



Gemeinde Ahorn

Neuaufstellung Bebauungsplan
GE „Frühmesser“ und Satzung über örtliche
Bauvorschriften GE „Frühmesser“
sowie Teiländerung
Bebauungsplan „Dreibäume“

- 2. OFFENLEGUNG -

BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: Adelsheim,
08.10.2019 / 05.03.2020 / 07.07.2020 /
13.07.2021

Sans

Für den Vorhabensträger:
Gemeinde Ahorn,

Czernin, Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	1
2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes	1
3. Abgrenzung des Gebietes	2
4. Übergeordnete Planungen	2
4.1 Regionalplan	2
5. Größe des Plangebietes	4
6. Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation	4
6.1 Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet und unmittelbarer Umgebung	4
6.2 Verkehr und Erschließung	4
6.3 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs	5
6.3.1 Bestandsbeschreibung	5
6.3.2 Hochwasser-Überschwemmungsgebiet	5
6.3.3 Schutzgebiete	5
6.3.4 Immissionsschutz	6
6.3.5 Richtfunkstrecke	6
7. Planungsrechtliche Festsetzungen	7
7.1 Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung	7
7.2 Maß der baulichen Nutzung	8
7.3 Grünfläche und Pflanzgebote	9
7.4 Erschließung	9
7.5 Lärmimmission	10
7.6 Verlust landwirtschaftlicher Flächen	10
8. Erlass von örtlichen Bauvorschriften	11
8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen	11
9. Bodenordnung	11

BEGRÜNDUNG

1. Allgemeine Angaben

Die Gemeinde Ahorn mit dem Ortsteil Buch liegt im südwestlichen Teil des Main-Tauber-Kreises. Der genannte Ortsteil ist teilweise durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, in der Ortslage überwiegend jedoch durch Wohnbaunutzung und in zunehmendem Umfang durch gewerbliche Nutzung.

In der ländlichen Region ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune unumgänglich bedarfsgerecht Gewerbebauflächen anzubieten. Einer großen Bedeutung kommt dabei die Aktivierung von innerörtlichem Potential zu. Allerdings sind gewerbliche Potentiale nicht vorhanden oder Umnutzungen führen zu Gemengelagen mit nicht zu bewältigenden Konflikten. Daher konzentriert die Gemeinde Ahorn gewerbliche Bauflächen im Ortsteil Buch unweit der Autobahnanschlussstelle A 81-Ahorn.

2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Frühmesser“ in Ahorn-Buch sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften sind weitere gewerbliche Bauinteressen, die in dem geplanten Gewerbegebiet Potential für Umsiedlungen regionalansässiger Betriebe sehen.

Von den vorhandenen Gewerbegebieten (GE_e) „Dreibäume“ und „Dreibäume II“ sowie „Kornacker“ stehen der Gemeinde im OT Buch keine Flächen mehr zur Verfügung.

Da das gesamte Plangebiet von der Fa. Kärcher zwecks der Umsiedlung von Gissigheim nach Buch beansprucht wird, versucht die Gemeinde im Gewerbegebiet „Nussbaum“ Flächen zu erwerben um diese ortsansässigen Gewerbebetrieben anbieten zu können. Aktuell benötigt ein ortsansässiger Zimmereibetrieb in Eubigheim eine gewerbliche Baufläche.

Die Zielstellung „Schaffung von einem ortsnahen, attraktiven Standort für Gewerbeansiedlungen“ im Anschluss an bereits bestehende Gewerbestrukturen sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert die ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen, die veräußert sind, sodass weiterer Bedarf an Gewerbeflächen vorhanden ist.

Durch die Ausweisung weiterer gewerblicher Bauflächen kann die Wirtschaftskraft der Gemeinde weiter gefördert werden und das Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort verbessert werden. Insbesondere werden die 120 Arbeitsplätze der Fa. Kärcher in der Raumschaft erhalten. Alternativ wäre seitens der Fa. Kärcher nur eine Umsiedlung in ein Gebiet außerhalb der Region Heilbronn-Franken oder ins Ausland.

Der Umzug nach Buch ist mit dem Betriebsrat abgestimmt, diese erhalten eine Beschäftigungsgarantie bis 2025. Damit verbleiben die rd. 120 Arbeitsplätze in der Region und infolge der Nähe zum Autobahnanschluss werden die Transportwege verkürzt und die Erwerbstätige bleiben in der Region angesiedelt.

Die dazu notwendigen Planungen wie Flächennutzungsplan, Bebauungs- und Grünordnungsplan werden alle im Parallelverfahren erstellt.

Der Bebauungsplan schafft die notwendige Rechtsgrundlage für die Bebauung.

Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ist die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zu ermöglichen. Industrielle Objekte stellen einen sehr speziellen Anspruch an die Topographie, verkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen Betrieben, Immissionsschutz, Grundstückgrößen und Bauweisen. Der Standort in unmittelbarer Nähe der Landesstraße L579 und in direkter Angrenzung zum bestehenden Gewerbegebiet ist daher für weitere Gewerbean-

siedlungen am geeignetsten, für Industriebetriebe auf Grund der vorgenannten Ansprüche besteht kein Bedarf, bzw. bedarf es keine Notwendigkeit. Alternative Gebiete für gewerbliche Ansiedlungen sind nur begrenzt in Ahorn-Berolzheim, oder wie erwähnt in Eubigheim, vorhanden.

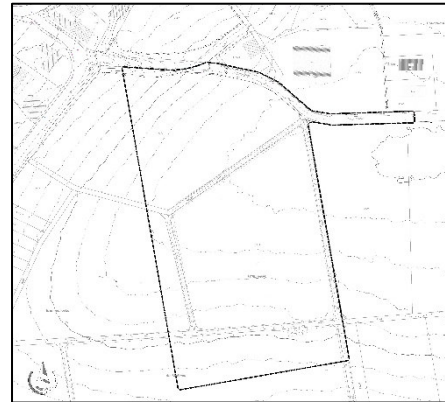
Speziell für das ausgewiesene Plangebiet über 2,77 ha gibt es von den bereits im Main-Tauber-Kreis ansässigen Betrieb Fa. Kärcher einen konkreten Bedarf, so dass mit Erlangung der Bebauungsplan-Rechtskraft von einer umgehenden Besiedlung auszugehen ist.

Der neu zu erstellende Servicecenter, bzw. Reparaturcenter mit rd. 120 Arbeitsplätzen wird im Norden des Plangebietes Stellplätze für die Mitarbeiter vorsehen und im Süden die Andockstellen für den Warenverkehr.

Das Gebäude selber beinhaltet im Norden Richtung der Wohngebäude entlang der Kreisstraße K 2835 und der Landstraße L 579 einen Trakt mit Büro- und Sozialräumen.

3. Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet wird durch markante Linien abgegrenzt. Im Osten grenzt es direkt an das Plangebiet des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kornäcker“ an. Im Norden verläuft die vorhandene Erschließungsstraße „Langenhansen“ und begrenzt damit das Plangebiet. Im Westen wird das Plangebiet ohne markante Linie begrenzt, sondern wird durch den 1. Bauabschnitt der geplanten Gewerbeansiedlung definiert. Das Gleiche trifft auf die südliche Plangebietsgrenze zu. Hier verläuft die Plangebietsgrenze rd. 90 m nördlich der Waldgrenze. Insofern erfolgt die Plangebietsabgrenzung im Westen und Süden nicht parzellenscharf. Bei weiteren zukünftigen Gewerbebedarfssituationen wird dieser Zustand jedoch wieder „geheilt“.



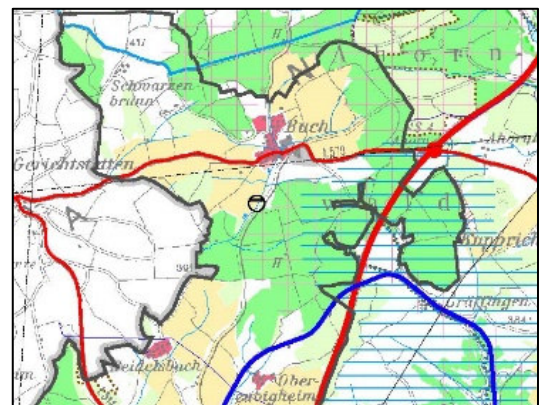
4. Übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Das Plangebiet ist im Regionalplan 2020 nicht als Gewerbegebiet dargestellt. Der Planbereich ist ohne konkrete Nutzung dargestellt.

Die Gemeinde Ahorn ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung ausgewiesen. Ahorn liegt mit dem Ortsteil Eubigheim auf einer regionalen Entwicklungsachse, die als Landesentwicklungsachse vorgeschlagen wurde.

Eine gewerbliche Entwicklung der Gemeinde bedarf es in Ahorn aus den genannten Gründen. Die Stand-



ortwahl der weiteren gewerblichen Entwicklung verlagert sich durch die vorliegende Planung fast flächengleich an den bereits gewerblich vorbelasteten südöstlichen Ortsrand.

Es ist der Gemeinde bewusst, dass im Gewerbegebiet „Dreibäume“ und „Kornäcker“ z.T. engere Festsetzungen vorlagen wie im Plangebiet, z.B. werden größere Gebäudehöhen durch die Nutzbarkeit und die Attraktivität der Bauflächen begründet. Durch die Überplanung des Gebietes „Frühmesser“ wird das Landschaftsbild nachhaltig verändert.

Deshalb ist die Fassadengestaltung der baulichen Anlagen von größter Relevanz für das spätere Erscheinungsbild und die Landschaftsästhetik. Die endgültige Fassadengestaltung ist deshalb im Baugenehmigungsverfahren festzulegen. Damit hat die Gemeinde Ahorn alle geeigneten Maßnahmen ergriffen, um den Eingriff in das Landschaftsbild zu minimieren.

Aus den genannten Gründen stuft die Gemeinde Ahorn entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen bzw. die Erhaltung von 120 Arbeitsplätzen durch die Umsiedlung der Fa. Kärcher im Rahmen eines zukunftsfähigen Gewerbestandortes für einen aus der Region stammenden ansiedlungswilligen Betrieb gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes als höherrangig ein.

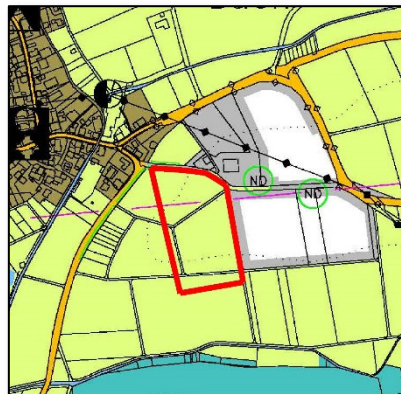
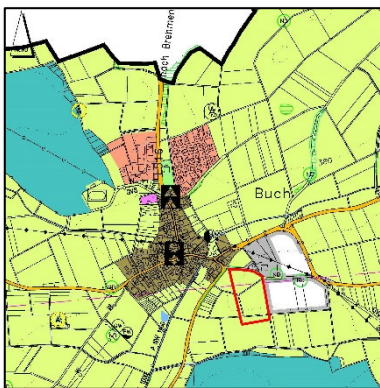
Durch die Schaffung dieser zuvor beschriebenen Gewerbeflächen wurde das Gebiet südöstlich vom OT Buch wesentlich geprägt, sodass mit der geplanten Erweiterung „Frühmesser“ die begonnene gewerbliche Entwicklung nahtlos fortgeführt wird.

Der Landesentwicklungsplan legt Wert auf eine räumliche Entwicklung, bei der neben einer leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur mit vielseitiger und krisenfester Erwerbsmöglichkeit, einschließlich der bedarfsgerechten Wohnplatzschaffung für die dörfliche Bevölkerung auch die Ziele des ökologischen Naturhaushaltes mit der nachhaltigen Nutzung der Naturgüter einschließlich die Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Landschaft es zu sichern gilt.

4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan mit Aufstellungsbeschluss vom 04.02.2002 wurde letztmals mit Beschluss vom 24.03.2016 vom Verwaltungsverband fortgeschrieben.

Das Plangebiet ist in dieser Fortschreibung nicht enthalten, so dass im Parallelverfahren das 27.652 m² große Erweiterungsgebiet überplant bzw. abgehandelt werden muss. In der anstehenden 7. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt die entsprechende Aufnahme.



5. Größe des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 2,77 ha.

Die 27.652 m² große Fläche ist gegliedert in:

- 1.236 m² (4,45%) öffentliche Verkehrsfläche
- 26.416 m² (95,5%) Gewerbebaufläche. Hiervon sind 781 m² als private Grünfläche festgesetzt und bei einer Grundflächenzahl GRZ=0,7 max. 18.491 m² überbaubar.

6. Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation

6.1 Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet und unmittelbarer Umgebung

Das Plangebiet selbst besteht aus landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Die Landesstraße L579 grenzt nicht direkt an das Gebiet im Nordwesten oder -osten an. Der rund 225 m dazwischenliegende Streifen ist bereits überwiegend gewerblich genutzt bzw. bebaut.

Die westlich und südlich des Plangebietes gelegene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt.

6.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Nordosten rd. 225 m entfernt verlaufende Landesstraße L579 bestens an das qualifizierte Straßennetz angebunden. Die Autobahnanschlussstelle A 81-Ahorn befindet sich in rd. 1650 m Entfernung
Eine Überlastung dieser Verkehrsanlagen ist bisher nicht vorhanden.

Insofern kann das Plangebiet über vorhandene Straßen optimal angedient werden. Die in Ost-West-Richtung verlaufende Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebietes ist über das Bebauungsplanverfahren gesichert. Diese Verkehrsanlage bildet eine rd. 380 m lange Querspange von der L579 bis zu der im Westen des Plangebietes verlaufende Kreisstraße K2835.

Der Anschluss an Infrastrukturleitungen ist unproblematisch, da im Zuge der Erschließung für die vorhandenen Gewerbegebietsflächen die notwendigen Anbindungsstellen an die vorhandenen Netze bereits vorbereitet wurden. Z.T. verlaufen die Leitungen bereits im Bereich der geplanten Verkehrsflächen, so dass direkt an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen werden kann.

Das anfallende Schmutzwasser und belastete Oberflächenwasser aus den Hofflächen der gewerblichen Betriebe wird über das vorhandene Leitungsnetz dem Kläranlagenstandort zugeführt und von dort über das geplante System Richtung Erftal (Gerichtstetten) abgeleitet.

Unbelastetes Oberflächenwasser aus den Dachflächen kann gedrosselt in die geplanten Gräben eingeleitet werden und über das vorhandene Grabensystem (Messbach) in das Gewässer Erfa eingeleitet werden. Per Rückhaltebecken wird das anfallende Oberflächenwasser gepuffert und gedrosselt im offenen Graben weitergeleitet.

Die Wasserversorgung wird über eine Netzerweiterung ebenso sichergestellt wie die Strom-, Gas- oder Fernmeldeversorgung. Insbesondere im Hinblick auf eine ausreichende Löschwasserversorgung bedarf es einer Verbesserung der Druckverhältnisse im vorhandenen Ortsnetz durch Netzerweiterungen zur Ringversorgung.

6.3 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs

6.3.1 Bestandsbeschreibung

Durch die Ausweisung des zusätzlichen Plangebietes als Gewerbegebiet sind Ackerflächen mit mittlerer Bodengüte betroffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird in einem separaten Grünordnungsplan geregelt bzw. behandelt. Die Auswirkungen auf die Umweltfaktoren sind Gegenstand der Umweltprüfung, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB erfolgt.

Die Unterlagen des Grünordnungsplanes, der Artenschutzrechtlichen Prüfung als auch des Umweltberichtes wurden von dem Büro für Umweltplanung Simon, Mosbach erarbeitet und werden parallel erstellt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVP und der Umweltbericht werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Ausweisung von aufzuwertenden Flächen an anderer Stelle kompensiert. Das dazu notwendige Verfahren wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt, durch öffentlich rechtliche Verträge abgesichert und durch das Büro Simon, Mosbach begleitet.

Für einen Grünordnerischen Beitrag wurde bereits in 2018 die Bestandssituation hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft und das Landschaftsbild erfasst und bewertet. Für das inzwischen größere Plangebiet wird die Bestandsaufnahme und Bewertung aktualisiert.

Es werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen ermittelt und quantifiziert und Maßnahmen zum Ausgleich vorgeschlagen.

Zum besonderen Artenschutz wurden 2018 die Vögel durch eine Begehung erfasst und dabei auch das Potential der Fläche für Vögel eingeschätzt. Nachgewiesen wurden 7 Arten, 14 Arten können potentiell brüten. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird davon ausgegangen, dass die Feldlerche im Areal brütet.

Zauneidechsen konnten bei der einmaligen Begehung im Juli 2018 nicht nachgewiesen werden. Da sich der Geltungsbereich vor allem im Bereich der nördlichen Straßen- und Wegeböschungen erweitert hat, muss die damalige Einschätzung, dass Zauneidechsen im Plangebiet nicht vorkommen, noch mal überprüft werden. Ggf. werden zusätzliche Begehungen im Frühjahr gemacht.

Der Grünordnerische Beitrag, der Fachbeitrag und der Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

6.3.2 Hochwasser-Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀.

6.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, Biotope, Wasserschutzgebiete, etc.

6.3.4 Immissionsschutz

Infolge der Nutzung des Plangebietes als Gewerbegebiet hinsichtlich der Lärmimmissionen und des konkret ansiedlungswilligen Servicebetriebes „Kärcher“ ist mit keinem Immissionskonflikt zu rechnen.

Das Gebäude wird entsprechend ausgelegt, so dass alle rechtlichen Belange eingehalten werden.

Hinsichtlich des Gewerbe- und Verkehrslärmes belegt die beigefügte Schallimmissionsprognose vom Fachbüro „Bauphysik 5“ die Verträglichkeit gegenüber der umliegenden Nutzung.

Die speziell für den Betrieb vorgegebene verkehrliche Frequentierung ist in die Schallimmissionsprognose eingeflossen und ist einzuhalten. Hierzu gehört auch die Abwicklung von max. 2 Lkw's pro Stunde Nachtzeit.

Nur gegenüber der Betriebsinhaberwohnung im Osten des Gebietes ist ein 44 m langer Lärmschutz mit 2,00 m Höhe als Lärmschutzwand oder mit 3,00 m Höhe als Wall notwendig.

6.3.5 Richtfunkstrecke

Die in der Raumnutzungskarte des Regionalverbandes dargestellte Richtfunkstrecke verläuft in West-Ost-Richtung und quert das Plangebiet im nördlichen Bereich, in dem die Stellplätze ausgewiesen sind. Daneben sind die gewerblichen Bauten in der Höhe kleiner 20 m begrenzt und bewegen sich infolge der Geländetopographie unterhalb der vorhandenen zulässigen baulichen Anlagen des rechtskräftigen Bebauungsplan „Kornäcker“. Bei dieser Höhenbegrenzung ist ein Eingriff in die Schutzzone der Richtfunkstrecke nicht gegeben.

7. Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung

Nachdem das Plangebiet eine nahtlose Fortsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplangebietes „Dreibäume“ und „Kornäcker“ darstellt, wurden die Festsetzungen für das Plangebiet weitgehendst übernommen.

Der Bebauungsplan setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß dem Ziel der Gemeinde Ahorn fest, planungsrechtliche Voraussetzungen zur Entwicklung des Standortes als gewerbliche Baufläche zu schaffen. Da ein möglichst breiter Planungsspielraum für die potenziellen gewerblichen Bauinteressenten geschaffen werden soll, sollen die Flächen hier insgesamt als GE-Gebiet ausgewiesen werden. Aufgrund der Lage des Gebietes am südöstlichen Ortsrand im Anschluss an bereits bestehenden GE-Flächen sind hier auch GE-Nutzungen möglich. Im städtebaulichen Umfeld sind nur einzelne wohnbaulich genutzte Bereiche im Abstand von rd. 100 m vorhanden.

Von den in § 8 BauNVO Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen bieten sich innerhalb der Gemeinde Ahorn anderweitige Flächen an, bzw. ergibt sich für Ahorn keinen Bedarf.

Ebenso werden zur Vermeidung von Agglomerationswirkung Einzelhandelsbetriebe nicht zugelassen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden zur Vermeidung von Konfliktpotential ausgeschlossen.

Darüber hinaus würde bei einer Besiedlung des Plangebietes durch diese Nutzungen gewerbliche Baufläche in Anspruch genommen, so dass hieraus wiederum ein zusätzlicher Flächenbedarf an anderer Stelle entstehen würde.

Im Zusammenspiel der Wünsche nach einer weiteren gewerblichen Entwicklung an einem möglichst sinnvollen Standort und des Schutzes bestehender Nutzungen ist eine städtebauliche Gliederung und Definition von besonderer Bedeutung. Damit eine weitergehende Zersiedlung vermieden und andererseits die aktuellen Wünsche der bauwilligen Firmen erfüllt werden, ist das Plangebiet an diesem Standort geeignet. Die Belange der nachbarschaftlichen Verhältnisse wurden dabei berücksichtigt.

Die Regelung von Abständen verschieden stark emittierender Betriebe zur Wohnbebauung ist in Baden-Württemberg nicht grundsätzlich geregelt. Als Basis für die Bauleitplanung wird deswegen oftmals auf den Abstandserlass des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen aufgebaut. Der durch die Rechtsprechung und die Anwendung der Praxis wiederholt bestätigt wurde. Der Abstandserlass befasst sich mit der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen und den daraus resultierenden Schutzabständen in der Bauleitplanung.

Für die unter Art der baulichen Nutzung festgesetzten Anlagen ist es im Zweifelsfall notwendig, die erforderlichen Schutzabstände in den einzelnen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen und festzulegen. Zielstellung ist, in Abstimmung mit vorteilhaften innerbetrieblichen Prozessabläufen weitreichende Schutzabstände zur Wohnbebauung sicherstellen zu können. Eine sich ergebende Konfliktregelung wird damit in ein anschließendes Genehmigungsverfahren verlagert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch beim Maß der baulichen Nutzung soll mit den Festsetzungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine größtmögliche Vielfalt und Ausnutzung bei der Grundstücksbebauung möglich sein. Daher wird im Plangebiet die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 festgesetzt. Damit wird eine großzügige Flächenausnutzung ermöglicht und gleichzeitig Freiflächen für Stellplätze und Grünflächen gewährleistet.

Im gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) nach §22(4) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m auf Grund der notwendigen Flexibilität im Gewerbebau zulässig sind. Jedoch ist die Fassade entsprechend ab einer Außenwandfläche größer als 200 m² durch Farbe, Material oder Gebäudevor-/rücksprünge zu gliedern.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 16 m bzw. von 20 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe soll die Höhenentwicklung der Gebäude in der landschaftlich ansprechenden Lage begrenzen. Die Festsetzungen passen sich damit an die bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne im Osten des Plangebietes weitgehend an und zielt dadurch auf in sich homogene Gewerbegebietsflächen ab, zumal das Gelände des Plangebietes tiefer liegt als das Gebiet „Kornäcker“.

Die EFH wurde unter Einbeziehung des natürlichen Geländes und der geplanten Fahrbahnhöhe so festgesetzt, dass in dem gering geneigten Gelände die Bezugsebene nicht gravierend zueinander abweichen.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so großzügig festgelegt, dass dem jeweiligen Bauvorhaben eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlagen eingeräumt wird und gleichzeitig die Grundstücksflächen optimal ausgenutzt werden können. Dies unterstreicht auch die freie Wahl der Firstrichtung im gesamten Gebiet.

Baulinien werden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung und der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung sowie der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht festgesetzt.

7.3 Grünfläche und Pflanzgebote

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten, aber auch um der Ausgleichsregelung Rechnung zu tragen, und den harten Übergang von der Bebauung zur offenen Landschaft abzuschwächen wurden Flächen und Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, bzw. in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche Pflanzgebote erlassen.

Dadurch soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes gegenüber den freien Gelände erzielt werden und gleichzeitig die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt teilweise ausgeglichen sowie eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität am Gebietsrand bewirkt werden. Allerdings sind infolge von direkt angrenzenden weiteren Bauabschnitten des gewerblichen Interessenten im Westen festgesetzte Grünflächen nicht nachhaltig zielführend. Im Grünordnungsplan wird die diesbezügliche Wertigkeit dargestellt.

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Sicherung für Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung sowie Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Weitgehende Ausschöpfung der möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück und somit Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes
- Herstellung einer breiten und ökologisch wertvollen Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft
- Gute Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes mit attraktiven öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Dachbegrünung soll – soweit dies aus statischen Gründen machbar – umgesetzt werden

Überwiegend am Plangebietsrand, insbesondere am nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Eine Gewerbegebietserweiterung in weiterer Zukunft Richtung Westen wird dadurch nicht eingeschränkt.

Insgesamt werden die Eingriffe in den Naturhaushalt im bzw. außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

7.4 Erschließung

Die im Norden des Plangebietes vorhandene Erschließungsstraße wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verbreitert und das Plangebiet direkt angeschlossen.

Das unbelastete Oberflächenwasser aus den Dachflächen wird gedrosselt in den Meißbach eingeleitet, das belastete Oberflächenwasser aus den betrieblichen Umgangflächen wird dem Mischsystem (modifiziert) zugeführt. Die Einleitung wird wasserrechtlich genehmigt, die Zuführung ins Mischgebiet bei der hydraulischen Berechnung und Schmutzfrachtberechnung berücksichtigt.

Das anfallende Schmutzwasser wird dem Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße zugeführt.

Für eine ausreichende Wasserversorgung (Löschwasserversorgung) wird das Ortsnetz durch Leitungsaufweitungen / -ergänzungen und einer Druckerhöhungsanlage ertüchtigt werden.

Für Stellplätze wird eine ausreichend große Fläche ausgewiesen.

Die Stellplätze für Pkw werden wasserdurchlässig hergestellt und durch bepflanzte Grünstreifen abgegrenzt.

7.5 Lärmimmission

Der Verkehrslärm durch die Mitarbeiteran- und Mitarbeiterabfahrt ist durch die Hauptzufahrt aus Richtung Autobahnanschlussstelle begrenzt, zumal die betroffenen Wohngebäude alle direkt an der Kreisstraße K 2835, bzw. Landstraße L 579 liegen und damit durch den vorhandenen Verkehrslärm überlagert werden.

Das gleiche gilt für den Warenan- / -ablieferungs-verkehr. Dieser erfolgt ausschließlich aus / in Richtung Autobahn und bedingt durch die Lkw-Andockstation im Süden des Gebäudes ergeben sich durch die Abschottung des Gebäudes keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wohngebäude.

Auch der Gewerbelärm ist infolge der Reparaturarbeiten nicht störend, da durch die Gebäudehülle ein entsprechender Schallschutz sichergestellt wird, Büro- und Sozialräume als Puffer in Richtung Wohngebäude vorgesehen und damit Umweltauswirkungen weitgehend ausgeschlossen werden können. Wie unter Ziffer 6.3.4 aufgeführt, werden mit der in der Schallimmissionsprognose von „Bauphysik 5, Backnang“ ermittelten 44 m langen Lärmschutzmaßnahme als 2 m hohe Lärmschutzwand oder 3 m hoher Lärmschutzwall gegenüber der Betriebsinhaber-Wohnung im Osten des Plangebietes alle Grenzwerte für die Umgebungsbebauung eingehalten.

Eine Kontingentierung in Form eines flächenbezogenen Schalleistungspegel ist nicht zwingend notwendig, da das Plangebiet durch konkrete Siedlungsabsichten der Fa. Kärcher belegt ist.

7.6 Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Jede Siedlungsentwicklung in der freien Fläche ist mit einem Bodenverlust verbunden und ist in den anstehenden Vorrangflur Stufe 2 noch eher verkraftbar, als in der Stufe 1.

Ein Ausgleich für den Eingriff erfolgt, wenngleich ein Verlust der landwirtschaftlichen Fläche einhergeht.

Die Schaffung bzw. Erhaltung von Arbeitsplätzen im ländlichen Raum ist von der Wertigkeit entsprechend einzustufen und verhindert die Abwanderung oder den Pendlerverkehr in den entfernten Ballungsraum.

Daneben investiert die Kommune nachweislich widerkehrend in die Landwirtschaft, sei es durch Wirtschaftswege oder durch die Erhaltung und Verbesserung von Bodenflächen z.B. durch den anfallenden Oberboden aufgetragen auf geringwertige landwirtschaftliche Ackerflächen.

8. Erlass von örtlichen Bauvorschriften

8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, das zwar vorrangig der Zweckmäßigungsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Fassaden- und Dachfarben, Materialien sowie die Festsetzungen für Werbeanlagen bezüglich Größe, Standort und Materialien. Zum Schutz vor Vogelschlag wurde eine Markierungsvorgabe festgesetzt.

Begrünte Dächer sind im Hinblick auf das Kleinklima und des reduzierten Oberflächenabflusses wünschenswert. Allerdings lassen bei den relativ großen Spannweiten bei Gewerbebauten die statischen Belange keine großen Eigengewichte bei Dachhaut zu. Photovoltaikanlagen auf den Dächern zur Energiegewinnung sind zwingend zu installieren.

Auch bezüglich der Einfriedungen wurden Vorgaben hinsichtlich der nachbarlichen Beeinträchtigungen bzw. der Höhe und Materialien erlassen.

Damit die unbebauten Flächen unterhalten und gepflegt werden, sind diese gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen diese Flächen gleichzeitig der Versickerung und Retention von Regenwasser dienen, um damit die Kläranlage bzw. den Vorfluter nicht unnötig zu belasten.

Somit wird bei den unbebauten Flächen der Schwerpunkt auf eine naturnahe Gestaltung gelegt. Unversiegelte Flächen entlasten die Abwasseranlage und dienen gleichzeitig dem Grundwasservorkommen. Bepflanzte Flächen dienen der Verbesserung von Boden, Luft und Klima und wirken dadurch als Ausgleich für die bebauten Flächen.

Betriebliche Umgangsflächen in Verbindung mit wassergefährdeten Stoffen sollen zum Schutz des Untergrundes mit wasserdichten Belägen versehen werden.

9. Bodenordnung

Die Bodenordnung wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt, bzw. die Flächen von der Gemeinde erworben und bedarfsgerecht eingeteilt und veräußert.