



STADT BOPFINGEN
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Mooswiesen-West" in Kerkingen**

**Begründung zum Bebauungsplan
Vorentwurf**

Anerkannt:
Bopfingen,

.....
Dr. Bühler, Bürgermeister

Anerkannt:
Unterschneidheim,

.....
Joas, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 05.07.2023

Projekt: BO2301 / 644059
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

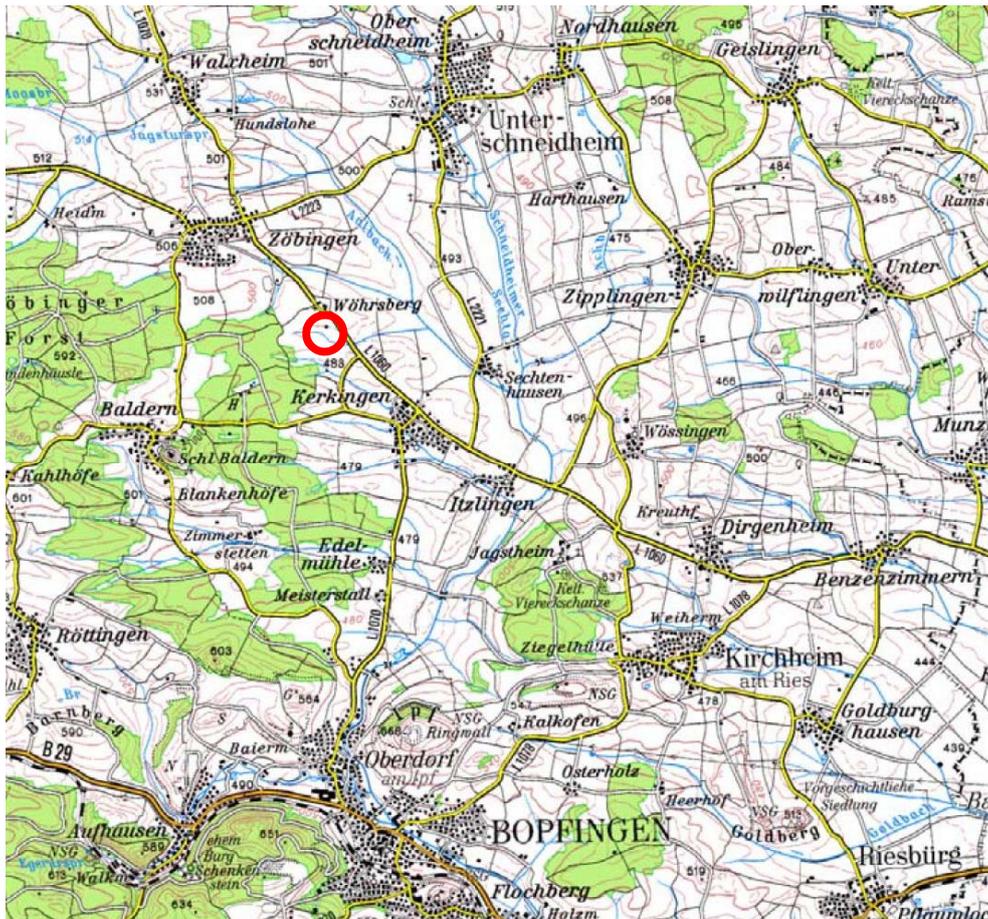
ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	4
1. Angaben zur Stadt Bopfingen und dER Gemeinde Unterschneidheim.....	4
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	5
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2.2. Begründung des Bedarfes.....	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials/ Außenreserven .	6
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	6
3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	6
3.2. Regionalplan	8
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)	9
3.4. Bebauungspläne (BPL)	10
3.5. Schutzgebiete	10
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	11
4.1. Lage im Raum	11
4.2. Geltungsbereich.....	11
4.3. Nutzungen im Plangebiet	11
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	11
4.5. Geologie.....	12
4.6. Altlasten.....	12
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	12
4.7.1. Grundwasser.....	12
4.7.2. Oberflächenwasser/ Überflutungsflächen	12
4.8. Erschließung	12
4.9. Ver- und Entsorgung.....	12
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	12
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	13
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	13
5.2. Immissionsschutz.....	13
5.3. Erschließung	14
5.4. Ver- und Entsorgung.....	15
5.4.1. Wasserversorgung	15
5.4.2. Stromversorgung	15
5.4.3. Telekommunikation.....	15
5.4.4. Entsorgung.....	15
5.5. Land- und Forstwirtschaft.....	15
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	16
6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	16

6.1.	Art der baulichen Nutzung.....	16
6.1.1.	Sonstiges Sondergebiet -Holzverarbeitung-	16
6.1.2.	Industriegebiet	17
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
6.3.	Bauweise.....	17
6.4.	Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	17
6.5.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	18
6.6.	Nebenanlagen.....	18
6.7.	Flächen für Garagen und Stellplätze.....	18
6.8.	Verkehrsflächen.....	19
6.9.	Grünflächen	19
6.9.1.	Private Grünflächen.....	19
6.10.	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	19
6.10.1.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
6.11.	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	20
6.12.	Pflanzgebot	20
6.13.	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	21
6.14.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	21
6.15.	Mobilfunkanlagen.....	21
7.	Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	22
7.1.	Gestaltung von baulichen Anlagen	22
7.1.1.	Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	22
7.1.2.	Äußere Gestaltung.....	22
7.2.	Werbeanlagen	22
7.3.	Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	22
7.3.1.	Einfriedungen	22
7.4.	Aufschüttungen und Abgrabungen	22
7.5.	Regenwasserrückhaltung	23
7.6.	Ordnungswidrigkeiten	23
8.	Hinweise.....	23
9.	Flächenbilanz.....	23

ANLAGEN

- Anlage 1: Erläuterungen zum Bedarf
Anlage 2: Umweltbericht
Anlage 3: Erläuterungen zur Geräuschkontingentierung

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR STADT BOPFINGEN UND DER GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

Die Stadt Bopfingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg im Ostalbkreis.

Zur Stadt Bopfingen gehören außer der Kernstadt die Teilgemeinden Aufhausen, Baldern, Flochberg, Kerkingen, Oberdorf am Ipf, Schloßberg, Trochtelfingen, Unterriffingen. Bopfingen liegt am Nordrand des Härtsfelds und am Westrand des Nördlinger Rieses im Tal der Eger, eines Nebenflusses der Wörnitz, und im Gebiet des Geoparks Ries.

Im Norden der Stadt liegt der 668 Meter hohe Ipf. Der Schloßberg (579 Meter) mit der Ruine Flochberg liegt südlich der Stadt. Weitere markante Erhebungen sind der Sandberg (651 Meter) und Schloss Baldern (628 Meter). Die höchstgelegene Stelle liegt im Waldstück Hohe Brach bei Bopfingen-Unterriffingen (669 Meter), Bopfingen-Trochtelfingen am Riesrand liegt auf 448 Meter Höhe.

Die Stadt grenzt im Norden an Unterschneidheim, im Nordosten an Kirchheim am Ries, im Osten an Riesbürg und an die bayerische Stadt Nördlingen, im Süden an die Stadt Neresheim, im Westen an die Stadt Lauchheim und die Kreisstadt Aalen. Die Stadt zählt derzeit 11.621 Einwohner (Stand 2021, stat. Landesamt).

Die Gemeinde Unterschneidheim ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim im Ostalbkreis.

Zur Gemeinde Unterschneidheim gehören die ehemals selbstständigen Gemeinden Geislingen, Nordhausen, Unter- und Oberwilflingen, Walxheim, Ziplingen und Zöbingen

Unterschneidheim liegt im Tal der Schneidheimer Sechta rund 20 Kilometer östlich von Ellwangen am Rande des Nördlinger Ries an der bayerischen Grenze.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Tannhausen, im Osten an die bayerischen Gemeinden Fremdingen und Marktoffingen, im Süden an Kirchheim am Ries und die Stadt Bopfingen, im Südwesten an Westhausen und im Westen an das Stadtgebiet von Ellwangen.

Die Gemeinde Unterschneidheim zählt derzeit 4.797 Einwohner (Stand 2021, stat. Landesamt).

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Der holzverarbeitende Betrieb „Holzwerke Ladenburger“ ist in Bopfingen mit verschiedenen Standorten ansässig. Eine der Betriebsflächen liegt am nördlichen Rand von Kerkingen und soll erweitert werden. Die zusätzlichen Flächen müssen hier direkt angrenzend bzw. in unmittelbarer Umgebung des bestehenden Werks angesiedelt werden, um einen optimalen Produktionsablauf zu erreichen.

Südlich des Werksgeländes verläuft der Moosgraben mit Überflutungsflächen, im Norden wird das Gelände durch die Landesstraße 1060 begrenzt. Östlich der bestehenden Firma befindet sich die Ortslage von Kerkingen. Lediglich in westlicher Richtung sind größere, zusammenhängende Freiflächen mit einer bestehenden Zufahrt vorhanden, sodass es am Standort keine anderweitigen Erweiterungsmöglichkeiten gibt.

In den Flächennutzungsplänen der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg und des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim sind im Plangebiet des Bebauungsplanes „Mooswiesen West“ Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Entwicklung der Gewerbeflächen der „Holzwerke Ladenburger“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung der beiden betroffenen Flächennutzungspläne erforderlich.

2.2. Begründung des Bedarfes

Die Gesamtfläche des Plangebiets „Mooswiesen West“ ist ausschließlich auf den Bedarf bzw. die dringend erforderlichen Erweiterungsflächen der ansässigen Firma ausgerichtet. Die Flächen werden im laufenden Flurneuordnungsverfahren dem ansässigen Betrieb zugeteilt.

Für die neuen Anlagen sind insgesamt ca. 6,8 ha Fläche für Betriebsgebäude, Straßen und Wege, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für sonstige betriebliche Einrichtungen notwendig. Dies wird in Anlage 1 zur Begründung näher erläutert.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials/ Außenreserven

Die nach dem BauGB und dem Landesentwicklungsplan vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. Nachverdichtungen und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird bei der Stadt Bopfingen und der Gemeinde Unterschneidheim konsequent beachtet.

Auch im vorliegenden Fall ist diese Vorgabe berücksichtigt, da bisher durch Umstrukturierungen und aktuelle Nachverdichtungen alle Möglichkeiten für zusätzliche Lager- und Produktionsflächen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeschöpft wurden.

Die Erweiterungen sind nur in Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb möglich bzw. sinnvoll, sodass keine Alternativflächen gegeben sind.

Detaillierte Erläuterungen zum betrieblichen Ablauf und den speziellen Anforderungen des Betriebes sind in Anlage 1 zur Begründung enthalten.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Mooswiesen West“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Innerhalb Betriebsgelände wurden durch Umstrukturierungen und Nachverdichtung in den letzten Jahren und mit den derzeit geplanten Anlagen alle Flächen ausgenutzt. Eine weitere Verdichtung ist aufgrund nötiger Abstandsflächen bzw. Lager- und Rangierflächen sowie einzuhaltender Pflanzgebote / Pflanzbindungen nicht möglich.

Plansatz 5.3.2 LEP

„Die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomische und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Die Erweiterungsflächen liegen westlich des bereits bestehenden Betriebsgeländes. Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des braunen

Jura. Die Flächen werden überwiegend als Acker und teilweise als Grünland genutzt.

Nach der digitalen Flurbilanz 2022 sind keine Flächen der Vorrangflur betroffen, sondern Flächen der Vorbehaltsflur I.

Auszug aus der Flurbilanz 2022



Landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren

Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Vorrangflur

Die Vorrangflur umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

Die Vorbehaltsflur I

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

Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Es handelt sich hier um Flächen, die gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen sollen Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung genutzt, Baulücken und Baulandreserven berücksichtigt sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dies wird mit der Nutzung der letzten Freiflächen innerhalb des BPL „Mooswiesen“ berücksichtigt. Nur am Standort Kerkingen konnte in Kombination mit den bestehenden Anlagen eine Baufläche dieser Größenordnung zur Deckung der insgesamt erforderlichen ca. 6 ha großen Erweiterung herangezogen werden.

Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht weiter zu erhöhen, sollen die externen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Bereichen mit weniger wertvollen Böden angesiedelt werden.

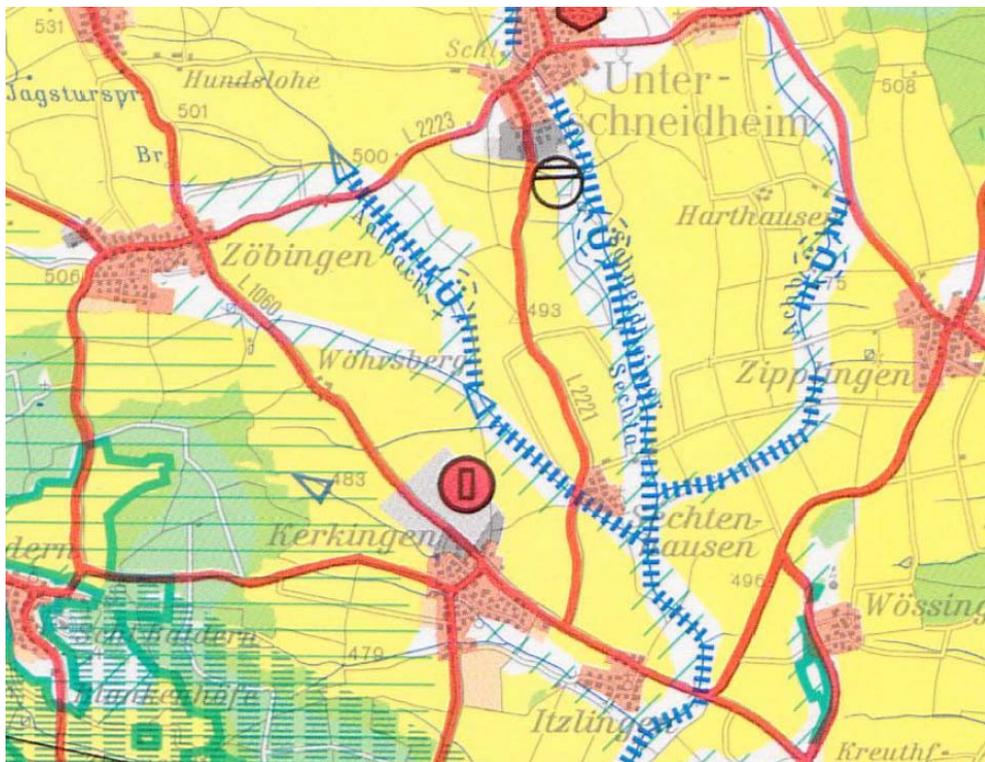
Auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens angepasst, um eine Flächenreduzierung zu ermöglichen (z.B. Erhöhung Gebäudehöhe). Damit wurde im Rahmen der Abwägung einer flächensparenden Bebauung gegenüber den Auswirkungen auf das Landschaftsbild Priorität eingeräumt.

Insgesamt hat sich ergeben, dass kein anderer Standort ähnlich verträglich ist. Die vorgesehene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist in diesem Sinne daher unvermeidbar und der Plansatz 5.3.2 (Z) LEP nicht verletzt.

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als landwirtschaftlicher Bereich dargestellt, bzw. als ‚schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz‘. Am westlichen Rand tangiert die geplante Erweiterungsfläche einen ‚schutzbedürftigen Bereich für Erholung‘.

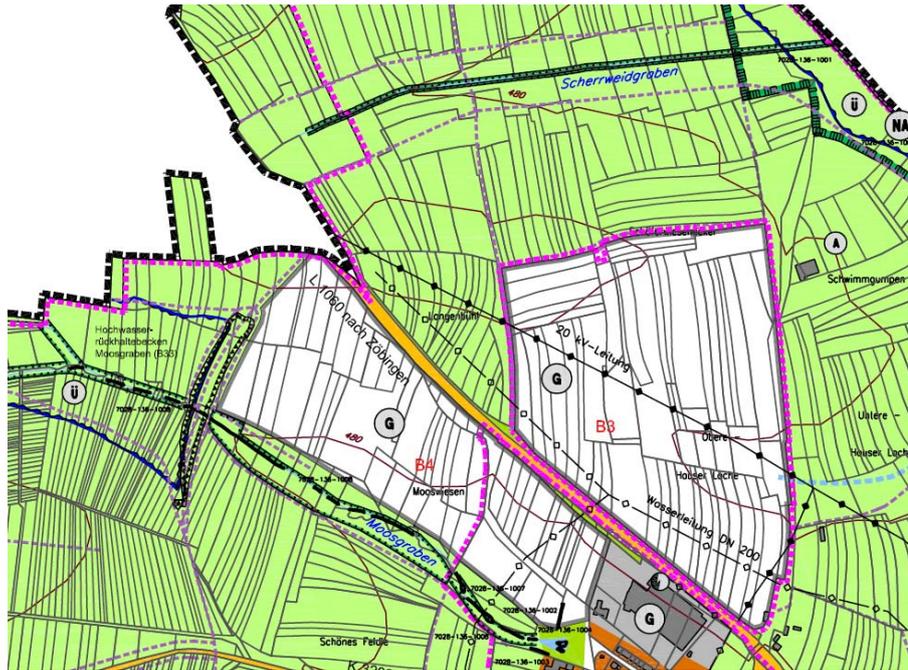
Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



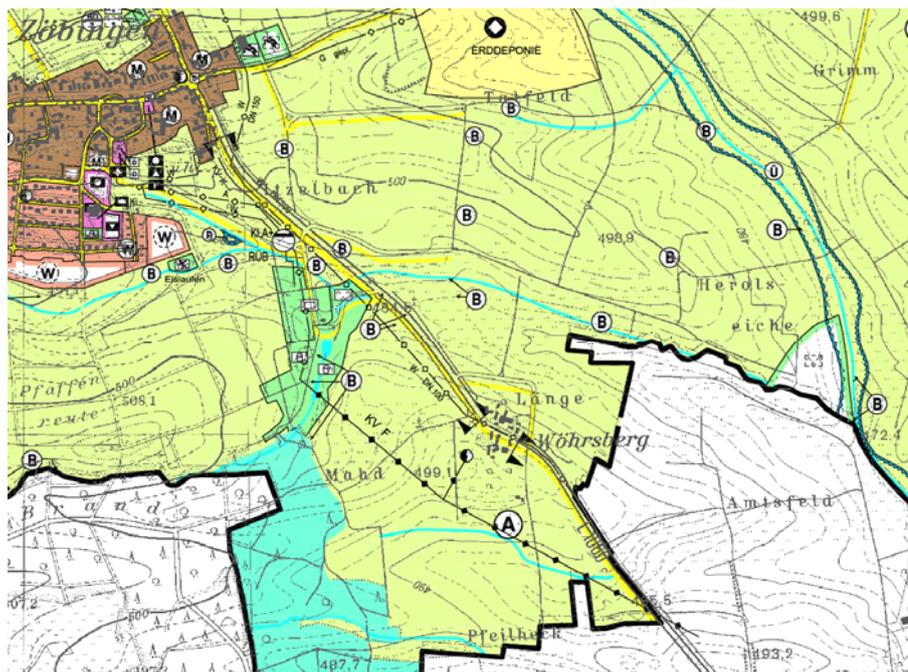
3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der südliche Teil der geplanten Erweiterung liegt innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg, der nördliche Teil innerhalb des wirksamen Flächennutzungsplans (FNP) des GVV Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim. In beiden Flächennutzungsplänen ist der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg



Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des GVV Tannhausen



Die Flächennutzungspläne werden parallel geändert.

3.4. Bebauungspläne (BPL)

Südlich der geplanten Erweiterung besteht der seit 10.08.2007 rechtskräftige Bebauungsplan „Mooswiesen“.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mooswiesen“



Für die Anpassung von Zufahrten sowie aufgrund der oberirdischen Versorgungsanlagen für die Pelletanlage werden am nordwestlichen Rand Teilflächen in den neuen Geltungsbereich „Mooswiesen-West“ einbezogen.

3.5. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Rohrglanzgras-Röhricht südlich von Wöhrsberg“ (Nr. 17028 136 7645). Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

Voraussichtlich muss die Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich der bestehenden Hecke erfolgen. Für den Verlust von Gehölzfläche sollte im Anschluss an den Bestand eine Ersatzpflanzung erfolgen.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die geplante Erweiterung liegt teilweise auf der Gemarkung Zöbingen im Süden der Gemeinde Unterschneidheim sowie auf Gemarkung Kerkingen im Norden des Gemeindegebietes Bopfingen.

Die Stadt Bopfingen ist Unterzentrum und liegt an der Entwicklungsachse (Schorn-dorf-) Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen (-Nördlingen) im ländlichen Raum (gemäß Landesentwicklungsplan). Bei Unterschneidheim handelt es sich um ein Kleinzentrum nördlich der o.g. Entwicklungsachse.

Die geplante Erweiterungsfläche liegt direkt an der L 1060 und ist somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst ca. 6,8 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 3190, 3190/1, 3191, 3193, 3194 (Weg) und 3195/1 (Gemarkung Zöbingen) sowie Teilflächen der Flurstücke 762/2 (L1060), 763, 764, 764/1 (Weg), 765, 766, 769, 770, 771, 772, 773, 1850, 1851, 1852, 1853/1, und 1853/2 (Gemarkung Kerkingen) und Teilflächen der Flurstücke 3182 (L1060), 3190/1, 3194 (Weg) und 3195 (Weg) (Gemarkung Zöbingen).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch das Flurstück 3195 (Weg), Gemarkung Zöbingen

im Norden durch das Flurstück 3189 (Weg), Gemarkung Zöbingen

im Osten durch die Flurstücke 762/2 (L1060), Gemarkung Kerkingen und 3182 (L 1060), Gemarkung Zöbingen

im Süden durch die Flurstücke 763, 764, 764/1 (Weg), 765, 766, 769, 770, 771, 772, 773, 1850, 1851, 1852, 1853/1 und 1853/2, Gemarkung Kerkingen

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 05.07.2023) begrenzt.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Acker bzw. Grünland genutzt. Der mittig in den Karten ausgemerkte Feldweg (Flst. 3194) existiert im Gelände nicht. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt bereits nach der neuen Zuteilung der laufenden Flurneuordnung.

Eine 20kV-Leitung verläuft an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes, diese ist mit Schutzstreifen (7,5 m beidseits der Leitungsachse) bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich des Plangebietes verläuft der Scherweidgraben mit Röhricht und einer Gehölzgruppe, im Osten die Landesstraße 1060, im Westen und Süden grenzen Wirtschaftswege an.

Im Südosten liegt das bestehende Betriebsgelände der Ladenburger GmbH, im Norden ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (Hähnchenmast) angesiedelt, ansonsten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des braunen Jura. Die Flächen werden überwiegend als Acker und teilweise als Grünland genutzt.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich in der hydrogeologischen Einheit des Mittel- und Unterjura (Grundwassergeringleiter).

4.7.2. Oberflächenwasser/ Überflutungsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich angrenzend verläuft der Scherweidgraben, südlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 150 m der Moosgraben.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten ist am südlichen Rand des Plangebietes eine Überflutungsfläche HQextrem betroffen (Überflutungstiefe ca. 0,1 m). Das Hochwasserrückhaltebecken wird durch die Planung nicht tangiert.

4.8. Erschließung

Das bestehende Betriebsgelände der Ladenburger GmbH ist über eine Zufahrt im Bereich des bestehenden Wirtschaftsweges erschlossen, diese kann auch für die Erweiterungsfläche genutzt werden.

4.9. Ver- und Entsorgung

Im Nordosten des Plangebietes verläuft eine 20kV-Freileitung, im Südosten verläuft eine unterirdische Stromleitung entlang dem Wirtschaftsweg. Weitere Leitungen und Kanäle sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Nach der Flurbilanz 2022 (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg) liegt das Plangebiet im Bereich der Vorbehaltsfläche I. Es handelt sich also nicht um für die Landwirtschaft ganz hochwertige Flächen, sodass eine Entwicklung / Umwidmung möglich ist.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

In den letzten Jahren wurden an verschiedenen Standorten (2 davon auf Bopfinger Gemeindegebiet) große Gewerbeflächen für die Holzwerke Ladenburger entwickelt. Dies geht insbesondere auf die vielseitigen Aufgaben- bzw. Produktionsbereiche und die flächenintensiven Nutzungen zurück.

Für die erforderliche Erweiterung wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Im Hinblick auf eine effektive Flächennutzung und Bündelung von Infrastruktur sowie für eine hier mögliche Umstrukturierung der einzelnen Niederlassungen wurde das Bebauungsplangebiet „Mooswiesen-West“ als geeignetste Fläche ermittelt.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurden von den Ladenburger Holzwerken und dem Generalplaner zahlreiche Optimierungen im Rahmen der Flächen- und Gebäudeplanung vorgenommen. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens angepasst, um eine Flächenreduzierung zu ermöglichen (Erhöhung Gebäudehöhe). Damit wurde im Rahmen der Abwägung einer flächensparenden Bebauung gegenüber den Auswirkungen auf das Landschaftsbild Priorität eingeräumt. Dies ist vor allem auch der Lage im schutzbedürftigen Bereich für Erholung sowie dem Vorkommen guter Böden geschuldet.

Die Erweiterungsfläche soll bei der weiteren Planung als Sonstiges Sondergebiet (SO, § 11 BauNVO) ausgewiesen werden, um die geplanten Anlagen zu ermöglichen.

Ein besonderes Augenmerk ist bei der Erstellung der zahlreichen Gutachten und der weiteren Planung auf die Auswirkungen für die umgebenden Ortschaften zu legen.

5.2. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet

Auf das Plangebiet wirken die Straßenlärmmissionen der L 1060 ein. Es zeigt sich, dass die für das Gewerbegebiet angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 / 65 dB(A) tags / nachts bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen für Aufenthaltsnutzungen des Plangebietes im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht eingehalten werden.

Aufgrund der ermittelten Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind keine Maßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Gewerbelärm durch das Plangebiet

Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von der gewerblichen Fläche im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebiets, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilflächen im Plangebiet (Zusatzbelastung) ist ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Nachdem die Kontingentierung, d.h. die Einschränkungen der Emissionen, im Wesentlichen durch die Wohnbebauung in der Umgebung der Firma Ladenburger begründet ist, werden die gleichen Immissionsorte wie zur Beurteilung des bestehenden Firmenstandortes der Firma Ladenburger gewählt. Für diese Immissionsorte wird festgestellt, dass die Immissionsgrenzwerte nach der TA Lärm erreicht sind und dass kein weiterer maßgeblicher Schalleintrag mehr zulässig ist. Gemäß TA Lärm kann bei der Bewertung der Gewerbegeräusche davon ausgegangen werden, dass ein zusätzlicher Schalleintrag dann nicht relevant ist, wenn er 6 dB(A) unter dem Grenzwert liegt. Die Geräuschkontingentierung orientiert sich demnach an dem Planwert, der 6 dB unter dem Grenzwert ist.

Für Ausbreitungsrichtungen, in denen keine maßgeblichen Immissionsorte vorliegen, können zusätzlich richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben werden. Dadurch ergeben sich für die zu kontingentierenden Flächen Emissionspotenziale, die mit Ausnahme des Sektors in Richtung der Wohnbebauung insbesondere am Tag einem uneingeschränkten Gewerbegebiet und somit einen weitgehend uneingeschränkten Betrieb ermöglichen. Für die Sektoren in Richtung der Wohnbebauung kann mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen aus Gebäuden oder Schallschutzwänden ein angepasster Schallschutz hergestellt werden, der über die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) vom Dezember 2006 nachgewiesen werden kann.

5.3. Erschließung

Das bestehende Firmengelände Ladenburger Holzwerke ist mit zwei Zu- und Abfahrten direkt an die L 1060 angebunden. Die Erweiterungsfläche soll durch die bereits bestehende westliche Anbindung erschlossen werden. Dabei ist nicht nur die Zufahrt von der Landesstraße zu berücksichtigen, sondern auch der interne Werksverkehr vom bestehenden Gebiet zu den Erweiterungsflächen zu planen. Dabei soll auch eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Werksflächen berücksichtigt werden.

Ob eine Anpassung auf den Flächen der Landesstraße erforderlich ist, wird der Leistungsfähigkeitsnachweis ergeben, der noch in Bearbeitung ist.

Die Erschließung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Zufahrt zum Hochwasserdamm ist weiterhin über den vorhandenen Wirtschaftsweg gesichert.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die hohen Frischwassermengen, die für die Pelletproduktion benötigt werden und die Mengen für WC-Anlagen etc. sind mit dem Zweckverband Rieswasserversorgung abgestimmt und können zur Verfügung gestellt werden.

5.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch die Anbindung vom bestehenden Gelände erfolgen.

Eine oberirdische 20-kV-Leitung verläuft im Nordwesten des Plangebietes. Im Bebauungsplan wird ein Schutzstreifen von 7,50 m Abstand zur Leitungsachse ausgewiesen und ein leitungsrecht eingetragen. Hier werden Vorgaben zu den Leiterseilen bzw. einzuhaltende Mindesthöhen für evtl. erforderliche Anlagen konkretisiert.

5.4.3. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Anbindung vom bestehenden Gelände erfolgen.

5.4.4. Entsorgung

Sowohl das Niederschlagswasser der Dachflächen, wie auch das der Verkehrs-, Lager- und LKW-Stellflächen, sollen in einem gemeinsamen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Regefallrohre, Sinkkästen und Rinnen in die werkseigene Trennkanaalisation (hier: Regenwasserkanal). Im nordöstlichen Bereich der Gesamtanlage wird die Vorklärung angeordnet, daran angeschlossen ist ein unterirdisches Rückhaltebecken. Aus dem Rückhaltebecken erfolgt die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Scherweidgraben.

Die Bemessung der verschiedenen Anlagenteile erfolgt u.a. auf Basis des Arbeitsblattes DWA-A 102 und DWA-A 117.

Weiterführende Details sind dem Entwässerungsgesuch zum Bauantrag zu entnehmen.

Das häusliche Abwasser wird den Anlagen auf dem bestehenden Betriebsgelände zugeführt.

Um das Kanalsystem zu entlasten, wird das Abwasser aus den Betriebsanlagen gepuffert und gedrosselt in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Hähnchenmastbetrieb. Die derzeit geplante Erweiterung „Mooswiesen-West“ rückt aus Richtung Süden näher an den Betrieb heran, so dass sich hier Einschränkungen für die Nutzung der Gewerbeflächen ergeben können. Ein Gutachten wird derzeit erstellt.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Durch das geplante Vorhaben sind große und hohe bauliche Anlagen erforderlich. Nach Norden zum neuen Rand der Betriebsflächen kann eine Abstufung der Gebäudehöhen erfolgen. An allen Randbereichen werden Grünflächen mit Pflanzgebot ausgewiesen, um eine gewisse Eingrünung zu erreichen.

Zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen.

Es wurde ein Umweltbericht mit Darstellung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Der Eingriff durch die Überplanung kann innerhalb des Baugebiets nicht ausgeglichen werden. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich. Hier sind im weiteren Verfahrensverlauf noch geeignete Flächen festzulegen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung ist es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse werden in den Umweltbericht integriert.

Vorab wurde eine Relevanzuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde festgelegt, dass im Frühjahr 2023 vier Begehungen zur Erfassung der Brutvögel erforderlich sind. Mit den Ergebnissen wird im weiteren Verfahrensverlauf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet.

Als Anlage zum Umweltbericht wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Der erforderliche Ausgleich kann trotz Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden. Im weiteren Planungsverlauf müssen externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet -Holzverarbeitung-

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung `Holzverarbeitung` nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Das Ziel der Erweiterung ist der Bau einer Anlage zur Nutzung erneuerbarer Energien und die Versorgung der angrenzenden Ortschaft mit Nahwärme.

Zulässig sind Pelletieranlagen mit Absackanlagen, Trocknungsanlagen sowie ein Hobelwerk (alle inkl. Lagerhallen, -flächen und Silos)

Auch die zugehörigen Verwaltungs- und Bürogebäude, Verkehrsflächen und weitere dem Nutzungszweck dienende Anlagen dürfen errichtet werden.

Im vorliegenden Fall wurde ein Sondergebiet gewählt, da sich die konkrete planerische Zielsetzung der Gemeinde nicht durch die Ausweisung von Baugebieten nach §§ 2 bis 10 BauNVO erreichen lässt. Die auf einen gewerblichen Betriebstyp

beschränkte Planungsabsicht würde der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbe- oder Industriegebietes nicht (mehr) entsprechen.

6.1.2. Industriegebiet

Die Fläche ist entsprechend den bestehenden Festsetzungen im BPL „Mooswiesen“ als Industriegebiet ausgewiesen. Die Einbeziehung dient vor allem der Zulässigkeit der geplanten Fördereinrichtung für Pellets sowie der Erstellung einer Fußgängerbrücke.

Industriegebiete (GI) dienen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere solchen, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Hierzu gehören insbesondere Betriebe mit Anlagen, die einer Genehmigung i.S.d. 4. BImSchV bedürfen und in der Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV aufgeführt sind.

Da die Bauflächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, wurden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen. Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs im Gebiet nicht zugelassen.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an aktuelle Bebauungspläne der Stadt Bopfingen und der Gemeinde Unterschneidheim wird für die geplante Nutzung im Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 festgelegt.

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die bauliche Nutzung zu Gunsten von Grünflächen beschränkt. Diese werden zusammenhängend am Rand des Geltungsbereiches als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, die Bauflächen intensiv zu nutzen, anstatt innerhalb der GE-Flächen Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb mit 0,8 die Obergrenze der in der BauNVO genannten Orientierungswerte als Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Nur mit Befestigungen aus wasserdurchlässigen Materialien darf diese überschritten werden.

6.3. Bauweise

Um entsprechend große Gewerbehallen zu ermöglichen, wird die Bauweise als abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Somit sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Die Gebäudehöhen im GI können sind identisch mit der bisher zulässigen Gebäudehöhe im BPL „Mooswiesen“.

Im SO dürfen im Süden bis 35,0 m und im Norden bis 20,0 m realisiert werden. Entsprechende Höhen sind auf Grund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen für die Ansiedlung der geplanten Anlagen erforderlich. Im Osten kann in Richtung Landesstraße eine Abstufung erfolgen. Mit 18 m Höhe ist ein 5-geschossiges Bürogebäude umsetzbar.

Im Hinblick auf eine zeitgemäße Energienutzung können auf den Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung vorgesehen werden. Diese dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,0 m überragen. Darüber hinaus dürfen auch technische bauliche Anlagen zusätzlich auf dem Dach untergebracht werden.

6.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig ausgewiesen, da die genaue Anordnung der Gebäude noch nicht bekannt ist bzw. eine gewisse Flexibilität erforderlich ist. Lediglich im nördlichen Bereich zur bestehenden Stromleitung wurde ein größerer Abstand bei der Ausweisung des Baufensters berücksichtigt, da hier die Stellplatzflächen vorgesehen sind und ein Abstand zur Landesstraße von 20 m nicht unterschritten werden darf. Mit reinen Fahrflächen kann der Abstand unterschritten werden, mit diesen ist ein Abstand von mind. 15 m einzuhalten.

Durch die vorgesehene Pufferung von Dach- und Hofwasser werden große Puffereinrichtungen erforderlich, so dass diese auch außerhalb des Baufensters angeordnet werden können.

Da vom bestehenden Betriebsgelände zur neu geplanten Pelletanlage ein Förderband gebaut werden muss, ist auch dieses außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den SO- und GI Flächen zugelassen. Das gilt auch für eine Fußgängerbrücke, die voraussichtlich für eine sichere Querung erforderlich wird.

6.6. Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. Innerhalb der Bauflächen sind Zufahrtswege, Einfriedungen, begrünte Stützmauern sowie bewehrte Erde auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zusätzlich dürfen auch der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen zugelassen werden, da diese beispielsweise bei den erforderlichen unterirdischen Puffereinrichtungen benötigt werden.

Ausnahmsweise sind auch bauliche Anlagen wie ein Sanitärgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, da dieses im Bereich der LKW-Stellplätze angeordnet werden soll. Von der Landesstraße ist aber auch mit diesem ein Abstand von 20 m einzuhalten.

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Innerhalb des Sonder- und Industriegebietes können PKW- und Fahrrad-Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert

werden, nicht aber im Bereich der Grünflächen. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrassen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil bzw. Dränpflaster) gebaut werden. Dies dient der Entlastung von Abwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Kläranlagen. (Festsetzung unter Ziffer A 10.1 im Textteil).

Die Parkplätze sind nur über die Grundstücks- bzw. Firmenzufahrt, nicht jedoch direkt von der Erschließungsstraße erreichbar.

6.8. Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen dürfen unterirdisch Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, zusätzlich ist eine oberirdische Querung zum Transport für Pellets oder eine Fußgängerbrücke zulässig.

6.9. Grünflächen

6.9.1. Private Grünflächen

Am südlichen, westlichen, nördlichen und östlichen Rand sind private Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen zur Minimierung/ Kompensation des Eingriffs, der durch die Ausweisung der Bauflächen und die damit verbundene Versiegelung entsteht.

Hier kann eine entsprechende Eingrünung stattfinden. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen und Befestigungen mit Ausnahme von Einfriedungen und begrünten Stützmauern sowie bewehrter Erde zum Geländeausgleich/ Hangsicherung nicht zugelassen. Diese sind zur Schaffung einer ausreichend großen Baufläche erforderlich. In der Grünfläche dürfen außerdem Einrichtungen und Geländemodellierungen für das Puffern und Ableiten des Oberflächenwassers und Geländemodellierungen zur Vorbereitung der Bauflächen vorgenommen werden. Auch unterirdisch Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen verlegt werden, zusätzlich ist eine oberirdische Querung zum Transport für Pellets oder eine Fußgängerbrücke zulässig.

6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.10.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze außerhalb von Gebäuden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.10.1.2 Niederschlagswasser

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf den Baugrundstücken zu sammeln, zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten und zum Scherweidgraben zu führen.

6.10.1.3 Ansaat

Zur Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen wird regionales Saatgut vorgegeben.

6.11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen des Fachbeitrags Schall. Zum einen werden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen und zum anderen die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen untersucht sowie die Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt.

6.12. Pflanzgebot

6.12.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten, vor allem im Bereich der Stellplatzflächen.

6.12.2 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen

Durch die privaten Grünflächen soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Daher sind auch hier nur standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit heimischem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen, um Rückzugsräume für verschiedene Tierarten zu schaffen.

Im Bereich des Leitungsrechts dürfen in Abstimmung mit dem Leitungsträger allenfalls niedrige Sträucher verwendet werden. Entlang der Straße ist eine Baumreihe vorgesehen.

6.12.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Für eine harmonische Einbindung und aus ökologischen sowie städtebaulichen Gründen sind Dachflächen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen bis 10° Neigung extensiv zu begrünen (Stärke der Substratschicht mind. 10 cm). Bei einer Substratschicht mit 10 cm kann für diese Flächen auf andere Regenwasserrückhalteinrichtungen verzichtet werden. Untergeordnete technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen. Der begrünte Flächenanteil darf insgesamt aber 75 % der zu begrünenden Dachflächen nicht unterschreiten.

Hinweis: Festgesetzte Dachbegrünung und Solarnutzung nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg können und sollen kombiniert werden (Dachbegrünung und darüber anteilig Solaranlagen).

Auch die Begrünung von fensterlosen Fassaden von mehr als 50 m Länge wird aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gründen vorgegeben.

Eine Dachbegrünung für die großen gewerblichen Hallen wird aus folgenden Gründen nicht verbindlich vorgegeben:

- Um die erforderlichen Produktionsanlagen, Lager-, Verkehrs- und Bewegungsflächen des Produktionsablaufes zu ermöglichen, ist eine stützenfreie Produktionshalle notwendig.
- Für die Herstellung einer wirtschaftlichen Halle mit hohen Spannweiten sind (Dach-)Lasten auf ein Minimum zu reduzieren.
- Bei einer retentionswirksamen Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10-12cm benötigt. Dies entspricht bei einer 100% Sättigung einem Gewicht von 100 – 120kg/m².

Die Hobelhalle hat beispielsweise eine Grundfläche von ca. 10.000m².

Die zusätzliche Dachlast beläuft sich somit auf ca. 1.200 Tonnen, welche durch die Verstärkung des Dachtragwerkes, der Stützen und der Fundamente in den Untergrund eingeleitet werden muss.

6.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.14. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der nordöstlichen Bebauungsplangrenze (LR) ist eine Fläche für oberirdische Leitungen und den bestehenden Mast zu Gunsten der EnBW ODR AG festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst einen 7,5 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse.

Für die Anordnung von unterirdischen und oberirdischen baulichen Anlagen sowie Verkehrsflächen werden im Textteil Vorgaben gemacht, um ausreichende Abstände zu den Leiterseilen einhalten zu können.

LKW-Stellplätze werden aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

6.15. Mobilfunkanlagen

Da die Nutzung dem produzierenden Gewerbe bzw. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorbehalten werden soll, werden anderweitige Nutzungen ausgeschlossen.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Zur Erfüllung produktionstechnischer und betrieblicher Anforderungen und in Anlehnung an die umgebenden Gewerbeflächen werden Dachneigungen von 0° bis 30° festgesetzt. Zulässig sind alle Dachformen (Flachdächer und geneigte Dächer) sowie die erdfarbene Dachfarben.

7.1.2. Äußere Gestaltung

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude zu erreichen, ist die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und Materialien nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen.

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Betriebsgelände zulässig. Die Einschränkung der Größe bezieht sich auf bestehende Anlagen im südlich gelegenen Betriebsgelände.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Art der Werbeanlagen beschränkt. Eine Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist nicht zulässig.

7.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

7.3.1. Einfriedungen

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sind freistehende Mauern und geschlossene, nicht transparente Zäune nicht zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen und Einmündungsbereichen vorgegeben.

Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von 10 cm zu berücksichtigen.

7.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Größenordnung bis zu 5 m mit sich bringen können. Die geplante Auffüllung des Geländes erfolgt im Vorfeld mit den Erschließungsmaßnahmen. Zusätzlich werden Vorgaben zur Angleichung im Bereich von Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken gemacht. Wenn diese aufgrund der

Platzverhältnisse nicht mit Böschungen ausgeführt werden können, sind die erforderlichen Stützmauern zu begrünen. Hier kann auch ein Geländeausgleich durch bewehrte Erde erfolgen.

7.5. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Vorfluter wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

7.6. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung
- Grenzabstände mit Bepflanzung
- Die Behandlung des Oberbodens
- Baugrundverhältnisse/ Baugrunduntersuchungen
- Die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Frischwasserversorgung
- Immissionsschutz
- Einsehbarkeit Grundlagen zum Schallgutachten
- Photovoltaikpflicht
- Hinweis auf Pflichten des Eigentümers
- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne

9. FLÄCHENBILANZ

Sonstiges Sondergebiet	ca.	54.000 m ²
Industriegebiet	ca.	1.245 m ²
Verkehrsfläche	ca.	1.900 m ²
Verkehrsgrün	ca.	940 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	<u>ca.</u>	<u>10.230 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	68.315 m ²