



**Bebauungsplan
„Gewerbegebiet
Millen III“
in Unterschneidheim**

- Begründung -

INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes	2
2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung	3
3. Erfordernis der Planaufstellung	3
4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets	4
5. Planinhalte	5
5.1 Art der baulichen Nutzung	5
5.2 Städtebauliches Konzept – Bauweise	6
5.3 Maß der baulichen Nutzung	7
5.4 Dachformen und -gestaltung	7
5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	7
5.6 Pflanzgebote	7
6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung	7
6.1 Verkehrserschließung	7
6.2 Entwässerung	8
6.3 Wasser- und Stromversorgung	9
7. Umweltbericht – Grünordnung – Bodenschutz – Artenschutz	10
7.1 Umweltbericht	10
7.2 Naturschutz	10
7.3 Bodenschutz	11
7.4 Artenschutz	11
7.5 Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	12
7.6 Fazit	14
8. Landwirtschaft	15
9. Lärmemissionen	17
10. Denkmalschutz - Archäologie	17
11. Abwägungsgebot	17
12. Angaben zur Planverwirklichung	18
12.1 Bodenordnung	18
12.2 Zeitliche Umsetzung	18

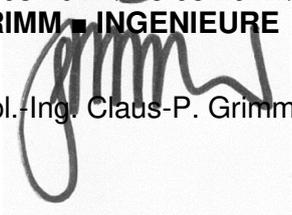
Anlagen: Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung
Artenschutzrechtliche Untersuchung, Dipl.-Biol. Weiß & Weiß, 16.08.2019

Aufgestellt:

02.03.2022 / 23.05.2022 / 21.07.2022

GRIMM ■ INGENIEURE

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm



Ausgefertigt:

Unterschneidheim, 21.03. / 23.05. / 12.09.2022



JOHANNES JOAS
Bürgermeister

1. Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Süden von Unterschneidheim am Rand des bestehenden Gewerbegebietes „Millen“. Das Plangebiet wird im Osten durch das bereits aufgesiedelte Gewerbegebiet „Millen II“ begrenzt. Im Süden und Westen schließt sich die freie Landschaft mit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen an. Nördlich des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung der Millengraben, der das Plangebiet am Geländetiefpunkt nach Norden abgrenzt.

Gebäude oder bauliche Anlagen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 4461 (teilweise) und Nr. 4509/1 (teilweise) und wird begrenzt:

im Norden durch die nördliche Grenze des Flurstückes Nr.4461;

im Osten durch eine gedachte Linie auf Fl.St.Nr. 4461 und auf Fl.St.Nr. 4509/1;

im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes Nr. 4509/1;

im Westen durch die westliche Grenze des Fl.St.Nr. 4461 und durch eine gedachte Linie auf Fl.St.Nr. 4509/1.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha. Die exakte räumliche Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil dargestellt.

Das Plangebiet weist ein stetiges Gefälle von ca. 4% von Südwesten nach Nordosten auf – siehe hierzu die Höhenlinien im zeichnerischen Teil. Die maximale Geländehöhe im Plangebiet befindet sich im Südwesten und beträgt ca. 486 müNN. Die geringste Geländehöhe liegt im Nordosten (ca. 481 müNN).

2. Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Planung / Raumordnung

Im Regionalplan Ostwürttemberg 2010 ist das Plangebiet als Gewerbestandort insgesamt enthalten.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Tannhausen mit den Gemeinden Stödtlen, Tannhausen und Unterschneidheim, ist das hier gegenständliche Plangebiet „Millen III“ vollständig enthalten (vgl. „Auszug aus dem Flächennutzungsplan“ auf dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Der Bebauungsplan wird damit konsequenterweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Erfordernis der Planaufstellung

Die Fa. Roku Mechanik GmbH (Roku) ist seit nunmehr über 30 Jahren in Unterschneidheim ansässig und hat sich seitdem zu einem international tätigen Produzent von metallischen Präzisionsbauteilen für die Automobil- und Luftfahrtindustrie, für die Optische Industrie, für den Maschinenbau und für die Medizintechnik entwickelt. In Unterschneidheim sind im Bereich des Gewerbegebietes „Millen“ und des benachbarten Gewerbegebietes „Weidenfelde“ über 250 Mitarbeiter:innen bei der Fa. Roku beschäftigt. Um den Anforderungen des internationalen Marktes und der Nachfrage ihrer Kunden gerecht zu werden, muss die Fa. Roku weitere Lager- und Produktionskapazitäten schaffen. Die direkt an ihre Fertigungsstätte in Unterschneidheim angrenzende Fläche stellt hierfür den idealen Standort dar. Kurze Wege und eine direkte Anbindung an die bestehenden Betriebsanlagen können dadurch gewährleistet werden. Zudem ist diese Fläche bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung als Gewerbefläche vorgesehen.

Die Gemeinde Unterschneidheim hat sich deshalb in Ausübung ihrer Planungshoheit entschlossen, den vorliegenden Bebauungsplan aufzustellen. Damit werden die baurechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterungsmöglichkeiten der Fa. Roku und die Voraussetzungen für den langfristigen Erhalt der Arbeitsplätze in Unterschneidheim geschaffen.

4. Bestehende Situation innerhalb und außerhalb des Plangebiets

Das gesamte Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Gelände ist mäßig geneigt und frei von jeglichen Gehölzen, Busch- oder Baumgruppen. Besonders geschützte Biotope, Schutzgebiete o.ä. sind innerhalb oder in relativer Nähe zum Plangebiet nicht vorhanden.



Foto 1: Blick auf das Plangebiet in Richtung Westen, im Vordergrund das „jüngste“ Produktions- und Lagergebäude der Fa. Roku Mechanik GmbH (quelle: roku-germany.de)



Foto 2: Blick auf das Plangebiet in Richtung Süden



Foto 3: Blick auf das Plangebiet in Richtung Osten

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das gesamte Plangebiet wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 sollen im Plangebiet nicht zugelassen werden, da das Plangebiet ausschließlich für gewerbliche Zwecke der Fa. Roku genutzt werden soll.

Außerdem werden Betriebe des Einzelhandels grundsätzlich ausgeschlossen.

5.2 Städtebauliches Konzept – Bauweise

Die Art der Nutzung des Plangebietes sowie die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich an denjenigen des direkt angrenzenden Bebauungsplanes „Millen II“. Die Gliederung der Baufläche ist aufgrund der Planungsaufgabe trivial und durch die bestehende Straße im Süden, den Millengraben im Norden und den Bestand im Osten zwangsläufig vorgegeben. Eine weitere Gliederung der Baufläche ist weder gewünscht noch sinnvoll.

Je nach wirtschaftlicher Entwicklung der Fa. Roku bzw. anderer Gewerbebetriebe in Unterschneidheim wird das Plangebiet kurz- bis mittelfristig nach Westen und nach Süden erweitert. Deshalb werden planerisch die optionalen Erweiterungsmöglichkeiten berücksichtigt. Gleichzeitig wird auf eine Randeingrünung gänzlich verzichtet, da diese im Falle der Erweiterung wieder abgängig sein würde.

Die Bauweise wird nicht in der Länge begrenzt (offene Bauweise), so dass auch großflächige Lager- und Produktionshallen geschaffen bzw. an die bestehende Halle angebaut werden können.

Die maximale Gebäudehöhe wurde in Abstimmung mit der Fa. Roku mit 12 m festgesetzt.

Die städtebaulichen Flächenkennwerte betragen:

Art der Fläche	Fläche	Anteil
Bauflächen	1,10 ha	91,7 %
Verkehrsflächen / Verkehrsgrün	0,10 ha	8,3 %
Gesamt	1,20 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.

5.4 Dachformen und -gestaltung

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

5.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die Gebäudeausrichtung ist nicht definiert, um dem Nutzer eine möglichst variable Gebäude- und Anlagengestaltung zu ermöglichen.

5.6 Pflanzgebote

Das Plangebiet wird intensiv gewerblich genutzt werden. Eine übermäßige Durchgrünung sowie die Festsetzung von planinternen Pflanzungen oder Grünflächen stehen dem Planungsvorhaben entgegen und sind nicht zielführend. Die Pflanzgebote innerhalb des Plangebietes werden deshalb auf ein vertretbares Minimum (Pflanzung von einigen Hochstämmen) reduziert.

6. Verkehrserschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch die bereits vorhandene Erschließungsstraße sowie durch den benachbarten Bebauungsplan im Osten gegeben. Die bestehende Millenstraße wird auf ca. halber Länge der geplanten Baufläche verlängert und damit die Baufläche verkehrlich erschlossen. Im Westen

wird ein provisorischer Wendekreis mit einem Durchmesser von ca. 25 m erstellt, der ein Wenden von Großfahrzeugen ohne Rückwärtsfahren ermöglicht. Dieser Wendekreis entfällt bei Erweiterung des Plangebiets nach Westen und wird durch eine anderweitige Wendemöglichkeit o.ä. ersetzt werden. Die Ausbaubreite der Fahrbahn beträgt entsprechend des Bestandes 6,5 m. Einseitig werden ein 1,5 m breiter Gehweg bzw. ein 50 cm breiter Schrammbord fahrbahnbegleitend vorgesehen.

Die landwirtschaftlichen Wege im Westen und Norden (außerhalb) des Plangebiets verbleiben unverändert. Die Erschließung und Andienung der landwirtschaftlichen Flächen werden damit durch die vorliegende Planung nicht nachteilig verändert.

6.2 Entwässerung

Es ist geplant, das Gewerbegebiet „Millen III“ - wie auch die benachbarten Gewerbegebiete „Millen I“ und „Millen II“ - im modifizierten Mischsystem zu entwässern, d.h., das nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von Dachflächen direkt oder über ein separates System von offenen Gräben bzw. Regenwasserleitungen in den Millengraben eingeleitet wird. Um Stoßbelastungen und Erosionserscheinungen beim Millengraben zu vermeiden, wird eine Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt durch die privaten Bauherr:innen, die im Zuge ihres Bauvorhabens eine Regenwasserzisterne mit einem Rückhaltevolumen von mindestens $2 \text{ m}^3 / 100 \text{ m}^2$ angeschlossener Dachfläche bereitzustellen haben. Durch eine Drosselung des Abflusses des Oberflächenwassers wird die Einleitmenge auf ein gewässerschonendes Maß reduziert. Erosionsschäden und die hydraulische Belastung im Vorfluter werden dadurch vermieden, sowie die Realisierung wirtschaftlicher Kanalquerschnitte ermöglicht. Lediglich bei der Realisierung von extensiv begrünten Dachflächen kann eine solche Regenwasserzisterne

entfallen, da die Pufferwirkung für das Regenwasser durch die extensive Dachbegrünung übernommen wird.

Das Schmutzwasser sowie das Oberflächenwasser von Straßen und Höfen wird über separate Mischwasserkanäle gesammelt und zu einem geplanten Regenüberlaufbecken im Nordosten des Gewerbegebietes „Millen I“ abgeleitet.

Die Entwässerung des gesamten Gewerbeareals Millen einschließlich des hier gegenständlichen Plangebietes „Millen II“ wurde im Rahmen des Bebauungsplanes „Millen I“ bzw. der Fortschreibung des Allgemeinen Kanalisationsplanes Unterschneidheim bereits ingenieurmäßig geplant und wasserrechtlich genehmigt.

6.3 Wasser- und Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie ist durch die im Osten vorhandenen Leitungen und Anlagen gesichert. Eventuell erforderliche weitere Einrichtungen, die für die Erschließung des Plangebietes notwendig sein werden, werden in Abstimmung mit der EnBW ODR im Zuge des Bebauungsplanverfahrens bzw. der Erschließungsplanung festgelegt.

Ebenso sind die Versorgung des Gewerbegebietes mit Trinkwasser und die Bereitstellung des Löschwasserbedarfes durch bereits vorhandene Leitungen sowie den bestehenden Löschwasserbehälter (Nutzvolumen $V=218 \text{ m}^3$) an der Nordwestecke des Fl.St.Nr. 4461/2 (im Bereich der L 2221) gewährleistet. Der Wasserdruck und das Wasserdargebot sind für das Plangebiet ausreichend.

7. Umweltbericht – Grünordnung – 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). Der Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung liegt den Bebauungsplanunterlagen bei.

Im Umweltbericht wird auf die bestehenden Verhältnisse sowie auf die Auswirkungen, bedingt durch die Realisierung des Bebauungsplanes, im Detail eingegangen. Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird an dieser Stelle verwiesen.

7.2 Naturschutz

Zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind grünordnerische Maßnahmen erforderlich.

Im Zuge des Umweltberichtes wird eine naturschutzfachliche Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung für das Plangebiet erstellt. Im Rahmen dieser Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung werden der planbedingte Eingriff und die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Plangebietes detailliert dargestellt und quantifiziert.

Im vorliegenden Bebauungsplan können unter Berücksichtigung der beabsichtigten gewerblichen Nutzung nur folgende grünordnerischen Maßnahmen festgesetzt werden:

- Pflanzung von heimischen Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen.

Diese innerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen kompensieren den planimmanenten Eingriff nicht. Deshalb sind

ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes notwendig und vorgesehen (siehe unten).

7.3 Bodenschutz

Anthropogene Verunreinigungen, Altlasten, Altablagerungen oder dgl. sind im Plangebiet nicht bekannt oder kartiert.

Die natürlichen Bodenfunktionen: Natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe werden durch die vorgesehene Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung zwangsläufig nachhaltig beeinträchtigt. Ein schutzgutinterner Ausgleich kann für den Boden aufgrund der notwendigen großflächigen Gewerbegebietsausweisung nicht gelingen. Das Schutzgut Boden wird im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht im naturschutzfachlichen Zusammenhang schutzgutübergreifend bewertet. Nur bei integrierter Betrachtung kann ein adäquater Ausgleich in den projektbedingten Eingriff erreicht werden. Auf die Ausführungen des Umweltberichts mit Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird verwiesen.

7.4 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist darüber hinaus zu prüfen, ob besonders oder streng geschützte Tier- und Pflanzenarten, insbesondere auch im Sinne des § 42 BNatSchG betroffen sein können.

Das Plangebiet wurde dementsprechend vom Gutachterbüro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R., hinsichtlich seiner Bedeutung für wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten, v. a. der Feldlerche begutachtet. Zusammenfassend kommen die Gutachter:Innen zu folgendem Ergebnis: *„... Die erforderlichen Untersuchungen im ackerbaulich geprägten Eingriffsraum und seinem funktionalen Umfeld wurden im Frühjahr 2019 durchgeführt. Es wurden im Umfeld 6 Feldlerchen-Brutpaare beobachtet, im Planungsraum selber fehlte die Feldlerche. Zwei*

der beobachteten Feldlerchenbrutpaare waren so nah am geplanten Gewerbegebiet gelegen, dass mit einer Aufgabe der Brutplätze mit Umsetzung des BP Millen III zu rechnen ist. ...

Angesichts der Gefährdung der Feldlerche und ihres starken Rückgangs sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu ergreifen (CEF-Maßnahmen), um den Bestand zu stützen....“

Der Gutachter schlägt alternativ drei Maßnahmenpakete vor, „... die sowohl die Brutplatzsituation als auch die Nahrungssituation für die Feldlerche im Raum verbessern. ...

Maßnahme 1: Anlage von 4 Feldlerchenfenstern und einem Saumstreifen zur Erhöhung der Brutplatzdichte und Verbesserung der Nahrungssituation. ...

Alternativ:

Maßnahme 2: extensive Ackernutzung auf 1 ha Fläche im 2 km Umfeld um Millen III. ...

Alternativ:

Maßnahme 3: Buntbrache auf 1 ha Fläche....“

In Abstimmung mit den Biologen Weiß & Weiß und der Unteren Naturschutzbehörde wurde bereits die Ausweisung eines Lerchenfensters auf dem Flst. Nr. 4319 definiert. Es handelt sich um ein Grundstück der Gemeinde Unterschneidheim. Die Gemeinde Unterschneidheim wird diese Maßnahme zugunsten der Feldlerche vor Aufsiedlung des Plangebiets realisieren, so dass in Übereinstimmung mit der gutachterlichen Feststellung „der Verbotstatbestand des § 44 BNatSchG nicht ausgelöst wird.“

7.5 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 Sechtatales 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 – Kiebitzreviere zusätzlich 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 derzeit ein „Guthaben“ von 285.422 Ökopunkten auf.

Im beiliegenden Umweltbericht ist eine detaillierte ökologische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit integrierter bodenschutzfachlicher Bewertung enthalten. Darin wird das verbleibende ökologische Defizit aus dem hier gegenständlichen Vorhaben mit -98.257 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:

	Ökopunkte [ÖP]
Guthaben Ökokonto	+ 285.422
<u>Bebauungsplan „Millen III“</u>	<u>- 98.257</u>
verbleibt auf Ökokonto	187.165

Die Gemeinde Unterschneidheim wird die planinternen und die planexternen Ausgleichsmaßnahmen vor Durchführung der Erschließungsmaßnahmen umsetzen und dauerhaft in ihrer Struktur unterhalten. Die exakte Ausbildung der Ausgleichsmaßnahmen und insbesondere auch deren nachhaltigen Erhalt werden eng mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abgestimmt.

7.6 Fazit

Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist damit völlig unversiegelt. Die Pflanzung von standorttypischen Bäumen und Gehölzen können den Eingriff, der insbesondere durch die zusätzliche Versiegelung stattfinden wird, nicht kompensieren. Damit ist innerhalb des Plangebietes ein ökologischer Ausgleich nicht zu erreichen. Vor Erschließung und Aufsiedelung des Plangebietes sind zusätzlich Maßnahmen zugunsten der Feldlerche von der Gemeinde Unterschneidheim

durchzuführen, um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden.

Die Gemeinde Unterschneidheim wird deshalb außerhalb des Plangebietes ökologische und artenschutzrelevante Ausgleichsmaßnahmen realisieren. Die detaillierte Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahmen wird vor der Aufsiedelung des Baugebietes erfolgen.

8. Landwirtschaft

Nach PS 5.3.2 (Z) Landesentwicklungsplan 2002 sind für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeigneten Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage nach Möglichkeit zu schonen. Im vorliegenden Fall steht dem Ziel der Landesentwicklung der konkrete Bedarf einer gewerblichen Entwicklung entgegen. Die gewerblich benötigte Fläche kann an keiner anderen Stelle mit einem geringeren Eingriff in die landwirtschaftlichen Flächen realisiert werden. Der bauwillige Gewerbebetrieb liegt in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet, deshalb sind im vorliegenden Fall insbesondere folgende Randbedingungen zu berücksichtigen:

- Durch die Synergieeffekte, die aus der gemeinsamen Nutzung von bereits realisierten internen Verkehrsflächen, Gebäuden, Stell- und Lagerflächen, etc. entstehen, wird eine wesentliche Reduzierung der zu versiegelnden Flächen erreicht
- Die Regenwasserrückhalteanlagen des Bestandsgebäudes und des geplanten Werksgebäudes können gemeinsam genutzt werden, so dass insgesamt weniger landwirtschaftliche Fläche hierfür in Anspruch genommen werden muss.
- Zur Planrealisierung sind nur sehr geringe öffentlichen Verkehrsanlagen notwendig, so dass auch diesbezüglich eine Minimierung des Bedarfs an derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht wird.

- Durch die „Zusammenlegung“ von betriebsinternen Produktions-, Lager- und Verwaltungsstandorten werden durch kürzere oder entfallende Fahrten die verkehrsbedingten Emissionen (CO₂-Ausstoss) minimiert.

An jedem anderen denkbaren Standort wäre die Versiegelung von landwirtschaftlicher Fläche (durch Gewerbebauten, Hofflächen und öffentlichen Straßen- und Infrastrukturf lächen) ungleich größer und damit der Zielkonflikt nach PS 5.3.2 (Z) ausgeprägter. 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.

Die gesamte Fläche des Plangebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Bei Planrealisierung gehen damit ca. 1,2 ha gut geeignete Ackerflächen (Vorrangstufe II nach Flurbilanz Baden-Württemberg) für die landwirtschaftliche Nutzung auf absehbare Zeit verloren. Durch diesen Verlust ist jedoch kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet. Bei Bedarf wird die Gemeinde Unterschneidheim die betroffenen Pächter:in der Flächen bei der Suche nach geeigneten Ersatzflächen unterstützen.

Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht in relevanter Umgebung zum Plangebiet, so dass gegenseitige Beeinträchtigungen infolge Emissionen (z.B. infolge Geruchs, Lärm, etc.) nicht gegeben sind.

Bei der Realisierung planexterner ökologischer Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Eingriff in landwirtschaftliche Intensivflächen weitgehend verzichtet werden, so dass keine weiteren Beeinträchtigungen der

landwirtschaftlichen Belange durch dieses Planvorhaben zu erwarten sein werden.

9. Lärmemissionen

In relevanter Nähe des Plangebietes befinden sich keine Wohngebäude oder Wohngebiete. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass durch das Gewerbegebiet keine Lärmemissionen verursacht werden, die zu Beeinträchtigungen in der Umgebung führen, die über das zulässige Maß hinausgehen.

10. Denkmalschutz - Archäologie

Der Gemeinde Unterschneidheim liegen keine Erkenntnisse bzgl. archäologischer Befunde innerhalb des Plangebietes vor. Maßnahmen im Vorfeld der Erschließung, wie. z. B. die Durchführung einer archäologischen Prospektion o.ä. sind deshalb nicht vorgesehen.

11. Abwägungsgebot

Es hat eine intensive Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, insbesondere durch Erörterungen im Gemeinderat stattgefunden.

Unter Berücksichtigung der vorbereitenden Bauleitplanung wurden folgende Aspekte sorgfältig geprüft und abgewogen:

- Erfordernis für die Ausweisung von Gewerbebauflächen in Unterschneidheim zur Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen;
- Belange des Landverbrauchs;

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

Die Abwägung wird fortgesetzt, wenn weitere Bedenken und Anregungen dies erforderlich machen sollten.

12. Angaben zur Planverwirklichung

12.1 Bodenordnung

Die im Geltungsbereich befindlichen Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Unterschneidheim bzw. des bauwilligen Gewerbebetriebes. Weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Grunderwerbes (Baulandumlegung oder ähnliches) sind nicht erforderlich.

12.2 Zeitliche Umsetzung

Es ist vorgesehen, das Bebauungsplanverfahren im III. Quartal 2022 abzuschließen, damit die Baufläche zeitnah durch die Interessent:in bebaut werden kann.

H:\Auftrag\2022\22-001 BP GE Millen III USH\Bericht\2022-05-23 GE Millen III Begründung.docx