

Gemeinde Unterschneidheim  
Ortsteil Zöbingen

Ostalb-Kreis



## Aufstellung eines Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan im Ortsteil Zöbingen

---

### "Gewerbegebiet Sparrenloh"

#### Begründung nach § 9 (8) Baugesetzbuch [BauGB]; Kurzfassung der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

##### 1. Allgemeines

##### 1.1 Geltungsbereich

Der Rand des Bebauungsplangebiets wird im Süden, Südosten und Südwesten durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke (Flurstücke 2416, 2429 bis 2435) gebildet. Im Nordwesten ragt der Planungsbereich in Teile der anschließenden Grundstücke hinein (Flurstücke 2400, 2417, 2420 und 2421; nordwestlich des Leitungsmastes der elektr. 20-kV-Leitung). Die nordöstliche Grenze des Geltungsbereichs wird durch die Landesstraße L 1060 und deren abgemarktes Straßenbauland markiert. Am Knotenpunkt der L 1060 (Hauptstraße) mit dem Heideweg hat der Geltungsbereich seinen äußersten Punkt im Osten erreicht. Der weitere Verlauf der Grenze des Bebauungsplangebietes erstreckt sich entlang der Südseite des Heidewegs, bis zur Nordwestseite des Flurstücks 2429.

Für den genauen räumlichen Geltungsbereich ist ausschließlich der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von rd. 4,3 ha.

##### 1.2 Anlaß und Notwendigkeit der Planaufstellung

In dem Ortsteil Zöbingen der Gemeinde Unterschneidheim ist derzeit nur beschränkt geeignetes und gleichzeitig planungsrechtlich gesichertes Baugrundstück für Handwerk und Gewerbe vorhanden. Für die Entwicklung der örtlichen Wirtschaft ist das Fehlen von in Lage und Größe geeigneten und für die Nachfrager auch verfügbaren Baugrundstücken ein schwerwichtiges Hindernis. Zur Schaffung von neuen, dringend notwendigen Arbeitsplätzen vor Ort, ist das Vorhandensein von Gewerbegebietsgrundstücken die zwingende Voraussetzung. Daher ist die Bereitstellung von Gelände für vorhandene örtliche Betriebe, die aus Erweiterungs- und Immissionsgründen ihre angestammten Betriebsstätten verlegen wollen und die Ansiedlung neuer Betriebe das erklärte Ziel der Gemeinde. Im Ortsteil Zöbingen, der gemäß der Aufgabenverteilung bei der städtebaulichen Entwicklung der Teilorte der Gemeinde Unterschneidheim auch die Funktion "Bereitstellung von Bauflächen für Handwerk und Gewerbe" abdecken soll, kann auf einer verkehrsgünstig gelegenen Fläche, gewerblich nutzbares Bauland den Interessenten zur Verfügung gestellt werden. Die Sicherung vorhandener

Arbeitsplätze, wie die erwünschte Neuansiedlung von Gewerbe- und Handwerksbetrieben erfordert die umgehende Bereitstellung geeigneter gewerblicher Bauflächen im Ort. Für Landwirte, die ihren Betrieb gegenwärtig als Haupterwerbsbetrieb führen, diesen jedoch in Zukunft nur noch als Nebenerwerbsbetrieb führen oder ganz aufgeben wollen, müssen ausreichend Ersatzarbeitsplätze angeboten werden. Durch die beabsichtigte Standortvorsorge soll der wirtschaftlichen Entwicklung in dieser strukturschwachen Landschaft wichtige Impulse gegeben werden.

Aufgrund des hohen Auspendleranteils ist die Gemeinde bestrebt, über die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort, den Prozentsatz derjenigen Arbeitnehmer zu erhöhen, die am oder nahe ihres Wohnortes eine Beschäftigung finden. Der umweltbelastende Pendlerverkehr kann damit wirksam reduziert werden. Die Planung ermöglicht die Schonung anderer Flächen in entweder bereits belasteten oder empfindlichen Landschaftsteilen. Eine Umnutzung von fehlgenutzten Flächen oder ein "Flächenrecycling" von Gewerbebrachen bietet sich für die Gemeinde Unterschneidheim nicht an.

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll das Gebiet insgesamt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und der örtlichen Nachfrage nach Baugrundstücken für Handwerk und Gewerbe entsprochen werden.

### 1.3 Übergeordnete Planungen für das Plangebiet

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschneidheim befindet sich in der Fortschreibung. Der Verwaltungsverband Tannhausen hat ein Fachbüro mit der Erarbeitung der FNP-Fortschreibung beauftragt. Der Grundsatzbeschluss zur Fortschreibung ist gefasst. Im noch zu erstellenden Flächennutzungsplan-Entwurf ist das betroffene Gebiet als gewerbliche Baufläche vorgesehen. Der künftige Flächennutzungsplan soll an dieser Ausweisung festhalten. Damit wäre die Einfügung in die vorbereitende Bauleitplanung gewährleistet, d.h. dieser Bebauungsplan ist aus dem fortgeschriebenen Flächennutzungsplan entwickelt. Die eventuelle Ungleichheit im Zeitpunkt der Genehmigung/Anzeige des vorbereitenden und des verbindlichen Bauleitplans ist durch § 8 (3) BauGB ("Parallelverfahren") möglich. Festzustellen ist, daß der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan in seiner künftigen Fassung entwickelt sein wird und mit dessen Darstellungen übereinstimmt.

Übergeordnete Aussagen der Landes- oder Regionalplanung mit einem Ortsbezug zu Unterschneidheim/Zöbingen sind nicht bekannt.

### 1.4 Standortwahl

Das geplante Vorhaben stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetzes dar. Damit alle Möglichkeiten der Standortoptimierung ausgeschöpft werden konnten, wurde von der Gemeindeverwaltung eine Voruntersuchung durchgeführt.

Unter Berücksichtigung aller Kriterien ergab sich in der Gesamtbeurteilung, daß von allen alternativ in Frage kommenden Standorten das Gebiet "Sparrenloh" für die Ausweisung eines Gewerbegebietes am geeignetsten ist, weil hier rechtliche und tatsächliche Ansätze bereits vorhanden sind.

## 1.5 Bestehende Rechtsverhältnisse

Der geplante Bebauungsplan ersetzt einen bestehenden Bebauungsplan (BBP "Gewerbegebiet Zöbingen I", genehmigt am 05.10.1978) und greift in einen bestehenden Bebauungsplan (BBP "Gewerbegebiet Zöbingen II", genehmigt am 07.01.1986) in Teilen ein. Die betreffenden Teile der genannten Bebauungsplänen werden mit Erlangen der Rechtskraft dieses Bebauungsplans nach dem Rechtsgrundsatz "lex posterior derogat legi priori" außer Kraft gesetzt. Entschädigungsansprüche wegen Planungs- oder Vertrauensschaden entstehen nicht. Die dafür erforderlichen Voraussetzungen (§§ 39 ff. BauGB, insbesondere § 42 (2): "7-Jahres-Frist") sind hier nicht gegeben.

## 2. Städtebauliches Konzept

### 2.1 Naturräumliche Einordnung und Gebietscharakter

Die Gemeinde Unterschneidheim befindet sich an der östlichen Landesgrenze von Baden-Württemberg zu Bayern. Dieser Teil des Ostalb-Kreises ist durch seine Übergangsfunktion zwischen der Landschaft der Schwäbischen Alb (Härtsfeld) im Süden, den Ellwanger Bergen und Hohenlohe im Norden und dem Nördlinger Ries im Osten gekennzeichnet. Das Geländere relief im Ortsteil Zöbingen wird durch eine mäßig bewegte Landschaft geprägt. Nordwestlich der Ortsmitte, am westlichen Ortseingang der Landesstraße L 1060, befindet sich das Planungsgebiet.

Die verkehrsgünstige Lage unmittelbar an der L 1060 ermöglicht die direkte Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz. Für die Ortsbewohner von Zöbingen ist eine günstige Erreichbarkeit durch die relativ ortskernnahe Lage jederzeit gegeben. Die anderen Teilorte der Gemeinde Unterschneidheim sind über das vorhandene Straßennetz schnell erreichbar.

Zur Zeit ist die betreffende Fläche überwiegend ein intensiv-landwirtschaftlich genutztes Areal (Acker). Es sind nur mäßige Höhendifferenzen vorhanden (leichte, nach Südosten geneigte Hanglage). Nach Osten schließt die bebaute Ortslage an. Im Süden des Geltungsbereichs ist entlang dem Heideweg ein Gewerbebau im Vollzug der Vorläufer dieses Bebauungsplan entstanden. Gegenüber dieser Gebäudegruppe hat die Gemeinde Unterschneidheim eine temporär zu nutzende Einrichtung zur Unterbringung von Asylbewerbern erstellt. Das Planungsgebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einer 20-kV-Freileitung der UJAG gequert. Im Südwesten des Planungsgebietes befindet sich auf dem Flurstück 2435 eine Streuobstwiese. Zur nordöstlich gelegenen Landesstraße befindet sich auf der Böschung, der hier im Einschnitt verlaufenden Landesstraße, ein dichter Gehölzstreifen, parallel zur L 1060.

### 2.2 Städtebauliche Ziele und Konzeptvorschlag

Das Planungsgebiet soll als ein überschaubares Gebiet entwickelt werden. Die Anlage eines Gewerbe-Rings dient dieser Überlegung in besonderer Weise. Zudem ergibt sich eine klare, funktionale Erschließungsstruktur bei einem vertretbarem Erschließungsaufwand. Die angestrebten kleineren

Handwerks- und Gewerbebetriebe erhalten angemessene Betriebsgrundstücke entlang des Straßenrings. Das verfügbare Gelände wird so effektiv genutzt und die Zone mit den Baubeschränkungen aufgrund der Freileitung der UJAG wird auf ein Minimum reduziert. Ein Großteil der Leitungsstrecke im Planungsgebiet (zw. Mast 116 und 115) wird als Erdkabel neu verlegt. Der Aufbau des Geländes steht unter dem Planungsleitbild der Überleitung von den vorhandenen Misch-Strukturen im Osten zu einer neuen Nutzungs- und Gebäudestruktur im Gewerbegebiet. Der Entwurf nimmt so den bestehenden Einzelbaukörper am Heideweg auf und fügt ihn in ein klar ablesbares Bebauungskonzept ein. Der Plan integriert vorhandene Landschaftselemente (Heckenstrukturen, Streuobstgürtel) in ein Maßnahmenkonzept zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Das Plankonzept sieht eine baurechtliche Dreiteilung des Gebiets in einen größeren Bereich im Westen und zwei wesentlich kleinere im Osten vor. Der West-Bereich ist als Gewerbegebiet geplant. Der kleinere Mittelbereich wird lediglich als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (mit den Emissionskriterien eines Mischgebietes!) vorgesehen. Er stellt den Übergangsbereich zur bebauten Ortslage dar, die als Fortführung der Dorfgebietsstruktur entlang der L 1060 ihren Niederschlag im Plan findet. Die Erschließung erfolgt über eine Verbindungsstraße vom Gewerbering zur Landesstraße.

Im Nordwesten wird gegenüber den sonstigen Festsetzungen zu den Gebäudehöhen des Planes eine deutliche Höhenbegrenzung der Baukörper vorgesehen. Angesichts der exponierten Lage hinter der Geländekuppe ist hier die Beschränkung zum Erhalt des Landschaftsbildes (Blick von Nordwesten, L 1060 aus Fahrtrichtung Ellwangen/Röhlingen; Blick von Westen, freie Landschaft) notwendig. Weitere, kleinere Höhenbegrenzungen sind aufgrund der Einhaltung des Schutzbereichs zur 20-kV-Freileitung in einem kleineren Planbereich nördl. von Mast 115 erforderlich. Die restlichen Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, zu Geschößzahl, die Ausrichtung der Baukörper, der Dachform, die Materialwahl, usw., sichern eine der örtlichen Lage und der umgebenden Landschaft insgesamt angemessene allgemeine Erscheinungsform des künftigen Baugebietes.

Die Festsetzung einer kleinen Grünschneise im Norden, von Pflanzstreifen entlang den äußeren und inneren Grenzen der Baugrundstücke, eines Streuobstgürtels im Nordwesten, einer (hinterpflanzten) Baumreihe im Südwesten und einer Hecken- und Gehölzstruktur entlang der L 1060 sollen der Umweltverträglichkeit der geplanten Bebauung Rechnung tragen, die stetige Durchlüftung sichern und einen ausgeprägt "grünen" Gebietsrand bilden. Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stützen das Grünordnungskonzept des Bebauungsplans.

### 2.3 Art und Maß der Nutzung

Als Baugebietstyp kommen eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe), Gewerbegebiet (GE) und Dorfgebiet (MD) zur Anwendung. Die Bauweise im GE, im GEe und im kleinen MD 2 ist jeweils die "offene Bauweise" nach BauNVO. Im MD-Teil südöstlich der neuen Straßenzufahrt in das Gebiet (MD 1) wird eine "offene Bauweise, zulässig sind jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser" festgesetzt. Grundflächenzahl (GRZ = 0,4 bis 0,8) und Geschößflächenzahlen (GFZ = 0,4 bis 1,6) stehen im Bezug zur landschaftlichen Lage und dem Plankonzept. Die Höchstwerte nach BauNVO werden daher nicht vorgesehen. Höhenbeschränkungen und

Geschoßzahl (Z = I, bzw. II) leiten sich aus den gleichen Überlegungen ab. Im GE, GEe wie dem MD, sind Vergnügungsstätten auch als Ausnahme nicht zulässig. Die Nähe zur Ortsmitte und einer intakten Wohnbebauung, sowie die Begrenztheit der für Produktions- und sonstige Dienstleistungsbetriebe in Zöbingen geeigneten und verfügbaren Baugrundstücke lassen diesen Nutzungsausschluß städtebaulich angezeigt erscheinen. Die Gemeinde Unterschneidheim hält die Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Gebiet für nicht vertretbar. Die nach § 8(3) 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichtspersonal/Betriebsinhaber - Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden im GE und GEe wegen ihrer Verträglichkeit mit dem Umfeld und ihrer Eignung innerhalb dieses Planungskonzept (Ansiedlung von Handwerksbetrieben) gem. § 1 (6)1 BauNVO allgemein zugelassen.

## 2.4 Erschließung

Das künftige Gewerbegebiet "Sparrenloh" ist durch seine Nähe zur Landesstraße L 1060 und der Autobahn A 7 (AS "Ellwangen", 12 km) sehr verkehrsgünstig gelegen. Über einen im Plan dargestellten Ausbau des Knotenpunktes der L 1060 über eine zu dem Gewerbegebiet führenden Anschlußstraße ist das Planungsgebiet zügig und direkt an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Dimensionierung der Straßen entsprechen den verkehrlichen Anforderungen einer mit Gewerbeverkehr belegten Sammelsstraße (Ausbauquerschnitt: 6,50 m). Der Heideweg entfällt künftig als Erschließungsstraße für diesen Bereich. Lediglich die heute unmittelbar über diese Straße angebotenen, bestehenden Gebäude behalten ihre Zufahrt zur L 1060/Hauptstraße. Für die dahinterliegenden Grundstücke übernimmt das neue Straßensystem die Erschließungsfunktion. Einzig für Radfahrer und Fußgänger ist eine Kurzverbindung über einen Weg und eine öffentliche Stellplatzanlage möglich.

Für die Sicherheit der Fußgänger ist entlang dem Erschließungsring ein separater Gehweg vorgesehen. Die Fußwegeanbindung zur Ortsmitte ist wie oben beschrieben gewährleistet. Im Norden ist, eingebettet in eine Grünzäsur, eine Fußwegeverbindung vom Erschließungsring zum künftigen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, der das Gewerbegebiet im Südwesten und Nordwesten umschließt, vorgesehen. Sie gewährt den kurzen Weg für Spaziergänger und Beschäftigte in den freien Landschaftsraum zur Naherholung und Pausengestaltung. Der Zugang der Landwirtschaft zu den Feldwegen und landwirtschaftlichen Grundstücken ist ausreichend gewährleistet.

Im Osten ist an der Grünanlage zwischen Ringstraße und Heideweg eine öffentliche Stellplatzanlage (10 Parkplätze) vorgesehen. Insgesamt kann mit diesen Plätzen von einem ausreichenden Angebot an öffentlichen Stellplätzen ausgegangen werden. Die private Parkierung ist generell auf den jeweiligen Baugrundstücken nachzuweisen. Maßgeblich ist dabei die Anzahl der "notwendigen Stellplätze" gemäß der Landesbauordnung (vgl. § 39 LBO).

## 2.5 Grünordnungsplanung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 8a BNatSchG

Neben den Vorschriften und Festsetzungen, die die Bebauung und Erschließung verbindlich regeln, ist angesichts des Gebietscharakters und den dadurch abzuleitenden Anforderungen nach Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen und an Pflanzvorschriften eine zweite, parallel zum Bebauungsplan, konzeptionierte Planungsebene erforderlich. Dieser Grünordnungsplan wird in das Regelwerk der Festsetzungen des Textteils und Hinweise sowie der eigentlichen Planzeichnung integriert.

Die Kriterien für die Bewertung eines künftigen Baugebietes hinsichtlich der Schwere des Eingriffs in die Natur und die Landschaft und des erforderlichen Umfangs von Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen sind:

- Biotop- und Artenschutz,
- Bodenschutz,
- Wasser,
- Klima und
- Landschaftsbild und Erholungswert.

Das beanspruchte Gelände ist insgesamt ohne wesentliche Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Es ist ein langjährig intensiv-landwirtschaftlich genutztes, ungegliedertes Ackergelände. In der Beurteilung der Biotoptypen nach KAULE ist die Fläche, mit einer Ausnahme, in die Kategorie 4 (=Sanierungsgebiet) einzustufen. Die kleine Streuobstwiese im Südwesten entspricht der Kategorie 6, allenfalls 7, innerhalb der 9-stufigen Bewertungsskala. Der Bewirtschaftungsintensität und den dadurch nur noch anzutreffenden Arten eutropher Einheitsstandorte steht kein biologisches Äquivalent im Gelände gegenüber. Es ist im Planungsgebiet keine Vorrangfläche für den Artenschutz (rote Liste, regional zurückgehende Ökosysteme) vorhanden. Die Biotopbewertung nach dem Biotop-Schutzgesetz weist für das Planungsgebiet keine geschützten Strukturen aus.

Trotz dieser negativen Bewertung der beanspruchten Fläche sind die Folgen eines Eingriffs, wie er sich durch die Verwirklichung eines Gewerbegebiets darstellt, zu ersetzen, auszugleichen oder zumindest abzumildern. Eine erhöhte Bodenversiegelung, der dauerhafte Verlust des Naturguts Boden für Siedlungszwecke, mikroklimatische Wirkungen und Veränderungen des Landschaftsbildes sind hier als beispielhafte Konsequenzen zu nennen. Das aufzustellende grünordnerische Konzept hat darauf mit wirksamen Maßnahmen zu reagieren. Das gewählte städtebauliche Konzept ermöglicht dies.

Die verbindliche Festsetzung von flächigen Pflanzgeboten, Baumpflanzungen (Bestandssicherung durch Pflanzbindungen plus die zusätzliche Neupflanzung von Hecken- und Gehölzstrukturen entlang der L 1060 und zusätzliche Bäume und Gehölze durch Pflanzgebote [Streuobstgürtel, Baumreihe, Randeingrünung, Trennstreifen zwischen den Gewerbegrundstücken]), öffentlichen Grünflächen und die Empfehlung eines gewissen Anteils von Fassaden- und Flachdachbegrünung im Hinweisteil des Bebauungsplanes, sowie die Herstellung eines mit Grünstreifen und Bäumen gesäumten öffentlichen Straßenraums stellen die Einbindung des Gewerbegebietes in das typische Landschaftsgebiet sicher. Ziel der Grünordnungsmaßnahmen ist eine intensive Durchgrünung des Baugebietes selbst, seine dichte Eingrünung an den Gebietsrändern und die

Gewährleistung, daß das gewohnte Ortsbild von Zöbingen so weit als möglich gewahrt wird. Als Bestandteil des Textteils des Bebauungsplans sind für Bäume, Hecken, Sträucher und Gehölze ortstypische und heimische Pflanzenarten benannt. Da nur mit den genannten Arten die angeführten Pflanzmaßnahmen durchgeführt werden dürfen, ist ein weiterer Schutz der lokalen Fauna und Flora gegeben. Die Nahrungs- und Lebensraumangebote für die heimische Natur werden nicht nur gesichert, sondern gezielt erweitert. Fremde und nicht gebietstypische Arten werden aus dem zukünftigen Gebiet ferngehalten. Die Vernetzung der im Planungsgebiet vorgesehenen Grünstrukturen mit den umliegenden Biotopbereichen ist ein Ziel der gewählten Grünkonzeption. So vermittelt die Grünzäsur (= öffentliche Grünfläche mit ihren Pflanzgeboten im Norden/Ausgleichs- und Ersatzfläche) zwischen den Vegetationselementen/-strukturen innerhalb des Gebiets und der freien Feldflur im Norden und Westen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen sollte durch geeignete Maßnahme anteilmäßig wieder dem Wasserkreislauf (Verdunstung/Versickerung) zuzuführen. Eine Reduzierung der versiegelten Flächen (PKW-Stellplätze, etc.) in das Konzept einzubeziehen. Unbelastetes Dachflächenwasser kann auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone in geringen Teilen wieder zur Versickerung gebracht, bzw. über Zisternen (nur mit Ablaufmöglichkeit nach dem Niederschlagsereignis bis zum anteiligen Gießwasserspeicher) genutzt werden. *Die Ortskanalisation ist so dimensioniert, daß der Bemessungsregen von 140 l/s je ha schadlos von den versiegelten Oberflächen abgeführt werden kann. Am südöstlichen Ortsende von Zöbingen wird das Niederschlagswasser in einem Regenüberlaufbecken vom Schmutzwasser getrennt und künftig in angrenzende Regensammelteiche geleitet. Dies zur zur Abmilderung der Belastungsspitze in den nachfolgenden Vorflutern. Das verhältnismäßig gering verschmutzte Regenwasser muß nicht in der Kläranlage behandelt werden und steht dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zur Verfügung.*

Aus Gründen des Bodenschutzes ist der Verbleib des Mutterbodens im Gebiet vorgesehen. Eine geeignete Festlegung der Bauhöhe der Erschließungsstraßen sichert eine Nutzung auf den einzelnen Baugrundstücken. Eine unerwünschte Erdmassendeponierung kann so vermieden werden.

Zur Lösung des Konflikts zwischen dem Eingriff in die Landschaft und dem dringlichen Erfordernis zur Bereitstellung von geeignetem gewerblichem Bauland sind die geschilderten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Bestandteil des Bebauungsplans geworden. Die im Textteil und der Planzeichnung festgelegten und verpflichtend vom Erschließungsträger und den Bauherren auszuführenden gezielten grünordnerischen Festsetzungen übernehmen neben einer optisch wirksamen Funktion zur Einbindung der Baumaßnahmen in das Orts- und Landschaftsbild Aufgaben des teilweisen Ersatzes und Ausgleichs für die beanspruchte Natur.

Im Anhang an die Begründung gibt eine tabellarische Aufstellung nähere Auskunft über die Bestandsbewertung und die getroffenen Maßnahmen der Ersatz- und Ausgleichsregelung gem. BNatSchG im Rahmen dieses Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan.

Eine Vernetzung der Einzelbiotope über Linien- und Punktbiotope ist unter Einbezug des Planungsbereichs dieses Bebauungsplans im Rahmen der kommunalen Landschaftsplanung voranzutreiben.

## 2.6 Gestalterische und sonstige Festsetzungen

Auffällige Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht oder mit fluoreszierenden Farben sind im ländlich geprägtem Raum nicht mit den gestalterischen Entwicklungszielen zu vereinbaren. Diese (groß-) städtischen Gestaltungsattribute sind im Baugebiet nicht zulässig. Aus städtebaulich-gestalterischen Erwägungen leiten sich auch die Festsetzungen bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, der Fassadengestaltung (Materialwahl/Farbgestaltung), der Dachgestaltung (Dacheindeckung [Material/Farbgebung], Dachform/Dachneigung) und den Einfriedungen ab.

## 2.7 Immissionsschutz

Aufgrund der angrenzenden Wohn- und Mischnutzung im Osten ist für die Gewerbebetriebe im Bereich des GEe's mit erhöhten Anforderungen bei den Emissionen auszugehen (Stichwort: baurechtliche Gliederung und Abstufung). Durch das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) ist bei Lärm, Staub, Geruch, Erschütterungen, etc. von den Maximalwerten eines Mischgebietes (MI) auszugehen. Der Abstand der Wohnbebauung zum Gewerbegebiet (uneingeschränktes GE) ist hinreichend dimensioniert. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist durch den Bauherren ein Nachweis, evtl. über spezielle Gutachten, zu erbringen, daß er durch die Errichtung und den Betrieb seiner Gewerbeanlage die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Immissionsrichtwerte und die übrigen gesetzlichen Immissionsschutzvorschriften einhalten wird.

Eine überschlägige Berechnung der, von der L 1060 ausgehenden Lärmbelastung (Berechnung gem. RLS 90), ergab keine Notwendigkeit für Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Die Beurteilungswerte/Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Dorfgebiet -MD- und ein Gewerbegebiet -GE/GEe- wurden nicht überschritten.

## 3. Ver- und Entsorgung

### Trinkwasser

Die Versorgung des Baugebiets ist durch das vorhandene Trinkwassernetz gesichert. Die Planung der Trinkwasserversorgung für das Baugebiet erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit dem örtlichen Versorgungsunternehmen.

### Abwasser

Die Entsorgung des Baugebiets ist durch das vorhandene Abwassernetz gesichert. Die Einleitung aus dem Gebiet kann über Freispiegelleitungen erfolgen. Das Baugebiet ist im AKP der Gemeinde bereits berücksichtigt. Die zuständige Abwasserbeseitigungsanlage verfügt über ausreichend freie Kapazitäten. Die Planung der Abwasserentsorgung für das Baugebiet erfolgt im Rahmen der konkreten Erschließungsplanung in enger Abstimmung mit dem örtlichen Entsorgungsträger.

### Löschwasser

Als Entnahmestellen für die Löschwasserversorgung sind Hydranten vorgesehen. Aus dem öffentlichen Trinkwasserversorgungsnetz kann im gewünschten Maße (Menge, Druck und Zeitdauer) Löschwasser entnommen werden.

### Elektrizität

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet. Langfristig ist wohl eine eigene Transformatorstation zur Versorgung des Gewerbegebiets vorzusehen. Bei den Erschließungsarbeiten sind die notwendigen Maßnahmen (Bau der Trafostation, Leitungsbau, etc.) zu berücksichtigen. Das zuständige Energieversorgungsunternehmen wird bei den Erschließungsplanungen voll mit einbezogen werden.

### Gas

Es ist derzeit keine Versorgung des Baugebiets mit Erdgas vorgesehen.

### Abfall

Die Beseitigung, Verwertung oder Aufbereitung, der mit den Baumaßnahmen und dem späteren gewerblichen Betrieb anfallenden Abfallstoffe, ist gemäß der gültigen Abfallsatzung des Landkreises vorzunehmen.

### Telefon

In Abstimmung mit der TELEKOM wird während der konkreten Erschließungsplanung die Verlegung des Telefonnetzes im Zuge der allgemeinen Erschließungsarbeiten vorbereitet werden.

### Fernwärme

Es ist keine Versorgung des Baugebiets mit Fernwärme vorgesehen.

## 4. Kosten

Die überschlägig geschätzten Kosten für die Erschließung des Baugebietes belaufen sich auf rund DM 1.970.000,-. *(Die genauere Kostenschätzung wird voraussichtlich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über diesen Bebauungsplan vorliegen.)*

Die Finanzierung der Erschließungskosten ist über den Gemeindehaushalt (mit finanzieller Unterstützung durch Fördermittel des Landes) vorgesehen.

## 5. Altlasten

Das Gelände war stets nur in landwirtschaftlicher Nutzung. Handwerk, Gewerbe, Industrie oder eine Deponie-Nutzung sind nicht bekannt. Der Gemeinde Unterschneidheim und dem Ostalb-Kreis liegen keinerlei Anhaltspunkte für die Annahme eines Altlastenverdachts (genehmigte oder wilde

Ablagerungen oder Deponierungen, Produktionsrückstände einer historischen oder aktuellen Betriebsstätte, usw.) vor. Daher wurde auf eine gutachterliche Untersuchung der Plangebietsfläche verzichtet.

## 6. Folgemaßnahmen

Für die Verwirklichung des Bebauungsplans sind wahrscheinlich keine bodenordnerische Maßnahmen oder Grenzregelungen erforderlich. Von der Anwendung der §§ 45 bis 79 BauGB (gesetzliche Umlegung) kann voraussichtlich abgesehen werden, da die Gemeinde Unterschneidheim das gesamte Planungsgebiet bereits vor dem Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan erwerben wird.

## 7. Flächenbilanz

Ausgewiesene Fläche	Netto-Flächen	v. H. der Gesamtfläche
Gewerbegebiet GE	2,3 ha	53,5 %
Eingeschränktes Gewerbegebiet GEe	0,5 ha	11,6 %
Dorfgebiet MD	0,3 ha	7,0 %
Öffentl. Grün/Ausgleichs- und Ersatzflächen gem. § 8a BNatSchG	0,3 ha	7,0 %
Verkehrsflächen	0,9 ha	20,9 %
<i>o davon versiegelte Verkehrsflächen</i>	<i>[0,7 ha]</i>	<i>[16,3 %]</i>
<i>o davon Verkehrsgrünflächen</i>	<i>[0,2 ha]</i>	<i>[ 4,6 %]</i>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>4,3 ha</b>	<b>100,0 %</b>

Unterschneidheim, den 16.12.1994/11.01.1995/06.06.1995

SCHENK  
Bürgermeister



