



**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan  
„Gewerbegebiet  
Geißespan III“  
in Unterschneidheim**

**- Begründung -**

<b>INHALTSVERZEICHNIS</b>	<b>Seite</b>
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung	2
3. Erfordernis der Planaufstellung	3
4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
5. Planinhalte	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Städtebauliches Konzept – Bauweise	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung	6
5.4 Dachformen und -gestaltung	7
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	7
5.6 Flächenbilanz	7
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	7
6.1 Verkehrserschließung	7
6.2 Entwässerung	7
6.3 Wasser- und Stromversorgung	8
7. Umweltbericht – Naturschutz – Bodenschutz – Artenschutz	8
7.1 Umweltbericht	8
7.2 Artenschutz	9
7.3 Bodenschutz	9
7.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	9
7.5 Fazit	11
8. Lärmemissionen	12
9. Landwirtschaft	12
10. Abwägung	13
11. Angaben zur Planverwirklichung	14
11.1 Bodenordnung	14
11.2 Zeitliche Umsetzung	14

Aufgestellt:

Ellwangen, den 22.10.2021 / 10.02.2022  
/ 23.05.2022

**GRIMM ■ INGENIEURE**

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

Ausgefertigt:

Unterschneidheim, den 08.11.21/21.03.22/23.05.22

**JOHANNES JOAS**  
Bürgermeister

## 1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten von Unterschneidheim am Rande der bestehenden Ortslage (siehe Auszug aus Flächennutzungsplan im zeichnerischen Teil). Im Süden grenzt das Plangebiet direkt an eine bereits gewerblich genutzte Fläche an. Im Westen schließen sich die rückwärtigen Bereiche der Wohngebäude entlang der Ortsdurchfahrt an. Nördlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen bzw. ein landwirtschaftlicher Weg.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke ganz oder teilweise Flst.Nr. 3772, 3774 und 3775. Er wird begrenzt:

im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr.3772;

im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr.3772 und Nr. 3775;

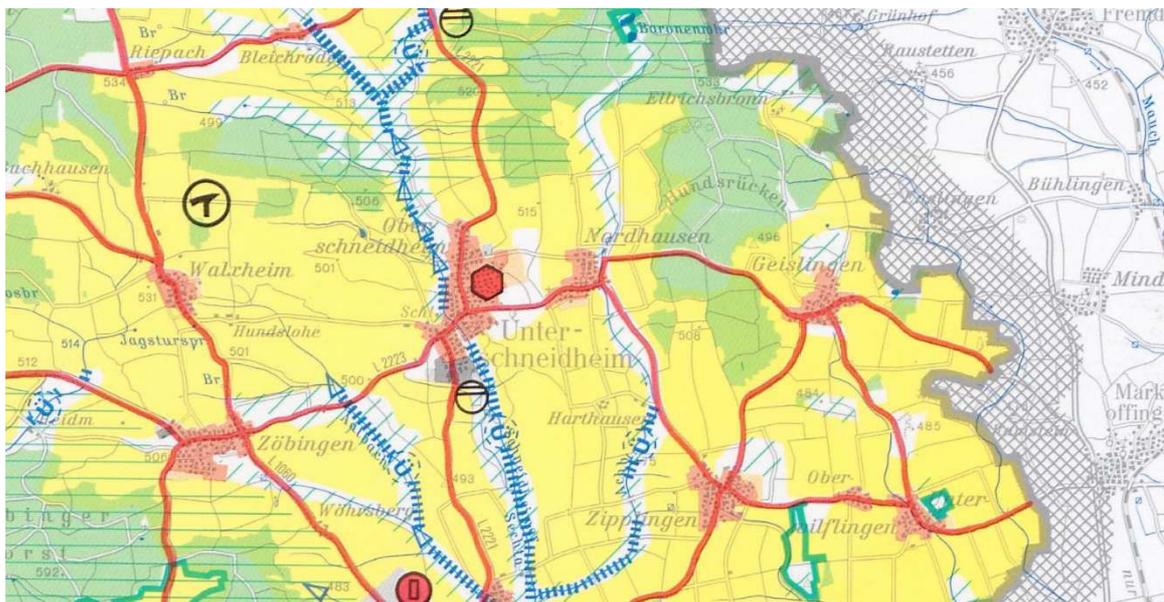
im Süden durch eine gedachte Linie auf den Grenzen der Flurstücke Nr. 3774 und 3775;

im Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 3772.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,33 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

## 2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung

Das Plangebiet befindet sich im schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz nach PS 3.2.2.1 (G) Regionalplan Ostwürttemberg 2010 und PS 5.3.2 (Z) Landesentwicklungsplan 2002.



Auszug aus Raumkarte des Regionalplans 2010 Ostwürttemberg o.M.

Der Flächennutzungsplan für das Gebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim weist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft aus (siehe Auszug aus Flächennutzungsplan im zeichnerischen Teil).

Das Plangebiet wird demzufolge nicht aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Die Gemeinde Unterschneidheim wird die Fortschreibung des FNP im Parallelverfahren durchführen bzw. veranlassen.

Die Gemeinde hat für die Firma Schimmele GmbH & Co. KG 2007 bzw. 2011 die vorhabensbezogenen Bebauungspläne „Gewerbegebiet Geißespan I“ und „Gewerbegebiet Geißespan II“ entwickelt.

### 3. Erfordernis der Planaufstellung

Auf der im Süden direkt an das Plangebiet angrenzenden Gewerbebaufläche befindet sich der Betriebsstandort eines Bagger- und Fuhrunternehmens. Die betreffenden Flurstücke Nr: 3773, 3774 und 3775 werden als Betriebshof und als Lager sowie als Abstell- und Rangierfläche genutzt. Zudem befindet sich im Westen des Gewerbeareals eine große Halle mit Lagerräumen und Werkstätten (für LKW, Baumaschinen und drgl.) sowie einigen Büroräumen.

Um den Gewerbebetrieb wirtschaftlich in seinem Bestand zu sichern, ist eine Erweiterung der derzeitigen Betriebsfläche zwingend erforderlich.

Der Betriebsinhaber hat die plangegegenständliche Fläche nördlich angrenzend an das Betriebsgelände bereits erworben. Eine Erweiterung der Betriebsfläche in westlicher Richtung ist nicht möglich, da sich dort eine aktive landwirtschaftliche Hofstelle befindet.

Der jetzige Bebauungsplan stellt eine geringfügige Abrundung des Betriebsgeländes dar. Der Betrieb hat sich auf den eigenen Flächen über Jahre dort entwickelt, so dass die Betriebserweiterung nur an diesem Standort sinnvoll ist. Um den Fortbestand des Betriebes am derzeitigen Standort in Unterschneidheim zu sichern, ist die Ausweisung einer zusätzlichen Gewerbebaufläche und die diesbezügliche Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Geißespan III“ erforderlich.

#### **4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets**

Das Plangebiet ist derzeit völlig unbebaut und wird als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Gehölz- oder Strauchstrukturen sind innerhalb des Plangebietes selbst nicht vorhanden. Auf der südlich angrenzenden, bestehenden Gewerbefläche befinden sich einige Sträucher und standortfremde Nadelgehölze.



Foto 1: Blick in Richtung Süden auf das Plangebiet



Foto 2: Blick in Richtung Westen auf das Plangebiet

## 5. Planinhalte

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angrenzenden Bebauung im Süden sowie der beabsichtigten Nutzung erfolgt die Festsetzung als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind entsprechend der konkret beabsichtigten Nutzung nicht plangegegenständlich.

### 5.2 Städtebauliches Konzept – Bauweise

Die Art der Nutzung, die Festlegung der Baugrenzen bzw. der Baufenster folgt den Erfordernissen des ansässigen Unternehmens sowie den Grundsätzen einer harmonischen Eingrünung des Plangebietes in die Umgebung. Dementsprechend werden an den abschließenden Rändern der möglichen Bebauung umlaufend Grünstreifen festgesetzt. Im Westen wird ein Grünstreifen in einer Breite von 8 m vorgesehen und mit Büschen und Bäumen extensiv bepflanzt (Pflanzgebot). Dadurch soll ein angemessener Abstand und eine gewisse Abschirmung zur westlich benachbarten Wohnbebauung realisiert werden. Im Osten wird der bereits im südlichen Plangebiet „Gewerbegebiet Geißespan II“ ausgewiesene, bepflanzte Grünstreifen ebenfalls in einer Breite von 8 m verlängert. Zum angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstück im Norden wird ein 3 m breiter Grünstreifen ausgewiesen.

Die Festsetzung der Höhen der baulichen Anlagen erfolgt entsprechend der beabsichtigten Nutzung und liegt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9,5 m einen Meter „unter“ der Festsetzung im benachbarten „Gewerbegebiet Geißespan II“.

### 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 Versiegelungsgrades, erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl für das Gesamtgebiet von 0,8.

Aufgrund der Größe des Plangebietes sind nur Gebäude in offener Bauweise, d.h. bis maximal 50 m Baulänge, möglich.

#### **5.4 Dachformen und -gestaltung**

Als Dachformen sind Flach- Pult- und Satteldächer wählbar. Damit wird den Anforderungen an eine flexible Gestaltung der Gewerbebauten entsprochen.

#### **5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen**

Die ausgewiesene Gewerbebaufläche ist relativ schmal und lang. Eine Differenzierung der Nutzbarkeit bzw. eine Einschränkung hinsichtlich der Bebauung würde den Anforderungen an die Nutzung dieser Fläche nicht entsprechen, so dass darauf verzichtet wird.

#### **5.6 Flächenbilanz**

Die städtebaulichen Flächenkennwerte des Plangebietes betragen:

<b>Art der Fläche</b>	<b>ca. Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Bauflächen (GE)	0,256 ha	77 %
Private Grünfläche	0,077 ha	23 %
Gesamtfläche	0,333 ha	100 %

### **6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung**

#### **6.1 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzenden gewerblichen Flächen, die vom Vorhabensträger bereits genutzt werden, verkehrlich erschlossen. Eine separate Zufahrt zum Plangebiet ist weder gewünscht noch erforderlich. Durch die festgesetzte Grünfläche im Osten kann die Gewerbefläche nicht über den östlichen Feldweg angeeignet werden.

#### **6.2 Entwässerung**

Das Plangebiet ist im Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP) von Unterschneidheim (Stand 2014) nicht berücksichtigt. Entsprechend des Plangebietes „Gewerbegebiet Geißespan II“ soll die Entwässerung im modifizierten Mischsystem mit separater Ableitung des nicht schädlich verunreinigten Dachflächenwassers erfolgen.

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

Aufgrund der sehr geringen räumlichen Ausdehnung des Plangebietes kann davon ausgegangen werden, dass sowohl die bestehenden Kanäle als auch die vorhandenen Regenwasserbehandlungsanlagen in Unterschneidheim ausreichende Reserven aufweisen, um eine ordnungsgemäße Regenwasserableitung und -behandlung ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen sicherstellen zu können.

### **6.3 Wasser- und Stromversorgung**

Durch das unmittelbar angrenzende Plangebiet „Gewerbegebiet Geißespan II“ ist das Plangebiet mit ausreichend elektrischer Energie versorgt. Die erforderlichen Hausanschlussleitungen werden vom privaten Bauherrn in Abstimmung mit dem zuständigen Energieversorger hergestellt werden.

Ebenso ist das Plangebiet ausreichend mit Trink- und Löschwasser durch vorhandene Anlagen in unmittelbarer Nähe in ausreichendem Maße versorgt.

## **7. Umweltbericht – Naturschutz – Bodenschutz – Artenschutz**

### **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). Im Umweltbericht wird auf die bestehenden Verhältnisse sowie auf die Auswirkungen, bedingt durch die Realisierung des Bebauungsplanes, im Detail eingegangen. Der Umweltbericht liegt incl. einer detaillierten Eingriffs-Ausgleichbilanzierung der Begründung bei - auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

## **7.2 Artenschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen sein könnten.

Hierzu wird auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Fachbüros Dipl.-Biologen Weiß & Weiß, Kirchheim a.R., verwiesen, die dem beiliegenden Umweltbericht als Anlage angefügt ist. Die Fachgutachter kommen zu dem Ergebnis, dass...“ im Planungsgebiet keine Maßnahmen zu ergreifen sind, um die Verbotstatbestände des §44 Abs. 1 zu umgehen.“

## **7.3 Bodenschutz**

Im Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Gemäß den bodenkundlichen Karten lassen sich die im Plangebiet vorkommenden Böden als „Braunerde“ und „Pelosol-Braunerde“ klassifizieren und mit einer Gesamtbewertung von 2,33 einstufen.

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die vorgesehene Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung zwangsläufig nachhaltig beeinträchtigt. Ein isoliert betrachteter Ausgleich für das Schutzgut Boden kann deshalb nicht möglich sein. Das Schutzgut Boden wird gesamt-naturschutzfachlich in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eingebracht und bilanziert. Auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im beiliegenden Umweltbericht wird verwiesen.

## **7.4 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung**

Da sich bei verschiedenen Vorhaben der Bauleitplanung in der Gesamtgemeinde Unterschneidheim immer wieder die Notwendigkeit von planexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur, Umwelt und Boden ergibt, hat die Gemeinde Unterschneidheim vor dem Hintergrund einer ganzheitlichen naturschutzfachlichen Planung ihres Gemeindegebietes ein Ökokonto angelegt (aufgestellt am 15.12.2016 durch Büro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R.).

Die Ökokonto-Maßnahmen sehen eine großflächige, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Sechttales bei Sechtenhausen (Gewann Bruckwiesen) zur Verbesserung der Biotopqualität und zur Schaffung höherwertiger Biotope vor.

Entwicklungsziel dieser Maßnahme ist, auf einer Fläche von ca. 8,4 ha die bestehenden Wiesen zu artenreichen Fettwiesen und Magerwiesen zu entwickeln und gewässerbegleitende Hochstaudenfluren aufzubauen.

Ferner ist vorgesehen, „...die nicht mehr genutzten gewässerbegleitenden Streifen vollständig aus der Nutzung herauszunehmen. Sie können als Biber-Lebensraum genutzt werden, ohne Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung. ...

Als Erhaltungsziel wird die Erhaltung der vom Biber geschaffener Gewässerstrukturen und die Bereitstellung der durch die Tieraktivitäten in Anspruch genommenen Flächen und Ufer innerhalb der ausgewiesenen Gewässerrandstreifen mit ihren sich einstellenden natürlichen Ufersäumen im MaP genannt. Diese beiden Ziele können in dem Ausgleichsbereich verwirklicht werden.“ (Quelle: Ökokonto-Maßnahmen Unterschneidheim, Büro Weiß & Weiß).

Darüber hinaus werden im Bereich der großflächigen Ausgleichsmaßnahme - bedingt durch die natürlichen Ausgangsbedingungen des weiten Talraums und die großen Wiesenflächen in der Nähe zur Itzlinger Lache - zusätzlich Kiebitzreviere geschaffen.

Alle von den v.g. Maßnahmen betroffenen Flächen befinden sich im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim, so dass die Realisierung gesichert ist.

Das Ökokonto weist Stand Juli 2021 ein „Guthaben“ von 307.874 Ökopunkten auf.

Im beiliegenden Umweltbericht ist eine detaillierte ökologische Eingriffs-Ausgleichbilanzierung mit integrierter bodenschutz-fachlicher Bewertung enthalten. Darin wird das verbleibende ökologische Defizit aus dem hier gegenständlichen Vorhaben mit -22.452 Ökopunkten ermittelt. Dieses Defizit wird die Gemeinde Unterschneidheim mit dem Guthaben des Ökokontos ausgleichen. Im Ergebnis ergibt sich damit folgender neuer Bilanzwert des gemeindlichen Ökokontos:

Guthaben Ökokonto Stand 20.07.2021	Ökopunkte [ÖP] + 307.874
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Geißespan III“	- 22.452
verbleibt auf Ökokonto	285.422

Die Gemeinde Unterschneidheim wird vor einer Bebauung der plangelegenen Fläche die planexternen Ausgleichsmaßnahmen durchführen und die planinternen Maßnahmen überwachen. Die exakte Ausbildung der externen Ausgleichsmaßnahmen und insbesondere auch deren nachhaltigen Erhalt werden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abgestimmt.

### 7.5 Fazit

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist dementsprechend unversiegelt. Die Vermeidungsmaßnahmen, die neu herzustellenden Biotopstrukturen und die festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen innerhalb des Plangebietes minimieren bzw. reduzieren den Eingriff, der durch die zusätzliche Versiegelung, Bebauung, etc. in Natur, Boden und Umwelt stattfinden wird, können diesen jedoch nicht vollständig ausgleichen.

Um einen gesamtnaturschutzfachlichen Ausgleich erreichen zu können, werden Maßnahmen des Ökokontos der Gemeinde Unterschneidheim (Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Sechtatales bei Sechtenhausen) herangezogen. Die Maßnahmen des Ökokontos werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Realisierung des Bebauungsplangebietes umgesetzt.

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden gutachterlich durch die Dipl.-Biologen Weiß & Weiß geprüft. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden bei Planrealisierung nicht ausgelöst, so dass diesbezügliche Maßnahmen nicht erforderlich werden.

Unter Berücksichtigung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Ökokonto-Maßnahmen sowie der planinternen ökologischen Maßnahmen kann eine ausgeglichene Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erreicht werden. Den Belangen des Natur-, Umwelt-, Arten-, Boden- und

Landschaftsschutzes wird somit durch die plangegenständlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes in ausreichendem Maße Rechnung getragen werden.

## **8. Lärmemissionen**

Durch die – im Vergleich zum bestehenden Betriebsareal – sehr geringe flächenmäßige Vergrößerung und durch die gleichartige Nutzung werden sich die Art und die Intensität der vom Gewerbebetrieb ausgehenden Emissionen nicht spür- oder messbar verändern. Es ist auch nicht zu erwarten, dass bei Planrealisierung der Quell- und Zielverkehr zum Betriebsstandort wesentlich zunimmt.

Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass sich die Immissionen für die Nachbarbebauung nicht oder nur marginal verändern werden. Auf die Erstellung eines Lärmgutachtens wird deshalb verzichtet.

## **9. Landwirtschaft**

Bei Planrealisierung gehen ca. 0,3 ha gut geeignetes Ackerland für die Landwirtschaft auf absehbare Zeit verloren. Dadurch wird jedoch kein Landwirt in seiner Existenz gefährdet.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich in ausreichendem Abstand zum Plangebiet, so dass unzulässige Beeinträchtigungen des Plangebietes infolge Emissionen (z.B. infolge Geruchs) nicht gegeben sind. Bei der Bewirtschaftung der angrenzenden Wiesen- und Ackerflächen können die üblichen zulässigen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm, Staub, Geruch, vereinzelte Nachterntearbeiten etc.) auftreten. Ferner ist mit landwirtschaftlichem Verkehr zu rechnen. Die diesbezüglichen Beeinträchtigungen und/oder Emissionen sind dem Vorhabenträger bewusst und werden von ihm entschädigungslos geduldet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange fand u.a. auch eine Auseinandersetzung mit den Belangen der Landwirtschaft statt - insbesondere auch deshalb, weil das Plangebiet innerhalb eines schutzbedürftigen Bereiches für Landwirtschaft und Bodenschutz (nach PS 3.2.1 (G) des Regionalplanes 2010) liegt. Dabei wurden Bedenken des Geschäftsbereiches Landwirtschaft im

Landratsamt Ostalbkreis wegen der geringen Flächengröße und dem speziell gegebenen Bedarf zurückgestellt. Obwohl die Bonität der Böden im Plangebiet als gut (Vorrangstufe II) einzustufen ist, kann die Fläche innerhalb des Plangebiet aufgrund ihres kleinen Zuschnittes nur bedingt landwirtschaftlich genutzt werden. Zudem wird die landwirtschaftliche Nutzung durch die benachbarte Wohnbebauung erheblich eingeschränkt. Neben dem planinternen Ausgleich wird ein Ausgleich vom Ökokonto der Gemeinde Unterschneidheim erbracht und somit keine weitere, externe Landwirtschaftsfläche für die Planrealisierung beansprucht werden. Durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen wird die natürliche Eignung des Bodens als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf unterstützt und nachhaltig verbessert.

Die gewerblich benötigte Fläche kann an keiner anderen Stelle mit einem geringeren Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen realisiert werden, da zum einen der bauwillige Gewerbebetrieb direkt benachbart ist und zum anderen da durch die Erschließung keine zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen erfolgen wird. An jedem anderen denkbaren Standort wäre die Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche (durch Gewerbebauten, Hofflächen und öffentlichen Straßen- und Infrastrukturf lächen) ungleich größer. In der Abwägung wird der Gewerbenutzung der Vorrang gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung eingeräumt. Der Geschäftsbereich Landwirtschaft im Landratsamt Ostalbkreis teilt in seiner Stellungnahme, die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung vorgetragen wurde, die v.g. Auffassung.

Bei den planinternen Ausgleichsmaßnahmen wird darauf geachtet werden, dass zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Baumpflanzungen ein ausreichender Mindestabstand eingehalten wird. Die Belange der Landwirtschaft und der Raumordnung wurden beim vorliegenden, kleinflächigen Bebauungsplan intensiv diskutiert und angemessen abgewogen.

## **10. Abwägung**

Es hat eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Belange stattgefunden.

Dabei wurden folgende Aspekte sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis der Ausweisung einer Gewerbebaufläche in Unterschneidheim;
- Öffentliche und private Interessen zum Fortbestand eines ortsansässigen Gewerbebetriebes und zum Erhalt der Arbeitsplätze;
- Belange des Natur-, Boden-, Arten- und Umweltschutzes;
- Belange des Boden- und des Artenschutzes;
- Belange der Landwirtschaft;

## 11. Angaben zur Planverwirklichung

### 11.1 Bodenordnung

Das innerhalb des Plangebietes befindliche Flurstück wurde vom Bagger- und Fuhrunternehmen erworben, auf dessen Anregung das Bebauungsplanverfahren durchgeführt wird. Maßnahmen der Bodenordnung, Grundstückskäufe o.dgl. sind nicht erforderlich.

### 11.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im 1. Halbjahr 2022 abzuschließen, so dass der Gewerbebetrieb zeitnah die plangegenständlichen Flächen überbauen und nutzen kann.