

Bebauungsplan

mit Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

„Im Riegel – Nord I“

- Entwurf -

Ostalbkreis
Stadt Neresheim
Gemarkung Neresheim
Flur 0

Begründung zum Bebauungsplan und zur Satzung über die örtlichen Bauvorschriften

Vorentwurf: 22.02.2021
Ausgearbeitet: Giengen, den 28.07.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Erfordernis der Planaufstellung	1
2.	Übergeordnete Planungen	1
2.1	Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim.....	1
2.2	Raumordnerische Vorgaben	1
2.2.1	Aktuelle Bedarfssituation	1
2.2.2	Regionalplan 2010.....	1
2.2.3	Landesentwicklungsplan (LEP 2002):.....	3
3.	Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse	4
4.	Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	4
5.	Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	4
5.1	Lage und Topographie	4
5.2	Nutzung.....	4
5.3	Eigentumsverhältnisse	4
5.4	Vorhandener Baubestand	5
5.5	Vorhandene Erschließungsstraßen	5
6.	Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	5
7.	Erschließung und Verkehr, sonstige planerische Vorgaben	5
7.1	Fließender Verkehr	5
7.2	Ruhender Verkehr.....	5
7.3	Fußgängerverkehr und Fahrradverkehr	6
7.4	Landwirtschaftlicher Verkehr	6
7.5	Abwasserbeseitigung	6
7.6	Hochwasserabfluss	6
7.7	Grundwasser.....	6
7.8	Oberflächenwasser	7
7.9	Wasserversorgung.....	7
7.10	Abfallentsorgung und Wertstoffe.....	7
7.11	Altlasten	7
7.12	Sonstiges Versorgungsnetze	7
7.13	Denkmalschutz, Bodenfunde	8
7.14	Rohstoffgeologie	8

8.	Bauliche Nutzung	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Schallschutz	10
8.2.1	Einführung	10
8.2.2	Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12	10
8.2.3	Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren	12
8.2.4	Gliederung des Bebauungsplanes nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO	12
8.2.5	Bewertung der Lärmimmissionen	13
8.2.6	Betriebsleiterwohnungen und andere ähnliche Nutzungen	15
8.2.7	Zulässige Nutzungen und Zweckbestimmung des Plangebiets	16
8.2.8	Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen	16
8.3	Grund- und Geschossflächenzahl	16
8.4	Zahl der Vollgeschosse	17
8.5	Bauweise	17
8.6	Flächen für Garagen und Stellplätze	17
8.7	Nebenanlagen	17
8.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	17
8.9	Leistungsrechte	17
8.10	Pflanzgebot und Pflanzbindung	17
8.11	Gebäudehöhen	18
8.12	Höhenlage der baulichen Anlagen	18
8.13	Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen	19
9.	Örtliche Bauvorschriften	19
9.1	Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern	19
9.2	Werbeanlagen	19
9.3	Einfriedigungen	19
9.4	Aufschüttungen und Abgrabungen	20
9.5	Versorgungsleitungen	20
10.	Planungsstatistik	20

1. Erfordernis der Planaufstellung

Für die Stadt Neresheim liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor (Genehmigt am 08.11.2000). Der vorbereitende Bauleitplan enthält mehrere gewerbliche Bauflächen. Diese Areale sind mittlerweile zum großen Teil bereits bebaut. Darüber hinaus ist ein erheblicher Teil der unbebauten Flächen für Betriebe vorgemerkt oder bereits als Erweiterungsfläche ortsansässiger Betriebe im privaten Eigentum.

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg, verbindlich seit 08.01.1998, ist die Fläche südlich des Geltungsbereichs als Fläche für Siedlungsentwicklung – Gewerbe – dargestellt. Hierfür liegen flächendeckend Bebauungspläne vor („Im Riegel I“ bis „Im Riegel VII“). Die flächenmäßige Kapazität des Gebiets ist damit erschöpft.

Aus diesem Grund soll das Gebiet „Riegel“ nach Norden erweitert werden. Dazu wird der Bebauungsplan „Im Riegel-Nord I“ aufgestellt.

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neresheim liegt die Fläche im Außenbereich. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein FNP-Änderungsverfahren durchgeführt, in dem der Planbereich zu einer gewerblichen Baufläche wird. Für die Flächennutzungsplanänderung in diesem Bereich wurden die bestehenden Flächenpotenziale ermittelt, eine Bedarfsanalyse (Teil B) durchgeführt sowie alternative Standorte untersucht. Das Ergebnis dieser Analysen kam zu dem Schluss, dass sich der Standort der vorliegenden Planung am besten für eine gewerbliche Erweiterung eignet.

2.2 Raumordnerische Vorgaben

2.2.1 Aktuelle Bedarfssituation

Die raumordnerischen Ziele und Vorgaben wurden durch eine Alternativenprüfung in Teil B „Bedarfsermittlung und Alternativenprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes, zum Bebauungsplan und zur Regionalplanänderung“, auf den hier verwiesen wird, berücksichtigt.

Hier muss berücksichtigt werden, dass die Bedarfsermittlung noch auf Daten aus dem Jahr 2018 beruht. Aufgrund der Dauer des Verfahrens und der verstärkten Nachfrage nach Gewerbeflächen hat sich ein gewisser „Stau“ ergeben, der in den letzten Jahren nicht abgearbeitet werden konnte, weil für die nachfragenden Firmen keine Flächen zur Verfügung gestellt werden konnten.

Daher wurden die Flächen für den mittelfristigen und den kurzfristigen Bedarf bereits in einen Bebauungsplan zusammengefasst.

2.2.2 Regionalplan 2010

Die 7. Änderung des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg „Gewerbegebiet im Riegel“, Neresheim, wurde am 26.07.2019 beschlossen.

Dabei wird die Fläche des Geltungsbereichs und darüber hinaus in der Raumnutzungskarte als Gewerbefläche dargestellt:



(Quelle: Regionalverband Ostwürttemberg, Anhörungsunterlagen zur 7. Regionalplanänderung)

Außerdem wird der „Regionalbedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen“ (Pl. S. 2.5.4 (bis etwa 30 ha)) hochgestuft zu einem „Regionalbedeutsamen Schwerpunkt für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen (Pl. S. 2.5.3 (über 30 ha)).

Für diese Änderung wurde ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung (Pl.S.3.2.4(Z)), und ein schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet) (Pl.S.3.2.2(G)) entsprechend zurückgenommen.

Das Plangebiet befindet sich demnach in einem Bereich für geplante Gewerbeentwicklung, grenzt an schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz (Vorbehaltsgebiet) (Pl.S.3.2.2(G)) und an einen schutzbedürftigen Bereich für die Erholung (Vorranggebiet) (Pl.S.3.2.4(Z)).

Dabei lautet der Grundsatz für den schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz:

Kap. 3.2.2. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz, 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.“

Aufgrund der Regionalplanänderung ist die Fläche selbst von diesem Grundsatz nicht mehr betroffen, dennoch wird durch die Planung eine wertvolle Fläche der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Es wurde eine Analyse der innerörtlichen Potenziale vorgenommen und der Bedarf der geplanten Gewerbeflächen nachgewiesen. Schutzbedürftige Bereiche für Landwirtschaft und Bodenschutz, bzw. landwirtschaftlich gut geeignete Flächen sind bei allen Planungsalternativen gleichermaßen betroffen. Aus diesen Gründen besteht die Notwendigkeit, die entsprechenden landwirtschaftlichen Flächen dennoch für die gewerbliche Nutzung in Anspruch zu nehmen.

Das Ziel für den schutzbedürftigen Bereich für die Erholung ist definiert durch:

Kap. 3.2.4 Schutzbedürftige Bereiche für die Erholung, 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 Kulturdenkmalen (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.“

Dieses Ziel ist aufgrund der Regionalplanänderung nicht mehr betroffen. Das geplante Gebiet grenzt jedoch an einen schutzbedürftigen Bereich für die Erholung. Danach werden keine erheblichen Auswirkungen auf das regionalplanerische Ziel erwartet.

2.2.3 Landesentwicklungsplan (LEP 2002):

Nach LEP 2002 ist „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.“ (3.1.9 (Z))

Die Erweiterung des Gewerbegebiets findet im direkten räumlichen Anschluss an die bestehenden Siedlungsgebiete statt.

Außerdem sind „Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. Flächen mit Anschluss an das Schienennetz oder an einen Wasserweg sind vorrangig zu berücksichtigen.“ (3.3.6 (Z))

Die vorliegende Planung widerspricht dem PS 3.3.6 (Z) nicht, die Anbindung an die B466 ist gegeben. Ein Schienenanschluss oder eine Anbindung an Wasserstraßen sind nicht möglich.

Weiter ist „die für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, sollen als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden; sie dürfen nur in unabweisbar notwendigem Umfang für andere Nutzungen vorgesehen werden. Die Bodengüte ist dauerhaft zu bewahren“. (5.3.2 (Z))

Der notwendige Umfang der Gewerbeflächen ist der beiliegenden Bedarfsermittlung (Teil B) zu entnehmen. Die Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft wurden auch bei der Untersuchung der Standortalternativen berücksichtigt (Flurbilanz) und minimiert.

Das Landratsamt Ostalbkreis, Geschäftsbereich Wasserwirtschaft hat im Verfahren zur Regionalplanänderung mit Schreiben vom 29.03.2019 bestätigt: *„Die Änderung ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplans Baden-Württemberg Kapitel 4.3 Wasserwirtschaft vereinbar. Das Karstwasservorkommen des Härtsfeldes als bedeutsamen Wasserreservoirs wird besonders herausgestellt. Der Erhalt und Schutz des Trinkwassers, vor allem in den Karstgebieten, ist eine überregional bedeutsame Aufgabe. Daher ist jede Verschmutzung des Grundwassers zu vermeiden“.*

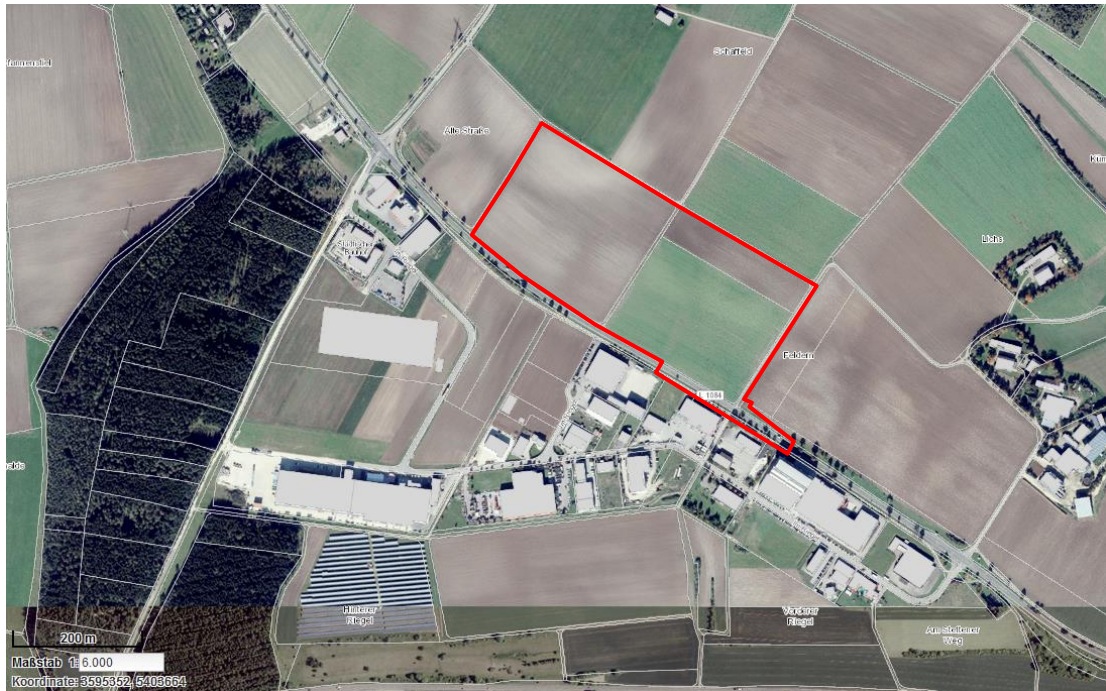
Entsprechende Regelungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Auf die Einfügung in die bereits bestehende örtliche Bauleitplanung ist geachtet worden. Unter Berücksichtigung der bestehenden angrenzenden Gewerbegebiete wird der Geltungsbereich als "Gewerbegebiet – GE" im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen.

4. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist der nachfolgenden Abbildung und genauer dem Planteil zu entnehmen.



Luftbild vom Geltungsbereich (rot) (Quelle: LUBW, ergänzt)

5. Der Bestand innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

5.1 Lage und Topographie

Das Plangebiet liegt im Westen der Ortslage Neresheim, nördlich der L 1084 nach Elchingen. Die Entfernung zum Ortskern (Rathaus) beträgt ca. 2,2 km.

Das Plangebiet liegt zwischen 543 und 528 m ü. NN mit einem leichten Gefälle von Nordwesten nach Südosten.

5.2 Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Durch die Herausnahme der Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung ist kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Neresheim hat die Flächen erworben. Es kann von einer Baulandumlegung Abstand genommen werden.

5.4 Vorhandener Baubestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Bestandsgebäude.

5.5 Vorhandene Erschließungsstraßen

Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung hat die Fläche über einen asphaltierten Feldweg im Osten und einen geschotterten landwirtschaftlichen Weg im Westen Anschluss an die südlich vorbeiführende Landesstraße L 1084.

6. Der Bestand außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

Die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Westen sind landwirtschaftliche Flächen.

Südlich der L 1084 schließen sich bestehende Gewerbeflächen (Riegel I-VII) an. Über diese Gebiete bestehen durchweg Bebauungspläne.

Östlich des geplanten Gewerbegebiets befinden sich landwirtschaftlichen Betriebe (Aussiedlerhöfe). Diese werden aufgrund der Entfernung zum Plangebiet von ca. 300 m voraussichtlich nicht beeinträchtigt werden. Die Emissionen der landwirtschaftlichen Betriebe, werden umgekehrt das Gewerbegebiet nicht erheblich beeinflussen.

7. Erschließung und Verkehr, sonstige planerische Vorgaben

7.1 Fließender Verkehr

Das Gebiet „Im Riegel – Nord I“ ist über die bereits im Osten des Geltungsbereichs vorhandene Straße an die südlich vorbeiführende L 1084 angebunden. Im Zuge der Realisierung der Planung wird diese Gemeindestraße verbreitert. Durch das Gebiet wird außerdem eine Querstraße verlaufen. Am westlichen Ende besteht eine Wendemöglichkeit. Bei Erweiterungen des Gebiets kann die Straße weitergeführt werden. Sobald eine Durchfahrt bis zur Kreisstraße K 3299 möglich ist, kann die Wendefläche zurückgebaut und dem angrenzenden Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

Eine direkte Ausfahrt der Einzelgrundstücke auf die Landesstraße wäre der Sicherheit abträglich und ist auch nicht erforderlich. In der Planzeichnung ist ein Verbot von Ein- und Ausfahrten auf die Landesstraße eingetragen.

Die Anbauverbotszone entlang der Landesstraße wurde im Geltungsbereich größtenteils als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dadurch und durch die Lage der Baugrenze ist eine Bebauung in diesem Bereich nicht möglich und die Anbauverbotszone dauerhaft gesichert.

Als Grundlage für die Ausgestaltung des neuen Knotenpunktes wurde ein Verkehrsgutachten erarbeitet. Im Ergebnis ist für die Fahrzeuge, die von Nordwesten kommen, eine Linksabbiegespur geplant und gebaut. Der Einmündungsbereich wird im Zuge der Entwurfsbearbeitung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans eingearbeitet werden.

7.2 Ruhender Verkehr

Die anzusiedelnden Gewerbebetriebe haben ausreichend Stellmöglichkeiten entsprechend dem Bedarf auf den Baugrundstücken vorzusehen.

7.3 Fußgängerverkehr und Fahrradverkehr

Entlang der Erschließungsstraßen ist jeweils ein Gehweg mit einer Breite von 1,50m geplant.

Südlich der Landesstraße L 1084 verläuft ein kombinierter Geh- und Radweg. Zudem befindet sich ca. 370 m südwestlich des neuen Anschlusses an die Landesstraße eine Bushaltestelle. Damit kommt dem bestehenden Geh- und Radweg eine Bedeutung für die Erschließung für Radfahrer, für den ÖPNV und für Fußgänger zu. Dem wurde insofern Rechnung getragen, als in die neue Abbiegespur auch eine Querungshilfe für Radfahrer und Fußgänger integriert wurde.

Im weiteren Verlauf entlang der neuen Erschließungsstraße wird davon ausgegangen, dass Radfahrer die Fahrbahn nutzen können. Ggf. könnte ein Schutzstreifen vorgesehen werden.

7.4 Landwirtschaftlicher Verkehr

Das landwirtschaftliche Wegenetz wird durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Die landwirtschaftlichen Wege im Westen und Norden befinden sich außerhalb des Gebiets. Die Wege, sowie die geplante Straße im Osten, können auch nach der Realisierung der Planung weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

7.5 Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan nicht enthalten. Die Gebietsentwässerung wird im weiteren Verfahren konkretisiert. Parallel zum Bebauungsplan wird ein Entwässerungsgesuch erarbeitet.

7.6 Hochwasserabfluss

Das Gebiet liegt nicht im hochwassergefährdeten Bereich.

7.7 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III der Landeswasserversorgung. Auf die daraus resultierenden Auflagen wird hingewiesen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 31.07.1967 sind zu beachten. Einer Befreiung von Schutzgebietsbestimmungen bedarf es bezüglich dieses Wasserschutzgebietes nicht.

Das Wasserschutzgebiet für die Tiefbrunnen I und II im Pfaffentäle wurde inzwischen ausgewiesen. Die Rechtsverordnung trat zum 1.1.2017 in Kraft. Die Wasserschutzzone II beginnt ca. 200 m südwestlich der Planfläche. Diese Schutzzone ist vor schädlichen Abflüssen aus dem Gewerbegebiet durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Wasserdurchlässige Befestigungen sind nur für Pkw-Stellplätze möglich, wenn diese grundwasserunschädlich sind (z. B. nicht für Abstellflächen einer Autowerkstatt).

7.8 Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet ist das Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude gesondert zu fassen und dem Regenwasserkanal zuzuführen. Die Vorgabe, dass bei der Herstellung von baulichen Anlagen keine Baumaterialien verwendet werden dürfen, deren auswaschbare Bestandteile eine Verunreinigung oder eine sonstige nachteilige Veränderung des Bodens und des Grundwassers verursachen, ist entsprechend zu überwachen. Dies gilt insbesondere für die Verwendung von nicht beschichtetem Blech aus Kupfer, Zink, Aluminium oder Blei, für die Dächer oder Teile des Daches. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist zu überwachen.

Für die Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser auf den einzelnen Grundstücken bzw. für ein geplantes Regenklärbecken sind wasserrechtliche Erlaubnisse notwendig.

Zum Schutz vor Hangwasser ist im nördlichen und östlichen Bereich auf einem Streifen mit einer Breite von 2,50m eine Mulde zur Entwässerung des Oberflächenwassers vorgesehen.

Die breiteren Streifen entlang der Landesstraße sollen ebenfalls zusätzlich der Abführung des Oberflächenwassers dienen (Kanal). Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Ganz im Westen ist ein kleiner Wall zum Schutz vor oberflächlich abfließendem Wasser von außerhalb aufzuschütten. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist hier jedoch nur eine geringe Wassermenge zu erwarten, so dass an dieser Stelle keine weiteren Festsetzungen für erforderlich gehalten werden.

7.9 Wasserversorgung

Die vorhandenen Wasserhochbehälter gewährleisten auch für dieses Baugebiet einen ausreichenden Betriebs- und Wasserdruck.

Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers ist im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen.

7.10 Abfallentsorgung und Wertstoffe

Die Abfallentsorgung ist durch die anzusiedelnden Betriebe selbst sicherzustellen.

Die Befahrbarkeit der Straßen mit Fahrzeugen der Müllabfuhr für ggf. anfallenden Hausmüll ist gewährleistet.

7.11 Altlasten

Im Plangebiet sind derzeit keine Auffüllungen oder Altablagerungen bekannt. Sollten im Zuge weiterer Baumaßnahmen solche Altablagerungen aufgefunden werden, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt zu verständigen und eine ordnungsgemäße Entsorgung vorzunehmen.

7.12 Sonstiges Versorgungsnetze

Der Anschluss an das sonstige Versorgungsnetz, insbesondere für Strom und Kommunikationsanschlüsse ist möglich.

Die Deutsche Telekom teilt hierzu mit Schreiben vom 30.03.2021 mit:

„Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung und Abstimmung mit den Beteiligten ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH [...] oder unter der Mailadresse „T-NL-Suedwest-PTI-22-Neubaugebiete@telekom.de“ so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

7.13 Denkmalschutz, Bodenfunde

Durch die Planung wird der Blick auf das Benediktiner Kloster in Neresheim beeinträchtigt. Um die Beeinträchtigung so gering wie möglich zu halten, werden eine breite Eingrünung sowie Höhenbeschränkungen festgesetzt.

Bei der Fläche handelt es sich außerdem um einen archäologischen Prüffall „DORF014“ (Bergbau ur- und frühgeschichtlicher oder mittelalterlicher Zeitstellung). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Es sollten frühzeitig im Vorfeld der Erschließung archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden, um festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Notwendige Rettungsgrabungen durch das LAD, die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmäler kann ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen und muss durch den Vorhabenträger finanziert werden.

Hingewiesen wird auf die Regelungen des § 20 Denkmalschutzgesetz. Sollten sich bei Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten) zeigen, ist die archäologische Denkmalpflege umgehend zu verständigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

7.14 Rohstoffgeologie

Das Landesamt für Rohstoffe, Geologie und Bergbau am RP Freiburg teilt hinsichtlich der rohstoffgeologischen Situation folgendes mit:

„Das Plangebiet liegt im Südostteil eines prognostizierten, vermutlich durchschnittlich ca. 40 m mächtigen Zementrohstoffvorkommens mit Kalkmergelsteinen und Kalksteinen der Mergelstetten-Formation (frühere stratigraphische Bezeichnung: Zementmergel-Formation). Das Rohstoffvorkommen hat vermutlich ein mittleres Lagerstättenpotenzial.

Das Rohstoffvorkommen ist in der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg 1 : 50.000 (KMR 50), Blatt L 7326/L 7328 Heidenheim a. d. Brenz/Höchstadt a. d. Donau, dargestellt (Vorkommens-Nr. L 7326/L 7328-4). In der dazugehörigen Vorkommensbeschreibung werden die rohstoffgeologischen Verhältnisse erläutert.

Das Rohstoffvorkommen L 7326/L 7328-4 und die dazugehörige Vorkommensbeschreibung können über den LGRB-Geodatendienst (LGRB-Kartenviewer, http://maps.lgrb-bw.de/?view=lgrb_kmr) visualisiert werden [Thema: „KMR 50: Rohstoffvorkommen“; Visualisierung – und ggf. Ausdruck – der Vorkommensbeschreibung durch Nutzung des Info-Buttons beim Thema „KMR 50: Rohstoffvorkommen“]. Erforderlichenfalls können die thematischen Geodaten der KMR 50 – wie auch andere Geodaten des Themenbereiches Rohstoffgeologie - als WMS-Dienst registrierungs- und kostenfrei in die eigene GIS-Umgebung eingebunden werden (https://produkte.lgrb-bw.de/catalog/list/?wm_group_id=20000). Ergänzend wird auf die Ausführungen unter <http://www.lgrb-bw.de/informationssysteme/neuigkeiten> und die Hinweise in den LGRB-Nachrichten 07/2016 und 04/2018 verwiesen (http://www.lgrb-bw.de/aktuell/lgrb_nachrichten/index_html).

Aus rohstoffgeologischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Vorhaben.“

8. Bauliche Nutzung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Gewerbegebiete wurde auch dieses Gebiet als "Gewerbegebiet GE" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Aufgrund der sehr sensiblen Lage des Gewerbegebiets innerhalb der Zone III des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets „Fassungen im Egautal“ (LfU-Nr. 136246) und nördlich der Schutzzone II des seit 01.01.2017 ebenfalls rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Tiefbrunnen Pfaffentäle 1 und 2 (LfU-Nr. 136148) muss bei der Ansiedlung und Genehmigung von Gewerbegebieten eine Gefährdung des Trinkwassers sehr genau geprüft werden. Hierbei sowohl die Rechtsverordnung des Schutzgebiets, als auch die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen 1, 2 (AwSV) zu beachten (insb. § 49 Anforderungen an Anlagen in Schutzgebieten)

Der Geltungsbereich ist als Weiterentwicklung eines regional bedeutsamen Schwerpunkts für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen zu sehen. Laut PS 2.5.5 (Z) des Regionalplans der Region Ostwürttemberg schließt die Ausweisung von regional bedeutsamen Schwerpunkten bzw. Standorten für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen nicht ein: Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe sowie überörtliche Ver- und Entsorgungsanlagen mit Ausnahme von Möbel-, Bau- und Gartenbaumärkten entsprechend PS 2.6.2 Abs. 2.

Die in § 8 (3) Ziff. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für den privilegierten Personenkreis sind im Plangebiet ausnahmsweise zugelassen. Voraussetzung für die Ausnahme ist, dass die festgesetzten Schallkontingente durch zusätzliche Immissionsorte nicht weiter eingeschränkt werden. Dies ist z.B. durch geschickte Wahl der Lage der Wohnungen oder durch entsprechende räumliche Orientierung der Fenster denkbar.

Die in § 8 (3) 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im vorliegenden Plangebiet nicht zugelassen. Für solche Anlagen stehen in Neresheim an anderer Stelle Flächen zur Verfügung, ein Bedarf hierfür ist auch nicht zu erkennen.

Außerdem sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) 3 BauNVO in dieser Ortsrandlage auch im Gewerbegebiet nicht erwünscht.

Darüber hinaus sind Beherbergungsbetriebe aus Gründen des Schallschutzes ausgeschlossen. Das Ruhebedürfnis in einem Hotel- oder Pensionsbetrieb könnte der gewerblichen Entwicklung eines benachbarten Betriebes entgegenstehen und somit den eigentlichen Zweck des Gewerbegebietes gefährden.

8.2 Schallschutz¹

8.2.1 Einführung

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

8.2.2 Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an den schützenswerten Nutzungen zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten in Misch-, Gewerbe- oder Industriegebieten ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich.

¹ Kap. 8.2 übernommen aus „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Im Riegel-Nord I" der Stadt Neresheim“, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg, vom 06.07.2021 (verändert).

Durch die Festsetzung der Emissionskontingente wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen das jeweilige Immissionskontingent. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen. Somit ist festgelegt, dass z.B. die Eigenabschirmung einer Gebäudefassade eines betrachteten Wohngebäudes nicht herangezogen wird.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Es werden somit alle Immissionskontingente $L_{IK,i,j}$ aus den Teilflächen (i) an den relevanten Immissionsorten (j) ermittelt und logarithmisch aufsummiert.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.

Dies ist die im Plan grau dargestellte Fläche (ohne Grünflächen).

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK,i,j}$) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen. Dies gilt für Vorhaben, deren Beurteilungspegel um weniger als 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert liegen.

Dabei ist sicherzustellen, dass die Emissionskontingente nur einmalig herangezogen bzw. nicht doppelt vergeben werden dürfen. Dies könnte z.B. durch eine Auflage oder Bedingung im Genehmigungsbescheid erfolgen.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen, entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA Lärm), nachweisen. Somit ist beispielsweise zusätzlich die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren zu prüfen.

Es sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Emissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionskontingente sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: „Allgemeines Berechnungsverfahren“ berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017.

8.2.3 Lärmschutzgutachten im Genehmigungsverfahren

In der Satzung wurde der Hinweis aufgenommen, dass bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren mit der Genehmigungsbehörde abzustimmen ist, ob ein gutachterlicher Nachweis der Einhaltung der sich aus der Satzung ergebenden Lärmimmissionen erforderlich ist. Dies gilt auch in Genehmigungsfreistellungsverfahren. Dieser Hinweis ist keine Grundlage der Abwägung, sondern soll sicherstellen, dass die Bauwerber sich frühzeitig mit der Genehmigungsbehörde in Verbindung setzen, um die Erforderlichkeit der Begutachtung abzuklären. Somit kann eine zeitliche Verzögerung im Genehmigungsverfahren im Sinne des Bauwerbers vermieden werden.

8.2.4 Gliederung des Bebauungsplanes nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

Es wird für den südlichen Teilbereich ein geringeres Lärmkontingent festgesetzt als für den nördlichen Teilbereich.

Somit liegt eine Gliederung nach §1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO als Rechtsgrundlage für die Festsetzung der Lärmkontingente vor.

Es wird das Plangebiet entsprechend der Lärmemissionseigenschaft gegliedert. Somit gibt es einen Teilbereich für Betriebe und Anlagen die weniger Lärm emittieren dürfen als der andere Teilbereich. Die tatsächliche Verteilung der Schalleistungspegel ist hiervon nicht betroffen, da es für die Anwohner nicht entscheidend ist, ob ein Betrieb eine laute Schallquelle besitzt, diese aber gut abgeschirmt hat, oder ob leisere Schallquellen ungehindert den Schall zu den Immissionsorten emittieren. Entscheidend ist alleine, welche Lärmbelastungen entstehen. Diese zulässigen maximalen Lärmemissionen werden durch die Festsetzung der Geräuschkontingente nach der DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" geregelt (hier ist Lärm mit Geräusch gleichzusetzen).

Diese Festsetzung regelt die bauplanungsrechtliche Obergrenze. Dies bedeutet somit, dass nicht alle Betriebe oder Anlagen diese Obergrenze ausschöpfen werden. Die Gliederung erfolgt vielmehr hinsichtlich der Zulässigkeit.

8.2.5 Bewertung der Lärmimmissionen

Bewertung der Vorbelastung

Es wurden die zulässigen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für die umliegenden relevanten Immissionsorte um 6 dB(A) (im Gewerbegebiet) bzw. um 10 dB(A) (übrige Immissionsorte) reduziert.

Auf Grund dieses Emissionsansatzes und der Einwirkungsrichtung des Plangebiets kann damit davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung mit den vorhandenen Gewerbelärmimmissionen auftritt.

Bewertung der Zusatzbelastung

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA20-291-G01-01 vom 06.07.2021 aufzeigt, werden die um 6 dB(A) bzw. die um 10 dB(A) Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 überein. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005 liegen können.

IO 3 bis IO 05 - Immissionsorte in Gewerbegebieten

Es werden an nahezu alle Immissionsorten die um 6 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 zur Tagzeit und zur Nachtzeit eingehalten. Lediglich am Immissionsort IO 04 werden die reduzierten Orientierungswerte zur Nachtzeit um 0,1 dB(A) überschritten. Zur Wahrnehmbarkeit von Pegeländerungen kann auf die Zusammenfassung des Umweltbundesamtes aus dem Jahre 2004 verwiesen werden. Diesem Bericht kann entnommen werden, dass Pegeländerungen ab 1 dB(A) in günstigen Bedingungen gerade noch wahrgenommen werden können. Es kann davon ausgegangen werden, dass Pegelanhebungen unter 1 dB(A) nicht wahrgenommen werden können, da es sich bei Gewerbelärmemissionen in der Regel nicht um kontinuierliche Geräuscheinwirkungen handelt deren Veränderung der Lautheit unmittelbar festgestellt werden kann.

Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor.

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung von ca. 1 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Pegelzunahme bei weniger als 1 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit.

Liegt die Vorbelastung im Bestand 4 dB(A) über den Immissionsrichtwerten, so liegt die Zunahme bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Aufgrund dieses Ansatzes kann auch ohne Ermittlung der Vorbelastung davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen unzumutbaren Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Die durch das Plangebiet an den Immissionsorten IO 03 bis IO 05 hervorgerufenen Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

IO 01 / IO 02 und IO 06 / IO 07 - Immissionsorte im Außenbereich bzw. im Allgemeinen Wohngebiet

Nach Punkt 2.2 der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 liegen dann, wenn die um 10 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), vom 26. September 2002 vor, da es sich um keinen maßgeblichen Immissionsort handelt.

Aufgrund dieses Ansatzes kann davon ausgegangen werden, dass die zusätzlichen Immissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen an den relevanten Immissionsorten führen, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch erfüllt werden und keine schädlichen oder unzumutbare Lärmimmissionen hervorgerufen werden.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass unabhängig von der tatsächlichen Vorbelastung durch das Plangebiet keine unzumutbare Lärmbelastung in der Summenwirkung auftritt:

Geht man dabei von einer Vorbelastung aus, welche die Immissionsrichtwerte derzeit unterschreitet, so führt die Zusatzbelastung durch das Plangebiet zu keiner Überschreitung des Immissionsrichtwertes in Summe mit der Vorbelastung.

Geht man davon aus, dass die Vorbelastung die Immissionsrichtwerte bereits ausschöpft, so führt die Zusatzbelastung aus dem Plangebiet zu einer Pegelerhöhung unter 0,5 dB(A). Dies ist nicht wahrnehmbar und zumutbar, zumal der zulässige Rundungswert die Einhaltung der Werte ergeben wird.

Liegt die Vorbelastung im Bestand oberhalb der Immissionsrichtwerte, so liegt die Zunahme ebenfalls bei weniger als 0,5 dB(A) und damit für die Summenbelastung unterhalb der Wahrnehmbarkeit sowie in der Rundungstoleranz.

Der Lärmbeitrag aus dem Planbereich ist damit für die Gesamtlärmsituation nicht relevant.

Es gibt zudem keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Werte einer Gesundheitsgefährdung für Wohnen im Außenbereich / Dorfgebieten, Mischgebieten oder allgemeinen Wohngebieten, welche allgemein mit 72 dB(A) tags bzw. 62 dB(A) nachts angesetzt werden, durch Gewerbelärm oder sonstigen Lärmquellen in der Summenwirkung überschritten werden.

Die durch das Plangebiet an den Immissionsorten IO 01, IO 02, IO 06 und IO 07 hervorgerufenen Lärmimmissionen werden als zumutbar angesehen.

8.2.6 Betriebsleiterwohnungen und andere ähnliche Nutzungen

Es werden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 nur ausnahmsweise zugelassen. Diese Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn keine offenbaren Fenster von schutzbedürftigen Nutzungen vorhanden sind. Somit wird sichergestellt, dass die Gewerbebetriebe im Plangebiet und im Umfeld des Plangebietes keine zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen lärmrelevanten Tätigkeiten nachts erhalten.

Außerdem werden Beherbergungsbetriebe (z.B. Hotels, Boardinghouse und ähnliche Nutzungen) mit Schutzanspruch gegen Lärmimmissionen von nachts 50 dB(A) ausgeschlossen.

Entsprechend der TA Lärm ist in einem Gewerbegebiet nachts ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) zulässig. Wenn die Betriebe die für die Nachtzeit festgesetzten Lärmemissionskontingente ausschöpfen ist damit zu rechnen, dass in der Nachbarschaft innerhalb des Gewerbegebietes die Beurteilungspegel über 50 dB(A) liegen. Somit kann nach den Maßgaben der TA Lärm durch diese Lärmeinwirkung in der Nachbarschaft (im Gewerbegebiet) einen Abwehranspruch gegen diese Betriebe geltend machen werden. Dies hätte zur Folge, dass die Lärmemissionskontingente nicht ausgeschöpft werden können.

[...]

Für Büroräume und ähnliche Nutzungen (Arztpraxis, Labor usw.) ist für den Nachtzeitraum der in der TA Lärm für den Tagzeitraum maßgebliche Immissionsrichtwert von 65 dB(A) heranzuziehen. Der Schutzanspruch richtet sich nach Nr. 6.1 der TA Lärm. Entsprechend der Sonderfallprüfung nach Nr. 3.2.2 wird davon ausgegangen, dass benutzte Büroräume auch nachts nur den Schutzanspruch der Tageszeit haben.

8.2.7 Zulässige Nutzungen und Zweckbestimmung des Plangebiets

Es wurde für das Plangebiet eine Einschränkung der zulässigen Lärmemissionen in Form von Lärmemissionskontingenten nach der DIN 45691 festgesetzt. Es wurde dabei darauf geachtet, dass die Höhe der Lärmemissionskontingente so geregelt ist, dass die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes entsprechend § 8 BauNVO (vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben) gewahrt bleibt.

Es gibt keine Normgebung mit einer Definition mit welchen Lärmemissionen von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu rechnen ist. Die DIN 18005-1: 2002-07 gibt als Orientierungshilfe für Gewerbegebiete tagsüber und nachts einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{WA/m^2} = 60$ dB(A) vor. In der Regel sind jedoch in Gewerbegebieten Hotels und Beherbergungsstätten zulässig. Somit ergibt sich nach der Systematik der DIN 18005 nachts eine um 15 dB(A) geringere zulässige Lärmimmission. Auch wenn ein flächenbezogener Schalleistungspegel und ein Lärmkontingent nicht dasselbe Lärmverhalten definieren, können diese Bezugsgrößen hilfsweise als gleichwertig angesehen werden.

Für die Teilfläche GE TF 1 wird ein Emissionskontingent von $L_{EK} = 66 / 52$ dB(A) vorgegeben. Somit wird die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht.

Des Weiteren befindet sich im Gemeindegebiet der Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Riegel V“. Dieser Bebauungsplan weist Gewerbegebietsflächen ohne Lärmkontingentierung aus, wodurch auch hier die Ansiedlung von typischen Gewerbebetrieben (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO) ermöglicht wird.

Die Stadt wird dieses Gebiet als Referenzgebiet zur Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO erhalten.

8.2.8 Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließungsstraßen des Plangebietes münden in die Kreisstraße L1084. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr. Es befinden sich in einer Entfernung von 500 m keine Mischgebiete oder Wohngebiete

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

8.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Mit der Grundflächenzahl von 0,8 ist das zulässige Höchstmaß nach § 17 BauNVO ausgenutzt worden, damit der Rahmen für die bauliche Entwicklung nicht eingengt wird.

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,6 entspricht jener der Nachbar-Bebauungspläne.

8.4 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse entspricht mit $Z = \max. II$ der bestehenden Bebauung der südlichen Gewerbegebiete.

8.5 Bauweise

Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Es wird jedoch die Längenbeschränkung der BauNVO von 50 m aufgehoben. Es ist zu erwarten, dass die anzusiedelnden Betriebe wesentlich größere Gebäudelängen benötigen.

8.6 Flächen für Garagen und Stellplätze

Im Interesse der Gestaltung des Plangebietes, besonders bei der Ausweisung als Gewerbefläche, sind Garagen oder Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Flächen sind ausreichend groß, so dass auf solche Gebäude im Nahbereich der Grün- und Verkehrsflächen verzichtet werden kann.

Über nicht überdachte Stellplätze ist im Bebauungsplan nichts ausgesagt, solche sind deshalb sowohl innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich, jedoch nicht im Bereich der Anbauverbotszone gem. § 22 Straßengesetz.

8.7 Nebenanlagen

Aus dem gleichen Grund wie bei den Garagen sind auch Gebäude als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO im Plangebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Die nach § 14 (2) BauNVO der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Regelfall handelt es sich hierbei um Umformstationen, deren Bedarf zurzeit noch nicht vorhersehbar ist. Diese sind von den betrieblichen Erfordernissen abhängig.

8.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im südöstlichen Bereich ist ein Sickerbecken mit vorgeschalteter Regenwasserbehandlungsbecken vorgesehen. Durch geeignete Maßnahmen soll dort eine artenreiche Extensiv-Wiese entwickelt werden. Für die Details zur Gebietsentwässerung wird auf das parallel bearbeitete Entwässerungsgesuch verwiesen.

Weitere Extensivwiesen sind in den Randbereichen um die Hecke und zum Teil entlang der Erschließungsstraße geplant.

8.9 Leitungsrechte

Soweit erforderlich werden Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Neresheim und anderer Versorgungsträger zur Herstellung von Kanälen zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser, für Wasserleitungen sowie anderen Infrastruktureinrichtungen, wie Telekommunikation, Strom- und Gasversorgung eingetragen. Ein Bedarf ist derzeit jedoch nicht erkennbar.

8.10 Pflanzgebot und Pflanzbindung

Die Baumreihen entlang der nördlichen Grenze und um das Sickerbecken (pfg1) dienen zur Eingrünung des Gebiets nach Norden und Osten. Das Pflanzgebot befindet sich auf privater Fläche.

Die neu anzupflanzenden Bäume (pfg2) entlang der L 1084 halten einen Abstand von mindestens ca. 9 m vom Fahrbahnrand ein und erfüllen daher die Vorgabe der RPS², nach der ein erforderlicher Mindestabstand von 7,5 m ermittelt wurde.

Dieses Pflanzgebot in Verbindung mit der Hecke „pfg4“ sorgt für eine ausreichende Eingrünung des Gebiets nach Süden.

Das flächige Pflanzgebot „pfg3“, mit der Pflicht zur Pflanzung eines Baumes je angefangene 1000 m² Baugrundstück, dient der Sicherstellung der Durchgrünung der Baugrundstücke.

8.11 Gebäudehöhen

Die Ansicht der Gebäude sowie des gesamten Gebietes wird wesentlich durch die Gebäudehöhen bestimmt. Im Gewerbegebiet ist deshalb eine Höhenbegrenzung festgelegt, die einerseits die Nutzung der vorgesehenen Betriebe nicht einschränkt und andererseits eine Einpassung in die umgebende Landschaft ermöglicht. Deshalb wurden für die Gebiete Höhenfestsetzungen getroffen, welche in Abhängigkeit von der Dachform die max. Traufhöhe TH, sowie die max. Gebäudehöhe GH regeln. Die Höhen sind jeweils auf die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe bezogen. Ausnahmen für technische Notwendigkeiten können zugelassen werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen auch mit Werbeanlagen nicht überschritten werden.

8.12 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe der Gebäude richtet sich nach den betrieblichen Erfordernissen. Deshalb ist diese im Einzelfall festzulegen, jedoch gibt es eine Höhenbegrenzung die durch die jeweils angrenzende Erschließungsstraße vorgegeben wird. Die Übereinstimmung mit der Umgebung (Gelände, Nachbargrundstücke, Verkehrsflächen) ist nachzuweisen.

² Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme, Ausgabe 2009, FGSV Arbeitsgruppe Verkehrsmanagement

8.13 Böschungen und Stützbauwerke an Verkehrsflächen

Die beim Bau der Erschließungsstraßen entstehenden Böschungen gehören zum Baugrundstück und müssen in die Gestaltung der Außenanlagen einbezogen werden. In der Regel werden die angrenzenden Grundstücke der Verkehrsfläche angeglichen, so dass im Endzustand keine Böschungen sichtbar sind.

Damit die öffentliche Verkehrsfläche auf volle Breite bis auf die Grundstücksgrenze ausgebaut werden kann, ist es notwendig, den Abgrenzungsstein direkt an die Grundstücksgrenze zu setzen. Die erforderliche Betonstütze hat der jeweilige Grundstücksbesitzer ebenfalls zu dulden.

9. Örtliche Bauvorschriften

9.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden und Dächern

Im Plangebiet sind sehr lange Baukörper zulässig. Aus gestalterischen Gründen ist es daher notwendig, Baukörper, die länger als 125 m sind, baulich zu gliedern. Dies kann am Besten durch einen Vor- oder Rücksprung geschehen. Weitere erwünschte Gliederungselemente sind Fensterflächen oder farbliche Fassadengestaltungen. Darüber hinaus kann auch durch Fassadenbegrünung eine Gliederung und Gestaltung erzielt werden.

Die Dachform wird im Gewerbegebiet durch die betrieblichen Erfordernisse bestimmt. Deshalb sind Satteldächer, Flachdächer, Pultdächer und Sheddächer zulässig.

Auf weitere Festsetzungen zur Gestaltung wird im Gewerbegebiet verzichtet.

9.2 Werbeanlagen

Wegen der Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes dürfen eventuelle Reklameaufschriften die Höhe der Baukörper nicht überschreiten. Überdies soll vermieden werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht abgelenkt oder geblendet werden.

9.3 Einfriedigungen

Aus Sicherheitsgründen müssen die Betriebsflächen im Allgemeinen eingezäunt werden. Hier werden Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m erforderlich. Entlang der Erschließungsstraße wird auf Gehweg oder Schrammbord verzichtet. Deshalb sind Einfriedigungen um 0,5 m von der Straße abzurücken. Dies ermöglicht den Firmen, vor der Einfriedigung entlang der Straße Stellplätze anzulegen.

9.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Nach § 50 (1) LBO sind selbständige Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu 3,0 m Höhenunterschied verfahrensfrei. Dies gilt jedoch nicht bei einer Veränderung im Zusammenhang mit baulichen Anlagen.

Aufschüttungen oder Abgrabungen schließen an bauliche Anlagen an, wenn bei Abgrabungen der Böschungfuß oder bei Aufschüttungen die Böschungsschulter nicht mehr als 5,0 m vom Gebäude entfernt ist. Dieses Maß muss auf 80 % der der Böschungslänge zutreffen. Ausnahmen für Gebäudeumfahrten können zugelassen werden, weil größere Fahrzeuge bei Kurven um die Gebäudeecken einen größeren Radius benötigen. Das Maß der benötigten Fläche hängt dann von den örtlichen Verhältnissen ab.

Geländeveränderungen über 1,50 m stellen einen wesentlichen Eingriff in die bestehende Topographie dar und sind deshalb genehmigungspflichtig.

9.5 Versorgungsleitungen

§ 74 (1) 5 LBO ermöglicht durch Satzung die Festsetzung einer Bauvorschrift über die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen. Unter die genannten Leitungen fallen Leitungen mit Nennspannungen bis 1000 Volt (Wechselstrom) bzw. 1500 Volt (Gleichstrom). Es handelt sich hier um ein schutzwürdiges Gebiet, welches Einfluss auf die Ortsansicht nimmt. Dachständer und Freileitungen wirken sehr störend, deshalb wurden diese untersagt. Telekommunikationsleitungen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, rechtzeitig vor Baubeginn die notwendigen Abstimmungen mit den Leitungsnetzbetreibern (z.B. Telekom, Netze NGO) vorzunehmen.

10. Planungsstatistik

Gesamtfläche (Bruttobaufäche)	ca.	114864 m²	100,0 %
Gewerbegebiet (Nettobaufäche)	ca.	88755 m ²	77,3 %
Verkehrsfläche	ca.	8401 m ²	7,3 %
Gehweg	ca.	1253 m ²	1,1 %
Verkehrsgrünflächen	ca.	1502 m ²	1,3 %
Fläche mit Regenwasserbehandlung: Sickerbecken inkl. baul. Anlagen und Regenklärbecken mit Zufahrt (öffentliche Grünfläche)	ca.	6854 m ²	6,0 %
Übrige öffentliche Grünflächen	ca.	8074 m ²	7,0 %
Fläche für Ver- und Entsorgung	ca.	25 m ²	0,0 %

G:\DATEN\18xx521\B210728_BP_Entw.doc