



**STADT BOPFINGEN
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM**

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

-Entwurf-

BEGRÜNDUNG

Anerkannt:
Bopfingen, 08.07.2024

.....
Dr. Bühler, Bürgermeister

Anerkannt:
Unterschneidheim, 08.07.2024

.....
Joas, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 08.07.2024

Projekt: BO2301 / 682667
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

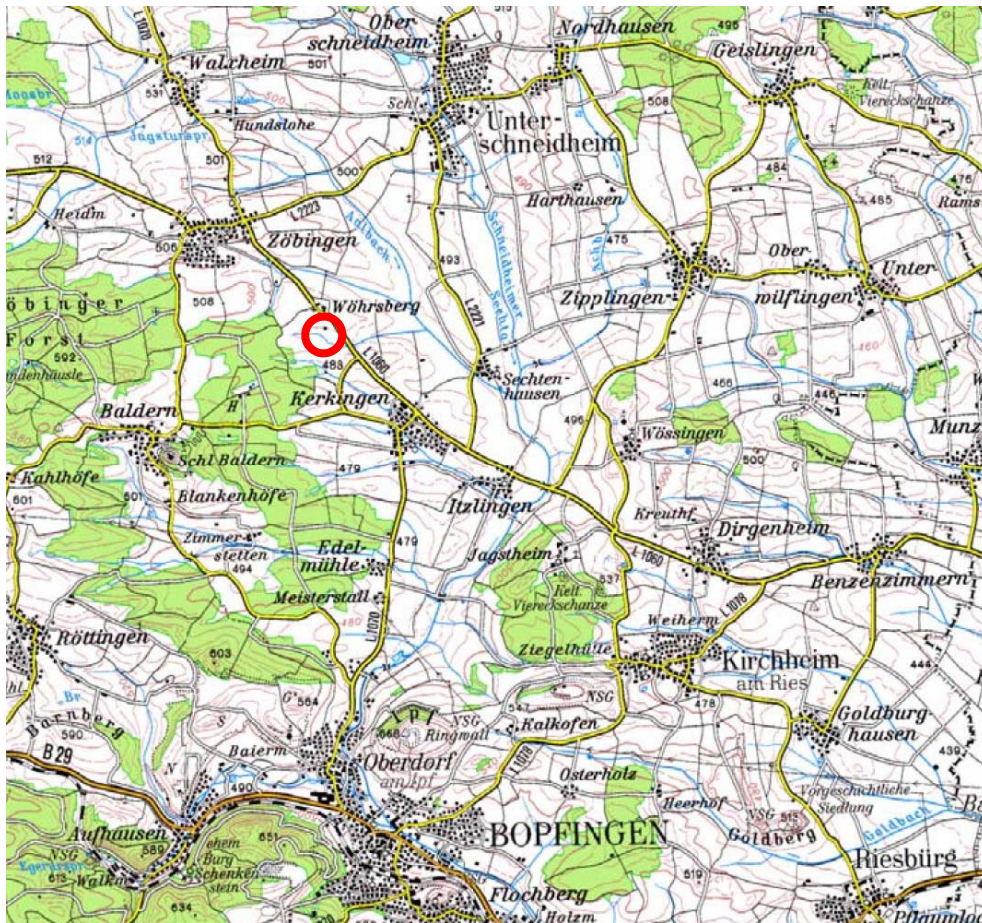
ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	4
1. Angaben zur Stadt Bopfingen und dER Gemeinde Unterschneidheim.....	4
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	5
2.1. Erfordernis der Planaufstellung.....	5
2.2. Begründung des Bedarfes.....	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials/ Außenreserven .	6
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	6
3.1. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	6
3.2. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	7
3.3. Regionalplan	10
3.4. Flächennutzungsplan (FNP)	12
3.5. Bebauungspläne (BPL)	14
3.6. Schutzgebiete	14
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	15
4.1. Lage im Raum	15
4.2. Geltungsbereich.....	15
4.3. Nutzungen im Plangebiet	15
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	16
4.5. Geologie.....	16
4.6. Altlasten.....	16
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	16
4.7.1. Grundwasser.....	16
4.7.2. Oberflächenwasser/ Überflutungsflächen	16
4.8. Erschließung	16
4.9. Ver- und Entsorgung.....	17
4.10. Land- und Forstwirtschaft.....	17
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	17
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung.....	17
5.2. Immissionsschutz.....	18
5.3. Erschließung	19
5.4. Ver- und Entsorgung.....	20
5.4.1. Wasserversorgung.....	20
5.4.2. Stromversorgung.....	20
5.4.3. Telekommunikation.....	20
5.4.4. Entsorgung.....	20
5.5. Land- und Forstwirtschaft.....	20
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	21

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	22
6.1.1. Sonstiges Sondergebiet -Holzverarbeitung-	22
6.1.2. Industriegebiet	22
6.2. Maß der baulichen Nutzung	23
6.3. Bauweise.....	23
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	23
6.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
6.6. Nebenanlagen.....	24
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	24
6.8. Verkehrsflächen.....	25
6.9. Grünflächen	25
6.9.1. Private Grünflächen.....	25
6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	25
6.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	25
6.11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	26
6.12. Pflanzgebot	26
6.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	27
6.14. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	27
6.15. Mobilfunkanlagen.....	27
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	28
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	28
7.1.1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	28
7.1.2. Äußere Gestaltung.....	28
7.2. Werbeanlagen	28
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	28
7.3.1. Einfriedungen	28
7.4. Aufschüttungen und Abgrabungen	28
7.5. Regenwasserrückhaltung	29
7.6. Ordnungswidrigkeiten	29
8. Hinweise.....	29
9. Flächenbilanz.....	29

ANLAGEN

- Anlage 1: Erläuterungen zum Bedarf
- Anlage 2: Umweltbericht
- Anlage 3: Fachbeitrag Verkehr von Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG,
Stand November 2023
- Anlage 4: Fachbeitrag Schall von Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG,
Stand Dezember 2023
- Anlage 5: Geruchsgutachten von Müller-BBM Industry Solutions GmbH,
Stand 19.01.2024
- Anlage 6: Erläuterungsbericht zur wasserwirtschaftlichen Begleitung von
[Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH](#), Stand
11.03.2024
- Anlage 7: Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung von BFI ZEISSER
GmbH & Co. KG, Stand 21.11.2023

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR STADT BOPFINGEN UND DER GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

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

Zur Stadt Bopfingen gehören außer der Kernstadt die Teilorte Aufhausen, Baldern, Flochberg, Kerkingen, Oberdorf am Pf, 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 (GVV) Tannhausen mit den Gemeinden Stödtlen, Tannhausen und Unterschneidheim im Ostalbkreis.

Zur Gemeinde Unterschneidheim gehören die ehemals selbstständigen Gemeinden Geislingen, Nordhausen, Unter- und Oberwilflingen, Walxheim, Zipplingen 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 Fremdungen 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 VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg und des GVV's Tannhausen mit den Gemeinden Stödtlen, 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. 6,9 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. Hier ist auch eine Beschreibung bzgl. Lage, Eignung und Verfügbarkeit weiterer Flächen im Stadtgebiet Bopfingen und im Gemeindegebiet Unterschneidheim enthalten.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind 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.“

Für das Bebauungsplangebiet „Mooswiesen - West“ wurden für die Prüfung im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet.

Generell liegt das Plangebiet außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete, sodass ein negativer Einfluss durch oberirdische Gewässer ausgeschlossen werden kann.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten ist am südlichen Rand des Plangebietes eine Überflutungsfläche HQ_{extrem} betroffen (Überflutungstiefe = ca. 0,1 m). Das bestehende Hochwasserrückhaltebecken südlich des Plangebiets wird durch

die Planung nicht tangiert. Durch die geplante Auffüllung liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Im Hinblick auf Starkregenereignisse sollen, ergänzend zur Einhaltung der einschlägigen Regelwerke (z.B. Arbeits- und Merkblätter der DWA), zusätzliche Sicherheiten berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan sind unterirdische Anlagen zur Pufferung des Oberflächenwassers zulässig. Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Entwässerungsgesuchs wird die Vorbehandlung und die Dimensionierung der Retentionseinrichtungen konkretisiert. Dabei wird bei der Festlegung des Puffervolumens von einem Regenereignis > 5 Jahre ausgegangen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde untersucht, welche Menge an Niederschlagswasser in den Scherweidgraben eingeleitet werden kann bzw. welches Puffervolumen für die geplanten versiegelten Flächen notwendig ist, um den Scherweidgraben und den im Osten folgenden Aalbach auch bei selteneren Niederschlagsereignissen nicht zunehmend zu belasten und die Abflusssituation in der unterhalb liegenden Ortschaft Sechtenhausen nicht zu verschärfen.

Im Erläuterungsbericht zur wasserwirtschaftlichen Begleitung wurden verschiedene Szenarien angenommen und die Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen aufgezeigt. Anhand dieser Bewertungen erfolgt die Festlegung der Puffereinrichtungen im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens.

3.2. 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 (vgl. Anlage 1).

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 unabwiesbar 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 Standortgunst 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.

Plansatz 5.3.2 LEP

Darüber hinaus liegt das Plangebiet nach PS 5.1.2 (Z) LEP auch in einem Gebiet, „das sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotop- oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet und das eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbunds und im Hinblick auf die Kohärenz des europäischen Schutzgebietsnetzes besitzt.“

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche ohne weiteren Schutzstatus. 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 direkt tangiert. Voraussichtlich muss die Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich der bestehenden Hecke erfolgen. Für den Verlust von Gehölzfläche soll im Anschluss an den Bestand eine Ersatzpflanzung erfolgen.

Zwischenzeitlich liegt auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor. Auf der Planungsfläche konnte keine überdurchschnittliche Artendichte festgestellt werden. Für die Beeinträchtigungen/ Verlust umliegender Feldlerchenreviere werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Zusätzlich zur in der Bedarfsbegründung (Anlage 1) beschriebenen, möglichst flächensparenden Planung wird die Erweiterungsfläche direkt entlang der Landesstraße und angrenzend an den bestehenden Betrieb entwickelt, wo bereits eine gewisse Zerschneidungswirkung vorliegt. Diese Flächen sind einer Neuanlage in unzerschnittenen Räumen vorzuziehen.

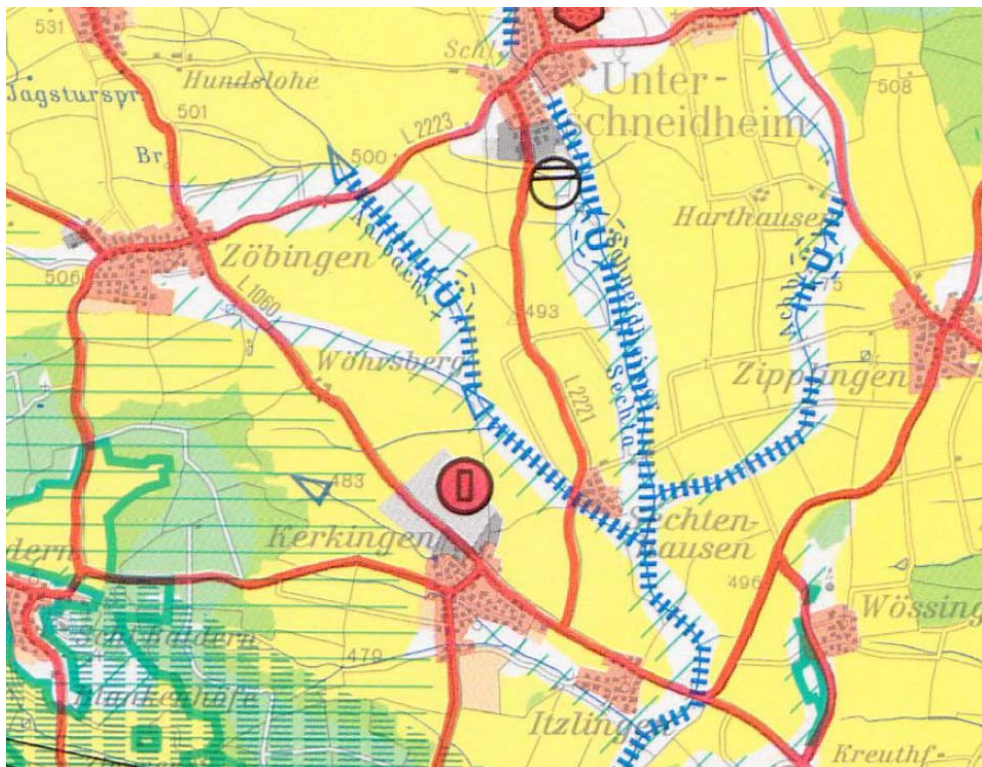
Im Landschaftsrahmenplan werden die im Landesentwicklungsplan großflächig gekennzeichneten Räume weiter konkretisiert. Im Hinblick auf die Ausstattungsvielfalt sind für die Erweiterungsfläche keine besonderen Vorkommen enthalten, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit für Arten und Biotope ist hier größtenteils als gering dargestellt. Eine mittlere Bewertung liegt nur entlang dem Moosgraben vor, der weiterhin freigehalten wird.

Zusammenfassend hat sich ergeben, dass kein alternativer Standort ähnlich verträglich ist. Die vorgesehene Inanspruchnahme der Flächen ist in diesem Sinne daher unvermeidbar und der Plansatz 5.1.2 (Z) LEP nicht verletzt.

3.3. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als landwirtschaftlicher Bereich dargestellt, bzw. als ‚schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz‘ sowie als ‚schutzbedürftigen Bereich für Erholung‘.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



Plansatz 3.2.4.1 (Z)

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmale) für die naturnahe

Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

Gemäß § 24 LplG ist Voraussetzung für die Abweichung von einem Ziel der Raumordnung, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg fordert außerdem das Vorliegen eines Härtefalls. Ein solcher liegt vor, wenn die Planaussage in Gestalt der Regelvorgabe dem Vorhaben zunächst entgegensteht, gleichwohl eine Zulassung vertretbar erscheint, weil das Vorhaben z. B. zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Raumordnungsziels führt, vielmehr zu einer übermäßigen, durch die ihr zugrundeliegenden überörtlichen Interessen nicht mehr zu rechtfertigender Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit, wie im vorliegenden Fall.

Mit den im Antrag enthaltenen Ausführungen zu den Betriebsabläufen und Darstellung der Nachfrage wird umfassend erläutert, dass es für die Ladenburger GmbH unumgänglich ist, weiter an diesem Standort zu wachsen und die innerbetrieblichen Abläufe entsprechen zukunftsfähig umzugestalten, um die Wettbewerbsfähigkeit sichern zu können und die Produktion nachhaltiger zu gestalten. Ohne die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes Kerkingen durch die Zentralisierung der Trocknung sowie Bündelung der Hobelware und Neuansiedlung einer Pelletproduktion, ist die Zukunft und der Fortbestand der Ladenburger GmbH nicht nur am Standort Kerkingen, sondern insgesamt gefährdet. Dies gilt auch für die Arbeitsplätze der derzeit 550 Beschäftigten. Durch die Investition in eine nachhaltigere und zukunftsfähige Produktion mit unabhängiger Stromproduktion durch Reststoffverwertung wird die Wettbewerbsfähigkeit gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze im Ostalbkreis geschaffen.

Sollte die Umstrukturierung der Standorte Bopfingen, Aufhausen und Kerkingen durch die erforderliche Betriebserweiterung in Kerkingen nicht ermöglicht werden, würde sich dies negativ auf die gesamte Unternehmensstruktur der Ladenburger-Gruppe auswirken.

Nach Berücksichtigung aller Kriterien wird deutlich, dass nur eine Erweiterung als zusammenhängende Betriebsfläche am Standort Kerkingen in Betracht kommt und die Erweiterung am vorgesehenen Standort dafür die größte Eignung aufweist.

In vorliegendem Einzelfall wird die Abweichung von den oben beschriebenen Zielen der Raumordnung für rechtmäßig erachtet, da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG vorliegen:

Es handelt sich um eine für die Entwicklung der Ladenburger GmbH dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeit in Verbindung zum bestehenden Betrieb.

Es bestehen keine raumverträglicheren Alternativen/ Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da im Hinblick auf die Gesamtfläche des schutzbedürftigen Bereiches für die Erholung eine relativ kleine Teilfläche betroffen ist, die sich unmittelbar an der bestehenden Betriebsfläche und der L 1060 befindet.

Die Erweiterung der ortsansässigen Firma entspricht außerdem dem raumordnerischen Bündelungsprinzip, erhält einen vitalen Gewerbebetrieb im ländlichen Raum in seiner Struktur und ermöglicht eine zukunftsfähige Fortentwicklung. Ausreichend große Flächen für Erholung stehen im Gemeindegebiet weiterhin zur Verfügung.

Im weiteren Verlauf des Verfahrens ist der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan zu stellen.

Plansatz 3.2.2.1 (G)

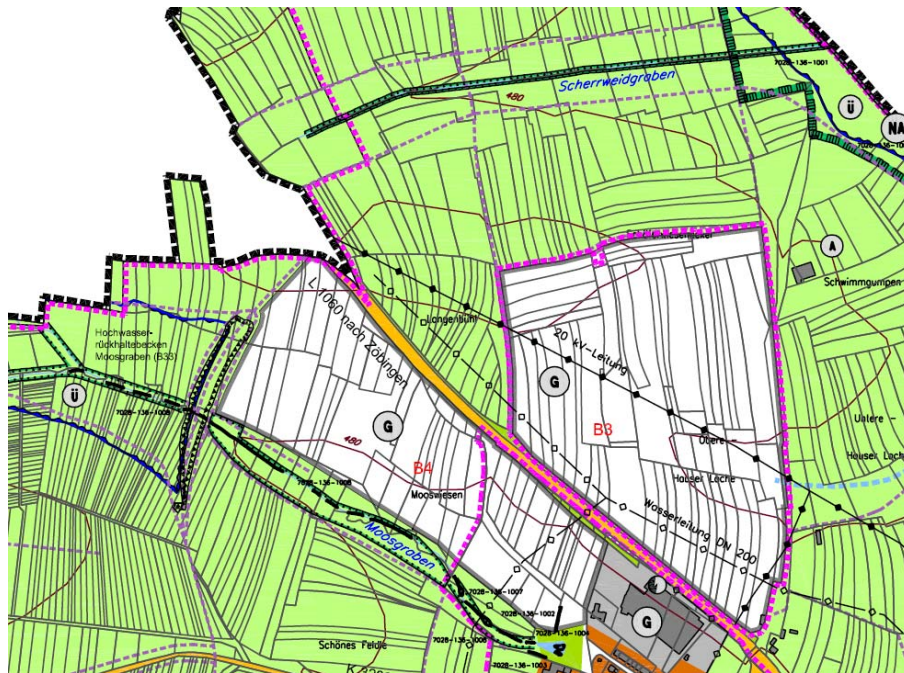
„Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.“

Die Belange von PS 3.2.2.1 (G) Regionalplan sind aus Sicht der Stadt Bopfingen und der Gemeinde Unterschneidheim ausreichend abgewogen. PS 5.3.2 (Z) LEP ist nicht verletzt. Für die Erweiterung des Betriebs wurden Flächen gesucht, die sich an bestehenden Standorten der Firma anschließen können und eine entsprechende Größe aufweisen. Hierfür kam allein der Standort in Kerkingen in Betracht. Der Flächenumfang wurde nach den Unterlagen auf das Nötigste beschränkt und Ausgleichsmaßnahmen sollen extern erfolgen, um gute landwirtschaftliche Flächen nicht übermäßig in Anspruch zu nehmen. Auch der Umstand, dass es sich vorliegend um Flächen der Vorbehaltsflur I handelt, ist insofern unschädlich. In der Stadt Bopfingen und der Gemeinde Unterschneidheim ist laut der LEL auch Vorrangflur vorhanden, sodass unseres Erachtens nach keine Flächeninanspruchnahme von besten Böden vorliegt.

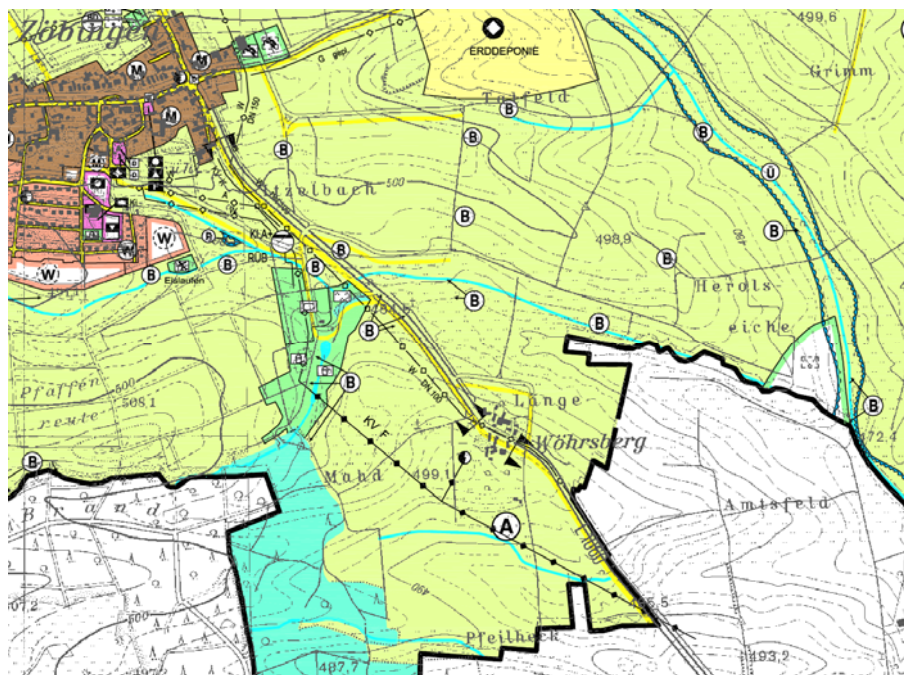
3.4. Flächennutzungsplan (FNP)

Der südliche Teil der geplanten Erweiterung liegt innerhalb des wirksamen FNPs der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg, der nördliche Teil innerhalb des wirksamen FNPs 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 FNP der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg



Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP des GVV's Tannhausen



Die Flächennutzungspläne werden parallel geändert.

3.5. 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.

3.6. Schutzgebiete

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

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Rohrglanzgras-Röhrlicht südlich von Wöhrsberg“ (Nr. 17028 136 7645) an. 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 eine Fläche von ca. 6,9 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 3190, 3190/1, 3191, 3193, 3194 (Weg) und 3195/1 (Gemarkung Zöbingen) und das Flurstück 764/1 (Weg), (Gemarkung Kerkingen) sowie Teilflächen der Flurstücke 762/2 (L1060), 763, 764, 765, 766, 769, 770, 771, 772, 773, 1850, 1851, 1852, 1853/1, und 1853/2 (Gemarkung Kerkingen) und Teilflächen der Flurstücke 3182 (L1060) 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, 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 08.07.2024) begrenzt.

Die vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG in der Flurneuordnung Bopfingen-Kerkingen/ Oberdorf (Sechta-Eger) hat am 15.10.2009 stattgefunden. In dem vom Bebauungsplan betroffenen Bereich wurde die „Energie GmbH & Co KG Ladenburger“ zugeteilt, d.h. sie ist aktuell Besitzer dieser Flächen. Das Eigentum geht erst mit der Ausführungsanordnung nach § 61 FlurbG in der Flurneuordnung über.

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. Sie 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 HQ_{extrem} betroffen (Überflutungstiefe ca. 0,1 m). Das südlich des Plangebiets vorhandene Hochwasserrückhaltebecken wird durch die Planung nicht tangiert.

4.8. Erschließung

Das bestehende Betriebsgelände der Ladenburger GmbH ist über einen eigenen Knotenpunkt i.Z.d. L 1060 erschlossen. Dieser Anschluss 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.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde auf den knapp 100 m entfernten Hähnchenmastbetrieb nördlich des Plangebiets hingewiesen. Der Bestand sowie auch Erweiterungsmöglichkeiten müssen im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

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 der Ladenburger GmbH 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 Straßenlärmimmissionen der L 1060 ein. Im Rahmen der Untersuchungen hat sich gezeigt, dass die in vorliegendem Fall für das gewerblich genutzte Sondergebiet angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 / 55 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 des Sondergebietes vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Gewerbelärm durch das Plangebiet

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen: Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von der Sondergebietsfläche 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 Einschränkungen der Emissionen im Wesentlichen durch die Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes in Kerkingen und nordwestlich des Plangebietes in Zöbingen begründet sind, werden zusätzlich richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben. Die Geräuschkontingentierung ist gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen worden.

Mit dem Instrument der Geräuschkontingentierung kann grundsätzlich die Verträglichkeit zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung mit den zulässigen und bestehenden Wohnnutzungen in den umliegenden Dorf-, Misch- und Allgemeinen Wohngebieten erhalten werden, ohne einerseits eine schalltechnisch relevante Veränderung der bisherigen Schallimmissionssituation zu bewirken, andererseits die vorhandenen bzw. zukünftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet über das städtebaulich vorgesehene Maß hinaus zu beschränken.

Darüber hinaus kann sichergestellt werden, dass die Gesamt-Schallimmissionen aus Vorbelastung und Zusatzbelastung des Industrie- und Gewerbegebietes Mooswiesen am Geflügelmastbetrieb „Hof Salvasonn“ im Norden des Plangebietes den abgestimmten Richtwert von 75 dB(A) nicht überschreiten.

Die Maßnahmen, die im Hinblick auf Geruchsmissionen erforderlich werden, sind unter Ziffer 5.5 beschrieben.

5.3. Erschließung

Das bestehende Firmengelände der Ladenburger GmbH 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. Auch eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Werksflächen sowie die Anbindung des bestehenden Wirtschaftsweges müssen berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Voruntersuchungen und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart –Außenstelle Ellwangen- wurde festgelegt, nach dem Anschluss an die Landesstraße einen Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 32 m zu planen, um eine möglichst sichere und leistungsfähige Verkehrsführung zu erreichen. Für die Fußgänger wird eine Querungshilfe eingeplant. Am Einmündungsbereich zur L 1060 sind dadurch nur ganz geringfügige Änderungen erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Fachbeitrag Verkehr vom Büro MODUS CONSULT erstellt und als Anlage 3 der Begründung beigelegt. In diesem werden die Auswirkungen der geplanten Veränderungen aus dem Plangebiet zusammen mit den schon vorhandenen Verkehrsmengen aus dem Nullfall 2035 auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes von Tor 1 und der Zufahrt zur Planfläche mit der L 1060 bewertet.

Mit der prognostizierten Verkehrsmenge wurde die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunktes an die L 1060 nach dem HBS bewertet. Im Ergebnis zeigt sich eine gute Bewertung mit der Qualitätsstufe B und einer durchschnittlichen Rückstaulänge für ein Fahrzeug.

Der Planung stehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

Im Fachbeitrag wurden auch die Veränderungen, die sich durch die Planung ergeben, zusammengestellt und hinsichtlich der Belastungen des Straßennetzes bewertet. Nach Angaben der Ladenburger GmbH werden am Werktag rund 120 SV-Fahrten eingespart, die sich im Wesentlichen zwischen den Werken in Kerkingen, Aufhausen und Bopfingen (Industriestraße) bewegen sowie auf der Relation in Richtung B 25 Ost (Augsburg).

Die Veränderungen auf den anderen Relationen sind geringer und werden durch tages- bzw. jahreszeitübliche Schwankungen überlagert, sodass auf den restlichen Strecken von einer unveränderten Situation gesprochen werden kann. Die Erschließung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Zufahrt zum Hochwasserdamm ist weiterhin über den vorhandenen Wirtschaftsweg gesichert.

Auf Anregung der Behörden wurde im Bebauungsplanentwurf im zeichnerischen Teil ein Zu- und Ausfahrverbot zur Landesstraße eingetragen. Zudem ist die Verkehrsfläche durch Verkehrsgrün oder private Grünflächen von der Baufläche getrennt. Auch aus diesem Grund wäre eine Zufahrt nicht möglich.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die hohen Frischwassermengen, die für die Pellet-Produktion 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 aus dem bestehenden Gelände erfolgen.

Eine oberirdische 20kV-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 Leiterscheiden bzw. einzuhaltende Mindesthöhen für evtl. erforderliche Anlagen konkretisiert.

5.4.3. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Anbindung aus dem 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 Trennkanalisation (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.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geruchsgutachten (Anlage 5 zur Begründung) erstellt. Die Ergebnisse liegen vor und wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Im Gutachten zeigt sich, dass unter den derzeit geplanten Gegebenheiten vor Ort die Umsetzung des Bebauungsplanes „Mooswiesen-West“ in Bezug auf die Geruchsimmissionen an den vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet möglich ist. Da keine Wohnnutzung zulässig ist, wurden die gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen bezüglich der Geruchsimmissionen beurteilt.

Mit dem zu diesem Zweck herangezogenen Beurteilungswert von 0,20 sind innerhalb der SO-Fläche keine über das verträgliche Maß hinausgehenden Geruchsimmissionen zu erwarten.

Bei einer Erweiterung des Betriebes können je nach Lage und Ausführung eines weiteren Stalles bzw. Dunglege bauliche Maßnahmen an Gebäuden im Norden der SO-Fläche erforderlich werden, wenn hier dauerhafte Arbeitsplätze angesiedelt werden. Im Gutachten werden dafür verschiedene Beispiele genannt. Im Textteil wird eine verbindliche Festsetzung für die SO-Flächen aufgenommen, so dass der landwirtschaftliche Betrieb in seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird.

Die Ergebnisse des Fachbeitrag Schall, der auch Aussagen zu den Auswirkungen auf den Hähnchenmastbetrieb enthält, wurde unter Ziffer 5.2 erläutert.

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 wurde im weiteren Verfahrensverlauf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet.

Unter Einhaltung der im Gutachten und im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aller Wahrscheinlichkeit nach für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

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 es betriebliche Abläufe der ansässigen Firma zu optimieren und auszubauen und einen Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien zu leisten.

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.

Mit diesen Festsetzungen soll dem bereits auf dem benachbarten Gelände vorhandene Betrieb die Weiterentwicklung und Vergrößerung, aber auch die Konzentration von Betriebsflächen im Anschluss an den bestehenden Betrieb ermöglicht werden. Andere Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet oder einem Industriegebiet nach §§ 8 und 9 BauNVO allgemein zulässig wären, sollen gerade nicht – auch nicht in der Zukunft – angesiedelt werden können. Damit unterscheidet sich das vorliegende Sondergebiet mit entsprechenden Festsetzungen wesentlich von den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO. Die gewählten Festsetzungen wären mit der Zweckbestimmung der jeweiligen Baugebietstypen nach der BauNVO nicht vereinbar. Sowohl das Gewerbe- als auch Industriegebiet (§§ 8, 9 BauNVO) sind darauf ausgelegt, Gewerbebetriebe aller Art aufzunehmen. Die Beschränkung der Festsetzungen geben diesem Gebiet einen spezifischen Charakter. Gerade diese Beschränkung auf einzelne Arten von Nutzungen bzw. bestimmte gewerbliche oder industrielle Anlagen ist ein Anwendungsfall des § 11 BauNVO.

Durch die präzise Festlegung der Art der baulichen Nutzung zeigt sich das Erfordernis der Planung als Sondergebiet. Die Stadt Bopfingen und die Gemeinde Unterschneidheim verfolgen den konkreten planerischen Willen zur Erweiterung eines bestimmten, bereits ansässigen Betriebs. Da mit der geplanten Erweiterung auch ein Ziel der Raumordnung betroffen ist, soll keine allgemeine Ansiedlung neuer Betriebe erfolgen.

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 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.

Von der vorgegebenen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe sind nach unten größere Abweichungen zulässig, um einen größeren Spielraum bei der Entwässerung der großen Hof- und Umfahrtsflächen zu ermöglichen. Eine Abweichung nach unten kommt zudem der Einbindung ins Landschaftsbild entgegen.

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 Pellet-Anlage ein Förderband gebaut werden muss, ist auch dieses außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den SO- und GI-Flächen zugelassen.

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 (= Brücke) zum Transport für Pellets 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. Für das Niederschlagswasser aus Hof- und Fahrflächen ist eine Vorreinigung erforderlich.

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 Bundesimmissionschutzgesetzes

Die Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen des Fachbeitrags Schall und aus dem Geruchsgutachten. 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.

Um die Erweiterung des nördlich gelegenen Hähnchenmastbetriebs nicht einzuschränken, werden zusätzliche Vorgaben zur Anordnung der Räume bzw. zur Gebäudeausbildung gemacht.

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 und Pellet-Produktionsgebäude bis 10° Neigung extensiv zu begrünen (Stärke der Substratschicht mind. 10 cm). Bei einer Substratschicht mit 10 cm kann für diese Flächen auf andere Regenwasserrückhalteeinrichtungen 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. 10-12 cm benötigt. Dies entspricht bei einer 100 % Sättigung einem Gewicht von 100 – 120 kg/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 ist eine Fläche für oberirdische Leitungen und den bestehenden Mast zu Gunsten der EnBW ODR AG festgesetzt. Das Leitungsrecht (LR) 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 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. Aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird für die Verwaltungs- und Produktionsgebäude die Verwendung von Grautönen oder Erdtönen vorgegeben.

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.

Zum Schutz der bestehenden 20-kV-Leitung wurde für diesen Bereich eine weitere Einschränkung nach Angabe des Leitungsträgers aufgenommen.

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 der Grundlagen zum Schallgutachten,
- Photovoltaikpflicht,
- Hinweis auf Pflichten des Eigentümers,
- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne.

9. FLÄCHENBILANZ

Sonstiges Sondergebiet	ca.	54.000 m ²
Industriegebiet	ca.	1.528 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.285 m ²
Verkehrsgrün	ca.	915 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	ca.	<u>10.255 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	68.983 m ²