

VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS GEMÄß ANLAGE 2 DES BAUGB
ZUM BEBAUUNGSPLAN „LORTZINGSTRASSE, 2. ÄNDERUNG“ IN
PFEDELBACH

Stand: 05.03.2026

Roland Steinbach
Freier Landschaftsarchitekt bdl
Zum Buschfeld 5
74613 Öhringen

Mail: info@steinbach-la.de
Fon 07941/64778-0
www.steinbach-la.de
Bearbeitung: Esther Schneider
Dipl. Ing (FH) Landespflege

1 Einleitung

Der Gemeinde Pfedelbach liegt der Erweiterungswunsch eines örtlichen Gewerbebetriebes vor, der innerhalb des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans „Lortzingstraße – 1. Änderung“ (am 28.01.2011 in Kraft getreten) eine Modernisierung seines bestehenden Standorts plant. Zur Realisierung des geplanten Vorhabens ist die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans „Lortzingstraße, 2. Änderung“ wird erforderlich, da folgende Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erforderlich werden.

- Erweiterung der Baugrenze im Nordosten
- Änderung der Gebäudehöhe von 10 m auf 18,5 m
- Erhöhung der maximalen Zahl der Vollgeschosse von II auf IV
- Ergänzung einer Bezugshöhe für die maximale Gebäudehöhe
- Zurücknahme des Ein- und Ausfahrtsverbots im Norden
- Herausnahme der Fläche für Aufschüttungen i.V.m einem Pflanzgebot
- Herausnahme von zwei Einzelbaumpflanzungen

Da sich die geplanten Änderungen des Bebauungsplans vollständig innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans und damit im bereits überplanten Innenbereich befinden, soll der Bebauungsplan „Lortzingstraße, 2. Änderung“ nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 27.600 m². Nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB muss für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von 20.000 qm bis 70.000 qm eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen. Mit der überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zum BauGB genannten Kriterien, wird beurteilt, ob durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

2 Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 2 BauGB

Die Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348) geändert worden ist.

1.	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf		Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen	
			ja	nein
1.1	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 35 Absatz 3 des Gesetzes über die UVP setzt	<p>Durch die geplanten Änderungen sollen die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert sowie die zulässige Gebäudehöhe und Zahl der Vollgeschosse deutlich erhöht werden. Dies ermöglicht eine vertikale Verdichtung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch und entspricht dem gesetzlichen Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Außerdem wird zur Entlastung anderer Zufahrten das Ein- und Ausfahrtsverbots im Norden zurück genommen.</p> <p>Die Festsetzung einer Fläche für Aufschüttungen mit Pflanzgebot sowie von zwei Einzelbaumpflanzungen wird aufgehoben, da sie den funktionalen Erweiterungsbedarf des ansässigen Gewerbebetriebs unverhältnismäßig einschränkt. Die Fläche wird künftig baulich und betrieblich genutzt. Ausgleichserfordernisse bestehen nicht, da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.2	das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst	<p>In der Raumnutzungskarte des Regionalplans Heilbronn-Franken 2020 ist das Plangebiet teilweise als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe und teilweise als Weißfläche dargestellt.</p> <p>Im Flächennutzungsplan des vVg Öhringen-Pfedelbach-Zweiflingen ist der Planbereich als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Die angrenzenden Siedlungsflächen sind ebenfalls als Gewerbegebiet dargestellt.</p> <p>Der Raumordnungsplan Hochwasserschutz wird bei der Planung beachtet.</p> <p>Das Planungsziel der Bebauungsplanänderung entspricht den Zielen der Raumordnung.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
1.3	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen,	Bei der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes handelt es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, bei dessen Aufstellung bereits umweltbezogene und gesundheitsbezogene Erwägungen berücksichtigt	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung	wurden. Durch die bauliche Verdichtung innerhalb eines bereits erschlossenen Gewerbegebiets wird dem Grundsatz der Innenentwicklung entsprochen und eine zusätzliche Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen vermieden.		
1.4	die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme	<p>Für den Bebauungsplan relevante umweltbezogene und gesundheitsbezogene Probleme betreffen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Erhöhung der Gebäudehöhe und der Zahl der Vollgeschosse, die das Ortsbild und die Sichtbeziehungen beeinflussen können <p>Das Landschaftsbild wird durch die geänderte Gebäudehöhe nicht wesentlich verändert. Durch die bestehenden Gebäude im Westen und Süden ist das Landschaftsbild bereits beeinträchtigt. die Erhöhung der Gebäudehöhe von 10 m auf 18,5 m ändert das Erscheinungsbild des Ortsrands. Da das Plangebiet an ein Gewerbegebiet angrenzt, ist keine Beeinträchtigung durch Verschattung zu erwarten. Zur Minimierung der Beeinträchtigung sind für die Fassaden der Gebäude leuchtende oder reflektierende Farben unzulässig. Baukörper über 50 m Länge sind gestalterisch zu gliedern. Die Pflanzung von Bäumen entlang der Lortzingstraße verbessert die Einbindung in die freie Landschaft.</p> <p>Durch die höhere Bebauung wird eine weitere Ausdehnung der Betriebsgebäude in die Fläche vermieden und damit weiterer Flächenverbrauch zugunsten sorgsamem Umgangs mit Grund und Boden verhindert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Öffnung der nördlichen Zufahrt, die Verkehrsströme und damit verbundene Lärmbelastungen verändern können <p>Durch die Öffnung der nördlichen Zufahrt ergeben sich geringfügige Verschiebungen des Verkehrs, jedoch keine erheblichen Mehrbelastungen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Herausnahme der Fläche für Aufschüttungen i.V.m einem Pflanzgebot sowie die Herausnahme von zwei Einzelbäumen führen zum Verlust von Biotopstrukturen <p>Der Verlust von Biotopstrukturen wird durch Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Pfedelbach kompensiert. Die Berechnung ist in der angehängten Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung näher erläutert.</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		- Die Erweiterung der Baugrenze liegt in einem Bereich, der nur unwesentlich von Starkregenereignissen betroffen ist. Im Plangebiet sind laut Starkregengefahrenkarte der Gemeinde Pfedelbach Überflutungen bis zu 0,5 m und in kleinen Teilen bis zu 1,0 m zu erwarten. Für geplante Gebäude innerhalb der Überflutungsausbreitung sind gemäß den Hinweisen im Textteil Objektschutzmaßnahmen vorzusehen.		
1.5	die Bedeutung des Bebauungsplans für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften	Es sind keine Anhaltspunkte zu erkennen, aus denen eine Bedeutung der Planaufstellung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften abzuleiten wäre. Der Geltungsbereich berührt keine Schutzgebiete.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf			
2.1	die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen;	Das Vorhaben nimmt bereits überplante Flächen in Anspruch. Die Auswirkungen können nur durch Rückbau umgekehrt werden. Überbaute Flächen gehen dauerhaft als potenzielle Lebensräume für Flora und Fauna verloren. Mit Umsetzung der Baumpflanzungen können neue Biotopstrukturen geschaffen werden. Die Erweiterung der Baugrenze erfolgt in einem Bereich, der nur unwesentlich von Starkregenereignissen betroffen ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
a)	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung	Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden schutzwürdigen Bebauung sind ausschließlich Gewerbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Öffnung der nördlichen Zufahrt werden Verkehrsströme geringfügig verändert. Zusätzliche Belastungen entsteht dadurch jedoch nicht.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
b)	Tiere, Pflanzen, Artenschutz, biologische Vielfalt	Die Herausnahme der Fläche für Aufschüttungen in Verbindung mit dem bisherigen Pflanzgebot sowie die Entfernung von zwei Einzelbäumen führt zum Verlust vorhandener Biotopstrukturen. Durch die Umsetzung des Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Pfedelbach gilt der Eingriff als ausgeglichen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
c)	Boden	Das Vorhaben nimmt bereits überplante Flächen in Anspruch. Die Grundflächenzahl bleibt gleich, zusätzliche Versiegelung entsteht nicht.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
d)	Fläche	Das Vorhaben liegt innerhalb bereits überplanter Fläche, es erfolgt keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme. Durch die Möglichkeit zu	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

		höherer Bebauung wird weiterer Flächenverbrauch verhindert.		
e)	Wasser	Das Vorhaben liegt innerhalb bereits überplanter Fläche.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
f)	Klima, Luft	Die Erhöhung der Gebäudehöhe verändert die Durchlüftungsverhältnisse geringfügig. Das flächenhafte Pflanzgebot sowie zwei Einzelbäume werden im Zuge der Bebauungsplanänderung gestrichen. Durch das verbleibende Pflanzgebote (Einzelbäume) am nördlichen Plangebietsrand werden nachteilige Auswirkungen minimiert.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
g)	Landschaftsbild, Erholung	Das Landschaftsbild wird durch die geänderte Gebäudehöhe nicht wesentlich verändert. Die Festsetzungen (Pflanzgebot, Verbot leuchtender oder reflektierender Fassaden) vermindern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
h)	Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
i)	Wechselwirkungen	Es ergeben sich keine Wechselwirkungen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.2	den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen	Die Kumulative Auswirkungen sind als gering einzuschätzen, da es sich um eine Anpassung innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets handelt. Aufgrund der Kleinflächigkeit entfaltet die Planung keinen grenzüberschreitenden Charakter.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.3	die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)	Risiken für die Umwelt entstehen durch die Umsetzung der Planung nicht, da von einem eingeschränkten Gewerbegebiet keine gefährdenden Emissionen zu erwarten sind. Außerdem sind ausschließlich Gewerbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.4	den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen	Die Auswirkungen sind in ihrem Umfang auf Bereiche im unmittelbarem Umfeld des Vorhabens beschränkt. Zeitlich begrenzt kommt es zu erhöhten Emissionen in Form von Lärm und Staub infolge der Bautätigkeit, die jedoch nicht erheblich zu werten sind.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.5	die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnorm und Grenzwerten	Eine Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten ist durch die Planaufstellung nicht zu erwarten. Besondere natürliche Merkmale oder Kulturgüter sind im Vorhabensbereich nicht vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

2.6 Folgende Gebiete:				
2.6.1	Natura 2000-Gebiete (nach §7 (1) Nr. 8 BNatSchG)	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.2	Naturschutzgebiete (gem. § 23 BNatSchG)	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.3	Nationalparke (gem. § 24 BNatSchG)	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.4	Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete (gem. §§ 25, 26 BNatSchG)	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.5	Geschützte Biotope (gem. § 30 BNatSchG)	nicht betroffen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.6	Wasserschutzgebiete (gem. § 51 WHG), Heilquellenschutzgebiete (gem. § 53 (4) WHG), Überschwemmungsgebiete (gem. § 76 WHG)	Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.7	Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	trifft nicht zu	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes	trifft nicht zu	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2.6.9	in amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	trifft nicht zu	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3 Fazit

Die Planung führt nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2a BauGB.

4 Anhang Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Als Ausgangszustand für die Bilanzierung gelten die Festsetzung des Bebauungsplans „Lortzingstraße – 1. Änderung“ (am 28.01.2011 in Kraft getreten). Zwei festgesetzte Bäume (PZ/E) sowie die im Plan vorgesehene Aufschüttung in Verbindung mit einem Pflanzgebot (PZ) entfallen im Zuge der Bebauungsplanänderung vollständig:

Pflanzzwang Einzelbäume (PZ/E)

An den im Plan durch Planzeichen festgesetzten Stellen sind standortgerechte, hochwachsende, heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Die örtliche Lage im Lageplan ist nicht bindend.

Pflanzzwang flächig (PZ)

Die mit Pflanzzwang belegten Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern und hochwachsenden heimischen Laubbäumen zu bepflanzen.

Der Nachweis der naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt gemäß der Ökokonto-Verordnung des Landes Baden-Württemberg.

Biotope

Tab. 1: Bilanzierung Biotoptypen

Biotoptypen	Flächengröße (m ²)		Bewertung			
	Bestand	Planung	EW	PW	Ökopunkte Bestand	Ökopunkte Planung
Feldgehölz (41.10)	1.500	-	15		22.500	-
Einzelbaum auf mittelwertigem Biototyp (45.30b)	2	-	444		888	-
Gesamt	1.500	0			23.388	0
*Planungswert 6 ÖP, Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt 14 cm, prognostizierter Zuwachs nach 25 Jahren: 60 cm						

EW = Eingriffswert

PW = Planungswert

ÖP = Ökopunkte

Bedeutung Punktwerte: (1-4) sehr gering, (5-8) gering, (9-16) mittel, (17-32) hoch, (33-64) sehr hoch

Durch den Verlust der Pflanzgebote entsteht ein Defizit von 23.388 ÖP.

Boden

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit des Bodens erfolgt nach dem Bewertungsverfahren der LUBW (2024).

Tab. 2: Bilanzierung Boden

Fläche	Bestand in m ²	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Wertstufe (Gesamtbewertung)	Ökopunkte/m ²	Ökopunkte gesamt
überformte Flächen mit Oberboden	1.500	1	1	1	1,00	4,00	6.000
Gesamtfläche	1.500						6.000
Fläche	Planung in m ²	Natürliche Bodenfruchtbarkeit	Ausgleichskörper im Wasserkreislauf	Filter und Puffer für Schadstoffe	Wertstufe (Gesamtbewertung)	Ökopunkte/m ²	Ökopunkte
überformte Flächen mit Oberboden	300	1	1	1	1,00	4,00	1.200
versiegelte Flächen*	1.200	0	0	0	0,00	0,00	-
Gesamt	1.200						1.200
* Fläche gesamt 1.500 m ² , GRZ 0,8; d.h. es wird ein bebauter Anteil von 1.200 m ² zugrunde gelegt							

1 Wertstufe entspricht 4 Ökopunkte Bedeutung Punktwerte: (1) gering, (2) mittel, (3) hoch, (4) sehr hoch

Gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ werden die Bodenfunktionen der überformten Flächen (unter der Annahme eines Oberbodenauftrags von 20 cm) pauschal der Wertstufe 1 zugeordnet.

Durch die Flächenversiegelung im Bereich der überbaubaren Flächen, gehen die Bodenfunktionen vollständig verloren, so dass ein Defizit von 4.800 ÖP entsteht.

Im Rahmen des Vorhabens entsteht insgesamt ein **Defizit von 28.188 Ökopunkten**, das nicht innerhalb des Vorhabens ausgeglichen werden kann.

Die Eingriffe werden durch Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde Pfedelbach kompensiert (siehe Anlage):

- Nr. 1 „Hannenklänge“ (Flst. Nr. 417 und Nr. 419, Gemarkung Pfedelbach)
- Nr. 2 „Anlage Streuobstwiese“ (Flst. Nr. 3231 und Nr. 3239, Gemarkung Pfedelbach)

Ökokonto Gemeinde Pfedelbach

Kontoblatt Nr. 21

erstellt am: 20.02.2026

Bearbeiter: RS/WB

Bestand	31.12.2025		705.408 ÖP	
Maßnahmen	Buchungsdatum	Eingriff	Einbuchung	Stand der einzelnen Maßnahmen
Hannenklinge				4.123 ÖP
Anlage Streuobstwiese				25.974 ÖP
Erstellung eines Umgehungsgerinnes an der Ohm bei der Fleinersmühle 3 % Zinsen für 2025	01.01.2026	430.502 ÖP	9.935 ÖP	0 ÖP
Biotopvernetzung Gemeinde Pfedelbach 2013 bis 2017 3 % Zinsen für 2025	01.01.2026		3.252 ÖP	134.416 ÖP
Rückbau Kläranlage Steinbacher Tal 3 % Zinsen für 2025	01.01.2026	54.928 ÖP	1.959 ÖP	22.136 ÖP
Krebssperre am Schuppach 3 % Zinsen für 2025	01.01.2026		1.265 ÖP	49.740 ÖP
Biotopvernetzung Gemeinde Pfedelbach 2018 bis 2025	01.01.2026		90.928 ÖP	90.928 ÖP
Gesamt		485.430 ÖP	107.339 ÖP	327.317 ÖP
Bestand	01.01.2026		327.317 ÖP	

ÖP = Ökopunkt (nach Ökokontoverordnung B.-W.)