

VORENTWURF

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN 'KERNSTADT SÜDOST'

Gemarkung Krautheim
Stadt Krautheim
Hohenlohekreis

Stand: 05. März 2026

1 Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|--|
| 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) | Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634
zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 22.12.2025 I Nr. 348 |
| 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786;
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176 |
| 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung v. 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
Zuletzt geändert Art. 6 G v. 12.8.2025 I Nr. 189 |
| 1.4 Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S.416)
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
m.W.v. 28.06.2025 |
| 1.5 Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) | In der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698)
zuletzt geändert durch Art. 13 G v. 18.11.2025 (GBl. 2025 Nr. 124) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

- 2.1 Art der baulichen Nutzung** „SO = Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe – Nahversorgung und Drogerie“ gemäß § 11 BauNVO
§ 9(1)1 BauGB
§ 11(3) BauNVO
- Im Sondergebiet sind maximal 2 Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Nutzungen zulässig:
- Lebensmittelsortimenter, Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden untergeordneten Sortimenten anderer Warenbranchen auf einer maximalen Verkaufsfläche 1.400m²
 - Drogeriemarkt, Einzelhandel mit Drogeriewaren, Körperpflege- und Kosmetikartikel, Gesundheits- und Hygieneartikel, Baby- und Tierbedarfsartikel sowie ergänzenden untergeordneten Sortimenten anderer Warenbranchen auf einer maximalen Verkaufsfläche von 700m²
- Untergeordnet zulässig sind:
- Lager- und sonstige Betriebsflächen
 - Gastronomieflächen
 - Bäckereifiliale inklusive Verzehrereich
 - Postfiliale
 - Gewerbliche Ergänzungen, die keinen Einzelhandel darstellen
- Andere Nutzungen sind unzulässig.
- Die summierten Verkaufsflächen aller Nutzungen dürfen 2.100m² nicht überschreiten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung § 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

2.2.1 Höhe baulicher Anlagen § 16(2)4 und § 18 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe GH ist die im Lageplan angegebene Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Von der Festsetzung kann maximal um $\pm 0,5\text{m}$ abgewichen werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe GH wird von der EFH bis zur Oberkante Attika festgelegt. Die Höhenangaben sind im Bauantrag durch die Höhe üNN darzulegen.

Stützmauern gelten als sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 18 BauNVO und sind bis zu einer Höhe von 4,00 m über dem natürlichen Gelände innerhalb des SO-Bereich zulässig. Erst ab der festgesetzten EFH sind bauliche Anlagen bei der Ermittlung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen zu berücksichtigen.

2.2.2 Grundflächenzahl § 16(2)1 und § 19 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan. Die Angaben sind Höchstgrenzen.

2.3 Lärmschutz im Plangebiet § 9(1)24 BauGB

Am westlichen Rand des Parkplatzes (Siehe Eintragung im Lageplan) eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 30 m und einer Höhe von mind. 2,30 m zu errichten. Anforderungen an den Schallabsorptionsgrad der Wand bestehen nicht.

Die Einkaufswagenboxen sind baulich einzuhausen. Eine herkömmliche Umbauung aus z.B. Glaswänden und Glasdach ist ausreichend.

2.4 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche § 9(1)2 BauGB u. § 22 BauNVO

2.4.1 Bauweise § 22 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.

Abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO:

Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche im Sinne der offenen Bauweise errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge und Breite ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen.

2.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan.

Hinweis: Im Südwesten und Nordosten des Plangebietes ist Grenzbebauung vorgesehen.

2.5 Stellplätze, Nebenanlagen § 9(1)4 BauGB, § 12 u. 14 BauNVO

Im SO-Gebiet sind in den so gekennzeichneten Flächen PKW-Stellplätze, Fahrradstellplätze, E-Ladesäulen, Einkaufswagenboxen, ein Müllhäuschen und Werbung unter Beachtung der vorgegebenen Festsetzungen nach 2.2.3 Örtliche Bauvorschriften zulässig.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der als SO-Fläche gekennzeichneten Bereiche zulässig.

2.6 Verkehrsflächen § 9(1)11 BauGB

Entsprechend der Einzeichnungen im Lageplan. Es sind 2 Zufahrten von der Götzstraße und der Altkrautheimer Straße aus ins Plangebiet vorgesehen.

- 2.7 Zisternen**
§ 9(1)141 BauGB
- Die Nutzung und die Verminderung der Abflussspitzen des oberflächlich anfallenden Regenwassers ist mittels Regenwassernutzung und -rückhaltung durch Retentionszisternen (Regenwasserspeicher mit Drosselung) im Planbereich festgesetzt. Das grundstücksbezogene Nutz- und Rückhaltevolumen ist in Retentionszisternen herzustellen und wird von einem Fachplaner (Entwässerungsplanung) im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt. Der Nachweis ist vom Bauherrn im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu führen und darzulegen. Die Anlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in Grünflächen/Pflanzgebieten und Flächen mit Leitungsrechten.
- 2.8 Aufschüttungen**
§ 9 (1)1 und § 9 (1)26 BauGB
- Zur Herstellung des notwendigen Baugeländenniveaus sind Aufschüttungen zulässig.
- 2.9 Leitungsrechte**
- Entlang der Straßen und Wege sind auf den privaten Grundstücksflächen sofern sie unmittelbar an diese öffentlichen Verkehrs- und Funktionsflächen angrenzen in einem Geländestreifen von 0,5 m Standorte für die Straßenbeleuchtung sowie Anlagen und Einrichtung für die Stromversorgung zu dulden.
- 2.10 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**
§ 9(1)10 BauGB
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden mit Begrünung anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schottergärten sind unzulässig. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen nach Bezugsfertigkeit der Einzelhandelsgebäude erfolgen und sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen.
- 2.11 Pflanzgebot**
§ 9 (1)20,25a,25b BauGB
- Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die im Plan gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zum Erhalt, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- Pflanzgebot 1 (pfg1) – Anpflanzung einer Hecke, Schaffung von Reptilien-Habitaten**
- Es wird eine einreihige Hecke angelegt (Pflanzqualität der Sträucher: mindestens 2x verpflanzt, 2 Triebe, mit einer Pflanzhöhe von 60-100 cm, wurzelnackt). Die Sträucher sind in einem Abstand von 1 m im Frühjahr oder Herbst zu pflanzen und mit ausreichend Wasser einzuschlämmen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Es erfolgt ein Jahr Fertigstellungspflege nach der DIN 18916 und drei Jahre Entwicklungspflege nach der DIN 18919.
- Für die Parkplatzbegrünung werden Sträucher verwendet, die salzverträglich, robust, hitze- und trockenheitsresistent sind und auch mit verdichtetem Boden zurechtkommen, z.B. Liguster (Ligustrum vulgare), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Hasel (Coryllus avellana), Gewöhnliche Felsenbirne (Ame-lanchier ovalis).
- Es werden im Bereich der Hecke 2 Ersatzhabitate für Zauneidechsen mit einer Größe von insgesamt ca. 15m² geschaffen. Sie bestehen jeweils aus einem Holz- und Steinhaufen sowie aus einer Erde-Sandlinse im Bereich des besonnten Gehölzrandes. Die Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten.
- Der geplante Werbepylon und eine Sitzgelegenheit sind im pfg1 Bereich zulässig.

Pflanzgebot 2 (pfg2) – Anpflanzung von Kleinsträuchern

Entlang der Zufahrt werden im pfg 2 Kleinsträucher gepflanzt, z.B. Fingerstrauch in Sorten (*Potentilla fruticosa* in Sorten), Spierstrauch in Sorten (*Spirea japonica*), Deutzie (*Deutzia gracilis*), Esigrose (*Rosa gallica*).

Pflanzgebot 3 (pfg3) – Anpflanzung von Bäumen, Einsaat Wiese

Im Bereich des Parkplatzes werden Bäume gepflanzt (Pflanzqualität 3xv STU 18-22), das Pflanzbeet wird mit einer Wiesenmischung eingesät. Die Bäume sollten mindestens drei Jahre durch Pfahlböcke gesichert werden. Geeignete Baumarten sind z.B. Baumhasel (*Corylus colurna*), Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Fächerbaum (*Ginkgo biloba*), Säulen-Eiche (*Quercus robur* 'Fastigiata').

Pflanzgebot 4 (pfg4) – Anpflanzung von Bäumen, Unterpflanzung von Bodendeckern

Im Bereich des Parkplatzes werden Bäume gepflanzt (Pflanzqualität 3xv STU 18-22), das Pflanzbeet wird mit Bodendeckern bepflanzt. Die Bäume sollten mindestens drei Jahre durch Pfahlböcke gesichert werden. Geeignete Baumarten sind z.B. Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Fastigiata'), Feldahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk'), Fächerbaum (*Ginkgo biloba*), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Zierkirsche (*Prunus x schmittii*).

Geeignete Bodendecker sind z.B. Spierstrauch (*Spirea japonica*) in Sorten, Balkan-Storchschnabel (*Geranium macrorrhizum*), Cambridge-Storchschnabel (*Geranium x cantabrigiense*), Lavendel (*Lavandula angustifolia*).

Pflanzgebot 5 – Anpflanzung von Bäumen in der Jagstaue

In der Jagstaue werden heimische Gehölze der Aue gepflanzt, z.B. Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Esche (*Fraxinus excelsior*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*).

2.12 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung § 9 (1) 20 BauGB

V1 Baufeldbegrenzung

Zum Schutz angrenzender Strukturen erfolgt eine Begrenzung des Baufeldes, so dass kein Baumaterial und keine Baufahrzeuge außerhalb des Planungsgebietes incl. Straße gelagert werden. Zur Jagst ist ein Mindestabstand von 10m einzuhalten. Die Pufferfläche ist abzuschränken oder durch Baustellenbänder klar zu markieren. Während der Bauphase sind Bäume/Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen, insbesondere vor mechanischen Schäden, zu schützen.

V2 Zeitliche Beschränkung von Rodungen

Gehölzfällungen sind nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Bei der Fällung von Bäumen mit Spaltenquartieren sind diese im Vorfeld von einer fachkundigen Person auf Besatz mit geschützten Tierarten zu kontrollieren. Wenn keine Fledermäuse vorhanden sind, werden die Bäume direkt nach der Kontrolle gerodet bzw. die Spalten bis zur Fällung verschlossen. Falls Fledermäuse aufgefunden werden, dürfen die Bäume vorerst nicht gefällt werden.

Bei einem Nachweis von Fledermäusen können mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde durch eine fachkundige Person zwischen dem 15.04. und 20.05. bzw. zwischen dem 11.08. und

15.10. Einwegverschlüsse zur Vergrämung eingesetzt werden. Diese müssen über mindestens drei Nächste hinweg wirksam sein. Der Erfolg der Maßnahme ist durch eine fachkundige Person zu überprüfen.

V3 Gebäudekontrolle vor Abriss

Gebäude können ein Habitat für Vögel und Fledermäuse darstellen. Damit die (potentiell) in/an den Gebäuden lebenden Tiere nicht bei der Fortpflanzung und/oder der Zeit der Winterruhe gestört bzw. verletzt/getötet werden, ist dieses möglichst grundsätzlich in der Zeit vom 15. September bis 31. Oktober, vor Beginn der Frostperiode durchzuführen. Sollte dieses nicht möglich sein, können die Gebäude alternativ in der Zeit vom 1. November bis zum 28. Februar rückgebaut werden – der Rückbau ist dann aber durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Sollten winterschlafhaltende Fledermäuse aufgefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

V4 Vogelfreundliche Gebäudeplanung

Um den Belangen des Vogelschutzes Rechnung zu tragen, sind bei der Gebäudeplanung Maßnahmen zur Reduktion des Kollisionsrisikos von Vögeln umzusetzen. Hierzu zählen unter anderem die Reduzierung von Durchsichten und Spiegelwirkungen, die Vermeidung transparenter Eckbereiche sowie der Einsatz strukturierter Gläser oder von geeigneten Markierungen. Dies gilt sowohl für Glasflächen als auch die Fassadenverkleidung. Als Orientierung für geeignete Maßnahmen dient die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (Schmid et al. 2022) oder die österreichischen DIN ONR 191040

V5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Um die Störung von lichtempfindlichen Säugetieren und Vögeln sowie von Wirbellosen zu vermeiden, ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden (abgeschirmte, warmweiße LED-Leuchten mit geschlossenem Lampengehäuse, Leuchtmittel bis 3.000 Lux). Lichtsmog ist durch Reduzierung der Außenbeleuchtung (Intensität, Dauer, Umfang) und die Vermeidung von horizontaler oder nach oben gerichteter Abstrahlung zu vermeiden. Die Streuverluste können durch eine niedrige Montagehöhe reduziert werden. Bei der Ausleuchtung von größeren Flächen ist es sinnvoll, mehrere schwache Lichtquellen zu verwenden anstatt einer einzelnen, sehr hellen. Durch die Verwendung von Bewegungsmeldern kann Dauerlicht vermieden werden.

V6 Vogelnistkasten

Zur Populationsstützung sind vier Nistkästen möglichst in räumlicher Nähe aufzuhängen. Die Kästen sind in einer Höhe von 2 bis 4 Metern sturmsicher anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass ein freier Anflug gewährleistet ist. Optimal ist die Ausrichtung der Nistkästen Richtung Südost und Osten, eine Ausrichtung nach Süden oder Westen ist ungeeignet.

Bei den Vogelnistkästen sind unterschiedliche Nisthöhlen und verschiedene Einfluglochgrößen zu verwenden (Meisenkasten mit Flugloch 26/32mm; Halbhöhlenkasten für Bachstelze, Haus- und Gartenrotschwanz; Starenkasten mit Flugloch 45mm).

Die Kästen müssen im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet befestigt werden. Nistkästen außerhalb des Plangebiets sind öffentlich-rechtlich zu sichern.

V7 Reptilienhabitat

Im Bereich der geplanten Hecke sind 2 Ersatzhabitate für Zauneidechsen mit einer Größe von insgesamt ca. 10m² zu schaffen.

2.13 CEF-Maßnahmen
§ 9 (1) 20 BauGB

Es besteht aus einem Holz- und Steinhaufen sowie aus einer Erde-Sandlinse im Bereich des besonnten Gehölzrandes (siehe Prinzipskizze unter CEF). Die Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten.

CEF1 Fledermauskästen

Als Ersatz für Spaltenquartiere sind ein Rundkasten und vier Flachkästen aufzuhängen. Die Kästen sind in einer Höhe von mind. 3 m sturmsicher anzubringen. Dabei ist darauf zu achten, dass ein freier Anflug gewährleistet ist und die Kästen im Windschatten liegen. Rundkästen sind an Bäumen anzubringen, Flachkästen können auch an wenig beleuchteten Gebäuden angebracht werden.

CEF2 Reptilien

Das Plangebiet bietet zahlreiche potentielle Habitate für Reptilien. Sollten im Laufe der Kartierungen Reptilien gesichtet werden, ist zu der Vergrämung ggf ein Abfang der Tiere notwendig.

In Richtung Jagst wird außerhalb des Baufensters ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen mit einer Größe von insgesamt ca. 5m² geschaffen. Es besteht aus einem Holz- und Steinhaufen sowie aus einer Erde-Sandlinse im Bereich des besonnten Gehölzrandes (siehe Prinzipskizze). Die Strukturelemente sind dauerhaft zu erhalten.

Hinweis: CEF-Maßnahmen müssen als sogenannte vorgezogene Ausgleichsmaßnahme bereits vor dem Eingriff wirksam sein.

Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist über ein Monitoring abzusichern.

Der Erfolg der CEF-Maßnahmen wird im ersten, zweiten und fünften Jahr nach der Fertigstellung überprüft. Die Begehungsprotokolle sind der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Bei geringer Wirksamkeit der Maßnahme bzw. wenn eine zeitnahe Besiedlung der neuen Lebensstätte nicht mit hoher Prognosesicherheit attestiert werden kann, ist in Absprache mit der UNB das Pflegemanagement bzw. die Umsetzungsfläche anzupassen.

2.14 Ordnungswidrigkeiten
§ 213 BauGB

Ordnungswidrig handelt, wer die im Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für die Erhaltung und die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 BBodSchG).

Nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelte, nicht baulich veränderte oder unbebaute Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen.

Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m³ Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutzfachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

3.2 Kulturdenkmale

Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. § 20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

3.3 Lärmschutzgutachten

Die Öffnungszeiten des Einkaufsmärkte sind auf den Zeitraum 7:00 – 22:00 Uhr zu beschränken. Die Öffnungszeiten der Bäckerei sind auf den Zeitraum 7:00 – 22:00 Uhr bzw. 6:30 – 22:00 Uhr zu beschränken, damit eine Anlieferung der Backwaren zur Nachtzeit (22 – 6 Uhr) ausgeschlossen werden kann. Die Warenanlieferung muss sich auf den Tageszeitraum zwischen 6 Uhr bis 22 Uhr beschränken. Eine Nachtanlieferung ist zwischen 22 Uhr und 6 Uhr ist nicht zulässig, auch nicht bei der Backwarenanlieferung der Bäckerei.

Für die Mitarbeiter, die im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) zu- oder abfahren sind ausreichend Stellplätze im Nordosten des Parkplatzes (angrenzend an das Gewerbegebiet) durch entsprechende Beschilderung zu reservieren (ca. 12 – 15 Stellplätze). Die Betreiber haben dafür Sorge zu tragen, dass die Mitarbeiter, die vor 6 Uhr zufahren oder nach 22 Uhr abfahren, die gekennzeichneten Stellplätze nutzen.

Die Schalleistungspegel der haustechnischen Anlagen sind auf die Werte gemäß Kapitel 7.2 Tab. 11 des Lärmschutzgutachtens zu beschränken. Dabei ist v.a. auf die erforderliche Nachtabsenkung der Anlagen zwischen 22 – 6 Uhr zu achten. Es sind die Aufstellpositionen gemäß Gutachten beachten; sofern diese verändert werden, sind die Werte zu überprüfen.

Am Rand der Aufstellfläche der Drogeriemarkt-Wärmepumpen ist in Richtung Südwesten eine Lärmschutzwand mit einer Länge von ca. 5,50 m und einer Mindesthöhe von 2,80 m zu errichten. Die Innenseite der Wand (in Richtung der Wärmepumpen) ist schallabsorbierend auszuführen.

3.4 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist zu erhalten, wenn Auswirkungen z.B. durch Hang- oder Schichtenwasser und für Unterlieger ausgeschlossen werden können.

3.5 Hochwasserschutz / Starkregen

Das Plangebiet befindet sich mit einer Fläche von ca. 425 m² in einem Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ mit Überflutungstiefen von

- rund 0,25m. Dies entspricht einem Volumen von ca. 110m³. Der Retentionsausgleich ist auf Flurstück 497/4 (Altarm Jagst) geplant. Die Details des Ausgleiches werden im weiteren BP-Verfahren festgelegt.
- Zudem nehmen die Gefahren durch möglichen Starkregen immer weiter zu. Beeinträchtigungen können im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden. Der gesamt Altort Altkrautheim ist in der kommunalen Starkregengefahrenkarte als gefährdet eingestuft. Gefährdete Bauwerksöffnungen (z.B. Fenster, Türen, Lichtschächte) sind deshalb entweder höhenmäßig ausreichend anzuordnen oder anderweitig zu schützen.
- 3.6 Gewässerrandstreifen** Südöstlich des Plangebietes fließt die Jagst (Gewässer I. Ordnung). Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 3.7 Erneuerbare Energien**
- 3.8 Umweltbericht nach BauGB u. Eingriffsregelung nach NatSchG** Hinsichtlich der Biotopbewertung und dem Umweltbericht wird auf die Begründung zum Bebauungsplan hingewiesen.
- 3.9 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde auf Basis der ALKIS-Daten, Stand November 2025, durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.10 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan „Kernstadt Südost“ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und als separate Satzung den Örtlichen Bauvorschriften. Dem Bebauungsplan ist beigelegt:
- eine Begründung mit Umweltbericht, Klärle GmbH,
 - eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Klärle GmbH,
 - eine FFH-Vorprüfung,
 - eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung,
 - eine Schallimmissionsprognose B26411_SIS_01, rw Bauphysik, SHA, vom 10.02.2026.

Stadt Krautheim, den

Bürgermeister Andreas Insam