



Vorhabenbezogener Bebauungs- plan mit integriertem Grünord- nungsplan

„Weilermerkinger Weg“

- Entwurf -

BEGRÜNDUNG

Anerkannt:
Neresheim, 30.09.2025

Häfele, Bürgermeister

Anerkannt:
Ohmenheim, 30.09.2025

Freihart, Vorhabenträger

Gefertigt: Ellwangen, 30.09.2025

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

Projekt: NR2404P / 794941
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANGABEN ZUR STADT Neresheim.....	5
2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH.....	5
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	5
2.2. Geltungsbereich	6
3. Verfahren	6
4. Begründung des Bedarfs und UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS	7
4.1. Begründung des Bedarfs	7
4.2. Untersuchung des Entwicklungspotentials der Bestandsflächen.....	8
4.3. Darstellung der konkreten Planung und Ermittlung der erforderlichen Flächengrößen	10
5. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN	13
5.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	13
5.2. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	16
5.3. Regionalplan.....	17
5.4. Flächennutzungsplan	18
5.5. Bebauungspläne.....	19
5.6. Schutzgebiete und -objekte	19
6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES	20
6.1. Nutzungen im Plangebiet.....	20
6.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes	20
6.3. Altlasten	20
6.4. Grund- und Oberflächenwasser.....	20
6.4.1. Grundwasser	20
6.4.2. Oberflächenwasser	20
6.5. Erschließung.....	20
6.6. Ver- und Entsorgung	21
6.7. Land- und Forstwirtschaft.....	21
7. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG	21
7.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	21
7.2. Immissionsschutz	23
7.3. Erschließung.....	24
7.4. Ver- und Entsorgung	24
7.4.1. Wasserversorgung	24
7.4.2. Stromversorgung.....	24

7.4.3. Telekommunikation	24
7.4.4. Entsorgung	24
7.5. Landwirtschaft	24
7.6. Grün- und Freiraumkonzept	24
8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	26
8.1. Art der baulichen Nutzung	26
8.1.1. Gewerbegebiet.....	26
8.1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung ‘Veranstaltungsgebäude/ Hofladen’	26
8.2. Maß der baulichen Nutzung	26
8.2.1. Grundflächenzahl.....	27
8.2.2. Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen	27
8.3. Bauweise	27
8.4. Überbaubare Grundflächen	28
8.5. Flächen für Garagen und Stellplätze	28
8.6. Grünflächen.....	28
8.6.1. Private Grünflächen	28
8.7. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	28
8.7.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	28
8.8. Pflanzgebot und Pflanzbindung	29
8.8.1. Pflanzgebot	29
8.8.2. Pflanzbindung	29
8.9. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	29
9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES	
29	
9.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	29
9.1.1. Dachform, Dachneigung.....	29
9.1.2. Dachdeckung.....	29
9.1.3. Äußere Gestaltung	29
9.2. Werbeanlagen.....	29
9.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	30
9.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke ..	30

9.3.2. Einfriedungen.....	30
9.4. Aufschüttungen und Abgrabungen.....	30
9.5. Regenwasserrückhaltung	30
9.6. Drainagen.....	31
9.7. Ordnungswidrigkeiten	31
10. HINWEISE	31
11. FLÄCHENBILANZ.....	31

ANLAGEN

Anlage 1 Umweltbericht

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

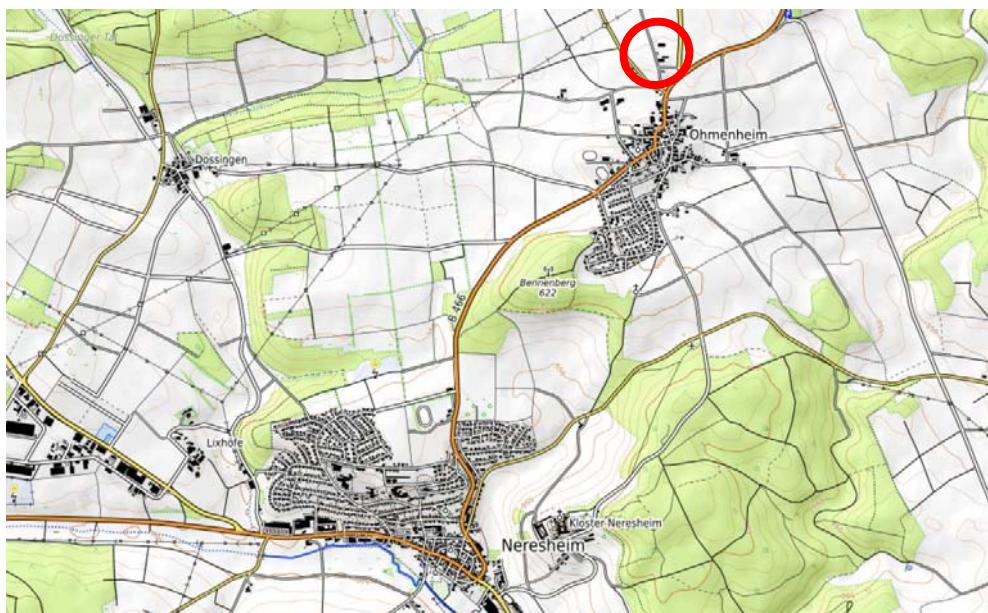


Abb. 1: Auszug aus der Topographischen Karte (OpenTopoMap)

1. ANGABEN ZUR STADT NERESHEIM

Neresheim liegt im Herzen des Härtsfelds, zwischen Aalen und Nördlingen im Ostalbkreis. Zur Stadt Neresheim gehören die Ortsteile Elchingen, Dorfmerkingen, Ohmenheim, Kössingen und Schweindorf. Ohmenheim, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt nordöstlich der Stadt Neresheim

Das gesamte Stadtgebiet umfasst eine Flächengröße von 118,52 km² und liegt im Naturraum „Albuch und Härtsfeld“ der Großlandschaft Schwäbische Alb auf 470 - 665 m ü NN. Die westliche Gemarkungshälfte, zu der auch der Teilort Ohmenheim zählt, liegt in der tektonischen Senkungszone des Inneren Härtsfelds auf 550 - 600 m ü NN.

Derzeit zählt die Stadt Neresheim mit Ortsteilen insgesamt rund 8.030 Einwohner (Stand 31.12.2020, stat. Landesamt), davon 1.164 in Ohmenheim.

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND GELTUNGSBEREICH

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadt Neresheim liegt eine Anfrage des ortsansässigen Betriebes Freihart für die Erstellung eines Veranstaltungsgebäudes mit Hofladen vor. Im Gebäude soll auch eine Wohnung für den Betriebsinhaber entstehen und innerhalb der bestehenden Hoffläche Umnutzungen und Erweiterungen geschaffen werden. Der Gemeinderat möchte die Familie Freihart bei diesem Vorhaben unterstützen, sodass der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplans „Weilermerkinger Weg“ beschließen will.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben der geplanten Erweiterungsfläche auch den gewerblich genutzten Bestandsbereich. Hierdurch können die bestehenden Anlagen und Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des gesamten Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 2,77 ha, davon handelt es sich um 0,45 ha für das neue Vorhaben „Veranstaltungsgebäude und Hofladen“ mit Infrastruktur.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 683, 684 und 685 sowie Teilflächen der Flurstücke 680, 681 (Weg) und 686.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Norden durch das Flurstücke 686,

im Osten durch die Flurstücke 695 (Weg) und 695/1 (Weg),

im Süden durch die Flurstücke 680, 681 (Weg) und 682

und im Westen durch die Flurstücke 679 und 681 (Weg).

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 30.09.2025) begrenzt.

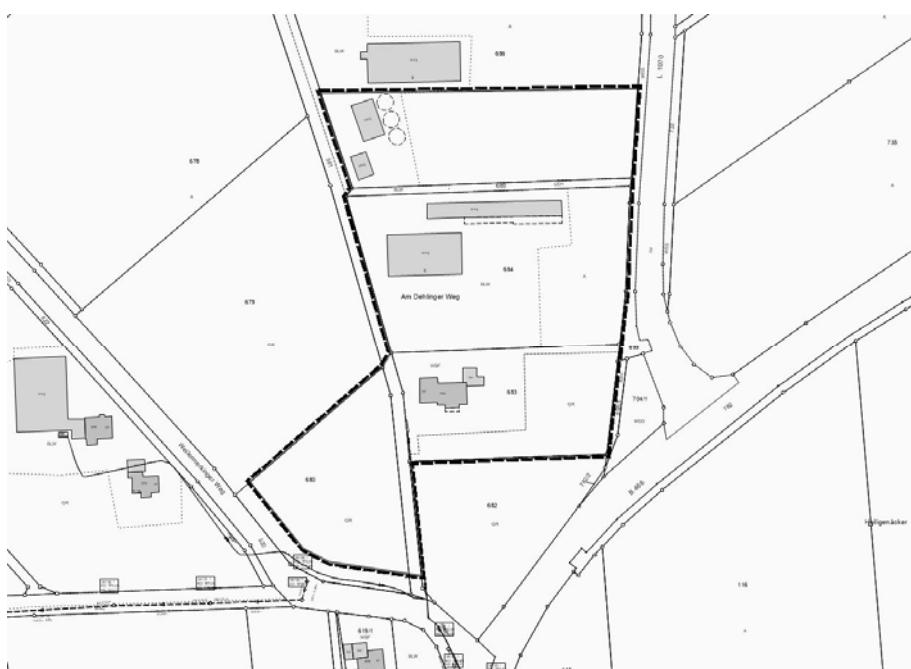


Abb. 2: Abgrenzungsplan (eigene Darstellung)

3. VERFAHREN

Gemäß § 12 Abs. 1 BauGB kann die Stadt Neresheim durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss verpflichtet.“

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag.

In Anwendung von § 30 Absatz 2 Baugesetzbuch sind nur solche baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, die sich im Rahmen der planungsrechtlichen Fest-

setzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bewegen und zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag auf Basis des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) verpflichtet. Dieser wird zum Durchführungsvertrag erstellt.

Das mögliche Nutzungsspektrum wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan bauplanungsrechtlich festgesetzt, im Bebauungsplanverfahren erfolgt eine Planendarstellung (Planteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes). Zur Verdeutlichung des geplanten Vorhabens im Erweiterungsbereich wird vom geplanten Veranstaltungsgebäude/ Hofladen ein Grundriss und Ansichten eingefügt unter Ziffer 5.1 „Planerisches Leitbild und Zielsetzung“.

4. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

4.1. Begründung des Bedarfs

Nach dem Landesentwicklungsplan 2002 ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind ausdrücklich Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken oder Konversionsflächen vor einer Außenentwicklung in Betracht zu ziehen (LEP 2002, Planansatz 3.1.9 Z). Die Bauleitplanung ist dazu angehalten, das Innenentwicklungspotential ihrer Gemeinde zu erheben.

Der Maßstab der Prüfung beruht auf den gesetzlichen Vorgaben des Baugesetzbuches, insbesondere

- § 1 Abs. 4 BauGB – Anpassungspflicht der Planung an die Ziele der Raumordnung, insbesondere Planansatz 3.1.9 LEP (Z).
- § 1 Abs. 5 BauGB – Planungsleitlinien sollen u. a. die nachhaltige städtebauliche Entwicklung in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimaschutz und Klima-anpassung sein. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.
- § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) – sparsamer Umgang mit Grund und Boden, vor zusätzlicher Inanspruchnahme von Flächen für eine bauliche Nutzung ist Maßnahmen der Innenentwicklung, wie Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Vorrang zu geben. Besondere Begründungspflicht für die Umwandlung von landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen. Der Begründung sollen dabei Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für jede Gemeinde ergibt sich nach „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau ein zusätzlicher Wohnflächenbedarf aufgrund des Rückgangs der Belegungsdichte sowie der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung.

Nach dem Berechnungsmodell besteht somit ein relativer Bedarf von ca. 9,3 ha Wohnbaufläche (Quelle: Regionaler Flächensparrechner Ostwürttemberg, raum-

plus.online.de). Nach Abzug der Flächenreserven ergibt sich für Neresheim ein absoluter Bedarf von -1,2 ha Wohnbauflächen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde von den Raumordnungsbehörden empfohlen, in den Unterlagen auch die rechnerische Bedarfsermittlung nach Plansatz 2.4.5 des Regionalplans 2035 darzustellen.

Da der Regionalplan 2035 zwischenzeitlich genehmigt ist, müssen die darin enthaltenen Ziele und Grundsätze als Abwägungsmaterial mit in die Planung einbezogen werden. Somit muss auch das regionale Bedarfsmodell berücksichtigt werden. Nach Berechnung des Regionalverbandes Ostwürttemberg (regionaler Flächen-sparrechner) besteht somit ein relativer Bedarf von ca. 5,8 ha Wohnbaufläche. Somit ergibt die Flächenbedarfsberechnung für gewerbliche Bauflächen 2,9 ha.

Im Kapitel 4.2 werden die bestehenden Baulücken und Außenreserven für den Teilort Ohmenheim aufgezeigt. Hier wird auch erläutert, warum diese derzeit nicht zur Verfügung stehen bzw. keine Eignung aufweisen.

Da es sich um einen betriebsgebundenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, soll die konkrete Nachfrage des Vorhabenträgers bei der Flächenermittlung zu Grunde gelegt werden. Neben den bereits im Vorentwurf aufgeführten geplanten Nutzungen werden diese anhand der Entwicklungen der letzten Jahre und konkreter Kundenanfragen ergänzt.

4.2. Untersuchung des Entwicklungspotentials der Bestandsflächen

Die nach dem BauGB und dem LEP vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. der Nachverdichtung und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird in der Stadt Neresheim beachtet. Beim geplanten Vorhaben „Veranstaltungsgebäude/Hofladen“ steht eine innerörtliche Fläche mit ausreichenden Parkplätzen in Ohmenheim nicht zur Verfügung bzw. wäre die bestehende innerörtlichen Hoffläche des Familienbetriebes nicht geeignet aufgrund der Nutzung für Veranstaltungen und der damit einhergehenden Frequentierung und Lärmproblematik. Zudem wird die Hofstelle noch für Schweinehaltung sowie als Lagerfläche genutzt und weist auch keine ausreichende Größe für das geplante Vorhaben auf.

Auf der Fläche des Aussiedlerhofes wird derzeit Landwirtschaft betrieben und es findet eine gewerbliche Nutzung statt. Beide Betriebszweige sollen im Bereich der Bestandsflächen ausgebaut bzw. arrondiert werden, sodass für die neue oben beschriebene Nutzung keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Vom Regionalverband Ostwürttemberg wurden die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Ortslage Ohmenheim (Baulücken, Nachverdichtungs-, Umnutzungs-, und Flächenpotentiale) im Rahmen des Modellprojekts „Flächen gewinnen in Ostwürttemberg“ im Herbst 2011 erstmalig erhoben und seitdem im 3-Jahres-Rhythmus (2014, 2017, 2020 und 2023) überarbeitet und aktualisiert. Darin wurden unbebaute oder nur geringfügig genutzte Grundstücke sowie Umnutzungspotentiale innerhalb der bebauten Siedlungsflächen berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage (siehe beiliegender Lageplan) werden die einzelnen Flächen bezüglich ihrer Nutzbarmachung / Verfügbarkeit untersucht und aufgelistet.

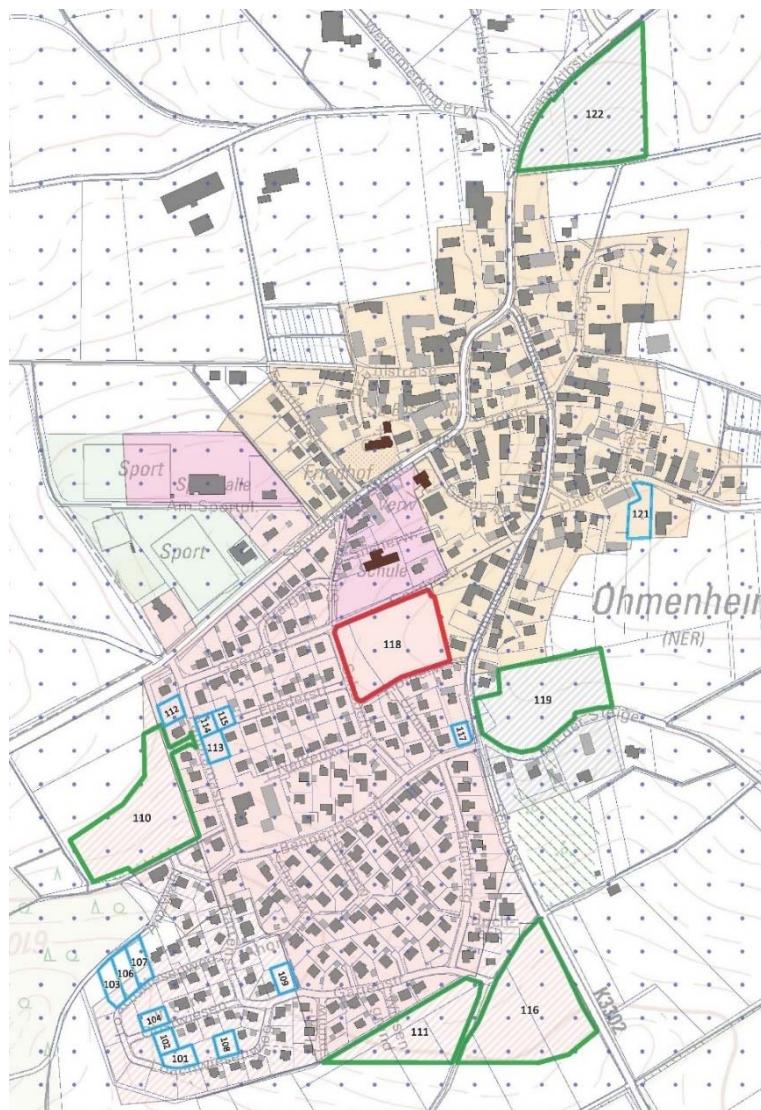


Abb. 3: Auszug regionaler Wohnraumdetektor Ostwürttemberg 2020 (ProRaum Consult Dr. Hany Elgendi, Karlsruhe)

Bei den **Baulücken** handelt es sich um einzelne Bauplätze innerhalb des Siedlungskörpers, welche sich aufgrund der geringen Größe und der Gemengelage nicht zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben eignen.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Erhebung 2023 folgende Flächen als Innenentwicklungspotential und Außenreserven ausgewiesen:

Gebiete im Teilort Ohmenheim	W-Fläche FNP, mit BPL	W-Fläche FNP, ohne BPL	M-Fläche FNP, mit BPL	M-Fläche FNP, ohne BPL	G-Fläche FNP, mit / ohne BPL	Erläuterungen
IE118		10.862 m ²				in Privateigentum und im Eigentum der katholischen Kirche, Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit

AR110		13.017 m ²				westliche Hälfte Ausgleichsfläche, Aufdimensionierung Kanal notwendig
AR111		8.947 m ²				tlw. Ausgleichsfläche, private Flächen, Eigentümer verkaufsbereit, Entwicklung geplant
AR116		15.546 m ²				private Flächen; Eigentümer derzeit nicht verkaufsbereit

In Ohmenheim ist eine Fläche als Innenentwicklungspotential und drei weitere Flächen als Außenreserven dargestellt. Die Fläche mit Innenentwicklungspotential IE118 ist im Privateigentum und im Eigentum der katholischen Kirche. Die Eigentümer sind derzeit nicht verkaufsbereit, weshalb eine Entwicklung an dieser Stelle nicht in Frage kommt.

Die Flächen AR110 AR111 und AR116 sind im Flächennutzungsplan als geplante Wohnbaufläche enthalten und in unmittelbarer Nähe zu neuen Wohngebieten für die vorgesehene Nutzung nicht geeignet. Die Fläche AR116 wird derzeit mit dem Bebauungsplan „Lohbühl“ entwickelt.

Bei der Fläche AR119 handelt es sich um eine Vorhaltefläche und die Fläche AR122 wird bei der Flächennutzungsplanfortschreibung 2040 zurückgenommen.

Die ehemalige Hofstelle in der Ortslage ist für die geplante Erweiterung zu klein und aufgrund der innerörtlichen Lage für die geplanten gewerblichen Nutzungen nicht geeignet. Nach Umsetzung der geplanten Erweiterung und Verlagerung des Hofladens soll diese für die Schaffung von Wohnraum umgenutzt werden.

4.3. Darstellung der konkreten Planung und Ermittlung der erforderlichen Flächengrößen

Landwirtschaftliche/ gewerbliche Nutzung

Bestand/ bisherige Betriebsentwicklung

Im nachfolgenden Lageplan sind die bisherigen Entwicklungsstufen des Betriebes nach Zeiträumen gekennzeichnet.

LEGENDE

-  erste Aussiedlungsfläche 1993 (Lager- und Maschinenhalle)
-  Erweiterungen von 2000 bis 2002 (Stallgebäude, Wohnhaus, Außenlager)
-  Erweiterungen von 2012 bis 2016 (Lagerhalle, Außenlager)
-  Erweiterungen 2020 (Aussenlager)

Stadt Neresheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weilermerkinger Weg“
Begründung



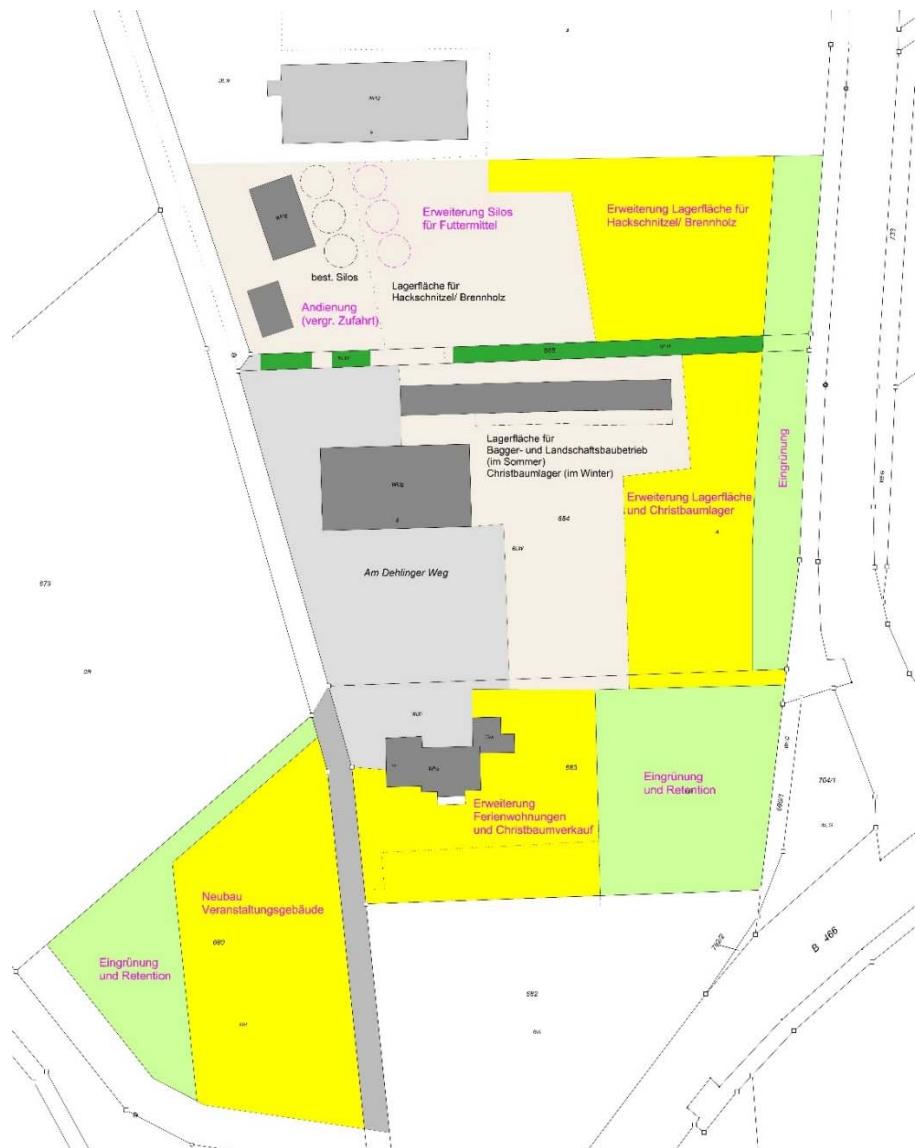
Eine landwirtschaftliche Nutzung findet am Standort weiterhin statt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind im nördlichen Bereich Wirtschaftsgebäude und Silos für Futtermittel vorhanden. Diese werden bereits nicht nur für die eigene Versorgung benötigt, sondern auch für den Verkauf an andere landwirtschaftliche Betriebe und auch weiterverarbeitendes Gewerbe (z.B. Bäckereien).

Der ansässige Betrieb hat sich bereits in der Vergangenheit neue Betriebssparten erschlossen. Während die Aussiedlungsfläche anfangs rein der landwirtschaftlichen Nutzung diente hat sich in den letzten 10 – 12 Jahren vor allem die gewerblieche Nutzung mit Lagerhallen und Außenlagerflächen für Brennholz und Hackschnitzel entwickelt. Die Außenlagerflächen werden im Winter außerdem für den Christbaumverkauf genutzt.

Zusätzlich werden vom Familienbetrieb auch Bagger- und Landschaftsbauarbeiten angeboten.

Aufgrund der steigenden Nachfrage werden für alle Betriebssparten zusätzliche Flächen benötigt (Erweiterungsflächen gelb dargestellt).

Stadt Neresheim
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Weilermerkinger Weg“
Begründung



Für den Ausbau des Futtermittelbetriebes sollen im Norden der Fläche die bestehenden drei Silos um weitere drei erweitert werden. Dadurch verkleinert sich die Lagerfläche für Brennholz und Hackschnitzel, die deshalb in östlicher Richtung erweitert werden soll. Insgesamt wird die doppelte Fläche wie bisher im Bestand benötigt. Während im Jahr 2003 ca. 100 m² für Hackschnitzellagerung genutzt wurde, sind es zum jetzigen Zeitpunkt ca. 3.000 m². Die Lagerflächen sollen um ca. 2.000 m² erweitert werden. Eine weitere Komprimierung (Erhöhung) ist aufgrund der Selbstentzündungsgefahr nicht möglich. In diesem Bereich werden derzeit auch durchschnittlich 500 Raummeter Brennholz zum Weiterverkauf gelagert. Davon kommen ca. 80 Raummeter aus dem eigenen Wald, der Rest wird zugekauft. Für die Lagerung der Stämme und die Bearbeitung zum Brennholz werden ca. 1.000 m² Erweiterungsfläche benötigt. Um einen reibungslosen Ablauf von Anlieferung und Abholung zu gewährleisten muss die Zu- und Abfahrt ausgebaut werden, weshalb der westliche Teil der bestehenden Hecke entfällt.

Für die Nutzung des Landschaftsbaubetriebes und die Maschinen vom Brennholz- und Hackschnitzelhandel soll eine zusätzliche Maschinenhalle entstehen. Weiterhin werden Lagerflächen für Baumaterial (Sand, Kies, Natursteine) und Stellflächen für Container benötigt. Diese Erweiterung ist im südlichen Teil der gewerblichen Baufläche vorgesehen. Im Winterhalbjahr sind die Maschinen und Geräte

überwiegend in den Hallen untergebracht und die Baumaterialien können reduziert werden, so dass die Außenflächen für die Lagerung und Verkauf von Christbäumen genutzt werden kann. Die bestehende Hoffläche südlich Gebäude Nummer 5 soll künftig als Parkfläche für das geplante Veranstaltungsgebäude genutzt werden.

Nutzung Sondergebiet

Im westlichen Teil des Sondergebietes soll als neues Standbein ein Veranstaltungsgebäude entstehen. Die Anfragen/ Buchungen von Veranstaltungen richten sich nach dem konkreten Angebot und Ausstattung der Veranstaltungsstätte und kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht genau abgeschätzt werden.

Vorgesehen sind beispielsweise Hofführungen (gläserne Produktion Landwirtschaft). Der Betrieb möchte Einblick in die tägliche Arbeit und in die Herstellungsabläufe in der heimischen Land- und Ernährungswirtschaft gewähren (vom Acker bis zur Ladentheke). Die Vermarktung der eigenen Produkte erfolgt mit dem geplanten Hofladen. Eine Bewirtung der Interessierten kann im geplanten Veranstaltungsgebäude erfolgen. Auch die Ausrichtung von Feiern wie Geburtstage und Hochzeiten soll im Veranstaltungsgebäude angeboten werden.

Bisher werden bereits hofeigene Produkte auf der ehemaligen Hofstelle im Ort angeboten. Dabei handelt es sich bisher überwiegend um Obst und Gemüse. Mit dem neuen Hofladen soll das Sortiment erweitert werden wie beispielsweise selbst hergestellte Produkte wie Marmelade, Aufstriche oder Trockenfrüchte sowie Mehl vom eigenen Getreide, kleine Geschenkartikel aus Holz usw.

Im Obergeschoß des Veranstaltungsgebäudes soll eine Wohnung für den Betriebsinhaber entstehen. Die dadurch freiwerdende Wohnung im östlichen Teil des Sondergebietes soll als Ferienwohnung genutzt werden. Schrittweise ist der Ausbau des Angebotes „Ferien auf dem Bauernhof“ angedacht. Ein Erweiterungsgebäude kann östlich des bestehenden Wohnhauses entstehen.

Insgesamt möchte sich der Betrieb durch die breiter aufgestellten Tätigkeitsfelder stärken und zukunftsfähig machen.

5. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

5.1. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2002 von Baden-Württemberg liegt Neresheim an der Entwicklungsachse (Crailsheim -) Ellwangen (Jagst) - Aalen - Heidenheim an der Brenz - Giengen an der Brenz (- Ulm/Neu-Ulm) im ländlichen Raum im engeren Sinne. Hierbei handelt es sich um großflächige Gebiete mit zumeist deutlich unterdurchschnittlicher Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil.

Bei der Entwicklung der geplanten Baufläche „Weilermerkinger Weg“ sind Pläne 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.“

Der Plansatz wird durch den Bebauungsplan berührt, es werden aber soweit möglich für die gewerbliche Erweiterung bereits versiegelte Flächen überplant bzw. arripiert, sodass die vorliegende Planung dem Plansatz entspricht.

Die geplante Sondergebietsfläche schließt ebenfalls direkt an die Hofstelle an. Dabei werden die „geringerwertigen“ Flächen in Anspruch genommen, die im Bereich der Ortslage Ohmenheim anstehen.

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 unabsehbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren.“

Der Plansatz wird durch den Bebauungsplan berührt, es werden aber soweit möglich für die gewerbliche Erweiterung bereits versiegelte Flächen überplant bzw. arripiert, sodass die vorliegende Planung dem Plansatz entspricht.

Die geplante Sondergebietsfläche schließt ebenfalls direkt an die Hofstelle an. Dabei werden die „geringerwertigen“ Flächen in Anspruch genommen, die im Bereich der Ortslage Ohmenheim anstehen.

Der Bodenkarte zu folge handelt es sich beim Bodentyp um Terra fusca, Braunerde-Terra fusca und Terra fusca-Braunerde (Böden meist mittel, örtlich mäßig tief entwickelt. Die Böden haben keine hohe oder sehr hohe Bedeutung für die naturnahe Vegetation und weisen eine mittlere Bodenfruchtbarkeit auf.

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Betriebsfläche, Weihnachtsbaumkultur und Grünland genutzt. Die Eignung dieser Flächen zur Landwirtschaft wird aus der Flurbilanz 2022 abgeleitet.

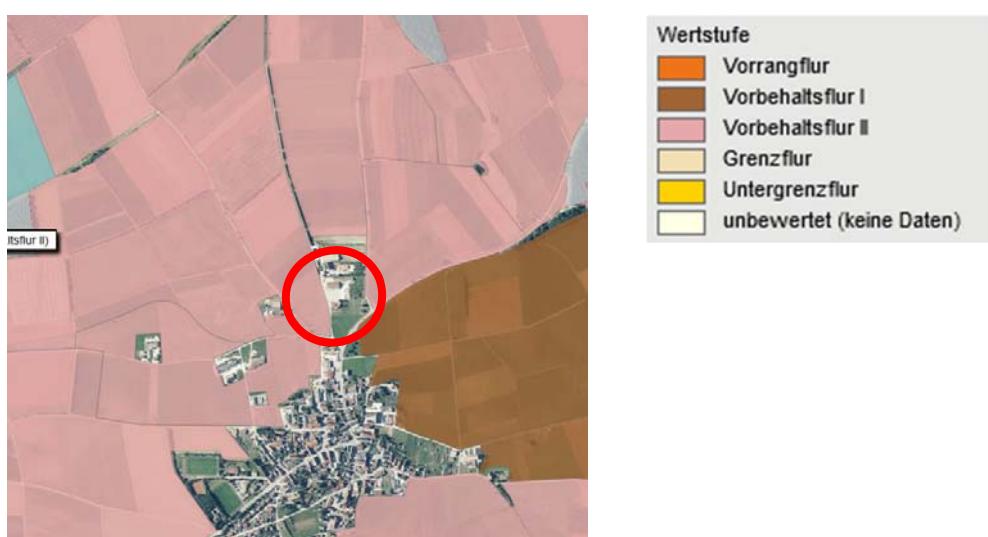


Abb. 4: Auszug Flurbilanz 2022 (LEL)

Erläuterungen zur Flurbilanz 2022

Die Flurbilanz 2022 ist eine landwirtschaftliche Fachplanung zur landesweit einheitlichen Bewertung von Flächen nach natürlichen und landwirtschaftlichen Gesichtspunkten. Sie grenzt landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltfluren ab, die langfristig der Gesellschaft und den landwirtschaftlichen Betrieben zur Bewirtschaftung vorbehalten bleiben müssen. Diese Flächen bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft.

Zum Schutz landwirtschaftlicher Flächen ist die Flurbilanz seit 2020 in § 16 des Landwirtschafts- und Landeskulturgesetzes verankert. Sie entspricht der dort genannten Standorteignungskartierung, die in der Verwaltungsvorschrift des MLR zur Standorteignungskartierung und Bodenbilanz (VwV Standorteignungskartierung und Bodenbilanz) vom 31.03.2022 definiert ist.

Neben der Ertragsfähigkeit der Böden werden für die Erstellung der Flurbilanz 2022 weitere Standardkriterien wie Hangneigung, Flächennutzung, Schlaggröße, Tierhaltung, Ökolandbau und Überschwemmungsflächen berücksichtigt. Diese können von den Unteren Landwirtschaftsbehörden durch Regionale Kriterien (Investitionen, Erschließung / Arrondierung, Flächennachfrage, besondere Einschränkungen der Bewirtschaftung) ergänzt werden.

Die Flurbilanz weist eine Differenzierung nach 5 Wertstufen auf.

Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltfluren 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 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 Vorbehaltflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortsgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Die Vorbehaltflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben.

Die landwirtschaftlichen Grenz- und Untergrenzfluren sind ökonomisch und strukturell nicht nachhaltig bewirtschaftbar. Ihre oftmals hohe Bedeutung für Naturschutz und Erholung kann jedoch spezialisierten landwirtschaftlichen Betrieben ein Auskommen in der Pflege und Erhaltung dieser Flächen bieten. Auch im energetischen Bereich (Windkraft, Freiflächen-Photovoltaik) bieten diese Flächen Potenziale.

*Die **Grenzflur** umfasst landbauproblematische Flächen (schlechte Böden), die bei geringer Ertragsfähigkeit erhöhte Aufwendungen in der Bewirtschaftung erfordern und gerade noch einen kostendeckenden Ertrag erwirtschaften lassen. Fremdnutzungen können auf längere Sicht in Betracht kommen. Dabei sind die Ziele zur Pflege und zum Erhalt der Kulturlandschaft zu berücksichtigen.*

*Die **Untergrenzflur** umfasst die nicht landbauwürdigen Flächen (ungeeignete Böden), die wegen ihrer sehr geringen landwirtschaftlichen Eignung kein positives Ertrags- oder Aufwandsverhältnis ermöglichen. Fremdnutzungen können aus Sicht der ökonomischen Landnutzung befürwortet werden. Sie haben sich an den Zielen zur Offenhaltung der Kulturlandschaft aus-zurichten.*

Durch die Planung werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltungsflur I in Anspruch genommen.

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltungsflur II eingestuft. Hierbei handelt es sich um landbauwürdige Flächen (mittlere Böden, die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind und auf denen Fremdnutzungen ausgeschlossen bleiben sollten).

Allerdings sind im direkten Umfeld des Teilortes Ohmenheim keine landwirtschaftliche Grenz- und Untergrenzfluren vorhanden, sodass für diesen Ortsteil eine Entwicklung nur auf Flächen der Vorbehaltungsflur I oder II in Frage kommt.

5.2. 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 „Weilermerkinger Weg“ wurden im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet. Nach diesen, bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, 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.“

Das Plangebiet liegt abseits von Küstengewässern und außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete oberirdischer Gewässer, sodass ein negativer Einfluss durch diese ausgeschlossen werden kann.

Im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen wurde die Verfügbarkeit von Daten bzw. Starkregen Gefahrenkarten geprüft. Diese sind bei der Stadt Neresheim derzeit noch nicht vorhanden, sodass hierzu keine Aussagen bezüglich der Betroffenheit getroffen werden können. Dennoch wurden Starkregenereignisse durch folgende Maßnahmen bzw. Festsetzungen in der Planung berücksichtigt:

- Verringerung der Neuversiegelung durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl
- Festsetzung von privaten Retentionseinrichtungen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für PKW-Stellplätze

5.3. Regionalplan

Im Regionalplan 2035 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft sowie für Naturschutz und Landschaftspflege dargestellt.

3.2.3.3 Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft

(1) G Flächen, die aufgrund ihrer Bodengüte und der Bewirtschaftbarkeit gut geeignet sind für eine Produktion von Lebensmitteln und landwirtschaftlichen Rohstoffen, sind als Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft hat die landwirtschaftliche Flächennutzung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.

(2) G Eine Inanspruchnahme der Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft für andere Zwecke soll im Falle fehlender Alternativen nur im unbedingt notwendigen Umfang erfolgen. Bei der Ausweisung von Siedlungsflächen sollen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch genommen werden, sofern sie nicht aufgrund ihrer ökologischen Funktionen von Bedeutung sind.

3.2.1.2 Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege

(1) G Gebiete, die der Ergänzung der Vorranggebiete für Naturschutz und Landschaftspflege und der Aufwertung von Landschaftsräumen dienen können und sich besonders zur Entwicklung Landschaftsfunktionen durch Kompensationsmaßnahmen eignen, sind als Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In ihnen ist dem Umsetzungspotenzial von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen v.a. für den Biotopverbund bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen.

Durch die Planung werden keine Ziele der Regionalplanung berührt.

Das Plangebiet ist durch die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung geprägt und bereits teilweise bebaut. Durch die Vorprägung wird der Charakter des Ortsteils und sein Bezug zum Landschaftsraum im Rahmen der Betriebserweiterung nicht wesentlich verändert.

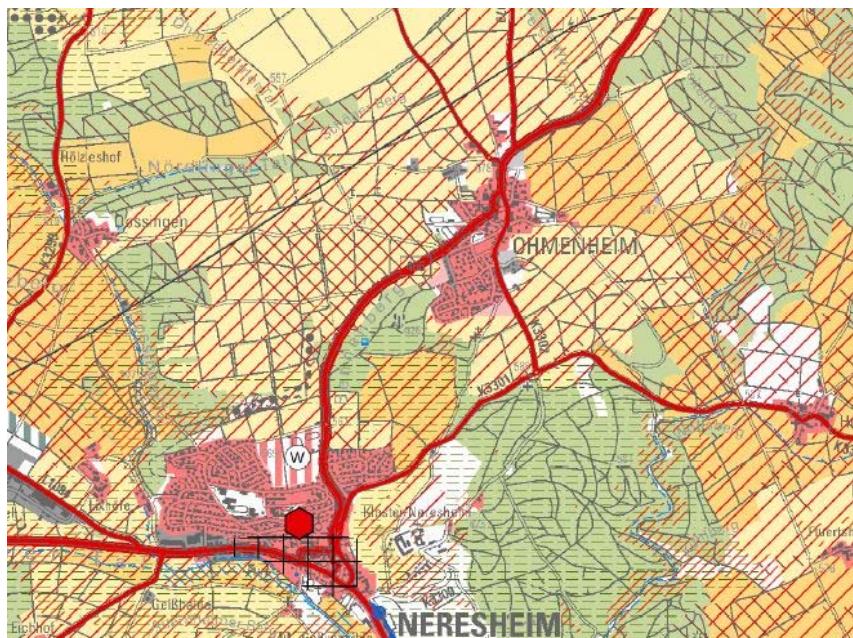


Abb. 4: Ausschnitt Raumnutzungskarte Regionalplan 2035 (Regionalverband Ostwürttemberg)

5.4. Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neresheim (rechtskräftig seit 17.11.2000) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Bisher ist südlich des Bebauungsplangebietes die geplante Umgehungsstraße dargestellt.

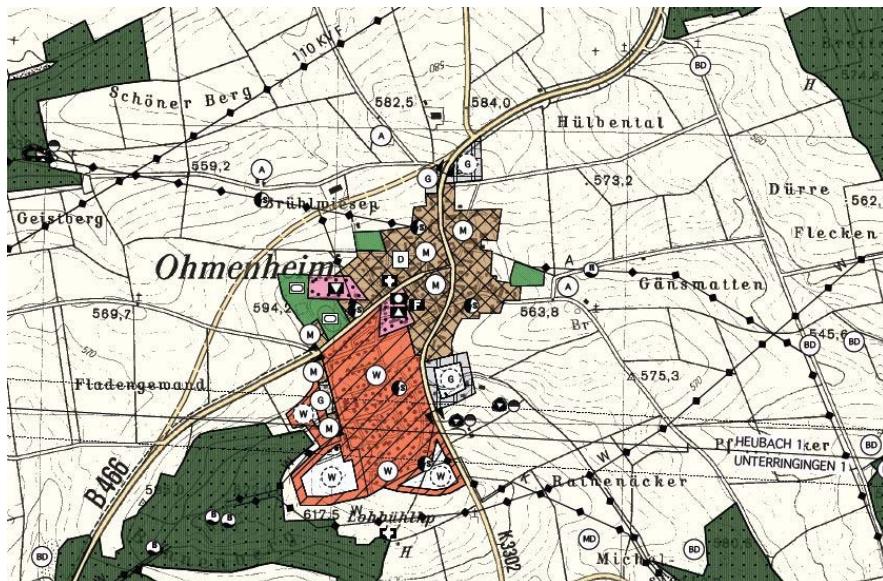


Abb. 5: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen FNP

Von der Stadt Neresheim wird derzeit der Flächennutzungsplan fortgeschrieben. Der Aufstellungsbeschluss ist am 27.11.2024 erfolgt, derzeit findet die frühzeitige Anhörung statt.

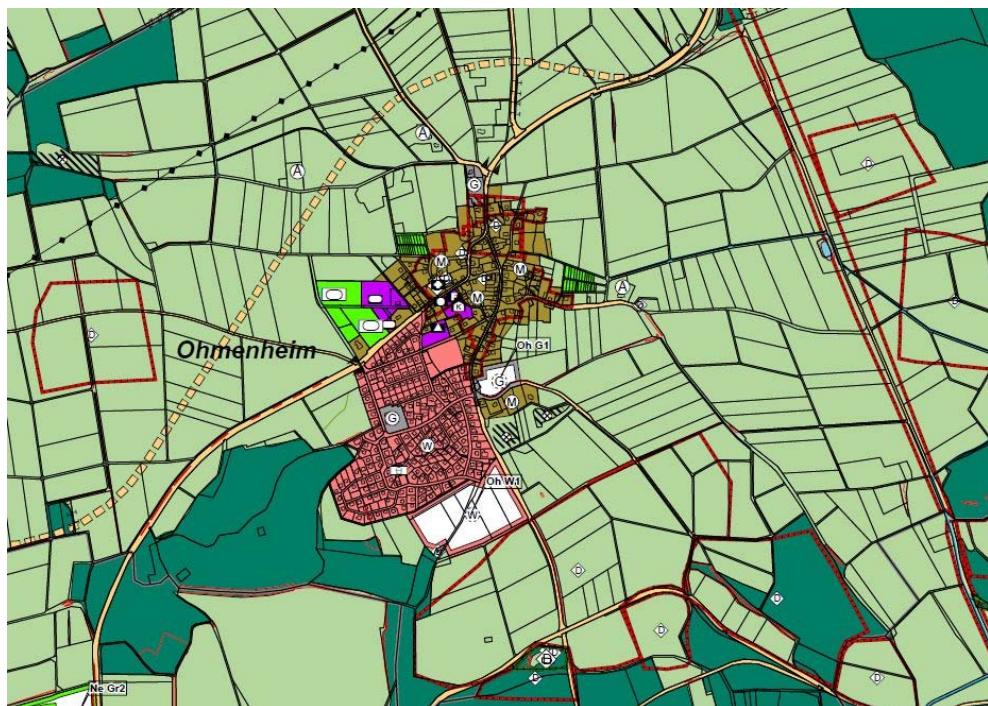


Abb. 6: Auszug Fortschreibung FNP

Auch im Flächennutzungsplan 2040 ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die geplante Umgehungsstraße soll nun nördlich der bestehenden Hofstelle verlaufen.

Für das Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Stadt Neresheim führt die FNP-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Weilermerkinger Weg“ durch.

5.5. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

5.6. Schutzgebiete und-objekte

Im Plangebiet sind keine Fauna-Flora-Habitate (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder Naturdenkmale ausgewiesen.

Innerhalb des geplanten Gebietes ist ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop vorhanden, dabei handelt es sich um eine Teilfläche der „Flurbereinigungs-Feldhecken nördlich und westlich Ohmenheim“ (Nr. 17228-136-4790). Der westliche Heckenabschnitt kann nicht erhalten werden. Für das Entfernen des Biotops wird von der Stadt Neresheim ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gestellt. In diesem Zusammenhang werden auch Ausgleichsmaßnahmen festgelegt.

6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

6.1. Nutzungen im Plangebiet

Beim Großteil der Fläche handelt es sich um die bestehende Hofstelle (Teil der gewerblichen Nutzung und Wohnhaus) der Familie mit angrenzender Weihnachtsbaumkultur. Die Erweiterungsfläche im Westen wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

6.2. Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Im Norden befindet sich der bestehende Schweinestall. Da die landwirtschaftliche Weiterentwicklung im Rahmen der Priviligierung stattfinden kann, wurden diese Flächen nicht mit einbezogen. Im Westen grenzen ein Wirtschaftsweg und die L 1070 an, hier verläuft auch die B 466.

Im Osten der Hofstelle und der Erweiterungsfläche liegt ein weiterer Aussiedlerhof, der nicht mehr aktiv betrieben wird.

Südlich des Weilermerkinger Weges liegt ein gewerblich genutztes Grundstück mit Wohnhaus, danach schließt die Ortslage Ohmenheim an.

6.3. Altlasten

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

6.4. Grund- und Oberflächenwasser

6.4.1. Grundwasser

Der Teilort Ohmenheim liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes WF im Egatal, Dischingen, ZV LW Stuttgart 135/002/1 (WSG Nr. 135002) vom 31.10.1967 (LRA Heidenheim) in der Zone III und IIIA.

Überschwemmungsgebiete sind im Bereich der Planungsflächen nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit Oberjura mit einer Deckschicht aus Impaktbildungen. Die Deckschicht ist charakterisiert durch wechselnde Poren- bzw. Trennfugendurchlässigkeit, die Oberjura weist Verkarstungsscheinungen auf, durch die Niederschlagswasser schnell und zu großen Teilen in den Untergrund versickert und zur Grundwasserneubildung beiträgt.

6.4.2. Oberflächenwasser

Innerhalb des Geltungsbereiches und in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

6.5. Erschließung

Das Plangebiet ist über den Weilermerkinger und den davon abzweigenden Dehlinger Weg erschlossen.

6.6. Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Dehlinger Weges sowie im Bereich der Hofstelle sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Diese sind für den Anschluss der geplanten Erweiterungsfläche ausreichend dimensioniert.

6.7. Land- und Forstwirtschaft

Im Zuge der Planungen werden landwirtschaftliche Flächen einbezogen. Hierbei handelt es sich um Grünland/Ackerland welches intensiv bewirtschaftet wird. Nach der Flurbilanz 2022 werden keine Flächen der Vorrangflur oder der Vorbehaltensflur I in Anspruch genommen.

Durch den Bebauungsplan werden keine forstwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen.

7. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

7.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

Die Stadt Neresheim plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Weilermerkinger Weg“, um künftige Entfaltungs- und Erweiterungsmöglichkeiten für einen bestehenden landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Betrieb nördlich von Ohmenheim zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang soll für die dort ansässige Familie auch ein ganz neuer Betriebszweig entstehen. Aufgrund des Betriebsstandortes ist eine Entwicklung nur in diesem Bereich möglich. Die bestehende Hofstelle wird im Osten von der Landesstraße 1070 und der Bundesstraße begrenzt, im Westen vom Dehlinger Weg bzw. im Rahmen der geplanten Erweiterung vom Weilermerkinger Weg.

Im Rahmen der gewerblichen Nutzung wird bisher ein Bagger- und Landschaftsbaubetrieb geführt mit Lagerflächen für Material und Maschinen. In diesem Zusammenhang gibt es auch eine Betontankstelle und es werden Transportleistungen angeboten.

Der landwirtschaftliche Betrieb umfasst bisher ein Stallgebäude mit Scheunen und Silos für Futtermittel und Fahrzeuge, wobei auch Handel mit landwirtschaftlichen Produkten betrieben wird. Die bestehende Weihnachtsbaumkultur wird vom landwirtschaftlichen Betrieb gepflegt und geerntet und von der Familie Freihart vermarktet. Für den Christbaumhandel werden Bäume zugekauft.

Bei weiteren gewerblichen Nutzungen handelt es sich um die Projektierung von Windrädern und PV-Anlagen sowie Produktion und Vermarktung von Hackschnitzeln und Stückholz als Heizmaterial.

Die Größe des Geltungsbereiches orientiert sich am derzeit absehbaren Bedarf für eine zukunftsfähige Entwicklung des bestehenden Gewerbebetriebes sowie der Planung eines neuen Geschäftsbereiches (Veranstaltungsgebäude). Ein Hofladen bzw. eine Verkaufsstelle für hofeigene Produkte und ein kleines Zusatzsortiment gibt es in Ohmenheim bereits, diese soll am Betriebsstandort weiter ausgebaut werden. Zudem wird das innerörtliche Areal in den nächsten Jahren voraussichtlich zugunsten von Wohnflächen aufgegeben, so dass eine Verlegung notwendig wird. Durch die Einbeziehung der Bestandsflächen des Gewerbebetriebes können die bestehenden Anlagen und Gebäude planungsrechtlich abgesichert werden.

Im bestehenden Wohnhaus ist der Ausbau von Zimmern/ Ferienwohnungen geplant, um Ferien auf dem Bauernhof anzubieten sowie auch Übernachtungsmöglichkeiten. Gleichzeitig sollen die Räumlichkeiten für Aufenthaltsräume des Gewerbebetriebes zur Verfügung stehen.

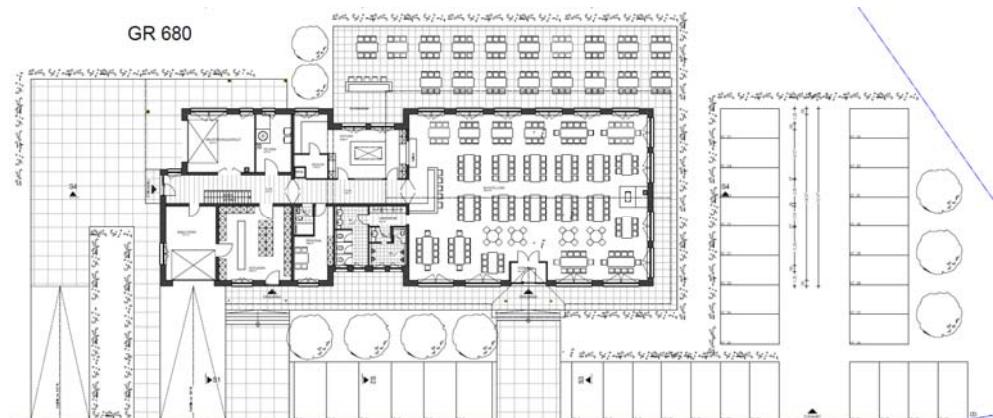
Die Höhe der zulässigen Anlagen soll sich am Bestand orientieren. Für die Gebäude innerhalb der Sonderbauflächen ist eine Höhe von 10,0 m ausreichend. Für die gewerblich genutzten Gebäude sind beim heutigen Maschineneinsatz größere Gebäudehöhen unverzichtbar, weshalb hier eine maximale Höhe von 12,0 m festgelegt wurde. Lediglich evtl. erforderlichen Silos für die Lagerung von Futter- und Lebensmitteln oder Bauzusatzstoffen können größere Höhen aufweisen.

Randlich werden private Grünflächen ausgewiesen, die der Eingrünung und dem ökologischen Ausgleich dienen. Im Anschluss an die Erweiterungsfläche soll am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches der Ausgleich für die entfallende Feldhecke stattfinden, die nach § 30 BNatSchG geschützt ist.

Zur Verdeutlichung des Planvorhabens wird der bereits vorbereitete Grundriss sowie die Ansichten des Veranstaltungsgebäudes/ Hofladen dargestellt:

Derzeit sind im Anschluss an das Veranstaltungsgebäude Terrassenflächen und derzeit 33 Stellplätze geplant.

Grundriss EG



Ansichten



7.2. Immissionsschutz

Aufgrund der außerörtlichen Lage des Planungsgebietes sind Lärmimmissionen auf benachbarte Baugebiete nicht zu erwarten.

In einem Gewerbegebiet wie auch in einem Sondergebiet sind nicht erheblich belastende Betriebe anzusiedeln. Im Rahmen der baurechtlichen / immissionsrechtlichen Genehmigung der konkreten Anlagen wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet, dass es zu keinen erheblichen Belastungen mit Luftschadstoffen kommt.

7.3. Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt weiterhin über den Dehlinger Weg. Ein Ausbau der bestehenden Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.

7.4. Ver- und Entsorgung

7.4.1. Wasserversorgung

Die Versorgung kann durch eine einfache Netzerweiterung der Bestandsleitung erfolgen.

7.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch das Energieversorgungsunternehmen EnBW Ostwürttemberg Donau Ries AG erfolgen.

7.4.3. Telekommunikation

Das Gebiet kann durch Erweiterungen aus dem angrenzenden Bestand angebunden werden.

7.4.4. Entsorgung

Als Entwässerungssystem wird ein Trennsystem vorgesehen. Ein Schmutzwasserpumpwerk mit einem Anschluss an die bestehende Mischwasserkanalisation existiert bereits. Aus den Erweiterungsflächen ist künftig mit einem größeren Schmutzwasseranfall zu rechnen, der sich jedoch zum derzeitigen Planungsstand noch nicht genau beziffern lässt. Aus hydraulischer Sicht ist der Schmutzwasseranfall für den Mischwasserkanal als unproblematisch einzustufen.

Das Regenwasser wird derzeit oberflächig und über bestehende Gräben abgeleitet. Es existiert auch eine Zisterne mit einem Volumen von ca. 100 m³, die u.a. auch als Löschwasserreserve dient.

Zur Regenwasserbewirtschaftung ist ein Retentionsbecken in der westlichen Grünfläche vorgesehen. Die Zuleitung erfolgt dabei möglichst in offenen Gräben / Mulden. Eine gedrosselte Ableitung erfolgt wie im Bestand über offene Gräben in westlicher Richtung.

7.5. Landwirtschaft

Durch die Planung werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen, die in der Flurbilanz 2022 als Vorbehaltflur II eingestuft werden.

7.6. Grün- und Freiraumkonzept

Grünordnerische Maßnahmen dienen der Vermeidung/ Minderung, dem Ausgleich und dem Ersatz der durch die Bebauung entstehenden Eingriffe. Im Rahmen der bisherigen Planung wurde eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Die Ergebnisse sind dem Anhang 2 zum Umweltbericht zu entnehmen.

Demnach kann der erforderliche Ausgleich trotz umfangreicher Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden, weshalb externe Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind. Geplant ist die Extensivierung einer Wiesenfläche, die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet. Als weitere Maßnahme ist direkt angrenzend an den Bebauungsplan „Weilermerkinger Weg“ eine

Heckenpflanzung vorgesehen, die gleichzeitig der Eingrünung der Erweiterungsfläche dient.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur gebietsinternen Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich des Eingriffes werden im Folgenden zusammengefasst:

- Bereiche, die nicht für die Überbauung und Erschließung vorgesehen sind (z. B. Grünflächen oder angrenzende landwirtschaftliche Flächen), sollen vor Beeinträchtigungen durch den späteren Baubetrieb gesichert werden (Schutzgut Boden, Fläche)
- Der anfallende Erdaushub wird getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden fachgerecht zwischengelagert und soweit möglich innerhalb des Gebietes verwertet (Schutzgut Boden, Fläche)
- Festlegung der Höhe der geplanten Gebäude unter Berücksichtigung der Topographie, sodass ein möglichst hoher Anteil des Erdaushubs auf den Baugrundstücken oder den Grünflächen verbleiben kann (Schutzgüter Boden, Fläche und Landschafts- und Ortsbild)
- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze und -zufahrten (Schutzgut Boden, Fläche und Wasser)
- Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen wird auf den Grundstücken gesammelt und gepuffert. Alternativ kann die Pufferung auch durch Dachbegrünung erfolgen. Das Dachwasser wird vor Ort dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt (Schutzgut Wasser)
- Durchführung von Rodungsarbeiten nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Innere Durchgrünung des Baugebietes mit hochstämmigen Laub- oder Obstbäumen auf den Baugrundstücken und im Bereich von Pkw-Stellplätzen (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
- Höhenbeschränkung der Gebäude (Schutzgut Landschafts- und Ortsbild)

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in der Relevanzuntersuchung (Anhang 3 zum Umweltbericht) dargestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass bei Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt werden:

- Vermeidungsmaßnahme Fällkorridor
- Vermeidungsmaßnahme Vogelschutzglas

Eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt im Umweltbericht (Anlage 1).

8. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Art der baulichen Nutzung

8.1.1. Gewerbegebiet

Der nördliche Teil des Plangebiet ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zur Erweiterung der gewerblich genutzten Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Da die Gewerbeflächen schwerpunktmäßig dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zugelassen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind werden zugelassen, da dies für die Weiterführung der betrieblichen Anlagen erforderlich sein kann.

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

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

8.1.2. Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltungsgebäude/ Hofladen'

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung 'Veranstaltungsgebäude/ Hofladen' nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen, um das neu geplante Vorhaben (Veranstaltungsgebäude) westlich des Weges zu ermöglichen. In diesem Gebäude soll auch ein Hofladen für eigene Produkte sowie einem kleinen Zusatzsortiment entstehen.

Zur Ergänzung des Veranstaltungsgebäudes soll auch ein Angebot für Zimmer sowie für „Ferien auf dem Bauernhof“ geschaffen werden. Diese sind derzeit im Bereich des bestehenden Wohnhauses angedacht.

Die zulässigen Wohnungen beinhalten ebenfalls ein „Altenteil“, welcher auch nach Eintritt ins Rentenalter noch bewohnt werden darf, was im Rahmen der landwirtschaftlichen Hofnachfolge üblich ist.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die Dichte und die Höhenentwicklung der Bebauung bestimmt und gleichzeitig die Auswirkung der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild begrenzt.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wie auch einer Zahl der Vollgeschosse ist für die vorliegende Planung nicht erforderlich. Die Gebäudekubatur kann durch GRZ und maximale Höhe baulicher Anlagen in ausreichendem Maß begrenzt werden.

8.2.1. Grundflächenzahl

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die Ausweisung des „Gewerbegebiets“ und des „Sondergebietes“ zu Gunsten der „privaten Grünflächen“ in den Randbereichen beschränkt.

Die städtebauliche Absicht ist, die Freiflächen um das Betriebsgelände zu intensivieren statt innerhalb des Gewerbegebiets verschiedene kleine Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben und dafür die wertvolleren Randbereiche als Grünfläche auszuweisen. Hier soll auch eine Eingrünung der Bauflächen erfolgen.

Beim Maß der baulichen Nutzung wurde für das Gewerbegebiet deshalb mit 0,8 die höchste, zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Da hierzu auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und Lagerflächen zählen, sind Überschreitungen des Wertes von 0,8 nicht zulässig.

Für die Fläche des Sondergebietes wird eine GRZ mit 0,6 für ausreichend erachtet, da hier jeweils nur ein neues Gebäude und Stellplätze errichtet werden. So kann den Belangen von Naturschutz und Hochwasserschutz Rechnung getragen werden und die Versiegelung begrenzt werden.

8.2.2. Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen erfasst alle städtebaulich relevanten baulichen Anlagen und kann die Auswirkungen der Bebauung auf das Orts- und Landschaftsbild vermindern.

Die Gebäudehöhe wird innerhalb der gewerblichen Bauflächen (GE) in Anlehnung an die bereits bestehenden Gebäude auf 12,0 m begrenzt. Die Gebäudehöhe in den Sonderbauflächen (SO) wird auf 10,0 m begrenzt, um eine harmonische Einbindung ins Landschaftsbild bzw. Übergang zur Ortslage zu erreichen. Damit wurde auch den Bedenken aus der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung entsprochen. Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschossrohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt der Anlagen. Technisch bedingte Dachaufbauten wie Photovoltaik- und Solaranlagen dürfen die zulässige Höhe baulicher Anlagen bis 1,0 m überschreiten. Schornsteine sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

Gemäß § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist ein Planungsträger verpflichtet, einen Erdmassenausgleich umzusetzen: „(...) Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden. (...)“. Aus diesem Grund bezieht sich die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe auf das geplante Gelände der einzelnen Baukörper und es wird ein Spielraum von +/- 1,0 m zugelassen. Eine Unterkellerung der Gebäude ist nicht geplant.

8.3. Bauweise

Innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Neubauten im Gewerbegebiet abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Gebäude mit mehr als 50 m Länge sind in den Gebieten im Rahmen der abweichenden Bauweise zugelassen, um entsprechend große Gewerbehallen sowie das Veranstaltungsgebäude zu ermöglichen.

8.4. Überbaubare Grundflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch die im La-geplan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt und sind von den nicht überbauba-ren Grundstücksflächen abzugrenzen. Somit wird auch der einzuhaltende Abstand zu den Straßenräumen gewährleistet. Innerhalb des Baufensters ist die Errichtung baulicher Anlagen allgemein zulässig.

8.5. Flächen für Garagen und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird ein Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen eingehalten und das Anbauverbot entlang der Landesstraße beachtet. Stellplätze und Zu-fahrtswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8.6. Grünflächen

8.6.1. Private Grünflächen

Randlich der bestehenden und geplanten Bauflächen sind private Grünflächen ausgewiesen, die zur Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild dienen. In-nerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen nicht zugelassen, um den Cha-rakter einer Grünfläche zu gewährleisten. Es dürfen lediglich Geländemodellierun-gen zur Pufferung und Ableitung des Oberflächenwasserabflusses durchgeführt werden. Einfriedungen sind ebenfalls zulässig. Eine Beschränkung gibt es in einem Abstand von 20 m zur Bundes- und Landesstraße (Einhaltung Anbauverbot) Nach Norden wurde auf eine Grünfläche/Eingrünung verzichtet, da hier die Flä-chen des landwirtschaftlichen Betriebes mit bestehendem Stall anschließen.

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

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

Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze wasser durchlässige Beläge vorgeschrieben (Rasengitter, Rasenpflaster, Schotter-rasen etc.). Damit werden die negativen Auswirkungen bei Regenereignissen re-duziert und die Grundwasserneubildung gefördert.

Regenwasserrückhaltung

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue, versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflä-chen auf den Baugrundstücken oder innerhalb der Grünflächen zu sammeln und zu puffern und verzögert dem Regenwasserkanal bzw. dem Entwässerungsgraben zuzuführen. Begrünte Dachflächen können bei der Auslegung des erforderlichen Rückhaltevolumens angerechnet werden.

8.8. Pflanzgebot und Pflanzbindung

8.8.1. Pflanzgebot

Die im Textteil festgesetzten Pflanzgebote dienen der Durchgrünung der Bauflächen sowie zur Einbindung ins Landschaftsbild. Für die Umsetzung der Pflanzgebote ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen. Geeignete Gehölzarten sind in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgelistet.

Im Textteil wurde die Anzahl der Bäume verbindlich vorgegeben, die Lage ist im Planteil dargestellt. Diese kann noch verändert werden.

8.8.2. Pflanzbindung

Zum Erhalt der bisher als geschütztes Biotop kartierten Hecke wird eine Pflanzbindung festgesetzt.

8.9. 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.

9. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAU-UNGSPLANES

9.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

9.1.1. Dachform, Dachneigung

In Anlehnung an die bereits bestehende Bebauung werden Sattel- und Pultdächer vorgegeben, um ein harmonisches Bild am Ortsrand zu erreichen. Aufgrund vielfältiger Anforderungen an Gewerbegebäude werden auch Flachdächer zugelassen, dies erscheint im Hinblick auf die sehr flach geneigten Pultdächer im Bestand vertretbar. Die Dächer sind mit Dachneigungen von 0 bis 40° auszuführen.

9.1.2. Dachdeckung

Um die Einbindung in die Landschaft zu unterstützen wird das Spektrum an Dachdeckungsfarben beschränkt. Solar- und Photovoltaikanlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zugelassen. Die Begrünung von Flachdächern sowie flach geneigten Dächern ist ebenfalls allgemein zulässig. Diese steht gem. § 8 a Abs. 7 Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg der seit 1. Januar 2022 geltenden Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen nicht entgegen.

9.1.3. Äußere Gestaltung

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Siedlungsrand werden Vorgaben an die äußere Gestaltung von Gebäuden gestellt. Die Farbgebung soll unauffällig sein und die Einbindung der Anlage in die Landschaft unterstützen. Grell leuchtende oder reflektierende Oberflächen werden aus diesem Grund ausgeschlossen.

9.2. Werbeanlagen

Aus baugestalterischen Gründen und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes sind Werbeanlagen auf dem Dach nicht zulässig. Weiterhin wird die Einhaltung

der erforderlichen Sichtfelder an Straßen und Zufahrten vorgegeben sowie ein Abstand von 20 m zur Landes- und Bundesstraße.

9.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

9.3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Zur Verbesserung des Lokalklimas und der Artenvielfalt sowie zur Sicherstellung von insektenfreundlichen Gartenanlagen sind, zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgeboten, die nicht überbauten Flächen – mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen befestigten Flächen – gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind gemäß § 21a Landesnaturschutzgesetz nicht zulässig. Bei der Begrünung der Baugrundstücke sind nur heimische, standortgerechte Gehölze und Stauden zulässig, um robuste und für die heimische Tierwelt geeignete Pflanzen heranzuziehen (z.B. Thujahecken sind damit nicht zulässig).

Um die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasseranreicherung und den Oberflächenabfluss zu minimieren sind PKW- Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteine, Rasenlochpflaster, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) auszuführen.

9.3.2. Einfriedungen

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft ist eine transparente Gestaltung (Maschendraht, Drahtgitterzaun, Hecke aus Laubgehölzen) vorgegeben, freistehende Mauern und geschlossene, nicht transparente Zäune sind nicht zugelassen. Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm zu berücksichtigen.

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

9.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur Einbindung ins Landschaftsbild und um harmonische Übergänge zu den Nachbargrundstücken zu schaffen werden hier Einschränkungen vorgenommen:

Im Zuge von Einzelbauvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung bis 1,50 m zugelassen.

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken und zu den Verkehrsflächen darf nur durch Böschungen mit einem Böschungswinkel 1:2 oder Stützmauern mit max. 1,50 m Höhe erfolgen. Durch die Beschränkung der Stützmauern für Abgrabungen treten diese nur innerhalb des Betriebsgeländes in Erscheinung

9.5. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Kanal wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen

mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf festgesetzt.

Bei Dachbegrünung kann ab einer Substratstärke von 10 cm auf eine zusätzliche Puffereinrichtung verzichtet werden.

9.6. Drainagen

Um Fremdwasser im Kanalsystem zu vermeiden, dürfen Drainagen nicht an das Kanalisationssystem angeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung für angrenzende Grundstücke zu vermeiden, sind angeschnittene Drainagen neu zu fassen und an den Regenwasserkanal bzw. den Entwässerungsgraben anzuschließen.

9.7. 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.

10. 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:

- Freiflächengestaltung / Pflanzliste
- Grenzabstände mit Pflanzungen
- Bodenschutz
- Baugrundverhältnisse
- Bodenfunde/ Denkmalschutz
- Bodenverunreinigungen / Altlasten
- Grundwasser
- Regenwassernutzung
- Abwasserbeseitigung
- Kellerausführung
- Außenbeleuchtung
- Photovoltaikpflicht
- Hinweise auf Pflichten des Eigentümers
- Artenschutz

11. FLÄCHENBILANZ

Gewerbegebiet (GE)	ca.	16.144 m ²
Sondergebiet (SO)	ca.	5.965 m ²
Verkehrsfläche (Straße)	ca.	638 m ²
private Grünfläche	ca.	4.958 m ²
Gesamtes Plangebiet	ca.	27.705 m²