



Gemeinde

Pfedelbach

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Lortzingstraße – 2. Änderung“

Gemarkung Pfedelbach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 10.03.2026

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner



Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	2
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	3
4.	Übergeordnete Planungen	3
4.1	Vorgaben der Raumordnung	3
4.2	Flächennutzungsplan	4
4.3	Schutzgebiete	5
5.	Umfang der Planänderungen	5
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
5.2	Örtliche Bauvorschriften	7
5.3	Plandaten	7
5.4	Nachrichtliche Übernahmen	7
6.	Auswirkungen der Planung	7
6.1	Umwelt, Natur und Landschaft	7
6.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	9
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	9
6.4	Hochwasserschutz und Starkregen	10
6.5	Immissionen	12
6.6	Zeitplan	12
6.7	Bodenordnung	12

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Ein örtlicher Gewerbebetrieb im Gewerbegebiet „Lortzingstraße“ plant eine Umstrukturierung seines bestehenden Standorts. Durch die Errichtung eines neuen Gebäudes sowie den Abriss alter Bausubstanz soll der Standort modernisiert werden. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens des Gewerbebetriebs ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen durch eine Nachverdichtung in einem bestehenden Gewerbegebiet.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche liegt mit 22.080 m² innerhalb des Bereichs von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m², wobei gemäß der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalls keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Der Verlust von zwei Einzelbäumen und einer Fläche zum Anpflanzen wird ausgeglichen.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks von Natura 2000-Gebieten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.
- Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich nach § 30 BauGB

Im beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange und der Erörterung abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich rund 650 m nordöstlich des Ortskerns von Pfedelbach.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind folgende Flurstücke ganz oder teilweise (t):

359, 359/1 (t), 376/2,

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 2,76 ha.

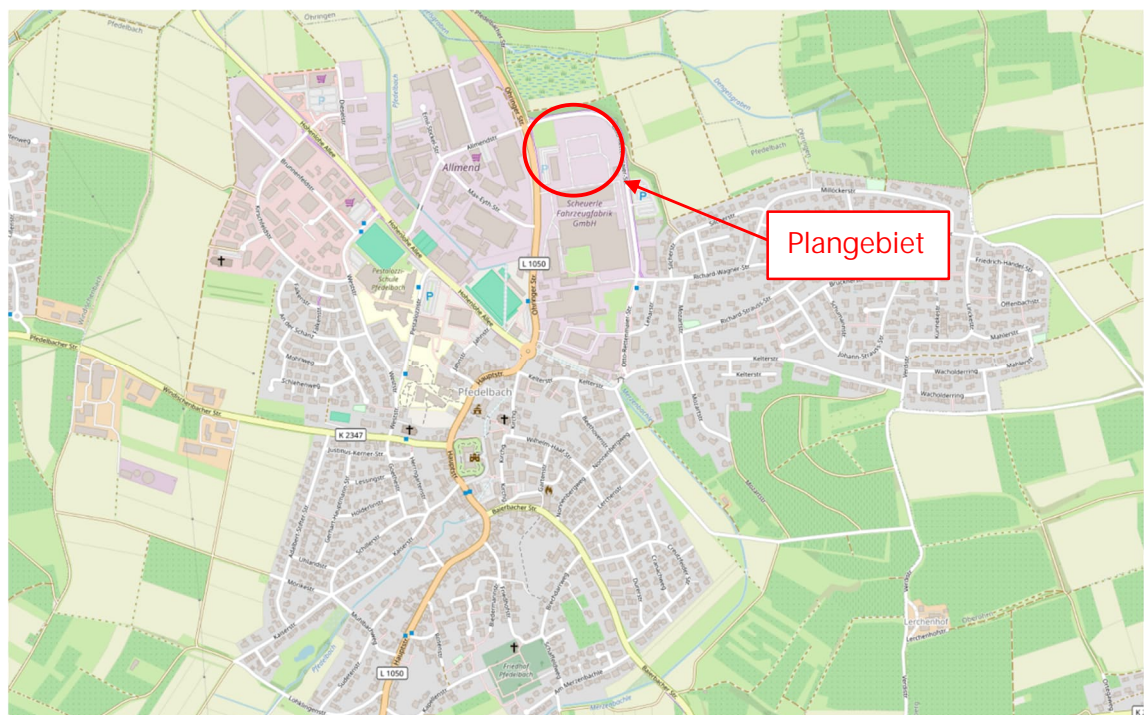


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 23.02.2026)

3.2 Bestandssituation

Das Plangebiet wird überwiegend durch einen örtlichen Gewerbebetrieb genutzt und ist fast vollständig versiegelt. Lediglich im Nordosten und Nordwesten befinden sich noch nicht überbaute Grünflächen innerhalb des Gewerbegebiets.

Im Süden grenzt das weitere Gewerbegebiet an. Im Westen verläuft die L 1050 und im Norden und Osten die Otto-Rettenmaier-Straße. Im Westen schließt darüber hinaus das Gewerbegebiet Allmend an. Im Norden und Nordosten befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht bisher der Bebauungsplan „Lortzingstraße – 1. Änderung“, das Areal befindet sich planungsrechtlich im beplanten Innenbereich nach § 30 BauGB.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 ist Pfedelbach nur unverbindlich als Kleinzentrum in der Einwirkzone der Landesentwicklungsachse Heilbronn – Öhringen – Schwäbisch Hall – Crailsheim ausgewiesen.

Das Plangebiet ist im Regionalplan teilweise als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und teilweise als Weißfläche dargestellt. Raumordnerische Restriktionen sind nicht vorhanden.

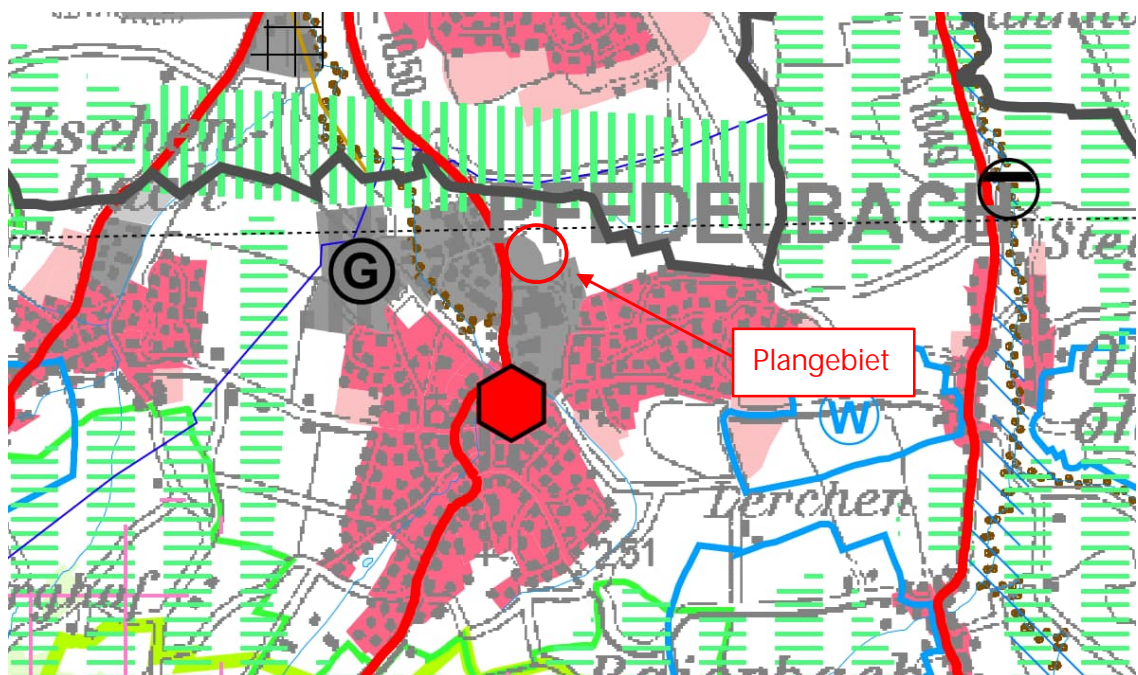


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPH) und deren Anlage vom 19.08.2021 enthalten Prüfpflichten (Ziele der Raumordnung) – insbesondere Starkregenereignisse betreffend – und Grundsätze. Da es sich auch hier um Ziele der Raumordnung nach § 3 Abs. 1 Nr. 3 ROG handelt, müssen diese als verbindliche Vorgaben beachtet werden, vgl. § 4 Abs. 1 ROG.

Im Festlegungsteil werden u.a. folgende Ziele formuliert:

Gemäß I.1.1 (Z) 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. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

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

Die Gemeinde Pfedelbach hat sich mit den Themen Starkregen und Hochwasser im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans ausführlich auseinandergesetzt. Auf Kapitel 6.4 Hochwasserschutz und Starkregen wird verwiesen. Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung werden daher beachtet.

4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Änderung der 4. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Planung folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.

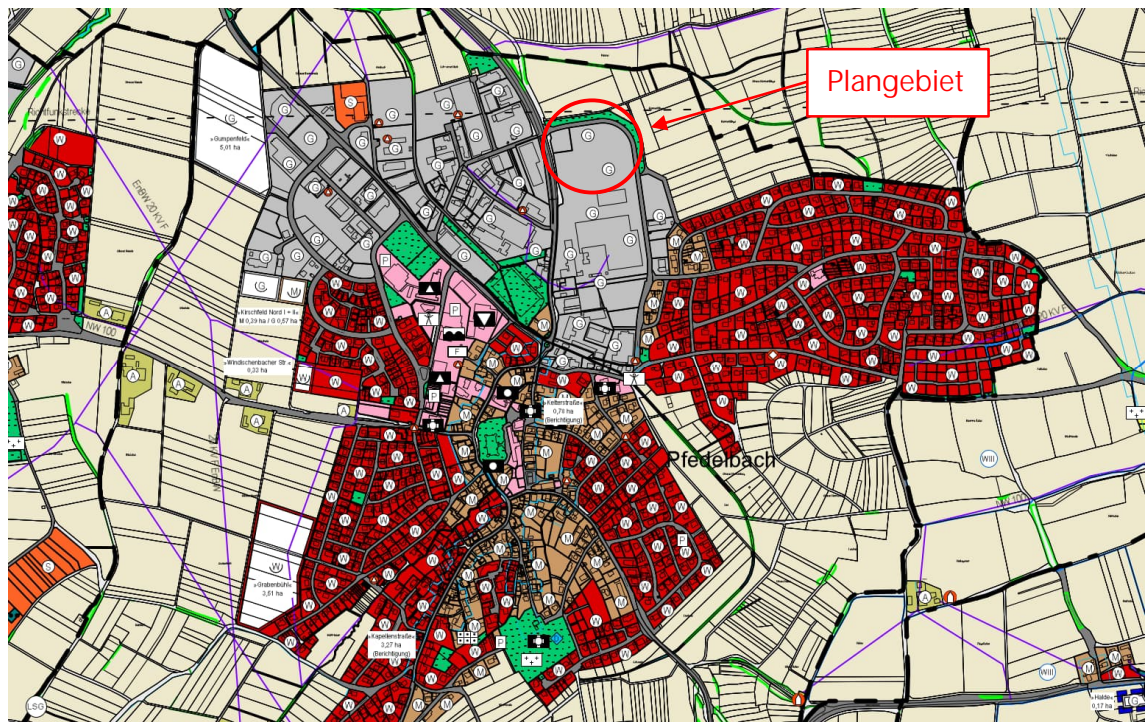


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: vVG-Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen)

4.3 Schutzgebiete



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 24.02.26)

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.

5. Umfang der Planänderungen

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Durch die geplante Neubebauung des bestehenden Gewerbebetriebs sind folgende Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erforderlich. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

- Erweiterung der Baugrenze im Nordosten

Die Erweiterung der Baugrenze im Nordosten dient der Ermöglichung einer maßvollen baulichen Nachverdichtung innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets. Damit wird dem betrieblichen Erweiterungsbedarf des ansässigen Unternehmens entsprochen, ohne zusätzliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Anpassung erfolgt unter Wahrung der städtebaulichen Einordnung und trägt zu einer effizienteren Grundstücksausnutzung bei.

- Erhöhung der Gebäudehöhe von 10 m auf 18,5 m

Die Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe ermöglicht eine bedarfsgerechte Erweiterung der Betriebsanlage und die Unterbringung technischer Anlagen sowie moderner Produktions- und Logistikprozesse. Städtebauliche oder nachbarliche Konflikte sind aufgrund der Lage im Gewerbegebiet nicht zu erwarten. Die Maßnahme entspricht dem Ziel der Innenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB.

- Erhöhung der maximalen Zahl der Vollgeschosse von II auf V.

Die Anpassung der maximalen Zahl der Vollgeschosse dient der effizienteren Nutzung des bestehenden Gewerbegrundstücks und ermöglicht eine vertikale Verdichtung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch. Dies entspricht dem gesetzlichen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie den Zielen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB.

- Ergänzung einer Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe

Die Festsetzung einer Bezugshöhe schafft eindeutige und rechtssichere Vorgaben zur Messung der maximalen Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO). Dies dient der planerischen Klarstellung und verhindert Auslegungsspielräume im späteren Vollzug. Die Bezugshöhe gewährleistet zudem eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung des Baukörpers.

- Zurücknahme des Ein- und Ausfahrtsverbots im Norden

Die Aufhebung des nördlichen Ein- und Ausfahrtsverbots ermöglicht eine optimierte verkehrliche Erschließung des Betriebsgrundstücks. Dadurch wird eine bessere interne Verkehrsorganisation sowie eine Entlastung anderer Zufahrten erreicht. Die Änderung beeinträchtigt den Verkehrsfluss im Gewerbegebiet nicht.

- Herausnahme der Fläche für Aufschüttungen i.V.m einem Pflanzgebot

Die Festsetzung wird aufgehoben, da sie den funktionalen Erweiterungsbedarf des lokalen Gewerbebetriebs unverhältnismäßig einschränkt. Die Fläche wird für bauliche und betriebliche Nutzungen benötigt. Ausgleichserfordernisse bestehen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

- Herausnahme von zwei Einzelbaumpflanzungen

Die vorgesehenen Einzelbaumpflanzungen werden aus der Planung entfernt, da die Flächen zukünftig für betriebliche Bedarfe benötigt werden. Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds oder der Umwelt zu erwarten sind.

- Freigabe von Anlagen für die Löschwasserrückhaltung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung werden Anlagen für die Löschwasserrückhaltung auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen.

- Aufnahme einer Ausnahmemöglichkeit für Werbeanlagen entlang der Landesstraße

Um die geplanten Werbeanlagen des bestehenden Gewerbebetriebs zu ermöglichen, wird eine Ausnahme für Werbeanlagen aufgenommen. Ausnahmen können demnach in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde zugelassen werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die bestehenden örtliche Bauvorschriften nach § 73 LBO werden nicht geändert und bleiben bestehen.

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebiets verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebiets	2,76 ha	
Nettobauland	27.600 m ²	100,0 %
davon: Gewerbegebiet	27.600 m ²	100,0 %

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Allerdings wird im Rahmen der Vorprüfung des Einzelfalls der Verlust von zwei Einzelbäumen und einer Fläche zum Anpflanzen ausgeglichen. Damit kann sichergestellt werden, dass durch die Bebauungsplanänderung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

Mensch und Gesundheit

Durch die planungsrechtliche Ermöglichung einer moderaten baulichen Verdichtung im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebiets sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Mensch und Gesundheit zu erwarten. Die Nutzung bleibt gewerblich, zusätzliche Immissionen entstehen nicht über das bisher zulässige Maß hinaus. Durch die Aufhebung des Ein- und Ausfahrtsverbots im Norden ergeben sich geringfügige Veränderungen der Verkehrsführung, die jedoch keine erheblichen Mehrbelastungen verursachen. Die gesetzlichen Immissionsschutzanforderungen werden weiterhin eingehalten.

Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Tiere und Pflanzen

Die Änderung betrifft bereits gewerblich vorgeprägte Flächen, sodass keine erheblichen Eingriffe in Lebensräume von Flora und Fauna zu erwarten sind. Die Herausnahme zweier Einzelbaumpflanzungen und eines flächenhaften Pflanzgebots führt zu einem geringen Verlust an Vegetationsstrukturen, der angesichts der Umgebung als unerheblich einzustufen ist. Wertgebende Biotope sind im Plangebiet nicht betroffen. Insgesamt wird überwiegend eine bereits versiegelte Fläche für die Betriebserweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs in Anspruch genommen.

Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Boden und Wasser

Die Anpassungen des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere die Erhöhung der Gebäudehöhe und Geschoszahl, führen nicht zu einer Ausweitung der versiegelbaren Fläche. Der zulässige Versiegelungsgrad (Grundflächenzahl) bleibt unverändert.

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts ist nicht zu erwarten.

Luft und Klima

Durch die überwiegend vertikale bauliche Nachverdichtung entstehen keine zusätzlichen klimatischen oder lufthygienischen Belastungen. Der Standort ist bereits großflächig versiegelt. Die gewerbliche Nutzung bleibt unverändert; relevante zusätzliche Emissionsquellen sind nicht zu erwarten. Die Herausnahme einzelner Pflanzvorgaben hat aufgrund des geringen Umfangs keine spürbare klimatische Relevanz.

Das Schutzgut wird nicht erheblich beeinträchtigt.

Landschaftsbild

Mit der Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe kommt es zu einer stärker wahrnehmbaren baulichen Akzentuierung im Gewerbegebiet. Aufgrund der bestehenden

gewerblichen Prägung und der Einbettung in ein bereits baulich genutztes Umfeld bleibt die Veränderung des Landschaftsbilds jedoch als gering zu bewerten. Eine Beeinträchtigung über das gebietstypische Maß hinaus ist nicht zu erwarten.

6.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird in der Regel eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird auf die Durchführung einer eigenständigen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG verzichtet. Die geplanten Änderungen der Festsetzungen betreffen überwiegend Regelungen, die keinen unmittelbaren Einfluss auf artenschutzrelevante Belange haben.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets, das weitgehend versiegelt und baulich geprägt ist. Die wenigen im Bebauungsplan bislang festgesetzten Grünstrukturen bestehen aus einem flächenhaften Pflanzgebot, das nur teilweise bewachsen ist, sowie aus der Festsetzung von Einzelbäumen. Das flächenhafte Pflanzgebot sowie die Festsetzung von zwei Einzelbäumen werden mit der vorliegenden Änderung aufgehoben, um eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen.

Aufgrund der geringen naturnahen Strukturen und der fehlenden Habitatqualität innerhalb des hochversiegelten Gebiets ist nicht davon auszugehen, dass Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Um etwaige, wenn auch unwahrscheinliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, hat die Durchführung potentiell störungsrelevanter Maßnahmen – insbesondere Räumungs- und Gehölzarbeiten – im Winterhalbjahr außerhalb der Brutzeit der Vögel zu erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Teil des Bebauungsplans aufgenommen. Damit wird gewährleistet, dass keine relevanten Lebensstätten zerstört oder erheblich gestört werden.

Zusammenfassend ist aufgrund der Vorprägung, der geringen Habitatfunktion und der vorgesehenen zeitlichen Steuerung der Eingriffe nicht von einem Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände auszugehen, sodass eine vertiefende artenschutzrechtliche Prüfung entbehrlich ist.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz sowie die Anpassung an den Klimawandel sind im Rahmen der Abwägung als Belange gemäß der 2011 in das BauGB eingeführten Klimaschutzklausel ausdrücklich zu beachten. Sie besitzen allerdings keinen Vorrang, sondern müssen sich als Abwägungsmaterial an und mit anderen Belangen und Interessen messen und vergleichen lassen. Laut aktueller Rechtsprechung stellen die Regelung des § 1a Abs. 5 BauGB dabei kein Optimierungsgebot dar, das dem Klimaschutz eine Sonderstellung gegenüber

anderen Belangen einräumen würde (OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 25.01.2022 – OVG 10 S 17/219).

Ergänzend ist das seit 01.07.2024 in Kraft getretene Klimaanpassungsgesetz (KAnG) zu beachten. Dessen zentrale Vorschrift in Bezug auf die Bauleitplanung stellt § 8 KAnG dar:

Die Träger öffentlicher Aufgaben müssen demnach bei ihren Planungen und Entscheidungen sowohl die bereits eingetretenen als auch die zukünftig zu erwartenden Auswirkungen des Klimawandels berücksichtigen, insbesondere

- Überflutung oder Überschwemmung bei Starkregen, Sturzfluten oder Hochwasser,
- Absinken des Grundwasserspiegels oder Verstärkung von Trockenheit oder Niedrigwasser,
- Bodenerosion oder
- Erzeugung oder Verstärkung eines lokalen Wärmeinsel-Effekts.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen im Rahmen einer wassersensiblen Entwicklung so weit wie möglich erhalten werden.

Die Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind dabei weiterhin nicht absolut und ohne Rücksicht auf andere Belange umzusetzen. Es kann Konstellationen geben, in denen andere Belange (z.B. wirtschaftliche, soziale oder infrastrukturelle) Vorrang haben. Im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ist es im Rahmen der Abwägung auch möglich, dass bestimmte Maßnahmen zur Klimaanpassung zurückgestellt oder modifiziert werden, wenn dies im öffentlichen Interesse liegt und mit anderen Zielen in Einklang steht.

Durch die Planänderung kommt es ausschließlich zu einer baulichen Nachverdichtung innerhalb eines bereits versiegelten und gewerblich geprägten Bereichs. Relevante Kaltluftentstehungsgebiete oder Kaltluftleitbahnen werden dadurch nicht beeinträchtigt, sodass keine wesentliche Verstärkung lokaler Wärmeinsel-Effekte zu erwarten ist.

Da keine zusätzlichen Versiegelungsflächen ausgewiesen werden, bleiben Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsfunktionen im Plangebiet weitgehend unverändert. Maßnahmen zur Klimaanpassung, insbesondere ein angemessener Objektschutz gegenüber Starkregen, sind baulich sicherzustellen. Übergeordnete Ziele des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden durch die Planänderung nicht eingeschränkt; eine Beeinträchtigung mit regionalen oder örtlichen Klimaanforderungen ist nicht zu erwarten.

6.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Hochwasser

Überschwemmungsgebiete des HQ 100 oder HQ extrem sind nicht betroffen.

Starkregen

Die Gemeinde Pfedelbach verfügt über ein kommunales Starkregenrisikomanagement (SRRM). Bei der Konzeption und Umsetzung von Baumaßnahmen ist grundsätzlich der § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu berücksichtigen, der besagt, dass „[d]er natürliche

Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück [...] nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden [darf]“.

Die Starkregengefahrenkarte der Gemeinde zeigen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis maximale Überflutungstiefen von bis zu 0,5 m und in kleinen Teilen bis zu 1,0 m. Es handelt sich dabei um lokale Überschwemmungsbereiche. Abflussbereiche sind nicht erkennbar.

Die Erweiterung der Baugrenze erfolgt in einem Bereich, der nur unwesentlich von Starkregenereignissen betroffen ist.

Für geplante Gebäude innerhalb der Überflutungsausbreitung sind Objektschutzmaßnahmen vorzusehen. Auf den Hinweis unter Ziffer III.7 des Textteils zur Verringerung des Schadenspotentials bei Starkregen wird verwiesen.

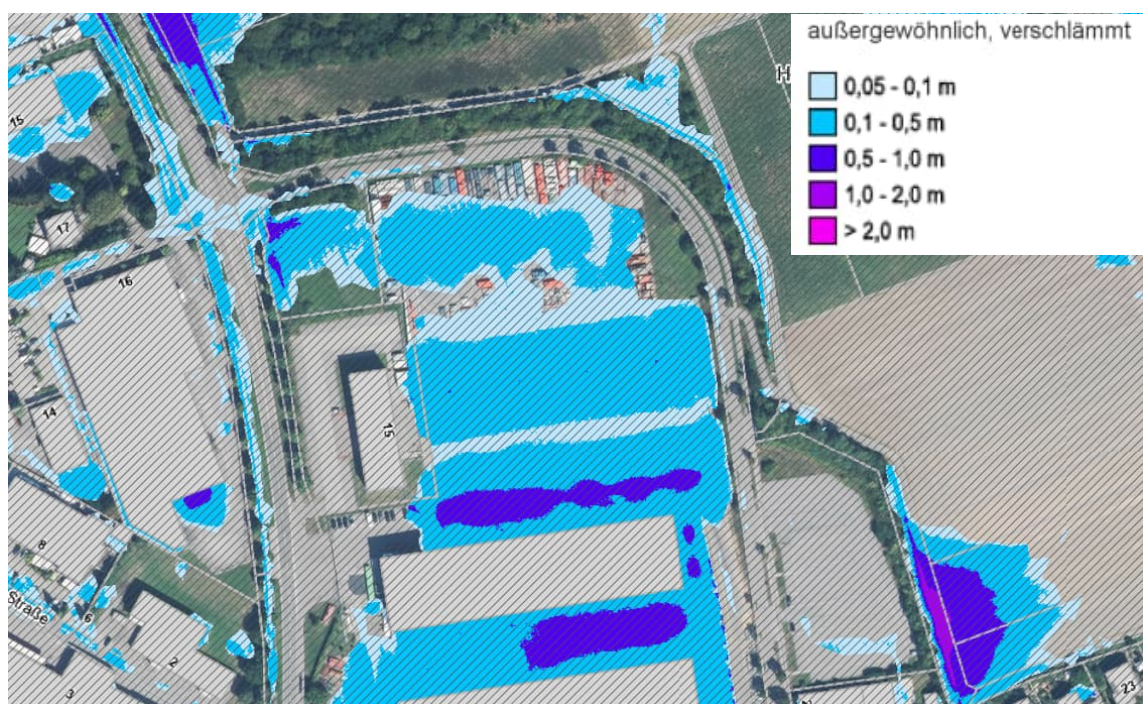


Abb. 5: Übersicht Starkregenrisikomanagement Gemeinde Pfedelbach – Überflutungstiefen bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, abgerufen am 24.02.2026)

Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für den Hochwasserschutz sowie außerhalb raumbedeutsamer Überschwemmungsbereiche gemäß dem Länderübergreifenden Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz (LROPH). Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans, insbesondere die Erweiterung der Baugrenzen und die Erhöhung der zulässigen baulichen Höhen, werden keine festgelegten Schutz- oder Entwicklungsziele des LROPH berührt.

Da keine Retentionsräume betroffen sind und keine Abfluss- oder Rückhaltefunktionen eingeschränkt werden, ist eine Beeinträchtigung der Ziele des überregionalen Hochwasserschutzes ausgeschlossen.

6.5 Immissionen

Durch die Planänderung werden keine zusätzlichen oder unzumutbaren Immissionen verursacht. Die Art der zulässigen Nutzung bleibt unverändert auf gewerbliche Zwecke beschränkt, sodass sich das immissionsschutzrechtliche Niveau nicht erhöht. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie der TA Lärm und TA Luft ist im weiteren Verfahren sicherzustellen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen sind nicht zu erwarten.

6.6 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll bis Sommer 2026 abgeschlossen werden.

6.7 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Aufgestellt:

Pfedelbach, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de