die für die angrenzenden Gewerbeflächen geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen haben sich als geeignet für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Großrinderfeld erwiesen. Zusammen mit den baulichen Absichten der BÄKO-Zentrale eG dienen diese als Grundlage für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geißgraben III“ übernommen.

I-7.12.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Der Planbereich soll als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

Entsprechend den baulichen Absichten werden Gewerbebetriebe aller Art sowie Lagerhäuser und Lagerplätze, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, Geschäfts- und Bürogebäude sowie Tankstellen zugelassen. Weitere Nutzungen sind im Plangebiet nicht beabsichtigt und werden folglich nicht zugelassen.

Die allgemeinen Zweckbestimmungen des Gewerbegebietes bleiben trotz der vorgenommenen Restriktionen gewahrt.

I-7.12.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 – § 21a BauNVO)

Im Sinne einer geringen Regelungsdichte wird im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geißgraben III“ lediglich eine Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Vor diesem Hintergrund werden Festsetzungen zur Geschossflächen- oder Baumassenzahl in städtebaulicher Hinsicht für nicht erforderlich erachtet.

Durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe soll eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Neubebauung des Plangebietes im Gesamtkontext mit den bereits bestehenden Gewerbeflächen,



aber auch im Hinblick auf die nördlich bzw. nordwestlich liegenden Gerchsheimer Siedlungsflächen gewährleistet werden.

Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Die Festsetzung lehnt sich an die Festsetzungen im angrenzenden Planbereich „Geißgraben II“ an und wird für das Vorhaben als ausreichend bewertet.

Um der landschaftsplanerischen Zielsetzung im Sinne des § 1a BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Boden Rechnung zu tragen, wird die maximale GRZ mit 0,6 festgesetzt. Das festgesetzte Maß sichert sowohl eine hohe Flexibilität bei der gewerblichen Nutzung bzw. Bebauung als auch die Möglichkeit zur Umsetzung grünordnerischer Ausgleichsmaßnahmen.

Die Orientierungswerte des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO werden mit den Festsetzungen nicht überschritten.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der künftigen baulichen Anlagen wird unter anderem mit Festlegung der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}) reguliert. Zielsetzung der Festsetzung zur Höhenregulierung baulicher Anlagen ist zum einen die Umsetzung der firmenspezifischen Vorgaben, zum anderen einen die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der exponierten Lage des Gewerbegebiets "Geißgraben". Eine intensive gewerbliche Nutzung wird mit der Festsetzung gewährleistet.

Die Anforderungen aus der Lagerhaltung ergeben eine Gebäudehöhe von 15 Meter, die im Bebauungsplan als Maximale Höhe festgesetzt ist. Die Festlegung der maximalen Gebäudehöhe mit 15 Meter entspricht der GH-Festsetzung in den benachbarten Gewerbeflächen.

I-7.12.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Baugrenzen umfasst.

Im Planbereich ist die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt, so dass Gebäudelängen über 50 Meter realisiert werden können. Die Begrenzung der Gebäudeausdehnungen ist durch das festgesetzte „Baufenster“ begrenzt; somit ist eine optimale Nutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten und Betriebserfordernissen der BÄKO-Zentrale eG gewährleistet.

I-7.12.4 Festsetzung der Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Festlegungen der exakten Erdgeschossfußbodenhöhe der künftigen Gebäude werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens getroffen.

Entsprechend der vorliegenden Konzeption im Vorhaben- und Erschließungsplan liegt die anzuwendende Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) im Bereich von 362 müNN bis 363 müNN. In der Planzeichnung sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Erdgeschossfußbodenhöhe mit 363,00 müNN dargestellt. Die Höhe wird im Hinblick auf die Erdmassenbewegungen auf dem Baugrundstück im Rahmen der weiteren Planungen nochmals geprüft.

I-7.12.5 Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 bzw. § 14 BauNVO)

Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes verbunden mit den Pflanz- und Grünflächen in der südlichen Randzone des Planbereichs sind Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie LKW-Stellplätze in der Regel nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dagegen sind PKW-Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der mit Pflanzgebot belegten Flächen.



I-7.12.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen der Zu- und Abfahrt zum Planbereich / Baugrundstück, die betrieblichen Umgangs- und Stellplatzflächen sowie die Feuerwehrumfahrt sind als private Verkehrsanlagen entsprechend dem Einschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

I-7.12.7 Fläche für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Fläche für Versorgungsanlagen dargestellt. Diese dient zur Unterbringung einer privaten Trafo-Station.

I-7.12.8 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagwasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche dient zur Unterbringung von 2 Regenrückhaltebecken in Erdbauweise mit naturnaher Gestaltung. Die Rückhaltebecken werden zur Abflusssdämpfung von Niederschlagwasser für die vorübergehende Speicherung eingesetzt.

Die Bemessung der Regenrückhaltebecken erfolgt im Zuge des Wasserrechtsverfahrens.

I-7.12.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Die privaten Pflanzgebote sehen generell Pflanzungen als Ausgleichmaßnahmen für den Eingriff durch die Bebauung des Planbereiches vor. Da durch die bauliche Entwicklung des Gebiets das Landschaftsbild der offenen Landschaft verändert bzw. beeinträchtigt wird und der Planbereich leicht exponiert am nördlichen Rand des Gewerbegebiets "Geißgraben" mit Blickbeziehungen zu den nördlich bzw. nordwestlich gelegenen Gerchsheimer Siedlungsflächen liegt, ist die Grünordnungsplanung zudem auf eine Eingrünung mit standortgerechten heimischen Bäumen und Gehölzen fokussiert.

Im Hinblick auf die exponierte Lage und zur Reduzierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sollen überwiegend im Osten, Norden und Westen Gehölzstrukturen durch Heckenpflanzungen und durch die Pflanzung von einheimischen standortgerechten Laubbäumen oder Obstbäumen entstehen, die die geplante Logistikhalle teilweise eingrünen. Zur Durchgrünung des Gesamtgebiets werden entlang der südlichen Grenze ebenfalls Heckenpflanzungen vorgesehen.

Neben Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebiets dienen diese Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe. Die Gehölze tragen zudem zum Ausgleich der entstehenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bei. Des Weiteren verbessern Gehölzanzpflanzungen das lokale Kleinklima sowie die Luftqualität und bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten z.B. für Vögel und Insektenarten.

Zu verwenden sind die aufgeführten standortgerechten Arten in der „Liste der Gehölzpflanzungen“.

I-7.12.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung von Extensivgrünland

Zur Vermeidung, Verringerung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind die festgesetzten Flächen im Geltungsbereich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB als extensives Grünland zu entwickeln und zu unterhalten:

- ⊕ Entwicklung von Extensivgrünland auf den festgesetzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Ziel ist die Etablierung einer artenreiche Fettwiese zur Erhöhung der Artenvielfalt und des Nahrungsangebotes zugunsten von Vögeln und Insekten.
- ⊕ Verwendung von gebietsheimischen, autochthonen, blütenreichen Pflanzen- und Saatgutmischungen und extensive Bewirtschaftung und Pflege ohne Einsatz jeglicher Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.
- ⊕ Die Wiesenflächen sind ab Ende Juli mindestens einmal jährlich zu mähen, mit einer Schnitthöhe von 7 - 8 cm über Bodenoberfläche, das Mähgut ist abzufahren und einer Nutzung zuzuführen. Es wird empfohlen, eine tierschonende Mahd durchzuführen. Alternativ kann eine extensive Beweidung durchgeführt werden.



Das Extensivgrünland ist innerhalb eines Jahres nach Aufnahme des gewerblichen Betriebs umzusetzen und dauerhaft zu pflegen.

Bauvorbereitende Maßnahmen / Maßnahmen während den Bau- und Erschließungsarbeiten

Um Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Maßnahmen, Handlungspflichten und Verhaltensweisen umzusetzen:

- ⊕ Die Räumung des Baufeldes ist außerhalb der Brutzeit der Feldbrüter (d.h. ab September bis Februar) durchzuführen. Soll die Baufeldräumung in einem anderen Zeitraum durchgeführt werden, ist zuvor gutachterlich sicherzustellen, dass eine Belegung von Nistplätzen ausgeschlossen ist.
- ⊕ Vorsorglich kann für diesen Fall durch die Einhaltung einer Schwarzbrache die Belegung mit Brutplätzen vermieden werden.
- ⊕ Baustelleneinrichtungen und Einrichtung von Lager- und Verkehrsflächen im Zuge der Baugebieterschließung sind auf Flächen des Geltungsbereiches zu beschränken. Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen nicht in Anspruch genommen bzw. beeinträchtigt werden.

I-7.12.11 Zuordnung Planexterner Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für Eingriffe, die im Planbereich nicht ausgeglichen werden können, werden planexterne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich.

Folgende externe Ausgleichsmaßnahme werden dem Bebauungsplan „Geißgraben III“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

Externe Maßnahme 1: Auftrag des anfallenden Oberbodens auf landwirtschaftlichen Flächen

Zur Verbesserung / Aufwertung des Bodens soll der im Plangebiet anfallende überschüssige Oberboden (d = 15 cm bis 20 cm) auf externen landwirtschaftlichen Grundstücken im Umfang von 3,9 ha aufgetragen werden.

Die dafür vorgesehenen Grundstücke / Flächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.

Externe Maßnahme 2 - CEF-Maßnahme 1: Lebensraum Bodenbrüter – Feldlerchen und Rebhuhn

Nach der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind Reviere Feldlerchen- und Rebhuhnpaare im Geltungsbereich vorhanden. Durch die Überplanung der Ackerflächen gehen vier Brutreviere von Feldlerchen verloren, zwei Reviere von Rebhühnern sind betroffen.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor dem nächsten Bruttermin nach Baubeginn (d. h. im Frühjahr) durch Fachpersonal auf planexternen Flächen durchzuführen.

- ⊕ Anlage von 1.000 m² Blühfläche / Blühbrache pro betroffenem Brutpaar Feldlerche und Rebhuhn, d.h. für das hier vorliegende Vorhaben, es ist eine Fläche im Umfang 0,6 ha bereitzustellen; die dafür vorgesehenen Grundstücke / Flächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.

(Auflagen für die Bewirtschaftung der Blühflächen / Blühbrachen siehe Kapitel II-1 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

I-7.12.12 Führung oberirdischer Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Verbot zur Führung oberirdischer Freileitungen im Planbereich wurde aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, um einen Wildwuchs von Freileitungen auf dem Baugrundstück zu vermeiden und somit zu einem geordneten Stadtbild beizutragen. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und der Gemeinde Großrinderfeld entschieden wird.

Die Gemeinde Großrinderfeld ist generell daran interessiert, die unterirdische Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen zu realisieren. In der Regel werden im Rahmen der Bauausführung Synergieeffekte mit anderen Versorgern genutzt, so dass ein wirtschaftlicher Bau von Versorgungsleitungen in unterirdischer Ausführung möglich ist.



I-7.12.13 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Immissionsschutz

Zum Schutz der Bewohner der Gerchsheimer Siedlungsbereiche nördlich bzw. nordwestlich des Planbereichs sind bei der Grundrissgestaltung die lärmintensiven Bereiche wie die Zu- und Abfahrt sowie der Warenumschlag auf der Südseite der geplanten Logistikhalle anzuordnen.

Für die geplante gewerbliche Fläche wird derzeit ein Gutachten erstellt, in dem die zur Einhaltung der maßgebenden Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte an den bestehenden zu schützenden Nutzungen zulässigen Emissionen ermittelt werden. Inwieweit z.B. zulässige Geräuschkontingente den Schallimmissionsschutz sicherstellen, wird derzeit in einem Schallgutachten ermittelt. Das Schallgutachten liegt allerdings noch nicht vor.

Außenbeleuchtung

Im Planbereich sind zur Außenbeleuchtung insektenfreundliche, nach unten abstrahlende Leuchtmittel (Stand der Technik, z. B. LED, warmweißes Licht) zu verwenden.

Für fliegende, nachtaktive Insekten spielt Licht eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren diese Insekten sich an der Außen- / Straßenbeleuchtung, können sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört und Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden.

Die Außenbeleuchtungen sollen einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich haben. Eine solche Lampe lockt um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an. Zum Einsatz kommen entsprechend dem momentanen Stand der Technik LEDs (Licht-emittierende Dioden oder auch Lumineszenz-Dioden) als Leuchtmittel mit einem warmweißen Farbton, deren Farbtemperatur nicht über 3.000 Kelvin liegt. LEDs zeichnen sich zudem durch einen geringen Stromverbrauch aus.

Das großflächige Anstrahlen von Fassaden ist aus den genannten Gründen des Artenschutzes und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung nicht zulässig.

I-7.12.14 Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen ist die Verwendung von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger für die Wärme- und Warmwasserversorgung im Plangebiet nicht zulässig.

I-7.11.15 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“ ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält eine Nutzungsschablone. Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone sind in der Planzeichnung erklärend dargestellt.

I-7.12.16 Darstellung ohne Festlegungscharakter

Grundlage für die Planzeichnung ist die Liegenschaftskarte. In der Liegenschaftskarte sind Vermessungsdaten dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Norm- oder Festsetzungscharakter.

I-7.13 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

I-7.13.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Aufgrund der Flächengröße ist ein Flachdach auf der Logistikhalle, aber auch auf dem Bürogebäude als Dachform geplant. Die Dachformen der untergeordneten baulichen Anlagen (Trafo-Station, überdachter Fahrradstellplatz, etc.) sind noch nicht abschließend definiert. Entsprechend den Festsetzungen werden flachgeneigte Pult- und Satteldächer als Dachform und mit einer Dachneigung von bis zu 10° ebenfalls zugelassen.



Im Hinblick auf die modifizierte Entwässerung im Mischsystem sind Metalleindeckungen nur in beschichteter Ausführung zulässig; die Festsetzung erfolgt zur Verhinderung des Eintrags umweltgefährdender Stoffe in den anstehenden Boden.

Die äußere Farbgebung der Gebäude hat mit gedeckten Farbtönen zu erfolgen; leuchtende oder reflektierende Farben und Materialien sind nicht zulässig, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten und um störende Einwirkungen auf Mensch und Umwelt zu meiden.

I-7.13.2 Werbeanlagen

Zur Wahrung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung negativer Einflüsse auf die Verkehrssicherheit auf die angrenzenden Straßen sind Vorgaben zur Gestaltung der Größe, der Farbe, des Materials und der Beleuchtungsart von Werbeanlagen festgelegt worden.

I-7.13.3 Stellplätze / Gestaltung der unbebauten Fläche bebauter Grundstücke

Die Ausführung von Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Zone III nicht zulässig

In diesem Zusammenhang wird die Herstellung von Zisternen empfohlen, sodass anfallendes Niederschlagswasser durch den Einsatz zur Kühlung, zur Bewässerung der Freiflächen und zur Nutzung als Brauchwasser nachhaltig bewirtschaftet werden kann.

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt; diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Biotopevernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

I-7.13.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen werden zur Wahrung des Ortsbildes hinsichtlich ihrer Lage, Höhe und Materialauswahl beschränkt. Die Höhenfestsetzung für Einfriedungen mit max. 2,50 m erfolgte im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung.

Die Einfriedungen im Übergang zur freien Landschaft im Westen und im Norden haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm, besser 20 cm einzuhalten; der Abstand dient der Durchlässigkeit für Kleintiere.

I-7.14 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise mit Belangen zu Schutzgebieten, zum Denkmalschutz, zum Bodenschutz, zum Baugrund, zu Altlasten, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs, zur Energiegewinnung / Klimaschutz, zu Wasserschutzgebieten, zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, zur Starkregenvorsorge sowie zum Grundwasser werden Bestandteile als Kapitel III in den Planungsrechtlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften.

I-8. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

I-8.1 ALLGEMEINES

Der Planbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“ stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1 a BauGB auszugleichen ist. In diesem Zusammenhang wird auf den anliegenden Umweltbericht verwiesen, in dem für die gemeindliche Abwägung eine genaue Bilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt wurde. Inwieweit ein Ausgleich erforderlich wird, ist darin explizit aufgeführt. Im Bericht werden die Möglichkeiten zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Natur- und Artenschutz werden darin ebenfalls beschrieben. Alle Ausgleichs-



maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt und im Umweltbericht ebenfalls erläutert. Die grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen sollen dazu beitragen, der Umwelt und der Natur so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

I-8.2 GRÜNORDNUNG

Vorgaben der überregionalen Planung

Neben den genannten einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, Immissions-, Boden-, Wasser- und Abfallrecht werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, des Regionalplans der Region Heilbronn-Franken 2020 sowie des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach berücksichtigt.

Der Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, Stand 2002) trifft folgende Aussagen, die auf das Plangebiet zutreffen:

„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.“ (5.1.1 G)

Planerische Vorgaben zur Grünordnung

Der Planbereich soll einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Intention der Gemeinde Großrinderfeld ist dabei, die planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Festsetzungen von Pflanzgeboten und weiteren naturschutzrechtlichen Maßnahmen zumindest zum Teil zu kompensieren. Die planerischen Aussagen zur Grünordnung wurden aus den Vorgaben und fachlichen Zielen der übergeordneten Planungen für Natur und Landschaft definiert, die in Bezug mit den örtlichen Standortverhältnissen und der geplanten baulichen Situation gebracht werden.

Das planerische Konzept beinhaltet:

- ⊕ Gestalterische Einbindung des Planbereichs, bzw. der geplanten Logistikhalle im Speziellen, in die Landschaft;
- ⊕ Herstellung eines verträglichen Übergangs in die freie Landschaft;
- ⊕ Maßnahmen zur Gewährleistung einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität und zum klimatischen Ausgleich;
- ⊕ Gestaltung der Freiflächen nach ökologischen Gesichtspunkten;
- ⊕ Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität;
- ⊕ Planexterne Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild;

Die grünordnerischen Festsetzungen werden Bestandteil des rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Geißgraben III“.

Festsetzungen und Hinweise zur Pflanzenverwendung wie Mindestqualitäten und Artenwahl sowie zur Umsetzung und dauerhaften Pflege der angepflanzten Gehölze unterstützen die zügige Begrünung und sichern einen Mindeststandard an grüngestalterischer Qualität und ökologischer Funktionsfähigkeit der geplanten Strukturen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für gemeinschaftsrechtlich geschützte Tierarten werden bauzeitliche Beschränkungen (Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vögeln) sowie Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität festgesetzt.



I-8.3 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abzuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung beinhaltet die Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG hinsichtlich der gemeinschaftlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben erfüllt werden können und die Prüfung der naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG und gegebenenfalls deren Darstellung.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (IFF 2023, erg. 12/2025). Als Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Überplanung der Ackerflächen 4 Feldlerchenreviere und 2 Teilflächen von Rebhuhnrevieren betroffen sind.

Um das Eintreten eines Verbotstatbestandes zu meiden und um die ökologischen Funktionen zu sichern, sind für Bodenbrüter vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG umzusetzen.

Die erforderlichen vorgezogenen CEF-Maßnahmen „Lebensraum Bodenbrüter – Feldlerche“ und „Lebensraum Bodenbrüter - Rebhuhn“ erfolgen planextern. Die dafür vorgesehenen Grundstücke im räumlichen Zusammenhang incl. einer detaillierten Maßnahmenbeschreibung werden im Laufe des weiteren Verfahrens dargestellt.

I-8.4 UMWELTBERICHT

I-8.4.1 Allgemein

Der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung ist ein rechtswirksamer Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“; damit geht die Bindewirkung des Bebauungsplans auch auf den Umweltbericht über. Die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung erlangen somit rechtsverbindliche Wirkung.

Auf den anliegenden Umweltbericht, mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

I-8.4.2 Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen

Sind Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 Abs. 1 BNatSchG). Grundsätzlich sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen; ist gleichwohl eine Beeinträchtigung nicht zu vermeiden, so sind die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch andere Maßnahmen zu kompensieren.

Durch die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können allerdings nicht voll umfänglich im Planbereich ausgeglichen werden. Das vorhandene Defizit soll vollumfänglich wie folgt ausgeglichen werden:

- ⊕ Auftrag des im Planbereich anfallenden Oberbodens auf landwirtschaftlichen Flächen als planexterne Maßnahme; die dafür vorgesehenen Grundstücke werden im Zuge des weiteren Verfahrens benannt.
- ⊕ Kompensation über das Ökokonto der Gemeinde Großrinderfeld

I-9. KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.



Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- ⊕ wachsende Hitzebelastungen.
- ⊕ Zunahme von Extremniederschlägen.
- ⊕ wachsende Trockenheit.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden, die wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Gesamtmarkung Großrinderfeld nicht vor. Die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Die Entwicklung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Bauleitplänen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Entwicklung neuen Baulands setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Die Entscheidung über die räumliche Lage und Dimension der Baulandentwicklung fällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Demgegenüber werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich festgelegt. Die Bebauungspläne müssen dabei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört nicht nur, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden, sondern auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben, also die Verringerung des Energiebedarfs.

Seitens der Gemeinde Großrinderfeld wird der Fokus auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien gelegt:

- ⊕ Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen
- ⊕ Effiziente Versorgung mit solarer Wärmeenergie – Solarthermie.
- ⊕ Erhöhung des Anteils an der Stromerzeugung durch PV-Anlagen, auf den in der Regel relativ großen gewerblich genutzten Gebäuden.

Folgende Maßnahmen werden auf der Ebene des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Geißgraben III“ berücksichtigt:

- ⊕ Flächenhafte Eingrünung (Pflanzgebot PG2 und PG3) als Heckenstreifen im Norden, im Osten und im Süden des Planbereiches;
- ⊕ Baumpflanzungen entlang der „Alten Schönfelder Straße“ (Pflanzgebot PG1);
- ⊕ Baumpflanzungen im Norden und im Osten (Pflanzgebot PG1) in Ergänzung zu den Heckenpflanzungen;
- ⊕ Herstellung von großflächigen extensiven Grünlandflächen;
- ⊕ Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens;
- ⊕ Verbrennungsverbot von Kohle, Erdgas und Erdöl als fossile Energieträger;
- ⊕ Hinweise zum allgemeinen Klimaschutz und zu einer effizienten Energienutzung bei der Objektplanung (siehe auch „III. Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen, Ziffer 6“).

I-10. BODENORDNUNG

Aufgrund der Nutzung durch einen Eigentümer ist eine Bodenneuordnung nicht zwingend erforderlich.



I-11. STÄDTEBAULICHE DATEN / FLÄCHENBILANZ

Nach den Darstellungen des **Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“** auf der Gemarkung Gerchsheim ergibt sich folgende Flächenbilanz:

| Art der Flächennutzung | Fläche | Prozentualer Anteil |
|---|-----------------------------|---------------------|
| Gewerblich nutzbare Grundstücksfläche | 50.663 m ² | 73,8 % |
| Extensive Grünflächen mit Pflanzgebot PG1 | 10.389 m ² | 15,1% |
| Grünflächen mit Pflanzgebot PG2 und PG3 | 4.311 m ² | 6,3 % |
| Fläche Trafostation | 119 m ² | 0,2 % |
| Fläche Regenrückhaltebecken mit Pflanzgebot PG1 | 3.130 m ² | 4,6 % |
| Planungsgebiet, gesamt | 68.612 m² | 100,0% |



TEIL II: UMWELTBERICHT

II-1. KURZDARSTELLUNG VON INHALT UND ZIELEN DER BAULEITPLANUNG

Mit dem **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geißgraben III“** werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung der BÄKO-Zentrale eG in Ergänzung zum bestehenden Gewerbegebiet „Geißgraben“ geschaffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach ist der Planbereich des Bebauungsplans „Geißgraben III“ in Gerchsheim als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes und kann somit nach § 8 Abs. 2 BauGB nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird dahingehend geändert.

Der Geltungsbereich des geplanten Gewerbegebiets umfasst die Flurstücke 8688 und 8688/1 mit einer Flächengröße von 6,86 ha.

Im Gewerbegebiet wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude, Garagen und Nebenanlagen im Geltungsbereich sind als Flachdach (FD), als Satteldach (SD) und als Pultdach (PD) zulässig. Die Dachneigung wird auf maximal 10° festgelegt. Die Gebäudehöhe wird auf maximal 15 m festgesetzt.

Weitere Angaben zu den Inhalten der Planung einschließlich der Erläuterung der getroffenen Festsetzungen wurden in den vorigen Kapiteln der Begründung zum Bebauungsplan erläutert.

II-2. UNTERSUCHUNGSRAHMEN UND -METHODE FÜR DIE UMWELTPRÜFUNG

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.

Zur Beurteilung des Umweltzustandes unter Berücksichtigung der Umweltziele innerhalb des Wirkraumes wurden ferner herangezogen:

- ⊕ Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP, Stand 2002)
- ⊕ Regionalplan Heilbronn-Franken 2020
- ⊕ Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königheim-Werbach
- ⊕ Daten der Biotopkartierung
- ⊕ Geologische Karte 1:25.000 (Online Daten LGRB Freiburg)
- ⊕ eigene ergänzende Erkenntnisse durch Ortseinsicht, Juli 2023
- ⊕ Erhebung des Artenbestandes, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Institut für Faunistik, März bis Mai 2023

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Detaillierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Umweltprüfung bezogen auf das Ziel, den Menschen vor nachteiligen Umweltwirkungen zu schützen, wichtige Grün- und Freiflächen zu erhalten, die Landschaft mit ihrer Erholungseignung zu erhalten und zu entwickeln, Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushaltes zu minimieren und erhebliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt zu vermeiden, auf der Überprüfung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope sowie landschaftsbezogene Erholung.



II-3. IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung von Grundstücken im Gemeindegebiet nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten (§ 1 BauGB). Bauleitpläne sollen neben einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange eine der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, die Umwelt zu sichern und natürliche Lebensgrundlagen und das Orts- und Landschaftsbild zu schützen und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Es soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelung auf das zwingend notwendige Maß zu begrenzen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 4 für jeden Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planbegründung (BauGB § 2a), den Inhalt regelt die Anlage 1 zum Baugesetzbuch (vgl. § 2 Abs. 4 und § 2 a Nr. 2).

Dabei sind die im **BNatSchG** formulierten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltiger Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft dauerhaft gesichert sind (§ 1 Abs.1 BNatSchG).

So hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich (§ 1 Abs. 5 BNatSchG).

Ferner sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie großflächige Grünanlagen und Grünzüge zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen (§ 1 Abs. 6 BNatSchG).

Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern (§ 1 Abs. 5 BNatSchG bzw. Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG).

Neben den genannten einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, Immissions-, Boden-, Wasser- und Abfallrecht werden die Vorgaben des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg, des Regionalplans der Region Heilbronn-Franken 2020 sowie des Flächennutzungsplans der Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim-Großrinderfeld-Königsheim-Werbach berücksichtigt.

Der **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg** (LEP, Stand 2002) trifft folgende Aussagen, die auf das Plangebiet zutreffen:

„Die natürlichen Lebensgrundlagen sind zu schützen. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie die Tier- und Pflanzenwelt sind in Bestand, Regenerationsfähigkeit, Funktion und Zusammenwirken dauerhaft zu sichern oder wiederherzustellen.“ (5.1.1 G)

„Zum Schutz der ökologischen Ressourcen, für Zwecke der Erholung und für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sind ausreichend Freiräume zu sichern.“ (5.1.1 Z)

„Wild lebende Tiere und wildwachsende Pflanzen sowie ihre Lebensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlich und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen; ihre Lebensräume sowie ihre Lebensbedingungen sind zu erhalten, pflegen, entwickeln oder wiederherzustellen.“ (5.1.2.1 G)

„Biotop sollen ihrer Biotop-Funktion angepasst weiter bewirtschaftet werden.“ (5.1.2.3 G)



In der Raumnutzungskarte des **Regionalplans** finden sich keine Hinweise auf schutzbedürftige Bereiche oder besonders zu sichernde Bereiche, die planerisch zu berücksichtigen wären. Folgende umweltbezogenen Ziele, die grundsätzlich das Planungsvorhaben betreffen, werden genannt:

„Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln.“ (1.2.4. G (2))

„Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und die Auswirkungen sind zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“ (1.2.4. G (3))

„Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamtäumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilräumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.“ (3 G (3))

Im rechtswirksamen **Flächennutzungsplan** ist der Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Der **„Landschaftsplan“** für die Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Tauberbischofsheim, Großrinderfeld, Königheim, Werbach“ stammt bereits aus dem Jahr 1987 und wurde in den Jahren 1988 und 1989 ergänzt. Als Ziel der Landschaftsplanung wird darin auf Seite 4 unter anderem genannt:

„Die ästhetischen Werte und die besondere Eigenart des Landschaftsbildes wahren. Vorrangig: Hanglagen und Ortsrandgestaltung (Übergänge Siedlungsraum / Freie Landschaft)“.

Schutzgebiete nach den §§ 23 bis 30 BNatSchG sowie Gebietes des Netzes Natura 2000 werden von der Planung nicht berührt.

Böden mit besonderen Funktionen oder Geotope sind nicht betroffen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind **keine Kulturdenkmale** bekannt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebiets WSG Grünbachgruppe, Zone III und IIIa, WSG-Nr. Amt 128.141 (Rechtsverordnung vom 20.01.2006).

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (IFF, 2023, erg. 12/2025) sind in die Unterlagen eingeflossen.

Gemäß der amtlichen **Biotopkartierung** sind keine geschützten Biotope im Geltungsbereich vorhanden.

II-4. RELEVANTE WIRKFAKTOREN

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Als entscheidungsrelevante Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bau-, anlage- oder planbedingte Auswirkungen der Planung unterschieden. Diese lassen sich im Plangebiet wie folgt konkretisieren:

Baubedingte Wirkfaktoren:

- ⊕ temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich von Lagerflächen, Baufeldern, Baustelleneinrichtung,
- ⊕ temporäre Erhöhung der Schallimmissionen durch Baufahrzeuge.

Anlage- bzw. planbedingte Wirkfaktoren:

- ⊕ dauerhafte Flächenumwandlung und Versiegelung und damit einhergehender
- ⊕ Verlust von landwirtschaftlichen Flächen als Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten, Gärten,
- ⊕ Verlust von Funktionen des Naturhaushaltes (Boden, Wasser, Klima),
- ⊕ Verringerung des Retentionsvolumens im Bereich der überbauten Flächen,
- ⊕ optische Störungen und Veränderung des Landschaftsbildes durch Art und Maß der baulichen Nutzung.



II-5. BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

II-5.1 STANDORT UND LAGE IM RAUM

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Einheit 129 Tauberland einer Einheit der Neckar- und Tauber-Gäuplatten. Das Plangebiet befindet sich ca. 100 m bis 300 m südlich und südöstlich von Wohngebieten des Ortsteils Gerchsheim, im nördlichen Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Im Westen verläuft die „Alte Schönfelder Straße“. Der Planbereich selbst besteht aus einer strukturarmen, ackerbaulich genutzten Fläche.

Als potentiell natürliche Vegetation wäre ein Waldmeister-Buchenwald im Übergang zu und/oder Wechsel mit Hainsimsen-Buchenwald anzunehmen. Dieser ist nicht mehr vorhanden.

Das anstehende Gestein ist der Untere Keuper der Lettenkeupereinheit.

Der Planbereich selbst wird landwirtschaftlich genutzt.

Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet direkt an, im Süden schließt das bestehende Gewerbegebiet an.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn BAB A7 in einem Abstand von weniger als 100 m von Süd nach Nordost.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich im Ortsteil Gerchsheim ca. 300 m nördlich. Geplante Wohngebiete oder schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 befinden sich ca. 100 m nordwestlich.

Die zu erwartenden Wirkfaktoren wurden auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan abgeschätzt und in einem dem Planungsstand entsprechenden Konkretisierungsgrad berücksichtigt. Der Betrachtungsraum für die Beurteilung der Umweltauswirkungen orientiert sich an der Art und Intensität der Wirkfaktoren sowie an den betroffenen Raumeinheiten der Schutzgüter.

Inhaltlich liegen die Schwerpunkte der Untersuchung auf

- ⊕ der Einschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Schutzgüter Arten / Biotope, Schutzgebiete, Boden, Fläche, Landschaftsbild),
- ⊕ dem Schutz des Menschen vor unvermeidbaren Lärmbelastungen.

Der Beurteilung des Umweltzustandes und der zu erwartenden Umweltauswirkungen innerhalb des Planungsumgriffs wurden zugrunde gelegt:

- ⊕ Daten der Biotopkartierung,
- ⊕ Geologische Karte 1:25.000 (Online Daten LGRB Freiburg),
- ⊕ Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW)", 2023,
- ⊕ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Entwurf), Institut für Faunistik, Herr Weinhold, Stand 04/2023, ergänzt 12/2025
- ⊕ Erhebung der Realnutzung und Biotoptypen durch Luftbildauswertung und eigene Geländebegehung 02/2023,
- ⊕ Bewertung der Bodenfunktionen auf Basis des ALB (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB)).

II-5.2 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

II-5.2.1 Schutzgut Mensch

Mit dem Ziel, gesunde Lebens- und Wohnverhältnisse für den Menschen dauerhaft zu erhalten und herzustellen, sind schädliche Umwelteinwirkungen wie Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen, Gerüche, Licht etc. auf das Wohn- und Lebensumfeld des Menschen so weit als möglich zu vermeiden. Ferner sind für die landschaftsbezogene Erholung die Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erschließung ebenso wie die Ruhe und da Nicht-Vorhandensein von Lärm- und Geruchsemissionen von Bedeutung.



Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Landschaftsraum südlich von Gerchsheim ist von großflächiger, intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Strukturgebende Gehölze finden sich lediglich entlang von Flurwegen oder im Bereich von Siedlungsnutzung. Der Planbereich selbst wird intensiv ackerbaulich genutzt. Im Westen verläuft die Alte Schönfelder Straße und im Osten verläuft ein Wirtschaftsweg, der als Grasweg ausgebildet ist. Nördlich schließen sich bis an den Ortsrand von Gerchsheim in ca. 300 m Entfernung Ackerflächen sowie ein Freizeit-Gartengrundstück an. Im Norden, Osten und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet direkt an, im Süden schließt das bestehende Gewerbegebiet „Geißgraben“ an.

Östlich des Geltungsbereichs verläuft die Bundesautobahn BAB A81 in einem Abstand von weniger als 100 m von Süd nach Nordost.

Die nächste Wohnbebauung befindet sich ca. 100 m bis ca. 300 m nordwestlich/nördlich im Ortsteil Gerchsheim.

Die östlich und nördlich verlaufenden Flurwege sind trotz der Nähe zur Autobahn als Teil des siedlungsnahen Freiraums von Gerchsheim anzusehen. Das Plangebiet weist eine durch Autobahnemissionen vorbelastete Erholungseignung auf.

Die Aufenthaltsqualität als siedlungsnaher Freiraum ist durch die Schallimmission und Barrierewirkung der südlich gelegenen Bundesautobahn und durch stark vorbelastet.

Als Vorbelastung sind das Fehlen von Erholungseinrichtungen innerhalb des Plangebietes und der näheren Umgebung sowie die Verlärmung des Landschaftsraumes aufgrund der Nähe zur BAB A 81 zu werten.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist von einem Verbleib der bestehenden Verhältnisse auszugehen. Das Gebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden bei geringer Eignung als siedlungsnaher Freiraum.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ Vorübergehende baubedingte Beeinträchtigung/Störungen im näheren Umfeld durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen),
- ⊕ Verlust an Freiraum ohne Bedeutung für Erholungs- und Wohnumfeldfunktion,
- ⊕ Da der überörtliche Verkehr nicht durch die Ortslage von Gerchsheim in das Gewerbegebiet geführt wird, ist mit keinen zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen in der Ortslage von Gerchsheim zu rechnen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen.

- ⊕ Pflanzgebote zur Eingrünung, Sicherung des Durchgrünungsgrads und Erhöhung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Plangebietes.

Bewertung

Bei Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Gebiet bzw. für das nähere Umfeld unter Berücksichtigung der Vorbelastungen in der Summe als **gering** zu bewerten.

II-5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Bedeutung und Bewertung der Biotoptypen und Lebensräume basiert auf den Kriterien Naturnähe, Strukturvielfalt, Regenerationsdauer, Ersetzbarkeit. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die vorhandene Biotop- und Nutzungsstruktur des Plangebietes wird durch intensive ackerbauliche Nutzung geprägt. Strukturgebende Gehölze und Verkehrsbegleitgrün als Trittsteinbiotope mit Habitatqualität finden sich lediglich entlang von Flurwegen oder im Bereich von Siedlungsnutzung.



Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der Umgebung sind keine Schutzgebiete oder Biotope vorhanden. Vorbelastungen der Tier- und Pflanzenwelt bestehen durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung durch Eintrag von Dünger und Pestiziden, sowie durch Lärm, Zerschneidung des Lebensraumes sowie Barrierewirkung der in geringer Entfernung verlaufenden Bundesautobahn A 81.

Gemäß Zielartenkonzept LUBW besitzen Grauammer, Haubenlerche, Kiebitz, Wachtelkönig, Wiesenweihe, Feldlerche sowie Rebhuhn Untersuchungsrelevanz.

Der Main-Tauber-Kreis zählt zum Verbreitungsgebiet des **Feldhamsters** in Baden-Württemberg. Aktuelle Nachweise des Feldhamsters aus der Gemarkung Großrinderfeld-Gerchsheim fehlen jedoch. Im Rahmen des FFH-Monitorings 2020-2022 konnten zudem keine Nachweise mehr erbracht werden. (Fabion 2022). Gem. saP zum vorliegenden Vorhaben (Iff 2023, erg. 12/2025) muss „die Art daher als erloschen bzw. ausgestorben gewertet werden. Die Art kommt ergo im Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Eine Betroffenheit ist auszuschließen“.

Im Plangebiet kommt die **Feldlerche** vor. Gem. saP (Iff 2023, erg. 12/2025) sind vier Feldlerchenbrutpaare betroffen. Die Reviere wurden dafür mit Distanzen von etwa 100 m zum Mittelpunkt der am nächsten zum Gewerbegebiet gelegenen Reviere unter Berücksichtigung von durchschnittlichen Reviergrößen und Effektdistanzen zu optischen Störungsquellen, wie Bewegungen und Vertikalstrukturen abgegrenzt.

Ebenso nutzt das **Rebhuhn** das Plangebiet vor allem als Nahrungshabitat. Eine Eignung als Bruthabitat zur Eiablage ist durch die ackerbauliche Nutzung, die Nähe zum Gewerbegebiet und das Fehlen von deckungsreicher Vegetation nicht gegeben. Gem. saP (Iff 2023, erg. 12/2025) wird von ein bis zwei Brutpaaren ausgegangen, die im räumlichen Umgriff zum Plangebiet leben.

Ein Vorkommen von Pflanzenarten, die im Anhang IV der FFH-RL sowie in der Roten Liste aufgeführt sind, ist aufgrund ungeeigneter Standortbedingungen auszuschließen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Das Gebiet würde weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Es würde weiterhin eine intensive landwirtschaftliche Nutzung mit Nährstoffeinträgen in den Boden- und Wasserhaushalt stattfinden, eine Nutzungsextensivierung wäre nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ geringe temporäre, baubedingte Zunahme von Lärm-, Staub-, Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb,
- ⊕ weitgehender Verlust von Vegetationsstrukturen (Ackerflächen) mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme und flächige Bodenversiegelung innerhalb der künftigen Bau- und Erschließungsflächen,
- ⊕ dauerhafter Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- ⊕ Verlust von Nahrungshabitaten für Vogelarten,
- ⊕ Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten feldbrütender Vogelarten (2 Brutreviere der Rebhühner, ?? Brutpaar Feldlerche),
- ⊕ Beeinträchtigung des Lebensraums von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Kleintierarten durch nächtliche Beleuchtung der vormals dunklen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Vergrämung von Feldbrütern vor Beginn der Baumaßnahme durch Schwarzbrache/Flutterbänder o.ä.
- ⊕ Beginn der Baumaßnahme / Räumung von Vegetationsflächen außerhalb der Brutzeit der Bodenbrüter (d.h. Ende September bis Anfang März) bzw. nach gutachterlichem Ausschluss der Belegung von Brutplätzen,
- ⊕ Eingrünung mit standortgerechten Gehölzen (hochstämmige Laubbäume sowie Sträucher), Festsetzungen von Maßnahmen zur Strukturanreicherung und Durchgrünung,
- ⊕ Festsetzung zum Einsatz insektenfreundlicher, nach unten abstrahlender Leuchtmittel und Beleuchtungsstärken zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (Stand der Technik).



Besonderer Artenschutz

Durch das Planungsvorhaben sind nach BNatSchG streng und besonders geschützte Vogelarten (Feldlerche und Rebhuhn), betroffen. Der Verlust von Feldlerchenrevieren kann durch Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf der Fläche A 2_{CEF} ausgeglichen werden. Die Art der Maßnahme orientiert sich an den Vorgaben der Broschüren Landesweiter Biotopverbund Baden -Württemberg, 2021, Arbeitshilfe Maßnahmenempfehlung Offenland und Arbeitshilfe Zielarten Offenland sowie der Abstimmung mit den Naturschutzbehörden. Danach sind Maßnahmen zur Anreicherung von Ackergebieten mit gehölzfreien Ackerbegleitstrukturen (M 1), die Anlage mehrjähriger Wechselbrachen und Dauerbrachen (M 5.3.1, M 5.3.2), oder eine Getreide-Einsaat mit doppeltem Saatzeilenabstand und reduzierter Saatmenge (M 5.3.3), als Kompensationsmaßnahmen für Feldvögel als wirksam und geeignet empfohlen. Je nach Maßnahmentyp sind pro verlorengehendem Brutpaar 0,1 bis 0,3 ha (Feldlerche) Ausgleichsfläche herzustellen und dauerhaft zu pflegen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten feldbrütender Vogelarten (voraussichtlich 4 Brutreviere Feldlerche und Teilflächen von 2 Brutrevieren des Rebhuhns)
- ⊕ Beeinträchtigung des Lebensraums von nachtaktiven Insekten, Fledermäusen und Kleintierarten durch nächtliche Beleuchtung der vormals dunklen landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Kompensation negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer habitatoptimierender Maßnahmen zum Teil vorgezogener CEF-Ausgleichsmaßnahmen kann die Erfüllung der Tötungs-, Schädigungs- und Störungsverbote vermieden werden, sodass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist. Mit der Umsetzung der Maßnahmen ist eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population dieser Art auszuschließen.
- ⊕ CEF-Maßnahme Feldlerchen und Rebhühner: (**Maßnahme 2_{CEF}**) durch
 - Anlage von 6.000 m² Blühflächen / Blühbrachen (xxx x 500 m²),
 - auf dem Flurstück xxx, Gemarkung xxx, Gewann xxx im räumlichen Zusammenhang zum Planbereich.

Bewertung

Auf den intensiv bewirtschafteten Ackerflächen mit geringer Artenvielfalt im Plangebiet sind durch das Planungsvorhaben Habitate und Lebensräume bodenbrütende Ackervögel (Feldlerche und Rebhuhn) hoher Bedeutung betroffen.

In der Gesamtbetrachtung ist dem Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 (intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit Nachweis von streng und besonders geschützten Tierarten) bei gleichzeitigen Vorbelastungen durch bestehende sowie angrenzende Nutzungen eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt zuzuweisen.

Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer, habitatoptimierender und funktionserhaltender Maßnahmen können Schädigungen und Störungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert.

Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (2023) werden für die in Anhang IV der FFH- Richtlinie und Art. 1 VSchRL-Richtlinie genannten Arten unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nrn. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht erfüllt.

Auf die notwendigen Vorgaben zu Vermeidung und Minimierung wird durch die Festsetzungen zum Artenschutz Rechnung getragen. Die artenschutzrechtlichen Belange finden demnach ausreichend Berücksichtigung.



II-5.2.3 Schutzgut Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Schädliche Bodenveränderungen sollen abgewehrt, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen saniert und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden getroffen werden.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Im Plangebiet steht der Untere Keuper (Lettenkeuper) mit einer Wechsellagerung von Tonstein, Sandstein und Dolomitstein an. Daraus haben sich Pelosol und Braunerde-Pelosol aus Fließerde aus Lettenkeuper-Material entwickelt. Die vorhandene Bodenart schwerer Lehm besitzt eine geringe bis mittlere Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und eine mittlere Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Alle diese Kartiereinheiten stellen keinen Sonderstandort für naturnahe Vegetation dar. Böden mit hoher Bedeutung als Lebensraum für Bodenorganismen und als Standort für natürliche Vegetation (besondere Standortfaktoren: Nässe, Trockenheit) sowie Geotope sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Innerhalb des versiegelten Wegebereiches sind keine natürlichen Bodenfunktionen mehr vorhanden.

Vorbelastung der Böden aufgrund der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung, woraus Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge resultieren können.

Bodendenkmale sowie Geotope befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung ist von gleichbleibenden Bodenverhältnissen bezüglich der Bodenfunktionen auszugehen. Es würde weiterhin eine landwirtschaftliche Nutzung mit Nährstoffeinträgen in den Boden- und Wasserhaushalt stattfinden, eine Nutzungsextensivierung wäre nicht zu erwarten.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ Verlust von landwirtschaftlich nutzbaren Böden mittlerer Ertragsfähigkeit (LT5V, L6Vg),
- ⊕ Versiegelung im Bereich der künftigen Bau- und Erschließungsflächen sowie der Betriebsflächen verbunden mit dem Verlust aller natürlichen Bodenfunktionen,
- ⊕ ggf. geringe temporäre Schadstoffbelastung während der Bauphase.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Reduzierung des Versiegelungsgrades auf das zwingend erforderliche Maß,
- ⊕ Massenausgleich des unbelasteten Erdaushubes auf dem Grundstück, getrennter Ausbau und ordnungsgemäße Zwischenlagerung von Oberboden,
- ⊕ Im Bereich der privaten Grünfläche / Ausgleichsflächen werden Ackerflächen in Gehölzstandorte umgewandelt, durch die Gehölzpflanzung verbessert sich das Wasserrückhaltevermögen,
- ⊕ Im Bereich der externen Ausgleichsflächen werden Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland umgewandelt; die Extensivierung der mit Dünger, Herbiziden etc. vorbelasteten Böden steigert auch ihre Filter- und Pufferfunktion. Dies trägt zur Kompensation bei.
- ⊕ Auftrag von überschüssigem Oberboden zur Aufwertung des Bodens auf externen Ackerflächen.

Bewertung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Boden werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet als mittel eingestuft.



II-5.2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 3 BNatSchG so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkung alle Gewässernutzungen offenstehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Gewässer vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des festgesetzten Wasserschutzgebiets Grünbachgruppe (WSG-Nr.-Amt 128.141, Rechtsverordnung -RVO- vom 20.01.2006). Laut Rechtsverordnung ist das Errichten von Baugebieten (bzw. sonstigen Nutzungen) zulässig, wenn „die Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen“.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ dauerhafte Verringerung des Rückhaltevermögens, der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung durch Flächenversiegelung innerhalb der Bauflächen,
- ⊕ vermehrter oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser durch hohen Versiegelungsgrad.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 20.1.2006 sind zu beachten,
- ⊕ Begrenzung des Versiegelungsgrads,
- ⊕ Entwässerung im modifizierten Mischsystem,
- ⊕ gezieltes Sammeln und Rückhalten des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet.

Bewertung

Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Wasser werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und bedingt durch die Lage im Wasserschutzgebiet als **mittel** eingestuft.

II-5.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Geländeklima wird von Topographie, Relief und Bodenbeschaffenheit bzw. Realnutzung bestimmt.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Der Deutsche Wetterdienst gibt für den Bereich Großrinderfeld eine durchschnittliche Jahreslufttemperatur von 9°-10°C an. Mit 600 mm Niederschlag gehört das Gebiet zu den trockensten Gebieten Süddeutschlands.

Das Planungsgebiet ist vollständig von unversiegelten Ackerflächen geprägt. Randlich verläuft ein Grasweg. Im Norden außerhalb des Geltungsbereiches sind bereits bebaute Bereiche vorhanden. Die Ackerflächen dienen der Kaltluftproduktion. Die Kaltluft fließt entsprechend der Hangrichtung nach Westen ab, besitzt allerdings keine lokalklimatische Ausgleichsfunktion für klimatischbelastete Siedlungsbereiche.

Im Hinblick auf die Lufthygiene weist das Planungsgebiet durch die angrenzende Straße sowie die in geringer Entfernung verlaufende Bundesautobahn A 81 verursachten verkehrsbedingten Schadstoffemissionen eine Vorbelastung auf.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.



Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ geringe vorübergehende baubedingte Emissionen von Schadstoffen durch den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen im Bereich der Baustelle,
- ⊕ Verlust von Kaltluftentstehungsflächen (Ackerflächen) ohne lokalklimatische Ausgleichsfunktion durch Flächenversiegelung, dadurch mikroklimatische Veränderungen,
- ⊕ versiegelte Flächen tragen zur Aufheizung des Gebietes bei.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für die Gesamtmarkung Großrinderfeld nicht vor. Die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar. Vor dem Hintergrund der klimapolitischen Zielsetzungen und der daraus zwingend notwendigen Dekarbonisierung stellt die Gemeinde Großrinderfeld für neue Bauleitplanung klimagerechte Zielvorgaben auf, um den Anforderungen für einen klimaneutralen Gebäudebestand im Zieljahr 2040 gerecht zu werden,

Daher werden Festsetzungen und Empfehlungen für den Geltungsbereich getroffen, die nicht nur die direkten Beeinträchtigungen durch die geplante Bebauung minimieren, sondern auch darüber hinaus langfristige wirksame Maßnahmen zur Bewältigung des Klimawandels darstellen.

- ⊕ Festsetzung von Gehölzpflanzungen zur Durchlüftung und Verbesserung der klimatischen Ausgleichsfunktion,
- ⊕ Empfehlung der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser durch Rückhaltung, Speicherung und Einsatz für Bewässerung und Kühlung über Zisternen,
- ⊕ Vorgaben der Installation von Photovoltaikanlagen,
- ⊕ Verbindliche Vorgabe der Wärmeversorgung der Gebäude über [kommunale] Wärmenetze oder über dezentrale Einzelversorgung der Gebäude durch Wärmepumpen und Biomassekessel mit energetischer Optimierung der Gebäudehülle (vgl. MUKE BW (Hrsg.), Handlungsleitfaden Kommunale Wärmeplanung, 2021),
- ⊕ Keine Zulässigkeit der Nutzung von fossilen Energieträgern (Heizöl, Erdgas oder Kohle) für die Wärmeversorgung.

Bewertung

Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens sind bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen als **gering** zu bewerten. Der Eingriff in das Schutzgut Klima / Luft wird planintern durch die Pflanzung von Einzelbäumen und Hecken kompensiert.

II-5.2.6 Schutzgut Landschaft

Für eine allgemeine Beurteilung des Landschaftsbildes werden die grundsätzlichen Kriterien der Vielfalt, der landschaftlichen Eigenart und Schönheit und der Naturnähe der Landschaft herangezogen. Der Charakter des Landschaftsbildes steht in engem Zusammenhang mit den naturräumlichen und topographischen Verhältnissen als auch mit den Nutzungsstrukturen im Planungsumgriff.

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

In der naturräumlichen Gliederung liegt das Planungsgebiet am östlichen Rand des Naturraums „Tauberland“ (129), einer Einheit der Neckar- und Tauber-Gäuplatten (12).

Das Plangebiet befindet sich ca. 450 m südlich des Ortsteils Gerchsheim, im nördlichen Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet. Im Westen verläuft die „Alte Schönfelder Straße“. Der Planbereich selbst besteht aus einer strukturarmen, ackerbaulich genutzten Fläche.

Entlang des östlichen Geltungsbereiches verläuft von Nordost nach Südwest die Bundesautobahn A 81.



Der Planbereich liegt auf einem überwiegend nach Westen ausgerichteten, relativ flach geneigten Hang. Das vorhandene Gelände im Planbereich fällt von der Höhe im Süden des Planbereichs von ca. 367 müNN in Richtung Nordwesten und weist an der nordwestlichen Ecke eine Höhe von 353 müNN und an der nordöstlichen Ecke eine Höhe von 365 müNN auf, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 12 bis 14 Meter. Die vorhandenen Geländeneigungen liegen in der Regel zwischen ca. 1 % und 8 %.

Es sind keine Sichtachsen und Blickbeziehungen („Postkartenblicke“) durch das Vorhaben betroffen. Die Einsehbarkeit des Plangebietes ist auf das angrenzende Gewerbegebiet, den Ortsrand von Gerchsheim sowie die Autobahn A81 beschränkt.

Als Vorbelastungen, die das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung stören, sind die vorhandene Bebauung sowie die Schallimmissionen der Autobahn A 81 zu nennen.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

- ⊕ Veränderungen des Landschaftsbilds durch Überformung durch neue Baukörper;
- ⊕ Verlust von Flächen (ca. 3,3 ha) der offenen Feldflur
- ⊕ Beeinträchtigungen der landschaftsbezogenen Erholung durch Erhöhung der bestehenden Verkehrsbelastungen aufgrund gewerblicher Nutzung
- ⊕ vorübergehende Störungen durch Baustellenverkehr und Baubetrieb (Lärm, Erschütterungen)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Pflanzgebote zur Eingrünung und Einbindung in die Landschaft, Sicherung des Durchgrünungsgrads und Erhalt der Aufenthaltsqualität,
- ⊕ Begrenzung der Gebäudehöhe zur Einbindung der Bebauung in die Landschaft,
- ⊕ schnelle Begrünung innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durch Pflanzgebote und Vorgaben zu Pflanzqualitäten,
- ⊕ Zeitnahe Neupflanzung von Laub- und Obstbäumen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, insbesondere durch die Festsetzung von Durchgrünungs- sowie Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Orts- und Landschaftsbild in einem durch die bestehende Bebauung und der Nähe zur Bundesautobahn A 81 vorbelasteten Landschaftsbildausschnitt **gering** zu bewerten.

II-5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Kulturdenkmale bekannt.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung wird vom Verbleib der vorherrschenden Verhältnisse ausgegangen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Hinweis zur Meldepflicht und Sicherung von Bodendenkmälern bei Funden gemäß § 20 DSchG BW.

Bewertung

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.



II-5.2.8 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme (Basisszenario)

Die Fläche des Geltungsbereichs hat eine Größe von ca. 6,86 ha. Die darin vorhandenen Flächennutzungen setzen sich wie folgt zusammen:

Landwirtschaftliche Nutzflächen: 6,86 ha

Beansprucht werden Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit.

Das Planungsgebiet befindet sich im unmittelbaren Zusammenhang bestehender Gewerbegebiete.

Zustand bei Nicht-Durchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt die landwirtschaftliche Nutzung voraussichtlich bestehen.

Zu erwartende erhebliche Umweltauswirkungen (Prognose)

Durch Überbauung und Versiegelung werden landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen) im Umfang von 6,86 ha in Anspruch genommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen

- ⊕ Siedlungserweiterung im unmittelbaren Siedlungszusammenhang in Anbindung an bestehende Gewerbegebiete, hierdurch effizientere Ausnutzung vorhandener Infrastruktur,
- ⊕ Sicherung von Grünflächen durch Festsetzung im Bebauungsplan,
- ⊕ Berücksichtigung der Rückbaubarkeit /Recyclingfähigkeit von Gebäuden und Bodenflächen bereits im Rahmen der Überplanung der Grundstücke,
- ⊕ Begrenzung der Bodenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen,
- ⊕ Empfehlung der Bewirtschaftung von Niederschlagswasser durch Rückhaltung, Speicherung und Einsatz für Bewässerung und Kühlung über Zisternen,
- ⊕ Gesetzliche Vorgaben durch Photovoltaiknutzung auf Dachflächen.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird die Flächeninanspruchnahme auf das für eine angemessene Erschließung von Gewerbeflächen erforderliche Maß begrenzt. Durch die Neubebauung in Anbindung an bereits bebaute Areale kann der Flächenverbrauch minimiert und eine Flächenausweisung im größeren Umfang an anderer Stelle vermieden werden. Aufgrund der Standortwahl kann so die Flächeninanspruchnahme geringgehalten und eine Zersiedelung vermieden werden.

II-5.3 WECHSELWIRKUNGEN

Abhängigkeiten zwischen den Schutzgütern, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehungen planungs- und entscheidungsrelevant sein können, sind zur Beurteilung und Beschreibung des Umweltzustandes wie folgt zu nennen:

Flächenversiegelung, Abgrabungen im Bereich der Baukörper und der Erschließungsflächen verursachen nachhaltige negative Auswirkungen auf die Bodenfunktionen (Lebensraumpotenzial, Boden-/Wasserhaushalt) in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Wasser (Retentionsfähigkeit, Schadstofffilter und Wasserspeicher, Trinkwasserschutz).

Nachteilige, sich gegenseitig steigernde Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind durch projektbedingte Auswirkungen des Planungsvorhabens nicht gegeben.

II-5.4 VERMEIDUNG VON EMISSIONEN / SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWÄSSERN

Die Ver- und Entsorgung erfolgt nach dem aktuellen Stand der Planung gemäß dem Stand der Technik.

Die Entwässerung zur Verminderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes wird im modifizierten Mischsystem mit Rückhaltung des auf den Dachflächenanfallenden Niederschlagswassers erfolgen.



II-5.5 AUSWIRKUNGEN AUFGRUND DER ANFÄLLIGKEIT FÜR SCHWERE UNFÄLLE UND KATASTROPHEN

Aufgrund der geplanten Nutzung für Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen besteht keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen. Diesbezüglich sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i) nicht zu erwarten (§ 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB).

II-5.6 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Standortalternativen wurden im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens geprüft. Auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens werden in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes untersucht. Erschließungs- oder Konzeptalternativen, die dem grundsätzlichen Ziel der Planung innerhalb des Geltungsbereiches entsprechen, wurden ebenso wie Festsetzungen im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens aus Umweltsicht optimiert und unvermeidbare negative Umweltauswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Tiere / Pflanzen und Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung der nutzungsbedingten Planungsansprüche reduziert:

- ⊕ Begrenzung der Gebäudehöhen zur Gewährleistung einer Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild,
- ⊕ Pflanzgebote zur Strukturanreicherung und Biotopvernetzung, Grün- und Freiraumgestaltung, Verbesserung des Kleinklimas und Erhöhung der Aufenthaltsqualität,
- ⊕ Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote,
- ⊕ Begrenzung der Bodenversiegelung auf die für die bauliche Entwicklung erforderlichen Flächen.

II-6. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG – VERMEIDUNG, VER-RINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTWIRKUNGEN

II-6.1 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG DER NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Aus den Vorgaben und schutzgutbezogenen Zielen der übergeordneten Planungen wurden die planerischen Zielaussagen hinsichtlich der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes abgeleitet. Neben den grundsätzlich zu berücksichtigenden Umweltstandards sind grünordnerische Maßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs vorgesehen. Sie sind im Bebauungsplan nach § 9 Abs.1 BauGB als planerische und textliche Festsetzungen verbindlich festgelegt (vgl. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung). Diese wurden schutzgutbezogen in den vorangegangenen Kapiteln genannt.

II-6.2 ERMITTLUNG DER BEEINTRÄCHTIGUNGSINTENSITÄT U. DES ERFORDERLICHEN KOMPENSATIONSBEDARFES

Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sind nach § 15 BNatSchG in Verbindung mit § 1 und 1a BauGB durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Zur Beurteilung des naturschutzrechtlichen Eingriffes werden die Flächen vor und nach dem geplanten Eingriff gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt in Anlehnung an das Bewertungsmodell der „Ökokontoverordnung – ÖKVO“ (Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, LUBW Fassung 21.12.2021). Analog Anlage 2 zu § 8 der Ökokontoverordnung werden die Eingriffe in die Schutzgüter Biotop und Boden bewertet. Eingriffe in das Grundwasser werden durch die Bewertung des Schutzgutes Boden abgedeckt.

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG ist eine Beeinträchtigung ausgeglichen, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes wiederhergestellt oder in gleichwertiger Weise ersetzt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Nachfolgend sind die schutzgutbezogenen Bilanzen zu Eingriffsumfang und Kompensationsbedarf zusammengestellt. Die Darstellung zu Bestand sowie Planung befindet sich im Anhang.



II-6.2.1 Schutzgut Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt

Anhand des Bewertungsmodells der Ökokontoverordnung (2010) ergibt sich folgende rechnerische Eingriffs-Kompensationsbilanz:

Tabelle 1: Bewertung Biotope Bestand = vor dem Eingriff

| BESTAND | | | | | |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Nr. | Nutzung/Biototyp | Fläche (m²) | | Biotopwert | Bilanzwert |
| 37.10 | Acker | 68.600 | | 4 | 274.400 |
| Wert vor Eingriff (Bestand) | | 68.600 | | | 274.400 |

Tabelle 2: Eingriffsbewertung Biotope = nach dem Eingriff und Gegenüberstellung Bestand – Planung

| PLANUNG | | | | | |
|---|---|-------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Nr. | Nutzung/Eigenart | Fläche (m²) | | Biotopwert | Bilanzwert |
| 60.21 | Verkehrsflächen asphaltiert | 10.222 | | 1 | 10.222 |
| 60.10 | Gebäude, sonstige versiegelte Flächen (28.302 ./ 2.000) | 26.302 | | 1 | 26.302 |
| | [Erläuterung: versiegelbare Fläche innerhalb der Bauflächen (inkl. Überschreitung nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) GE 68.600 m ² x GRZ 0,6] | 38.500 | | | |
| 60.50 | nicht überbaubare Freiflächen (Feuerwehrumfahrt mit Begleitgrün etc.) innerhalb der Bauflächen (ohne Pflanzgebot), geschätzt | 2.000 | | 4 | 8.000 |
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standort Pflanzfläche für Einzelbäume zu PG1 | 10.215 | | 11 | 112.365 |
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standort Pflanzfläche für Zierhecke zu PG2 | 1.155 | | 11 | 12.705 |
| 33.41 | Fettwiese mittlerer Standort Pflanzfläche für Strauchhecke PG3 | 2.078 | | 11 | 22.858 |
| 60.60 | Rasen, extensiv gepflegt (Regenrückhaltebecken) | 3.150 | | 6 | 18.900 |
| 45.30a | Pflanzung Einzelbaum auf mittelwertigen Biototyp (33.41) PG1 | | | | |
| | Nordseite, Säuleneichen, Ausgleich | 20 | St. | 784 | 15.680 |
| | Westseite Kirschbäume mit RRB | 20 | St. | 784 | 15.680 |
| | Ostseite, Spitzahorn, Ausgleich | 16 | St. | 784 | 12.544 |
| | [Erläuterung: Stck. à 98 cm StU nach 25 Jahren x 8 WP =784 WP/Baum] | | | | |
| 44.30 | Zierhecke PG2 | 1.155 | | 6 | 6.930 |
| 41.22 | Baum- und Strauchhecke PG3 | 2.078 | | 14 | 29.092 |
| 41.22 | Pflanzung Einzelbaum auf mittelwertigen Biototyp (33.41) PG4 (keine zeichnerische Darstellung) | 27 | St. | 784 | 21.168 |
| 37.12 | 2 ACEF habitatoptimierende Maßnahme für Feldlerche und Rebhuhn Acker-Blüh-Brache (Ext.Acker mit Unkrautvegetation): Fläche wird noch konkretisiert | 6.000 | | 15 | 90.000 |
| Wert nach Eingriff (Planung) | | | | | 402.446 |
| ./ Wert vor Eingriff (Bestand) | | | | | ./ 274.400 |
| Bilanz (Differenz Planung - Bestand) | | | | | 128.046 |



Innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Geißgraben III“ ergibt sich nach der Bilanzierung der Eingriffe unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen / Biotope / Biologische Vielfalt ein **Kompensationsüberschuss** von **128.046 Ökopunkten**.

II-6.2.2 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Bodens erfolgt gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ (Herausgeber: LUBW Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg, Karlsruhe, Dez. 2012, 2. überarbeitete Auflage). Die Einstufung von Bestand sowie Planung erfolgte gemäß der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg (Stand 21.12.2021). Für Flächen ohne Bodenfunktionsbewertung wurden Werte von angrenzenden Flächen angenommen.

Tabelle 3 Eingriffsbewertung Schutzgut Boden - Ausgangssituation

| Ausgangssituation | Planung | Fläche (m ²) | Bewertung vor dem Eingriff | | Bewertung nach dem Eingriff | | Abwertung durch die Maßnahme | | Kompensationsbedarf | |
|--|--------------|--------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------|-----------------|
| | | | Wertstufe des Bodens | Ökopunkte pro m ² | Wertstufe des Bodens | Ökopunkte pro m ² | um Wertstufen | Ökopunkte pro m ² | Bodenwertigkeiten | Ökopunkte |
| | | | 2,17 | 8,66 | | | 2,17 | 8,66 | | |
| unversiegelte, nicht gestörte Flächen (Daten Bodenschätzung LT4V, LT5V, LT6V, T5V, T6V, T5Vg, L5V) | Versiegelung | 41.160 | 89.317 | 356.446 | 0 | 0 | -2,17 | -8,66 | -89.317 | -356.446 |
| Kompensationsbedarf | | | | | | | | | -89.317 | -356.446 |

Tabelle 4 Eingriffsbewertung Schutzgut Boden – Maßnahme zur Minderung und Kompensation

| PLANUNG SCHUTZGUT BODEN | | | | |
|--|---|--------------------------|------------|-----------------|
| Nr. | Maßnahme zur Minderung und Kompensation | Fläche (m ²) | Biotopwert | Bilanzwert |
| 1 | Nutzungsextensivierung von Ackerflächen im Plangebiet | 16.600 | 3 | 49.800 |
| 2 | Nutzungsextensivierung von Ackerflächen auf AE Fläche | 6.000 | 4 | 24.000 |
| 3 | Oberbodenauftrag bis 20 cm | 39.000 | 4 | 156.000 |
| Wert nach Eingriff (Planung) | | | | 229.800 |
| Wert vor Eingriff (Bestand) | | | | -356.446 |
| Bilanz (Differenz Planung - Bestand) Planwert | | | | -126.646 |

Anhand der Bewertung ergibt sich zunächst ein Kompensationsdefizit von **-126.646 Ökopunkten (ÖP)**.

Die Nutzungsextensivierung im Bereich der privaten Grünflächen im Norden, Osten und Westen (PG1, PG 2, PG 3) wird mit 3 Ökopunkten auf 16.600 m² Fläche und somit 49.800 Ökopunkten berücksichtigt. Die Nutzungsextensivierung der Ackerfläche im Zuge der Kompensation des Verlustes von Feldvogelbrutrevieren wird mit 24.000 ÖP angerechnet.

Der im überbauten Plangebiet (ca. 5,2 ha) in einer Stärke von 0,15 cm abgetragene Oberboden kann in einer Stärke von 0,20 cm auf planexterne Ackerflächen im Umfang von 3,9 ha wieder aufgetragen werden. Der Oberbodenauftrag wird mit 4 Ökopunkten auf 3,9 ha Fläche und somit **156.000 Ökopunkten** berücksichtigt.

Unter Anrechnung der oben beschriebenen Maßnahmen ergibt sich für das Schutzgut Boden durch die Überbauung und Versiegelung ein Kompensationsbedarf von **-126.646 Ökopunkten**.



Gesamtkompensationsbedarf

Tabelle 5 Gesamtkompensation Schutzgüter Pflanzen und Tiere sowie Boden

| Schutzgut Tiere und Pflanzen | Bilanzwert | Schutzgut Boden | Schutzgut Tiere und Pflanzen |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|------------------------------|
| | Ökopunkte (ÖP) | Ökopunkte (ÖP) | Ökopunkte (ÖP) |
| Bestandwert (Verlust von Biotopen) | 630.846 | -356.446 | -274.400 |
| Planwert (Planinterne Kompensation) | 632.246 | 229.800 | 402.446 |
| Überschuss / Defizit | 1.400 | -126.646 | 128.046 |

Unter Berücksichtigung planinterner Ausgleichsmaßnahmen ergibt sich für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** ein **Kompensationsüberschuss von 128.046 ÖP** und für das **Schutzgut Boden** ein **Kompensationsdefizit von -126.646 ÖP**.

Insgesamt ergibt sich ein **Gesamtkompensationsüberschuss** von **1.400 Ökopunkten (ÖP)**.

Mit der Umwandlung von Intensiv-Ackerland in artenreiche Fettwiesen mittlerer Ausprägung (33.41) und der Anpflanzung von 56 Stück standortgerechten Laubbäumen auf den Ausgleichsflächen (45.30a) PG1 sowie Anpflanzung von 27 Stück standortgerechten Laubbäumen (45.30a) PG4 innerhalb der Bauflächen kann die Anreicherung der biologischen Vielfalt optimiert werden und der Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt vollständig ausgeglichen werden.

Gemäß dem Ergebnis der saP sind Ausgleichsflächen für Feldlerche und Rebhuhn durch Umwandlung von Ackerflächen in Brach- und Blühflächen im räumlichen Umfeld mit Abstand von ca. 100 bis 150 m zu Vertikalstrukturen und Freileitungen erforderlich. Eine Ausgleichsfläche im Umfang von 0,6 ha wurde in der Berechnung des Kompensationsumfangs in der Tabelle 2 (Planung / Kompensation) mit „Entwicklung Acker-Blüh-Brache“ (37.12) angesetzt.

Zur Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1a BauGB werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs bereitgestellt und als geeignete Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von insgesamt 1,95 ha, (davon 1,35 ha intern und 0,6 ha extern) festgesetzt.

⊕ **Planinterne Maßnahme 1 = Pflanzgebot PG1**

Anpflanzung von Einzelbäumen als Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen gemäß Plandarstellung
Pflanzgebot PG1 entlang der nördlichen Grenze: z. B. Anpflanzung von 20 Säuleneichen
Pflanzgebot PG1 entlang Westseite mit RRB: z. B. Anpflanzung von 20 Kirschbäumen
Pflanzgebot PG1 entlang Ostseite: z. B. Anpflanzung von 20 Spitzahorn

⊕ **Planinterne Maßnahme 2 = Pflanzgebot PG2**

Anpflanzung einer 1 bis dreireihigen Zierhecke aus blütenreichen, standortgerechten Sträuchern, ca. 1.155 m²

⊕ **Planinterne Maßnahme 3 = Pflanzgebot PG3**

Anpflanzung einer ein- bis drei-reihigen Hecke aus einheimischen, standortgerechten Sträuchern, ca. 2.078 m²

⊕ **Planinterne Maßnahme 4 = Pflanzgebot PG4**

Ergänzend zu PG1: Anpflanzung eines Einzelbaumes als Laub- oder Obstbaum-Hochstämmen je angefangene 1.500 m² überbaute Fläche (ca. 40.000 m²) auf dem privaten Baugrundstück (= 27 Bäume).
(Ohne zeichnerische Darstellung)



Bodenschutz

⊕ Planexterne Maßnahme 1A Boden

Der im Gebiet anfallende Oberboden wird auf planexterne Ackerflächen aufgetragen werden.

Ansatz: Der auf den überbauten Flächen im Plangebiet (ca. 5,4 ha) in einer Stärke von 0,15 cm abgetragene Oberboden kann in einer Stärke von 0,20 cm auf planexterne Ackerflächen im Umfang von 3,9 ha wieder aufgetragen werden.

Der Oberbodenauftrag wird mit 4 Ökopunkten auf 3,9 ha Fläche und somit 156.000 Ökopunkten berücksichtigt.

Artenschutz

⊕ Planexterne Maßnahme 2_{CEF}: Lebensraum Bodenbrüter – Feldlerchen und Rebhuhn

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) **vor dem nächsten Bruttermin vor Baubeginn (d. h. im Herbst vor Baubeginn)** durch Fachpersonal auf planexternen Flächen durchzuführen.

- Anlage von 1.000 m² Blühfläche / Blühbrache pro betroffenem Brutpaar Feldlerche und/oder Rebhuhn, d.h., es ist eine Fläche im Umfang 0,6 ha bereitzustellen; die dafür vorgesehenen Grundstücke / Flächen werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt.
 - Maßnahmen zu Blühstreifen und Brachen sollen nur in Kombination mit der Anlage offener Bodenstellen durchgeführt werden. Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen.
Abstände:
> 25 m Abstand zum Feldrand, > 50 m zu Bäumen, 100 m zu Gehölzen und Gebäuden.
- Für die Bewirtschaftung der Blühflächen / Blühbrachen werden folgende Auflagen festgesetzt:
 - Die Flächen werden im Frühjahr des ersten Jahres vollständig mit der Blühmischung „Blühbrache Vielfalt“ oder einer anderen vergleichbaren Blühbrachenmischung eingesät. Es sind Regio-Saatgutmischungen mit gebietseigenem Saatgut zu verwenden.
 - Mindestumfang der Teilfläche 0,3 ha Blühfläche / Brache, die Flächen sind räumlich zu verteilen (Mindestabstand 150 m), um die Territorialität während der Brutzeit zu berücksichtigen.
 - Ab dem zweiten Vertragsjahr wird jährlich im Frühjahr auf der Hälfte der Fläche der Boden bearbeitet und neu eingesät. Die andere Hälfte der Fläche bleibt jeweils unbearbeitet.
 - Jegliche Düngung und der Einsatz von Bioziden oder Rodentiziden sind unzulässig und unterbleiben. Bei stärkerem Auftreten von Problemunkräutern können nach Abstimmung mit dem Landratsamt Gegenmaßnahmen ergriffen werden. Dabei haben mechanische, punktuelle Maßnahmen außerhalb der Brutzeit Priorität. Änderungen sind nur in Absprache mit dem Landratsamt - Umweltschutzamt - möglich.
 - Die dafür vorgesehenen Grundstücke werden im Laufe des weiteren Verfahrens benannt

Unter Anrechnung der oben beschriebenen Maßnahmen kann der Kompensationsbedarf für den Eingriff in die Schutzgüter Biotope und Boden vollständig gedeckt werden.

Die Festsetzung der Flächen zur Herstellung der artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahme für Feldlerche und Rebhuhn erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens.

II-6.3 BERÜCKSICHTIGUNG AGRARSTRUKTURELLER BELANGE

Gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG soll im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht genommen werden. Durch Auswahl von Kompensationsmaßnahmen, die die Bewirtschaftung und Pflege landwirtschaftlich genutzte Flächen vorsehen und somit die Flächen nicht aus der Nutzung genommen werden, werden agrarstrukturelle Belange ausreichend berücksichtigt.



II-7. MASSNAHMEN ZUR SICHERUNG DER KONTINUIERLICHEN ÖKOLOGISCHEN FUNKTIONALITÄT

Durch Bauzeitenbeschränkungen und die Durchführung artspezifischer, habitatoptimierender und funktionserhaltender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) für Feldlerchen und Rebhühner können Schädigungen vermieden werden, so dass die kontinuierliche ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang dauerhaft gesichert ist und sich der Erhaltungszustand nicht verschlechtert.

- ⊕ (V) Räumung der Bodenvegetation sowie das Abschieben des Oberbodens sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen.
- ⊕ (V) Baumaßnahmen während der Brutzeit (März bis August) sind nur durchzuführen, wenn durch fachkundiges Personal ausgeschlossen werden kann, dass aktive Brutplätze betroffen sind.
- ⊕ (CEF) Gemäß Vorgabe der uNB Main-Tauber sind je Brutpaar 1.000 m² Blühstreifen anzulegen. Anlage von insgesamt 0,4 ha Blühflächen (4 x 1.000 m²) im Umkreis von 2km zur Kompensation an Bruthabitat für vier Feldlerchenreviere. Die Flächen sind räumlich zu verteilen (Mindestabstand 200 m), um die Territorialität während der Brutzeit zu berücksichtigen.
- ⊕ Je weitere 0,2 ha (2 x 1.000 m²) für den Verlust an Nahrungs- und Bruthabitaten für das Rebhuhn.

II-8. TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN UNTERLAGEN

Zur Darstellung und Beschreibung der Umweltsituation wurde der Daten- und Kartendienst der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz, (LUBW) angewendet.

Weitere zur Verfügung gestellten Informationen basieren auf Daten- und Plangrundlagen, die in Planmaßstäben zwischen 1: 75.000 (geowissenschaftliche Karten des LGRB-Mapservers) und 1: 10.000 (Flächennutzungsplan) vorliegen und keiner regelmäßigen Aktualisierung unterliegen.

Diese Informationen wurden ergänzt durch eigene Ortsbegehungen und werden als Beurteilungsgrundlage zusammen mit den von den Fachbehörden bereitgestellten Informationen als ausreichend erachtet.

Die Prognose und Differenzierung bau- und nutzungsbedingter Auswirkungen der Planungen auf die Umwelt wird zum derzeitigen Planungsstand pauschal und überschlägig beurteilt.

II-9. HINWEISE ZUR DURCHFÜHRUNG DER UMWELTÜBERWACHUNG (MONITORING)

Um negative Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf die Umwelt zu verhindern, ist es erforderlich, noch nicht absehbare Umweltauswirkungen zu beobachten und ggf. steuernde Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche und dauerhaft nachteilige Umweltauswirkungen verbleiben nach Realisierung des Bebauungsplanes einschließlich der planerischen und textlichen Festsetzungen voraussichtlich nicht. Verbindliche Monitoringmaßnahmen werden daher nicht festgesetzt. Wegen der Lage in einer Wasserschutzzone III ist die Baumaßnahme hinsichtlich ihrer Grundwassergefährdung zu überwachen.

II-10. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Geißgraben III“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung eines Gewerbebetriebes (GRZ 0,6) geschaffen.

Mit den planerischen und textlichen Festsetzungen sind aufgrund der überwiegend durchschnittlich bis gering empfindlichen Bestandssituation - durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastete, außerhalb der Ortslage von Gerchsheim, in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 81 liegenden Fläche - bezogen auf die meisten Schutzgüter geringe bis mittlere Umweltbelastungen verbunden. Dabei wurden bau- bedingte, anlagen- und nutzungsbedingte Auswirkungen betrachtet. Wesentlicher Wirkfaktor ist die Flächenversiegelung durch Gebäude und Verkehrsflächen.

Die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts im überplanten Bereichs wird durch die geplante Nutzung verändert und nachhaltig beeinträchtigt. Mit den Festsetzungen zu grünordnerischen Maßnahmen und



Pflanzgeboten sowie zu planinternen und -externen Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts vollständig kompensiert und wieder hergestellt.

Die geplante Bebauung verändert das Erscheinungsbild des strukturarmen Landschaftsraumes nachhaltig. Durch vorgesehene Durchgrünung und Ortsrandeingrünung sowie die Begrenzung der Gebäudehöhen wird eine verträgliche Einbindung in das Umfeld gewährleistet. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Klima können durch planinterne Maßnahmen (wie z.B. Pflanzung von Einzelbäumen, Hecken) kompensiert werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III und IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebietes Grünbachgruppe WSG Nr-Amt 128141 (Rechtsverordnung vom 20.01.2006). Die Vorgaben der Rechtsverordnung vom 20.1.2006 sind zu beachten, damit dem Schutz des Grundwassers Rechnung getragen werden kann.

Zur Sicherung der ökologischen Funktion sind vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die Feldlerche notwendig. Der Verlust der Bruthabitate (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) wird durch die Anlage von Blühstreifen bzw. einer Blühbrache kompensiert.

Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten artspezifischen konfliktvermeidenden Maßnahmen nicht verursacht.

Es verbleiben keine erheblichen und dauerhaft nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der geplanten baulichen Entwicklung.

| Schutzgut | Bestand | Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen | Erheblichkeit der verbleibenden Umweltauswirkungen |
|--|--|--|--|
| Mensch | <ul style="list-style-type: none"> offene, strukturarme Feldflur am Ortsrand, geringe landschaftliche Vielfalt; Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung und Verkehrslärm (A 81), geringe Wohnumfeld-/Erholungsfunktion | <ul style="list-style-type: none"> Pflanzgebote zur Durch- und Eingrünung des Baugebiets. Festsetzungen zum Schallschutz | gering |
| Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Natura 2000 | <ul style="list-style-type: none"> intensiv genutzte Ackerflächen, geringe Biotopqualität; Vorkommen geschützter Arten (Feldlerche, Rebhuhn) Vorbelastung durch Verlärmung / Zerschneidung Lebensraum durch die angrenzende Bundesautobahn A81; Keine Schutzgebiete oder Biotope vorhanden. | <ul style="list-style-type: none"> artspezifische Vermeidungsmaßnahmen (Vorgaben zu Baufeldräumung, Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel); vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der ökologischen Funktion für die Feldlerche und Rebhuhn (CEF-Maßnahmen); Pflanzgebote mit standortgerechten Gehölzarten. | mittel |
| Boden | <ul style="list-style-type: none"> Bodenart schwerer Lehm besitzt eine geringe bis mittlere Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, eine hohe Funktion als Filter und Puffer für Schadstoffe und eine mittlere Funktion für die natürliche Bodenfruchtbarkeit; Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzung durch Einträge von Düngemitteln und Pestizide; keine Geotope vorhanden. | <ul style="list-style-type: none"> Beschränkung der Flächenversiegelung; Hinweise zum Bodenschutz | mittel |
| Landschaft, Landschaftsbild | <ul style="list-style-type: none"> Lage ca. 100 m südöstlich der Ortslage Gerchsheim, im direkten Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 81; weitgehend strukturarme landwirtschaftlich genutzte Flächen; Vorbelastung durch bestehende gewerbliche Nutzungen; Lage auf einem überwiegend nach Westen ausgerichteten, relativ flach geneigtem Hang, vom bestehenden Gewerbegebiet und der Bundesautobahn A 81 sowie Baugebiet einsehbar, keine Fernwirkung; Keine besonderen Sichtbeziehungen betroffen. | <ul style="list-style-type: none"> Festsetzungen zur Gebäudehöhe Pflanzgebote zur Grün- und Freiraumgestaltung, Einbindung in die Landschaft; Vorgaben zu Pflanzqualitäten. | gering |



| Schutzgut | Bestand | Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen | Erheblichkeit der verbleibenden Um- weltauswirkungen |
|------------------------------|---|---|--|
| Fläche | <ul style="list-style-type: none">Flächeninanspruchnahme intensiv genutzter Ackerflächen für Bebauung im Umfang ca. 6,9 ha | <ul style="list-style-type: none">Reduzierung des Flächenbedarfs auf das unbedingt notwendige Maß | mittel |
| Klima / Luft | <ul style="list-style-type: none">Kaltluftentstehungsgebiet mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion auf das Baugebiet Herrenstraße aufgrund der topographischen Verhältnisse, vergleichbare Flächen im Umfeld. | <ul style="list-style-type: none">Neupflanzung von Bäumen und Gehölzstrukturen zur Verbesserung des Mikroklimas im Baugebiet (Beschattung, Temperatenausgleich, Schadstoff- Staubfilter). | mittel |
| Kultur- und Sachgüter | <ul style="list-style-type: none">keine Kulturdenkmäler bekannt. | <ul style="list-style-type: none"> | nicht betroffen |

Großrinderfeld, den 22.12.2025

Johannes **Leibold**
-Bürgermeister-



ANHANG 1: GRÜNORDNUNG - BESTANDSAUFNAHME





ANHANG 2: GRÜNORDNUNG - MASSNAHMEN



ZZ-093 **Bebauungsplan Gerchsheim III**
Grünordnungsplan Maßnahmen
Verabschiedet | RV/BB | Nr.1:500 | 12.12.2025



RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der **Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Geißgraben III“** basiert auf folgenden Grundlagen und Quellen:

- ⊕ **Baugesetzbuch (BauGB)**, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist.
- ⊕ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**, Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- ⊕ **Planzeichenverordnung (PlanZV)**, Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- ⊕ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358), letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- ⊕ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.
- ⊕ **Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- ⊕ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** vom 23. Juni 2015 (BGBl. I S. 2542), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 6, 21 und 28 geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 44).
- ⊕ **Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW, Klimagesetz Baden-Württemberg)** vom 7. Februar 2023, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie Titel und §§ 15a, 27a bis 27g, 28a bis 29f und 34a, 34b neu eingefügt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 77)
- ⊕ **Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP 2002)**, verkündet am 20. August 2002.
- ⊕ **Regionalplan Heilbronn-Franken 2020** des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Arten, Biotope, Landschaft- Schlüssel zum Erfassen, Beschreiben, Bewerten (2009)**
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Bewertung der Biotoptypen Baden-Württembergs zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs in der Eingriffsregelung (2005)**
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit – Bodenschutz 23 (2010)**
- ⊕ **Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW): Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung – Bodenschutz 24, Arbeitshilfe (2012, 2. überarbeitete Auflage)**
- ⊕ **Regierungspräsidien Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart (Hrsg.) Broschüren Landesweiter Biotopverbund Baden -Württemberg, Arbeitshilfe Maßnahmenempfehlung Offenland und Arbeitshilfe Zielarten Offenland, Stand März 2021, www.lubw.baden-wuerttemberg.de Service: Publikationen**
- ⊕ **Institut für Faunistik, U. Weinhold:** Bebauungsplan "Gewerbegebiet Geißgraben III " in Gerchsheim (BW), Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, September 2023, ergänzt Dezember 2025
- ⊕ **BÄKO-Zentrale eG:** Informationen und Unterlagen zum geplanten Bauvorhaben (Masterplan)
- ⊕ **Gemeinde Großrinderfeld:** Angaben und Unterlagen zum Planbereich