

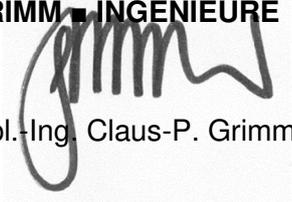
INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	1
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung	3
3. Erfordernis der Planaufstellung	4
4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets	6
5. Planinhalte	8
5.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.2 Städtebauliches Konzept – Bauweise	9
5.3 Maß der baulichen Nutzung	10
5.4 Dachformen und -gestaltung	10
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	10
5.6 Pflanzgebote	10
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	11
6.1 Verkehrserschließung	11
6.2 Entwässerung	11
6.3 Wasser- und Stromversorgung	13
7. Umweltbericht - Grünordnung - Artenschutz - Bodenschutz	14
7.1 Umweltbericht	14
7.2 Artenschutz	15
7.3 Bodenschutz	15
8. Lärmemissionen	15
9. Landwirtschaft	16
10. Abwägung	17
11. Angaben zur Planverwirklichung	18
11.1 Bodenordnung	18
11.2 Zeitliche Umsetzung	18

Anlagen: Übersicht und Bewertung: Potenzielle Gewerbeflächen in Elchingen einschl. Übersichtslageplan
Umweltbericht vom 27.10.2021 und Grünordnung mit Eingriffsausgleichsbilanzierung vom 27.10.2021, geändert am 10.05.2022, jeweils Dipl.-Ing.(FH) A.Walter
Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Dipl.-Ing.(FH) A.Walter, 07.07.2021

Aufgestellt:

Ellwangen, den 26.04.2021 / 20.12.2021
GRIMM ■ INGENIEURE / 23.05.2022

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm



Ausgefertigt:

Neresheim, den
STADT NERESHEIM

THOMAS HÄFELE
Bürgermeister

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden von Elchingen, einem Teilort der Stadt Neresheim, Ostalbkreis. Das Plangebiet wird im Osten durch einen Feldweg begrenzt. Im Norden und im Westen schließt das Plangebiet direkt an das vorhandene Gewerbegebiet „Reichertstal“ an. Im Süden bildet die Zufahrt zu dem im Südosten gelegenen landwirtschaftlichen Aussiedlerhof den Abschluss der geplanten Bauflächen. Im Süden stellt das Plangebiet langfristig den Abschluss des Siedlungskörpers zur freien Landschaft dar.

Gebäude oder bauliche Anlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Entsprechend des amtlichen Katasters (Fortführungsnachweis 2021/6 vom 20.04.2021) umfasst der Geltungsbereich die Flurstücke Nr. 999/7 und Nr. 993/15 und wird begrenzt:

im Norden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 999/7 und Nr. 993/15;

im Osten durch die westliche Grenze des Fl.St.Nr. 991 (landwirtschaftlicher Weg);

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 999/7;

im Westen durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 999/7 und Nr. 993/15.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,34 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Das Plangebiet weist ein stetiges Gefälle von Süd nach Nord auf – siehe hierzu die Höhenlinien im zeichnerischen Teil. Die maximale Geländehöhe im Plangebiet befindet sich im Südosten

und beträgt ca. 599,50 müNN. Die geringste Geländehöhe liegt im Nordosten (ca. 590,80 müNN).

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 ist das Plangebiet als Bereich für die Landwirtschaft berücksichtigt. Die Ausweisung eines ca. 2,3 ha großen (bzw. kleinen) Plangebietes setzt einen raumplanerischen Detaillierungsgrad voraus, den weder der Regionalplan 2010 noch der Landesentwicklungsplan 2002 leisten können. Zudem konnten zum Zeitpunkt der Aufstellung der übergeordneten Raumplanungen die strukturellen und wirtschaftlichen Entwicklungen in den ländlichen Ortschaften nicht hinreichend vorausgedacht werden. Der Regionalplan steht nunmehr zur Fortschreibung an. Dabei wird auch das hier vorliegende Gewerbegebiet entsprechend berücksichtigt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neresheim ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche enthalten. Die Stadt Neresheim wird den Flächennutzungsplan im Jahr 2022 grundlegend überarbeiten bzw. neu aufstellen. Dabei wird auch das hier gegenständliche Plangebiet als Gewerbefläche berücksichtigt werden. Entsprechende Haushaltsmittel sind vorgesehen. Deshalb soll der FNP nicht im Parallelverfahren (nur) für das Plangebiet „Reichertstal IV“ fortgeschrieben sondern für die Gesamtstadt aufgestellt, erarbeitet und zur Rechtskraft geführt werden.

Stadt Neresheim hat die v.g. Vorgehensweise mit den übergeordneten Behörden (Landratsamt und Regierungspräsidium) abgestimmt – siehe Email vom 16.11.2021 von Herrn Hoke, Stadtbauamt Neresheim. Damit kann vom Grundsatz her der Bebauungsplan rechtskräftig

werden, auch wenn das FNP-Verfahren noch nicht abgeschlossen ist.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Der Stadtverwaltung Neresheim mittlerweile neun konkrete Bauanfragen von Gewerbebetrieben für das Plangebiet in Elchingen vor:

- ein Metallbaubetrieb/3D-Druck (Existenzgründung)
- ein Holzbau-Unternehmen, welches zur Vorbereitung der Geschäftsübergabe an die nächste Generation erweitern möchte
- ein Stuckateurbetrieb, der bisher an anderer Stelle ortsansässig ist
- ein Gerüstbauunternehmen (Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes)
- eine Hundeschule
- ein Metallbaubetrieb
- ein Sicherheitsunternehmen
- ein Montagebetrieb
- auf Bildverarbeitung im Bereich industrielle Automatisierung spezialisiertes Unternehmen

Derzeit stehen der Stadt Neresheim in Elchingen keine frei veräußerbaren Bauflächen für kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe zur Verfügung. Das Gewerbegebiet „Riegel“ in Neresheim soll vor allem die Ansiedlung und die Erweiterung von mittleren und großen Gewerbebetrieben ermöglichen. Kleinflächiges Gewerbe hingegen soll – entsprechend der konkreten Nachfragen – im hier vorliegenden Gewerbegebiet angesiedelt werden. Das bestehende Gewerbegebiet „Reichertstal“ wurde im Laufe der vergangenen ca. 30 Jahren in Abschnitten erschlossen - letztmalig im Jahr 2014. Mittlerweile sind alle erschlossenen Gewerbebauflächen verkauft.

Da die Stadt Neresheim die aktuelle Nachfrage nach Gewerbebauland nicht befriedigen kann, hat der Stadtrat die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes „Reichertstal IV“ beschlossen. Die Größe des Plangebietes ist mit ca. 2,34 ha kurzfristig ausgerichtet und dient kleineren Gewerbebetrieben, sich in maßvollen Einheiten anzusiedeln bzw. zu erweitern.

Die Bereitstellung von Gewerbeflächen ist für eine Kommune von fundamentaler Bedeutung. Gewerbeflächen bedeuten Gewerbebetriebe und damit Arbeitsplätze. Der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind für das Gemeinwohl und die Zukunftsfähigkeit einer Stadt mit einer ausgeprägt ländlichen Siedlungsstruktur zwingend notwendig. Gewerbebetriebe können neu angesiedelt werden oder bereits vorhandene Betriebe bei Erweiterungsabsichten in den Teilorten gehalten werden. Damit ergibt sich unter Umständen auch Potenzial, um derzeitige Konfliktsituationen zwischen Wohn- und Gewerbenutzung im Innerortsbereich zu lösen.

Im Vorfeld der Planaufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplanes wurde die Standortsuche nach geeigneten Bauflächen in der Stadt Neresheim intensiv diskutiert und insbesondere im Ortsteil Elchingen untersucht. Bei den Standortüberlegungen und bei den Untersuchungen zur Abgrenzung des Plangebietes wurden insbesondere folgende Faktoren berücksichtigt:

- Erfordernis der Bereitstellung von Gewerbebauflächen
- Siedlungsstrukturen (Wohnbauflächen, Grünzäsuren, etc.)
- Bestehende Gewerbebauflächen
- Städtebauliche Aspekte
- Topographie
- Eingriff in Natur und Umwelt
- Verkehrliche Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

- Entwässerung
- Grunderwerbsmöglichkeiten
- Beeinträchtigungen von / durch die Landwirtschaft

Die Ausweisung einer Gewerbefläche am Standort „Elchingen“ erwies sich unter Abwägung der o.g. Randbedingungen als insgesamt am günstigsten – siehe Anlage: Matrix „Potenzielle Gewerbeflächen in Elchingen, Übersicht und Bewertung“.

4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das gesamte Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die vorhandenen Ackerflächen sind großzügig parzelliert. Das Gelände ist mäßig geneigt und frei von jeglichen Gehölzen, Busch- oder Baumgruppen. Im Norden und im Westen begrenzen die bereits aufgesiedelten Bauflächen der bestehenden Gewerbegebiete „Reichertstal II“ und „Reichertstal III“ das Plangebiet. Im Osten schließen sich - nach dem das Plangebiet begrenzenden Feldweges - weiträumige Ackerflächen an. Im Süden begrenzt ein öffentlicher Weg, der einen Parkplatz und einen Aussiedlerhof mit der in unmittelbarer Nähe verlaufenden Landesstraße 1084 verbindet, das Plangebiet.



Foto 1: Blick auf das Plangebiet in Richtung Norden



Foto 2: Blick auf das Plangebiet in Richtung Süden



Foto 3: Blick auf das Plangebiet in Richtung Osten

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Wasserfassungen im Egautal. Im Westen und im Süden des Plangebietes – jeweils außerhalb des Geltungsbereiches – befinden sich in ca. 30 m bis 50 m Entfernung zum Plangebiet, die nach NatSchG kartierten Biotope „Feldgehölz südlich Elchingen“ (172271364671) und „Feldhecke südöstlich Elchingen“ (72271364670), siehe Eintrag im zeichnerischen Teil.

Darüber hinaus befinden sich keine Schutzgebiete oder besonders geschützte Biotope o.ä. innerhalb oder in relativer Nähe zum Plangebiet.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Entsprechend des Einzelhandelserlasses werden gemäß §1 (5) BauNVO jegliche Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO (Wohnungen) sind im Baugebiet zugelassen, nicht

jedoch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

5.2 Städtebauliches Konzept – Bauweise

Die Art der Nutzung des Plangebietes sowie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an denjenigen der direkt angrenzenden Bebauungspläne „Reichertstal II“ und „Reichertstal III“.

Die Gliederung der Bauflächen ist durch die verkehrliche Erschließung des Plangebietes weitgehend vorgegeben. Die Bauweise wird auf maximal 50 m lange Gebäude eingeschränkt. Damit wird den konkreten Nachfragen und der Planungsabsicht entsprochen, kleinformatische Gewerbe- und Handwerksbetriebe anzusiedeln. Auf eine finale Unterteilung der Flurstücke wurde verzichtet, um eine möglichst flexible Parzellierung zu ermöglichen. Die Höhenlage der möglichen Gebäude und Anlagen wird wegen der nicht definierten Grundstückszuschnitte auf die im Einzelbauvorhaben geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen bezogen. Diese werden wiederum durch die entsprechenden Festsetzungen begrenzt.

Die maximale Gebäudehöhe wurde mit 14 m festgesetzt.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Bauflächen	2,01 ha	85,9 %
Grünflächen	0,17 ha	7,3 %
davon öffentlich	0,10 ha	
davon privat	0,07 ha	
Verkehrsflächen / Verkehrsgrün	0,16 ha	6,8 %
Gesamt	2,34 ha	100 %

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Vor dem Hintergrund einer möglichst optimierten Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange des Städtebaues und des Landschaftsbildes, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

Zu den abschließenden Siedlungsrändern im Süden und Osten werden öffentliche bzw. private Grünflächen zur Randeingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt.

5.4 Dachformen und -gestaltung

Die Dachformen sind frei wählbar. Damit wird eine für die jeweilige Nutzung entsprechend optimale Gebäude- und Dachform ermöglicht (z.B. Shed- oder Flachdächer).

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch die im Lageplan dargestellten Baugrenzen. Die Gebäudeausrichtung ist nicht definiert, um dem Nutzer eine möglichst variable Gebäude- und Anlagengestaltung zu ermöglichen.

5.6 Pflanzgebote

Entsprechend den Anregungen / Vorgaben der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung (siehe Anlage), werden in den öffentlichen und privaten Grünflächen im Süden und im Osten des Plangebietes Pflanzgebote festgesetzt, so dass das Plangebiet im Übergangsbereich zur freien Landschaft durchgängig eingegrünt wird.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße sowie durch die vorangegangenen bzw. benachbarten Bebauungspläne im Wesentlichen gegeben. Die aus Richtung Norden und Westen ins Plangebiet führende bestehende Gewerbestraße wird verlängert und zu einer Ringstraße verbunden. Die Ausbaubreite der Fahrbahn beträgt entsprechend des Bestandes 6,5 m. Einseitig wird ein 1,5 m breiter Gehweg fahrbahnbegleitend vorgesehen. Die 90°-Kurve wird aus fahrgeometrischen Gründen an der Innenseite aufgeweitet.

Im Südosten wird eine verkehrliche Erweiterung des Plangebietes konzeptionell vorgesehen, wenngleich es diesbezüglich keinerlei konkreten Überlegungen oder Vorplanungen gibt.

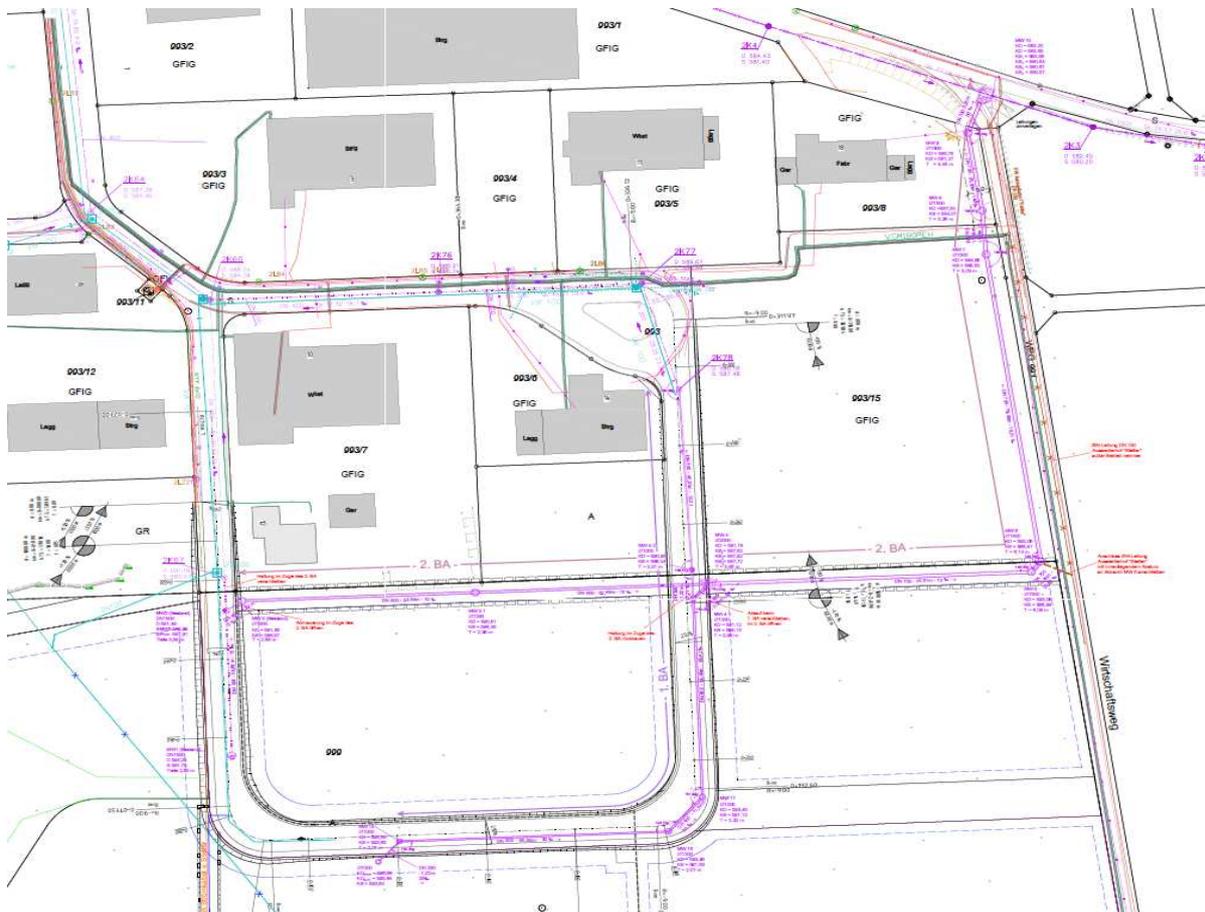
Der landwirtschaftliche Weg im Osten sowie der Verbindungsweg im Süden des Plangebietes verbleiben unverändert. Eine Zufahrt auf die Privatgrundstücke von diesen Wegen aus wird nicht zugelassen und durch die entsprechenden Planzeichen untersagt. Die Erschließung und Andienung der landwirtschaftlichen Flächen wird damit durch die vorliegende Planung nicht verändert.

6.2 Entwässerung

Das Plangebiet der Erweiterungsfläche ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP der Stadt Neresheim (Elchingen-Süd) als Bauerwartungsland nicht berücksichtigt. Für das Plangebiet wurde im Auftrag der Stadt Neresheim eine Vorplanung (Stand Januar 2021) für die Entwässerung erstellt. Diese sieht eine Entwässerung des Plangebietes im Mischsystem vor. Aus hydraulischen Gründen ist der Neubau eines Mischwasserkanals am nördlichen Rand

des Plangebietes erforderlich. Dieser neue Mischwasserkanal wird in Richtung Norden fortgeführt und an den bestehenden Sammler DN 1500 (Ins Bärenloh) angeschlossen. Für den geplanten Mischwasserkanal auf den Privatflächen sind im Bauabw. Plan die jeweiligen Leitungsrechte ausgewiesen.

Das Stadtbauamt Neresheim hat die Variante eines „modifizierten Mischsystems“ im Zuge der Entwässerungsplanung ingenieurtechnisch untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass aufgrund der besonderen Gegebenheiten und Zwangsbedingungen (Entfernung des Vorfluters, keine Regenwasserkanal in der Nähe, Grundstückszuschnitte, bestehende Leitungen, etc.) die Verlegung eines separaten Regenwasserkanals für Dachflächen nicht realisierbar ist.



Lageplanausschnitt Ausführungsplanung „Mischwasserkanal Im Reichertstal“ G+H
Ingenieurteam 21.01.2021 o.M.

Die Regenwasserrückhaltung wird über private Rückhaltezysternen, -mulden oder drgl. erfolgen und ist dementsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Es wird seitens des Vorhabenträgers davon ausgegangen, dass die bestehenden Regenwasserbehandlungsanlagen ausreichend Reserven aufweisen, um eine ordnungsgemäße Regenwasserbehandlung ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen sicherstellen zu können.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird rechtzeitig vor der Erschließung nachgewiesen werden bzw. das erforderliche Benehmen/Einleitungserlaubnis mit der Unteren Wasserbehörde hergestellt/beantragt werden.

6.3 Wasser- und Stromversorgung

Zur Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wird im Süden ein Standort für eine Umspannstation ausgewiesen. Diese Umspannstation wurde bereits im Bebauungsplan „Reichertstal III“ vorgesehen, jedoch bis dato nicht realisiert. Zur besseren Vermarktung der Baugrundstücke wird der ursprünglich geplante Standort nun um ca. 15 m nach Westen verschoben.

Zum derzeitigen Planungsstand wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet Trink- und Löschwasser in ausreichender Menge, Druck und Qualität zur Verfügung steht. Eventuell erforderliche zusätzliche Maßnahmen zur Löschwasserversorgung (Löschwasserbehälter o.ä.) werden im Zuge der weiteren Planung gemeinsam mit dem Wasserversorger und dem Kreisbrandmeister festgelegt und ggf. in den Bebauungsplan eingearbeitet.

7. Umweltbericht - Grünordnung - Artenschutz - Bodenschutz

7.1 Umweltbericht

Grundsätzlich ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung zur Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen durchzuführen und dies in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs.4 BauGB). Dieser wurde vom Büro PlanWerkStadt, Herr Dipl.-Ing.(FH) Walter, Westhausen, erstellt und liegt der Begründung vollumfänglich bei - auf die darin enthaltenen Aussagen wird verwiesen. Zudem wurde von Herrn Walter eine ökologische Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung unter Berücksichtigung des Schutzgutes Boden aufgestellt (siehe Anlage).

Durch die innerhalb des Plangebietes festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen kann eine gewisse Kompensation erreicht werden, die jedoch nicht hinreichend ist. Deshalb ist es notwendig, das verbleibende gesamt Naturschutzfachliche Defizit (ca. 153.000 Ökopunkte) über das Ökokonto der Stadt Neresheim auszugleichen. Entsprechend den Ausführungen der als Anlage beigefügten Eingriffs-Ausgleichsbilanz, werden die Ökokonto-Maßnahmen 040 (Schaffung von artenreichem Grünland durch Extensivierung) und 038 (Erweiterung eines Magerrasens) als externe Ausgleichsmaßnahmen herangezogen.

Die vom Gutachter Walter genannten grünordnerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, sofern sie innerhalb des Bebauungsplangebietes liegen. Für die planexternen Ausgleichsmaßnahmen wird die Stadt Neresheim ggf. einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abschließen und sich zur Durchführung und zum dauerhaften Unterhalt der Maßnahmen verpflichten.

7.2 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG betroffen sein können. Herr Dipl.-Ing. Walter wurde von der Stadt Neresheim diesbezüglich beauftragt und hat eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Datum vom 07.07.2021 erstellt (siehe Anlage). Der Fachgutachter kommt zum Ergebnis, dass *„...die Flächen artenschutzrechtlich keine besondere Relevanz besitzen. Bei den Begehungen konnten nur typische Arten der Kulturlandschaft und des Siedlungsrandes festgestellt werden. Für die festgestellten Arten ist durch das Bauvorhaben nicht mit einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes zu rechnen. Durch die Festsetzungen zur Eingrünung werden zusätzliche Strukturen für die vorkommenden Arten geschaffen. Eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.“*

Artenschutzrelevante Maßnahmen o.ä. werden im Zuge der Aufsiedelung dementsprechend nicht erforderlich.

7.3 Bodenschutz

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die vorgesehene Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung zwangsläufig nachhaltig beeinträchtigt. Ein Ausgleich in das Schutzgut Boden kann aufgrund der notwendigen großflächigen Gewerbegebietsausweisung nicht gelingen. Das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gesamtnaturschutzfachlich bewertet (siehe Anlage). Nur bei gemeinsamer Betrachtung aller Schutzgüter kann ein vertretbarer Ausgleich in den projektbedingten Eingriff erreicht werden.

8. Lärmemissionen

Durch den großzügigen Abstand der geplanten Bauflächen zur bestehenden wohn- und mischgenutzten Bebauung im Norden ist nicht mit Lärmimmissionen zu rechnen, die über die zulässigen Grenzwerte bzw. Orientierungswerte hinausgehen und damit die bestehende Bebauung beeinträchtigen.

Es kann ferner davon ausgegangen werden, dass das vorhandene (und zukünftige) Verkehrsaufkommen auf der L 1084 nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte innerhalb des Plangebietes führen wird.

Auf die Erstellung eines Lärmgutachtens wird deshalb verzichtet.

9. Landwirtschaft

Bei Planrealisierung gehen ca. 2,3 ha gut geeignetes Ackerland für die Landwirtschaft auf absehbare Zeit verloren. Bewirtschaftet wird diese Fläche bisher als Ackerland. Im rechtskräftigen FNP ist dieser Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. In der Flurbilanz Baden-Württemberg ist die überplante Fläche in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Vorrangflur Stufe 2, in der Flächenbilanzkarte als Grenzflur ausgewiesen. Durch den Entfall der landwirtschaftlichen Nutzfläche wird jedoch kein Landwirt in seiner Existenz gefährdet. Die Flächen sind aufgrund ihres Zuschnittes und ihrer relativ geringen Größe nicht existenzbegründend. Als Vorhabensträgerin und als Eigentümerin der planinternen Flächen wird sich die Stadt Neresheim bemühen, den landwirtschaftlichen Pächtern angemessene Ersatzflächen nach Möglichkeit zur Verfügung zu stellen.

Unmittelbar an der südöstlichen Ecke des geplanten Gebietes grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an, der über 115 ha Fläche bewirtschaftet und durchschnittlich 250 männliche Rinder zur Bullenmast hält. Der westliche Giebel des Bullenmaststalles liegt etwa 100 m von der südöstlichen Ecke des geplanten

Gewerbegebietes entfernt. Eine Abschätzung der hieraus resultierenden Immissionen für das geplante Gewerbegebiet wurde mit dem Programm GERDA IV vom Geschäftsbereich Landwirtschaft im Landratsamt Ostalbkreis durchgeführt. Danach sind keine über das zumutbare Maß hinausgehenden Immissionen zu erwarten.

Die üblichen zulässigen landwirtschaftlichen Immissionen (Lärm, Staub, Geruch, vereinzelte Nachterntearbeiten etc.) bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen können auftreten. Ferner ist mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen und/oder Emissionen sind von den Gewerbebetrieben entschädigungslos zu dulden.

Bei den planinternen Ausgleichmaßnahmen wurde darauf geachtet werden, dass zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Baumpflanzungen ein ausreichender Mindestabstand eingehalten wird.

10. Abwägung

Es hat eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Erörterungen im Ortschaftsrat, im Technischen Ausschuss und im Stadtrat und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit stattgefunden.

Folgende Aspekte wurden sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis für die Ausweisung von Gewerbebauflächen in Elchingen;
- Belange des Landverbrauchs;

- Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie des Bodenschutzes;
- Belange der Landwirtschaft
- Belange der Zersiedelung und des Städtebaus;
- private Interessen.

11. Angaben zur Planverwirklichung

11.1 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Neresheim. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Grunderwerbes (Baulandumlegung oder ähnliches) sind deshalb nicht erforderlich.

11.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im Frühjahr 2022 abzuschließen, damit noch im Jahr 2022 mit den Erschließungsarbeiten begonnen und die Bauflächen 2022 den Interessenten vollständig erschlossen zur Verfügung gestellt werden können.