



**STADT BOPFINGEN
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM**

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Mooswiesen-West"**

BEGRÜNDUNG

Anerkannt:
Bopfingen, 30.09.2024

.....
Dr. Bühler, Bürgermeister

Anerkannt:
Unterschneidheim, 30.09.2024

.....
Joas, Bürgermeister

Gefertigt: Ellwangen, 08.07.2024/ 30.09.2024

Projekt: BO2301 / 733205
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

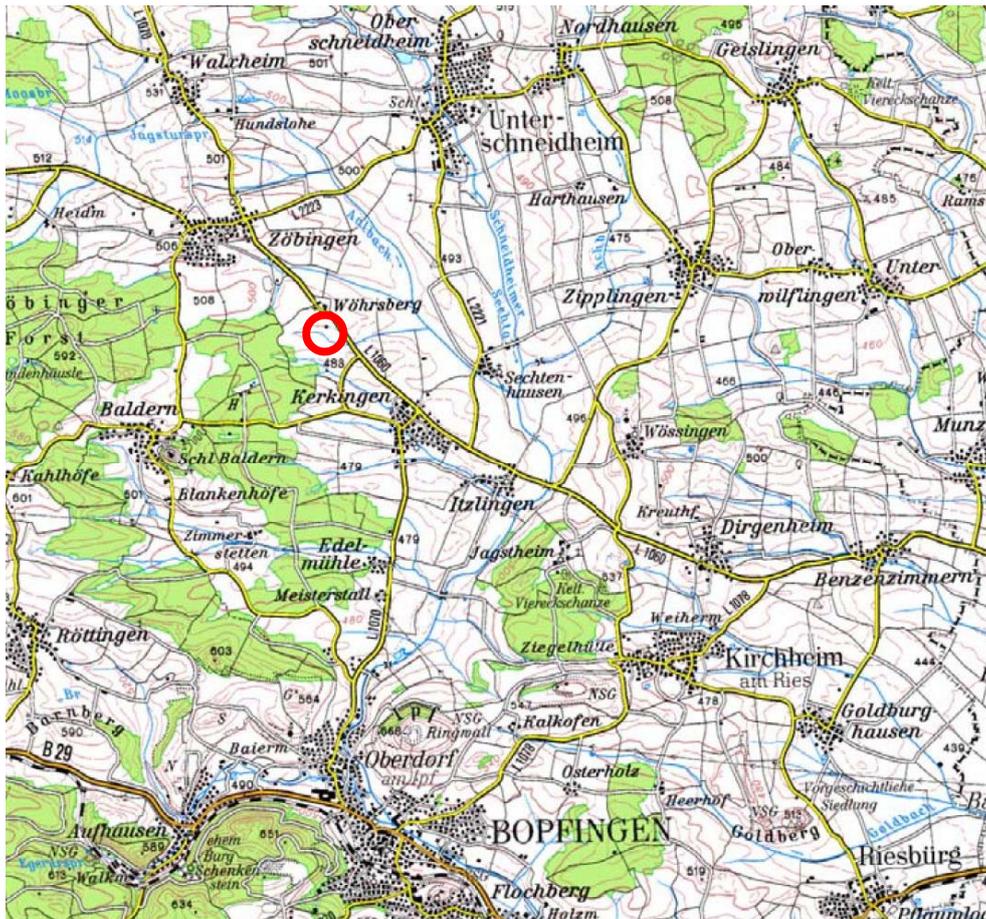
ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)	4
1. Angaben zur Stadt Bopfingen und dER Gemeinde Unterschneidheim	4
2. Erfordernis der Planaufstellung und Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials	5
2.1. Erfordernis der Planaufstellung	5
2.2. Begründung des Bedarfes	5
2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials/ Außenreserven .	6
3. Rechtsverhältnisse, bestehende Planungen	6
3.1. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz	6
3.2. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)	7
3.3. Regionalplan	10
3.4. Flächennutzungsplan (FNP)	13
3.5. Bebauungspläne (BPL)	14
3.6. Schutzgebiete	15
4. Bestand innerhalb und ausserhalb des Planungsgebietes	15
4.1. Lage im Raum	15
4.2. Geltungsbereich	15
4.3. Nutzungen im Plangebiet	16
4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets	16
4.5. Geologie	16
4.6. Altlasten	16
4.7. Grund- und Oberflächenwasser	16
4.7.1. Grundwasser	16
4.7.2. Oberflächenwasser/ Überflutungsflächen	17
4.8. Erschließung	17
4.9. Ver- und Entsorgung	17
4.10. Land- und Forstwirtschaft	17
5. Städtebauliche Planung und Gestaltung	17
5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung	17
5.2. Immissionsschutz	18
5.3. Erschließung	19
5.4. Ver- und Entsorgung	20
5.4.1. Wasserversorgung	20
5.4.2. Stromversorgung	20
5.4.3. Telekommunikation	20
5.4.4. Entsorgung	20
5.5. Land- und Forstwirtschaft	21
5.6. Grün- und Freiraumkonzept	21

6. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes	22
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	22
6.1.1. Sonstiges Sondergebiet -Holzverarbeitung-	22
6.1.2. Industriegebiet	23
6.2. Maß der baulichen Nutzung	23
6.3. Bauweise.....	24
6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage	24
6.5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
6.6. Nebenanlagen.....	24
6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze.....	25
6.8. Verkehrsflächen.....	25
6.9. Grünflächen	25
6.9.1. Private Grünflächen.....	25
6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	26
6.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	26
6.11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	26
6.12. Pflanzgebot	27
6.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers	28
6.14. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	28
6.15. Mobilfunkanlagen.....	28
7. Begründung der örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes	29
7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen	29
7.1.1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung	29
7.1.2. Äußere Gestaltung.....	29
7.2. Werbeanlagen	29
7.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	29
7.3.1. Einfriedungen	29
7.4. Aufschüttungen und Abgrabungen	29
7.5. Regenwasserrückhaltung	30
7.6. Ordnungswidrigkeiten	30
8. Hinweise.....	30
9. Flächenbilanz.....	30

ANLAGEN

- Anlage 1: Erläuterungen zum Bedarf
- Anlage 2: Umweltbericht
- Anlage 3: Fachbeitrag Verkehr von Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Stand November 2023
- Anlage 4: Fachbeitrag Schall von Modus Consult Gericke GmbH & Co. KG, Stand Dezember 2023
- Anlage 5: Geruchsgutachten von Müller-BBM Industry Solutions GmbH, Stand 19.01.2024
- Anlage 6: Erläuterungsbericht zur wasserwirtschaftlichen Begleitung von [Brandt Gerdes Sitzmann Wasserwirtschaft GmbH](#), Stand 11.03.2024
- Anlage 7: Baugrunduntersuchung mit Gründungsberatung von BFI ZEISSER GmbH & Co. KG, Stand 21.11.2023

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE)



1. ANGABEN ZUR STADT BOPFINGEN UND DER GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

Die Stadt Bopfingen ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg im Ostalbkreis.

Zur Stadt Bopfingen gehören außer der Kernstadt die Teilorte Aufhausen, Baldern, Flochberg, Kerkingen, Oberdorf am Pf, Schloßberg, Trochtelfingen, Unterriffingen. Bopfingen liegt am Nordrand des Härtsfelds und am Westrand des Nördlinger Rieses im Tal der Eger, eines Nebenflusses der Wörnitz, und im Gebiet des Geoparks Ries.

Im Norden der Stadt liegt der 668 Meter hohe Ipf. Der Schloßberg (579 Meter) mit der Ruine Flochberg liegt südlich der Stadt. Weitere markante Erhebungen sind der Sandberg (651 Meter) und Schloss Baldern (628 Meter). Die höchstgelegene Stelle liegt im Waldstück Hohe Brach bei Bopfingen-Unterriffingen (669 Meter), Bopfingen-Trochtelfingen am Riesrand liegt auf 448 Meter Höhe.

Die Stadt grenzt im Norden an Unterschneidheim, im Nordosten an Kirchheim am Ries, im Osten an Riesbürg und an die bayerische Stadt Nördlingen, im Süden an die Stadt Neresheim, im Westen an die Stadt Lauchheim und die Kreisstadt Aalen. Die Stadt zählt derzeit 11.621 Einwohner (Stand 2021, stat. Landesamt).

Die Gemeinde Unterschneidheim ist Mitglied des Gemeindeverwaltungsverbandes (GVV) Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim im Ostalbkreis.

Zur Gemeinde Unterschneidheim gehören die ehemals selbstständigen Gemeinden Geislingen, Nordhausen, Unter- und Oberwilflingen, Walxheim, Zipplingen und Zöbingen

Unterschneidheim liegt im Tal der Schneidheimer Sechta rund 20 Kilometer östlich von Ellwangen am Rande des Nördlinger Ries an der bayerischen Grenze.

Die Gemeinde grenzt im Norden an Tannhausen, im Osten an die bayerischen Gemeinden Fremdungen und Marktoffingen, im Süden an Kirchheim am Ries und die Stadt Bopfingen, im Südwesten an Westhausen und im Westen an das Stadtgebiet von Ellwangen.

Die Gemeinde Unterschneidheim zählt derzeit 4.797 Einwohner (Stand 2021, stat. Landesamt).

2. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND UNTERSUCHUNG DES INNERÖRTLICHEN ENTWICKLUNGSPOTENTIALS

2.1. Erfordernis der Planaufstellung

Der holzverarbeitende Betrieb „Holzwerke Ladenburger“ ist in Bopfingen mit verschiedenen Standorten ansässig. Eine der Betriebsflächen liegt am nördlichen Rand von Kerkingen und soll erweitert werden. Die zusätzlichen Flächen müssen hier direkt angrenzend bzw. in unmittelbarer Umgebung des bestehenden Werks angesiedelt werden, um einen optimalen Produktionsablauf zu erreichen.

Südlich des Werksgeländes verläuft der Moosgraben mit Überflutungsflächen, im Norden wird das Gelände durch die Landesstraße 1060 begrenzt. Östlich der bestehenden Firma befindet sich die Ortslage von Kerkingen. Lediglich in westlicher Richtung sind größere, zusammenhängende Freiflächen mit einer bestehenden Zufahrt vorhanden, sodass es am Standort keine anderweitigen Erweiterungsmöglichkeiten gibt.

In den Flächennutzungsplänen der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg und des GVVs Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim sind im Plangebiet des Bebauungsplanes „Mooswiesen West“ Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Zur Entwicklung der Gewerbeflächen der „Holzwerke Ladenburger“ ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung der beiden betroffenen Flächennutzungspläne erforderlich.

2.2. Begründung des Bedarfes

Die Gesamtfläche des Plangebiets „Mooswiesen West“ ist ausschließlich auf den Bedarf bzw. die dringend erforderlichen Erweiterungsflächen der ansässigen Firma ausgerichtet. Die Flächen werden im laufenden Flurneuordnungsverfahren dem ansässigen Betrieb zugeteilt.

Für die neuen Anlagen sind insgesamt ca. 6,9 ha Fläche für Betriebsgebäude, Straßen und Wege, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für sonstige betriebliche Einrichtungen notwendig. Dies wird in Anlage 1 zur Begründung näher erläutert.

2.3. Untersuchung des innerörtlichen Entwicklungspotentials/ Außenreserven

Die nach dem BauGB und dem Landesentwicklungsplan vorrangige Nutzung von Innenentwicklungsflächen bzw. Nachverdichtungen und Wiedernutzbarmachung von Flächen wird bei der Stadt Bopfingen und der Gemeinde Unterschneidheim konsequent beachtet.

Auch im vorliegenden Fall ist diese Vorgabe berücksichtigt, da bisher durch Umstrukturierungen und aktuelle Nachverdichtungen alle Möglichkeiten für zusätzliche Lager- und Produktionsflächen innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes und des rechtskräftigen Bebauungsplanes ausgeschöpft wurden.

Die Erweiterungen sind nur in Zusammenhang mit dem bestehenden Betrieb möglich bzw. sinnvoll, sodass keine Alternativflächen gegeben sind.

Detaillierte Erläuterungen zum betrieblichen Ablauf und den speziellen Anforderungen des Betriebes sind in Anlage 1 zur Begründung enthalten. Hier ist auch eine Beschreibung bzgl. Lage, Eignung und Verfügbarkeit weiterer Flächen im Stadtgebiet Bopfingen und im Gemeindegebiet Unterschneidheim enthalten.

3. RECHTSVERHÄLTNISSE, BESTEHENDE PLANUNGEN

3.1. Länderübergreifender Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz

Für den länderübergreifenden Hochwasserschutz im Bundesgebiet wurden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung als Raumordnungsplan festgelegt.

Plansatz I.1.1 (Z)

„Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.“

Für das Bebauungsplangebiet „Mooswiesen - West“ wurden für die Prüfung im Hinblick auf das Hochwasserrisiko die maßgebenden Hochwassergefahrenkarten für Baden-Württemberg gesichtet.

Generell liegt das Plangebiet außerhalb der in den Hochwassergefahrenkarten ausgewiesenen Überschwemmungsgebiete, sodass ein negativer Einfluss durch oberirdische Gewässer ausgeschlossen werden kann.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten ist am südlichen Rand des Plangebietes eine Überflutungsfläche HQ_{extrem} betroffen (Überflutungstiefe = ca. 0,1 m). Das bestehende Hochwasserrückhaltebecken südlich des Plangebiets wird durch

die Planung nicht tangiert. Durch die geplante Auffüllung liegt keine Hochwassergefährdung vor.

Plansatz I.2.1 (Z)

„Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.“

Im Hinblick auf Starkregenereignisse sollen, ergänzend zur Einhaltung der einschlägigen Regelwerke (z.B. Arbeits- und Merkblätter der DWA), zusätzliche Sicherheiten berücksichtigt werden. Im Bebauungsplan sind unterirdische Anlagen zur Pufferung des Oberflächenwassers zulässig. Im Rahmen des noch zu erarbeitenden Entwässerungsgesuchs wird die Vorbehandlung und die Dimensionierung der Retentionseinrichtungen konkretisiert. Dabei wird bei der Festlegung des Puffervolumens von einem Regenereignis > 5 Jahre ausgegangen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde untersucht, welche Menge an Niederschlagswasser in den Scherweidgraben eingeleitet werden kann bzw. welches Puffervolumen für die geplanten versiegelten Flächen notwendig ist, um den Scherweidgraben und den im Osten folgenden Aalbach auch bei selteneren Niederschlagsereignissen nicht zunehmend zu belasten und die Abflusssituation in der unterhalb liegenden Ortschaft Sechtenhausen nicht zu verschärfen.

Im Erläuterungsbericht zur wasserwirtschaftlichen Begleitung wurden verschiedene Szenarien angenommen und die Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen aufgezeigt. Anhand dieser Bewertungen erfolgt die Festlegung der Puffereinrichtungen im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens.

3.2. Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg (LEP)

Bei einer Entwicklung der geplanten Baufläche „Mooswiesen West“ sind Plansätze des Landesentwicklungsplanes Baden-Württemberg berührt:

Plansatz 3.1.9 LEP

„Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“

Innerhalb Betriebsgelände wurden durch Umstrukturierungen und Nachverdichtung in den letzten Jahren und mit den derzeit geplanten Anlagen alle Flächen ausgenutzt. Eine weitere Verdichtung ist aufgrund nötiger Abstandsflächen bzw. Lager- und Rangierflächen sowie einzuhaltender Pflanzgebote / Pflanzbindungen nicht möglich (vgl. Anlage 1).

Plansatz 5.3.2 LEP

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

Die Erweiterungsflächen liegen westlich des bereits bestehenden Betriebsgeländes. Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des braunen Jura. Die Flächen werden überwiegend als Acker und teilweise als Grünland genutzt.

Nach der digitalen Flurbilanz 2022 sind keine Flächen der Vorrangflur betroffen, sondern Flächen der Vorbehaltsflur I.

Auszug aus der Flurbilanz 2022



Landwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsfluren

Die landwirtschaftlichen Vorrang- und Vorbehaltsfluren bilden die ökonomische und strukturelle Grundlage einer nachhaltigen Landwirtschaft. Ihr Schutz und ihre Erhaltung ist Voraussetzung für eine nachhaltige und regionale Erzeugung von Lebensmitteln in ausreichendem Umfang. Sie bilden die unverzichtbare Produktionsgrundlage zukunftsfähiger landwirtschaftlicher Betriebe.

Die Vorrangflur

Die Vorrangflur umfasst besonders landbauwürdige Flächen (gute bis sehr gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst oder wegen ihrer besonderen Eignung für den Anbau von Sonderkulturen wie zum Beispiel Reben, Obst, Hopfen, Spargel für den Landbau und die Ernährungssicherung unverzichtbar und deshalb zwingend der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen müssen ausgeschlossen bleiben.

Die Vorbehaltsflur I

Die Vorbehaltsflur I umfasst landbauwürdige Flächen (gute Böden) und Flächen, die wegen ihrer ökonomischen Standortgunst für den Landbau wichtig und deshalb der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten sind.

Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben.

Es handelt sich hier um Flächen, die gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet sind.

Zur Schonung landwirtschaftlicher Flächen sollen Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung genutzt, Baulücken und Baulandreserven berücksichtigt sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zugeführt werden. Dies wird mit der Nutzung der letzten Freiflächen innerhalb des BPL „Mooswiesen“ berücksichtigt. Nur am Standort Kerkingen konnte in Kombination mit den bestehenden Anlagen eine Baufläche dieser Größenordnung zur Deckung der insgesamt erforderlichen ca. 6 ha großen Erweiterung herangezogen werden.

Um die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen nicht weiter zu erhöhen, sollen die externen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens in Bereichen mit weniger wertvollen Böden angesiedelt werden.

Auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens angepasst, um eine Flächenreduzierung zu ermöglichen (z.B. Erhöhung Gebäudehöhe). Damit wurde im Rahmen der Abwägung einer flächensparenden Bebauung gegenüber den Auswirkungen auf das Landschaftsbild Priorität eingeräumt.

Insgesamt hat sich ergeben, dass kein anderer Standort ähnlich verträglich ist. Die vorgesehene Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist in diesem Sinne daher unvermeidbar und der Plansatz 5.3.2 (Z) LEP nicht verletzt.

Plansatz 5.3.2 LEP

Darüber hinaus liegt das Plangebiet nach PS 5.1.2 (Z) LEP auch in einem Gebiet, „das sich durch eine überdurchschnittliche Dichte schutzwürdiger Biotop- oder überdurchschnittliche Vorkommen landesweit gefährdeter Arten auszeichnet und das eine besondere Bedeutung für die Entwicklung eines ökologisch wirksamen Freiraumverbunds und im Hinblick auf die Kohärenz des europäischen Schutzgebietsnetzes besitzt.“

Bei der in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine intensiv genutzte Acker- und Grünlandfläche ohne weiteren Schutzstatus. Nördlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Rohrglanzgras-Röhricht südlich von Wöhrsberg“ (Nr. 17028 136 7645). Das Biotop wird von der Planung nicht direkt tangiert. Voraussichtlich muss die Ableitung des Niederschlagswassers im Bereich der bestehenden Hecke erfolgen. Für den Verlust von Gehölzfläche soll im Anschluss an den Bestand eine Ersatzpflanzung erfolgen.

Zwischenzeitlich liegt auch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vor. Auf der Planungsfläche konnte keine überdurchschnittliche Artendichte festgestellt werden. Für die Beeinträchtigungen/ Verlust umliegender Feldlerchenreviere werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

Zusätzlich zur in der Bedarfsbegründung (Anlage 1) beschriebenen, möglichst flächensparenden Planung wird die Erweiterungsfläche direkt entlang der Landesstraße und angrenzend an den bestehenden Betrieb entwickelt, wo bereits eine gewisse Zerschneidungswirkung vorliegt. Diese Flächen sind einer Neuanlage in unzerschnittenen Räumen vorzuziehen.

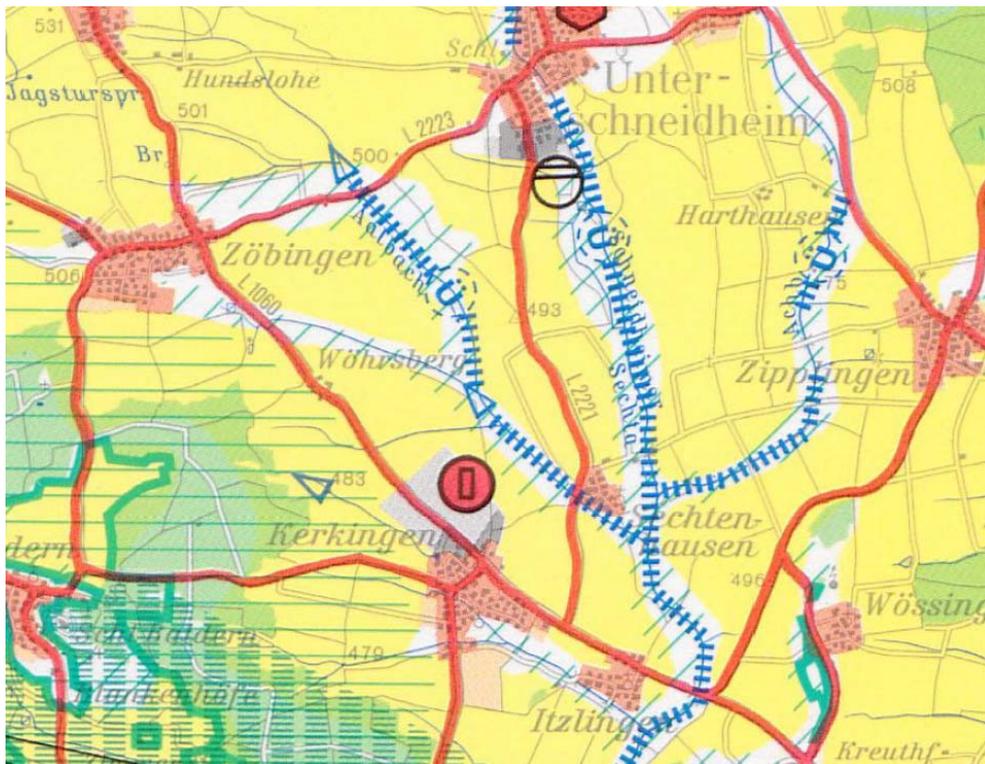
Im Landschaftsrahmenplan werden die im Landesentwicklungsplan großflächig gekennzeichneten Räume weiter konkretisiert. Im Hinblick auf die Ausstattungsvielfalt sind für die Erweiterungsfläche keine besonderen Vorkommen enthalten, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit für Arten und Biotope ist hier größtenteils als gering dargestellt. Eine mittlere Bewertung liegt nur entlang dem Moosgraben vor, der weiterhin freigehalten wird.

Zusammenfassend hat sich ergeben, dass kein alternativer Standort ähnlich verträglich ist. Die vorgesehene Inanspruchnahme der Flächen ist in diesem Sinne daher unvermeidbar und der Plansatz 5.1.2 (Z) LEP nicht verletzt.

3.3. Regionalplan

Im Regionalplan 2010 der Region Ostwürttemberg ist das Plangebiet als landwirtschaftlicher Bereich dargestellt, bzw. als ‚schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz‘ sowie als ‚schutzbedürftigen Bereich für Erholung‘.

Auszug Regionalplan 2010 Raumnutzungskarte



Plansatz 3.2.4.1 (Z)

„Die in der Raumnutzungskarte ausgewiesenen schutzbedürftigen Bereiche für die Erholung stellen Landschaftsräume dar, die sich aufgrund ihrer landschaftlichen Eigenart und Vielfalt sowie ihrer natürlichen Schönheit und des Bestandes an herausragenden Kulturdenkmälern (Bau- und Bodendenkmäle) für die naturnahe

Erholung besonders eignen. Diese Landschaftsräume sind im Einklang mit den Erfordernissen der Land- und Forstwirtschaft sowie anderer landschaftlicher Funktionen wie des Denkmalschutzes, des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Biotopschutzes für die landschaftsbezogene, ruhige Erholung zu sichern. Eingriffe, z.B. durch Siedlungsbau und Infrastrukturmaßnahmen, welche die Erholungseignung der Landschaft beeinträchtigen, sind zu vermeiden.“

Gemäß § 24 LplG ist Voraussetzung für die Abweichung von einem Ziel der Raumordnung, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg fordert außerdem das Vorliegen eines Härtefalls. Ein solcher liegt vor, wenn die Planaussage in Gestalt der Regelvorgabe dem Vorhaben zunächst entgegensteht, gleichwohl eine Zulassung vertretbar erscheint, weil das Vorhaben z. B. zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Raumordnungsziels führt, vielmehr zu einer übermäßigen, durch die ihr zugrundeliegenden überörtlichen Interessen nicht mehr zu rechtfertigenden Einschränkung der gemeindlichen Planungshoheit, wie im vorliegenden Fall.

Mit den im Antrag enthaltenen Ausführungen zu den Betriebsabläufen und Darstellung der Nachfrage wird umfassend erläutert, dass es für die Ladenburger GmbH unumgänglich ist, weiter an diesem Standort zu wachsen und die innerbetrieblichen Abläufe entsprechen zukunftsfähig umzugestalten, um die Wettbewerbsfähigkeit sichern zu können und die Produktion nachhaltiger zu gestalten. Ohne die Weiterentwicklung des bestehenden Standortes Kerkingen durch die Zentralisierung der Trocknung sowie Bündelung der Hobelware und Neuansiedlung einer Pelletproduktion, ist die Zukunft und der Fortbestand der Ladenburger GmbH nicht nur am Standort Kerkingen, sondern insgesamt gefährdet. Dies gilt auch für die Arbeitsplätze der derzeit 550 Beschäftigten. Durch die Investition in eine nachhaltigere und zukunftsfähige Produktion mit unabhängiger Stromproduktion durch Reststoffverwertung wird die Wettbewerbsfähigkeit gesichert und zusätzliche Arbeitsplätze im Ostalbkreis geschaffen.

Sollte die Umstrukturierung der Standorte Bopfingen, Aufhausen und Kerkingen durch die erforderliche Betriebserweiterung in Kerkingen nicht ermöglicht werden, würde sich dies negativ auf die gesamte Unternehmensstruktur der Ladenburger-Gruppe auswirken.

Nach Berücksichtigung aller Kriterien wird deutlich, dass nur eine Erweiterung als zusammenhängende Betriebsfläche am Standort Kerkingen in Betracht kommt und die Erweiterung am vorgesehenen Standort dafür die größte Eignung aufweist.

In vorliegendem Einzelfall wird die Abweichung von den oben beschriebenen Zielen der Raumordnung für rechtmäßig erachtet, da die Tatbestandsvoraussetzungen des § 6 Abs. 2 ROG i.V.m. § 24 LplG vorliegen:

Es handelt sich um eine für die Entwicklung der Ladenburger GmbH dringend benötigte Erweiterungsmöglichkeit in Verbindung zum bestehenden Betrieb.

Es bestehen keine raumverträglicheren Alternativen/ Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt, da im Hinblick auf die Gesamtfläche des schutzbedürftigen Bereiches für die Erholung eine relativ kleine Teilfläche betroffen ist, die sich unmittelbar an der bestehenden Betriebsfläche und der L 1060 befindet.

Die Erweiterung der ortsansässigen Firma entspricht außerdem dem raumordnerischen Bündelungsprinzip, erhält einen vitalen Gewerbebetrieb im ländlichen Raum in seiner Struktur und ermöglicht eine zukunftsfähige Fortentwicklung. Ausreichend große Flächen für Erholung stehen im Gemeindegebiet weiterhin zur Verfügung.

Der Antrag auf Zulassung einer Zielabweichung für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan wird derzeit vom Regierungspräsidium Stuttgart bearbeitet.

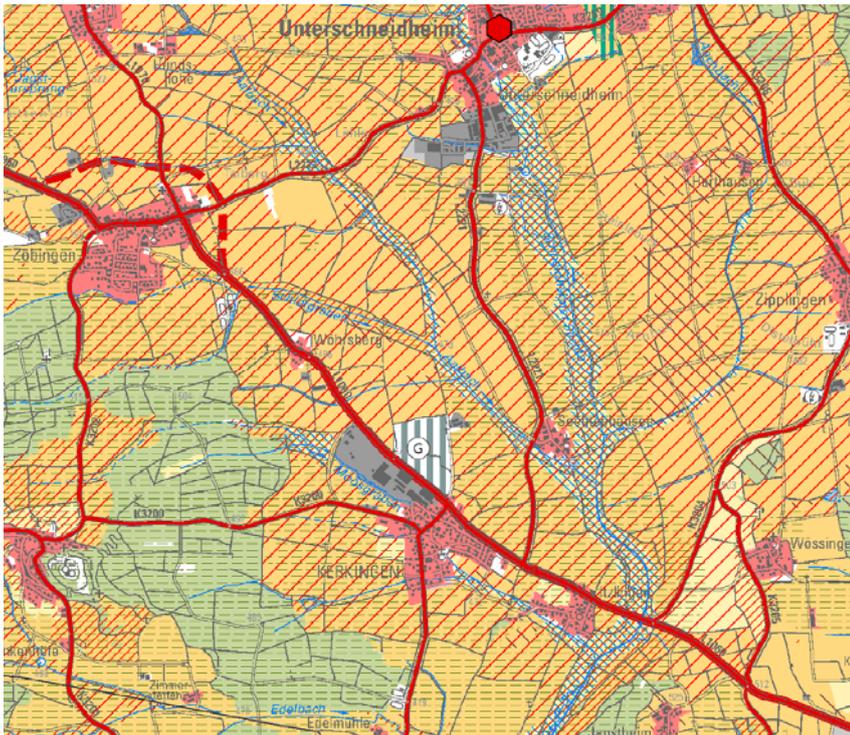
Plansatz 3.2.2.1 (G)

„Die aufgrund ihrer natürlichen Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung und als Filter und Puffer sowie als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geeigneten Böden und Flächen der Region, insbesondere die in der Raumnutzungskarte besonders gekennzeichneten schutzbedürftigen Bereiche für die Landwirtschaft, sollen als natürliche Grundlage für eine verbrauchernahe Lebensmittel- und Rohstoffproduktion und zur Bewahrung und zur Entwicklung der ostwürttembergischen Kultur- und Erholungslandschaft erhalten werden. Hierbei sollen auch Bonitätsunterschiede innerhalb der schutzbedürftigen Bereiche berücksichtigt werden.“

Die Belange von PS 3.2.2.1 (G) Regionalplan sind aus Sicht der Stadt Bopfingen und der Gemeinde Unterschneidheim ausreichend abgewogen. PS 5.3.2 (Z) LEP ist nicht verletzt. Für die Erweiterung des Betriebs wurden Flächen gesucht, die sich an bestehenden Standorten der Firma anschließen können und eine entsprechende Größe aufweisen. Hierfür kam allein der Standort in Kerkingen in Betracht. Der Flächenumfang wurde nach den Unterlagen auf das Nötigste beschränkt und Ausgleichsmaßnahmen sollen extern erfolgen, um gute landwirtschaftliche Flächen nicht übermäßig in Anspruch zu nehmen. Auch der Umstand, dass es sich vorliegend um Flächen der Vorbehaltsflur I handelt, ist insofern unschädlich. In der Stadt Bopfingen und der Gemeinde Unterschneidheim ist laut der LEL auch Vorrangflur vorhanden, sodass unseres Erachtens nach keine Flächeninanspruchnahme von besten Böden vorliegt.

Der Regionalplan für die Region Ostwürttemberg wird derzeit fortgeschrieben und liegt aktuell dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen zur Genehmigung vor. In der Beschlussfassung der Gesamtfortschreibung Regionalplan Ostwürttemberg 2035 ist die Fläche als Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (G) sowie als Vorranggebiet für Landwirtschaft (Z) ausgewiesen. Außerdem wird im südwestlichen Teil des Plangebiets ein Regionaler Grünzug (Z) kleinräumig tangiert. In Aufstellung befindliche Ziele sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 4a sowie § 3 Abs. ROG in Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen. In der Konsequenz stellt die Flächenkulisse der Planung zukünftig ebenfalls einen Zielkonflikt dar. Im Laufe des Regionalplanverfahrens wurden die Planungen der Gemeinden geprüft und wurden, sobald eine Rechtskraft vorlag, nachrichtlich in die Raumnutzungskarte übernommen. Für den Bereich „Mooswiesen West“ lag zum relevanten Verfahrenszeitraum noch keine ausreichende Planungsreife vor. Die Berücksichtigung des Bebauungsplans soll mit einer Regionalplanänderung erfolgen, welche aktuell vorbereitet wird.

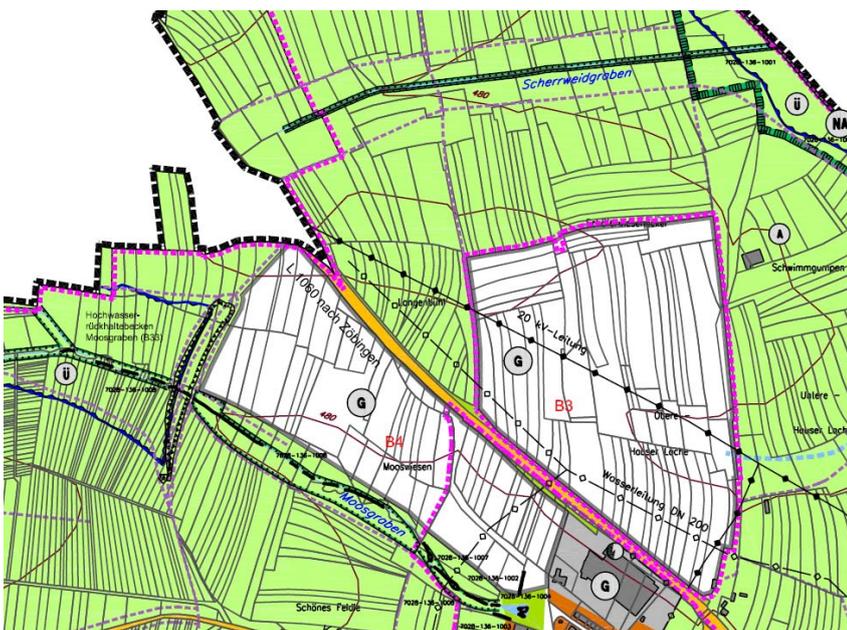
Auszug Regionalplan 2035 Raumnutzungskarte



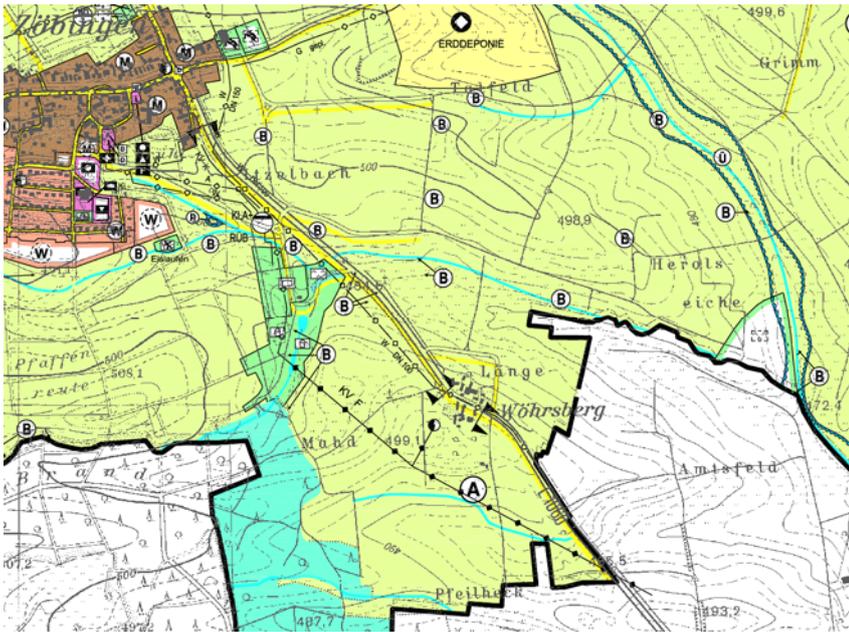
3.4. Flächennutzungsplan (FNP)

Der südliche Teil der geplanten Erweiterung liegt innerhalb des wirksamen FNPs der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg, der nördliche Teil innerhalb des wirksamen FNPs des GVV Tannhausen mit den Gemeinden Stöttlen, Tannhausen und Unterschneidheim. In beiden Flächennutzungsplänen ist der Erweiterungsbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP der VG Bopfingen, Kirchheim am Ries sowie Riesbürg



Auszug aus dem rechtsverbindlichen FNP des GVV's Tannhausen



Die Flächennutzungspläne werden parallel geändert.

3.5. Bebauungspläne (BPL)

Südlich der geplanten Erweiterung besteht der seit 10.08.2007 rechtskräftige Bebauungsplan „Mooswiesen“.

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Mooswiesen“



Für die Anpassung von Zufahrten sowie aufgrund der oberirdischen Versorgungsanlagen für die Pelletanlage werden am nordwestlichen Rand Teilflächen in den neuen Geltungsbereich „Mooswiesen-West“ einbezogen.

3.6. Schutzgebiete

Ausgewiesene Schutzgebiete oder Naturdenkmale sind von der Planung nicht direkt betroffen.

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt das nach §30 BNatSchG geschützte Biotop „Rohrglanzgras-Röhricht südlich von Wöhrsberg“ (Nr. 17028 136 7645) an. Das Biotop wird von der Planung nicht tangiert.

Nach derzeitigem Stand kann auch die Ableitung des Niederschlagswassers außerhalb der bestehenden Hecke erfolgen.

4. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES PLANUNGSGBIETES

4.1. Lage im Raum

Die geplante Erweiterung liegt teilweise auf der Gemarkung Zöbingen im Süden der Gemeinde Unterschneidheim sowie auf Gemarkung Kerkingen im Norden des Gemeindegebietes Bopfingen.

Die Stadt Bopfingen ist Unterzentrum und liegt an der Entwicklungsachse (Schorn-dorf-) Schwäbisch Gmünd – Aalen – Bopfingen (-Nördlingen) im ländlichen Raum (gemäß Landesentwicklungsplan). Bei Unterschneidheim handelt es sich um ein Kleinzentrum nördlich der o.g. Entwicklungsachse.

Die geplante Erweiterungsfläche liegt direkt an der L 1060 und ist somit gut an den überörtlichen Verkehr angebunden.

4.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 6,9 ha.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Flurstücke 3190, 3190/1, 3191, 3193, 3194 (Weg) und 3195/1 (Gemarkung Zöbingen) und das Flurstück 764/1 (Weg), (Gemarkung Kerkingen) sowie Teilflächen der Flurstücke 762/2 (L1060), 763, 764, 765, 766, 769, 770, 771, 772, 773, 1850, 1851, 1852, 1853/1, und 1853/2 (Gemarkung Kerkingen) und Teilflächen der Flurstücke 3182 (L1060) und 3195 (Weg) (Gemarkung Zöbingen).

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

im Westen durch das Flurstück 3195 (Weg), Gemarkung Zöbingen,

im Norden durch das Flurstück 3189 (Weg), Gemarkung Zöbingen,

im Osten durch die Flurstücke 762/2 (L1060), Gemarkung Kerkingen und 3182 (L 1060), Gemarkung Zöbingen,

im Süden durch die Flurstücke 763, 764, 765, 766, 769, 770, 771, 772, 773, 1850, 1851, 1852, 1853/1 und 1853/2, Gemarkung Kerkingen.

Der Geltungsbereich ist im Einzelnen durch das Planzeichen im Lageplan (Lageplan vom 08.07.2024/30.09.2024) begrenzt.

Die vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG in der Flurneuordnung Bopfingen-Kerkingen/ Oberdorf (Sechta-Eger) hat am 15.10.2009 stattgefunden. In dem vom Bebauungsplan betroffenen Bereich wurde die „Ladenburger Energie GmbH & Co KG“ zugeteilt, d.h. sie ist aktuell Besitzer dieser Flächen. Das Eigentum geht erst mit der Ausführungsanordnung nach § 61 FlurbG in der Flurneuordnung über.

4.3. Nutzungen im Plangebiet

Die Flächen werden bisher landwirtschaftlich intensiv als Acker bzw. Grünland genutzt. Der mittig in den Karten ausgemerkte Feldweg (Flst. 3194) existiert im Gelände nicht. Die Bewirtschaftung der Flächen erfolgt bereits nach der neuen Zuteilung der laufenden Flurneuordnung.

Eine 20kV-Leitung verläuft an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes. Sie ist mit Schutzstreifen (7,5 m beidseits der Leitungsachse) bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

4.4. Nutzungen außerhalb des Plangebiets

Nördlich des Plangebietes verläuft der Scherweidgraben mit Röhricht und einer Gehölzgruppe, im Osten die Landesstraße 1060, im Westen und Süden grenzen Wirtschaftswege an.

Im Südosten liegt das bestehende Betriebsgelände der Ladenburger GmbH, im Norden ist ein landwirtschaftlicher Betrieb (Hähnchenmast) angesiedelt, ansonsten schließen landwirtschaftliche Flächen an.

4.5. Geologie

Nach der geologischen Karte liegt das Plangebiet im Bereich des braunen Jura. Die Flächen werden überwiegend als Acker und teilweise als Grünland genutzt.

4.6. Altlasten

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, keine ehemaligen Auffüllplätze und keine Verunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt.

4.7. Grund- und Oberflächenwasser

4.7.1. Grundwasser

Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind im Bereich des Bebauungsplangebietes nicht vorhanden. Die geplante Erweiterungsfläche befindet sich in der hydrogeologischen Einheit des Mittel- und Unterjura (Grundwassergeringleiter).

4.7.2. Oberflächenwasser/ Überflutungsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Nördlich angrenzend verläuft der Scherweidgraben, südlich des Plangebietes verläuft in einem Abstand von ca. 150 m der Moosgraben.

Nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten ist am südlichen Rand des Plangebietes eine Überflutungsfläche HQ_{extrem} betroffen (Überflutungstiefe ca. 0,1 m). Das südlich des Plangebiets vorhandene Hochwasserrückhaltebecken wird durch die Planung nicht tangiert.

4.8. Erschließung

Das bestehende Betriebsgelände der Ladenburger GmbH ist über einen eigenen Knotenpunkt i.Z.d. L 1060 erschlossen. Dieser Anschluss kann auch für die Erweiterungsfläche genutzt werden.

4.9. Ver- und Entsorgung

Im Nordosten des Plangebietes verläuft eine 20kV-Freileitung, im Südosten verläuft eine unterirdische Stromleitung entlang dem Wirtschaftsweg. Weitere Leitungen und Kanäle sind im Plangebiet nicht vorhanden.

4.10. Land- und Forstwirtschaft

Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

Nach der Flurbilanz 2022 (Herausgeber: Ministerium für Ländlichen Raum und Verbraucherschutz Baden-Württemberg) liegt das Plangebiet im Bereich der Vorbehaltsfläche I. Es handelt sich also nicht um für die Landwirtschaft ganz hochwertige Flächen, sodass eine Entwicklung / Umwidmung möglich ist.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde auf den knapp 100 m entfernten Hähnchenmastbetrieb nördlich des Plangebiets hingewiesen. Der Bestand sowie auch Erweiterungsmöglichkeiten müssen im Rahmen der Planung berücksichtigt werden.

5. STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND GESTALTUNG

5.1. Planerisches Leitbild und Zielsetzung

In den letzten Jahren wurden an verschiedenen Standorten (2 davon auf Bopfinger Gemeindegebiet) große Gewerbeflächen für die „Holzwerke Ladenburger“ entwickelt. Dies geht insbesondere auf die vielseitigen Aufgaben- bzw. Produktionsbereiche und die flächenintensiven Nutzungen zurück.

Für die erforderliche Erweiterung wurden umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Im Hinblick auf eine effektive Flächennutzung und Bündelung von Infrastruktur sowie für eine hier mögliche Umstrukturierung der einzelnen Niederlassungen wurde das Bebauungsplangebiet „Mooswiesen-West“ als geeignetste Fläche ermittelt.

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme wurden von der Ladenburger GmbH und dem Generalplaner zahlreiche Optimierungen im Rahmen der Flächen- und Gebäudeplanung vorgenommen. Auch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens angepasst, um eine Flächenreduzierung zu ermöglichen (Erhöhung Gebäudehöhe). Damit wurde im Rahmen der Abwägung einer flächensparenden Bebauung gegenüber den Auswirkungen auf das Landschaftsbild Priorität eingeräumt. Dies ist vor allem auch der Lage im schutzbedürftigen Bereich für Erholung sowie dem Vorkommen guter Böden geschuldet.

Die Erweiterungsfläche soll bei der weiteren Planung als „Sonstiges Sondergebiet“ (SO, § 11 BauNVO) ausgewiesen werden, um die geplanten Anlagen zu ermöglichen.

Ein besonderes Augenmerk ist bei der Erstellung der zahlreichen Gutachten und der weiteren Planung auf die Auswirkungen für die umgebenden Ortschaften zu legen.

5.2. Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Verkehrslärm im Plangebiet

Auf das Plangebiet wirken die Straßenlärmimmissionen der L 1060 ein. Im Rahmen der Untersuchungen hat sich gezeigt, dass die in vorliegendem Fall für das gewerblich genutzte Sondergebiet angesetzten Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 / 55 dB(A) tags / nachts bei freier Schallausbreitung innerhalb der Baugrenzen für Aufenthaltsnutzungen des Plangebietes im Beurteilungszeitraum Tag und Nacht eingehalten werden.

Aufgrund der ermittelten Geräuscheinwirkungen aus dem Straßenverkehr sind keine Maßnahmen zum Schutz des Sondergebietes vor dem Verkehrslärm erforderlich.

Gewerbelärm durch das Plangebiet

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:
Im Bebauungsplan ist sicherzustellen, dass die Geräuscheinwirkungen, die von der Sondergebietsfläche im Plangebiet ausgehen und als Geräuschzusatzbelastung zu verstehen sind, in Verbindung mit den Geräuscheinwirkungen vorhandener gewerblicher Nutzungen (Geräuschvorbelastung), an den maßgebenden Immissionsorten in der Umgebung des Plangebietes, wo sich Geräuschvorbelastung und Zusatzbelastung zur Gesamtgeräuschbelastung überlagern, zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen.

Ein geeignetes Mittel zur Sicherstellung des angestrebten Ziels ist die Geräuschkontingentierung. Die maximal zulässige Schallabstrahlung der schallemittierenden Teilflächen im Plangebiet (Zusatzbelastung) ist ermittelt und durch Festsetzung von Emissionskontingenten und richtungsbezogenen Zusatzkontingenten im Bebauungsplan umgesetzt. Nachdem die Einschränkungen der Emissionen im Wesentlichen durch die Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes in Kerkingen und nordwestlich des Plangebietes in Zöbingen begründet sind, werden zusätzlich richtungsabhängige Zusatzkontingente vergeben. Die Geräuschkontingentierung

ist gemäß der DIN 45691 Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006 vorgenommen worden.

Mit dem Instrument der Geräuschkontingentierung kann grundsätzlich die Verträglichkeit zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung mit den zulässigen und bestehenden Wohnnutzungen in den umliegenden Dorf-, Misch- und Allgemeinen Wohngebieten erhalten werden, ohne einerseits eine schalltechnisch relevante Veränderung der bisherigen Schallimmissionssituation zu bewirken, andererseits die vorhandenen bzw. zukünftig zulässigen Nutzungen im Plangebiet über das städtebaulich vorgesehene Maß hinaus zu beschränken.

Darüber hinaus kann sichergestellt werden, dass die Gesamt-Schallimmissionen aus Vorbelastung und Zusatzbelastung des Industrie- und Gewerbegebietes Mooswiesen am Geflügelmastbetrieb „Hof Salvasonn“ im Norden des Plangebietes den abgestimmten Richtwert von 75 dB(A) nicht überschreiten.

Die Maßnahmen, die im Hinblick auf Geruchsmissionen erforderlich werden, sind unter Ziffer 5.5 beschrieben.

5.3. Erschließung

Das bestehende Firmengelände der Ladenburger GmbH ist mit zwei Zu- und Abfahrten direkt an die L 1060 angebunden. Die Erweiterungsfläche soll durch die bereits bestehende westliche Anbindung erschlossen werden. Dabei ist nicht nur die Zufahrt von der Landesstraße zu berücksichtigen, sondern auch der interne Werksverkehr vom bestehenden Gebiet zu den Erweiterungsflächen zu planen. Auch eine fußläufige Verbindung zwischen den beiden Werksflächen sowie die Anbindung des bestehenden Wirtschaftsweges müssen berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Voruntersuchungen und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart –Außenstelle Ellwangen- wurde festgelegt, nach dem Anschluss an die Landesstraße einen Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 32 m zu planen, um eine möglichst sichere und leistungsfähige Verkehrsführung zu erreichen. Für die Fußgänger wird eine Querungshilfe eingeplant. Am Einmündungsbereich zur L 1060 sind dadurch nur ganz geringfügige Änderungen erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde der Fachbeitrag Verkehr vom Büro MODUS CONSULT erstellt und als Anlage 3 der Begründung beigelegt. In diesem werden die Auswirkungen der geplanten Veränderungen aus dem Plangebiet zusammen mit den schon vorhandenen Verkehrsmengen aus dem Nullfall 2035 auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes von Tor 1 und der Zufahrt zur Planfläche mit der L 1060 bewertet.

Mit der prognostizierten Verkehrsmenge wurde die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotenpunktes an die L 1060 nach dem HBS bewertet. Im Ergebnis zeigt sich eine gute Bewertung mit der Qualitätsstufe B und einer durchschnittlichen Rückstaulänge für ein Fahrzeug.

Der Planung stehen aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken entgegen.

Im Fachbeitrag wurden auch die Veränderungen, die sich durch die Planung ergeben, zusammengestellt und hinsichtlich der Belastungen des Straßennetzes bewertet. Nach Angaben der Ladenburger GmbH werden am Werktag rund 120 SV-Fahrten eingespart, die sich im Wesentlichen zwischen den Werken in Kerkingen,

Aufhausen und Bopfingen (Industriestraße) bewegen sowie auf der Relation in Richtung B 25 Ost (Augsburg).

Die Veränderungen auf den anderen Relationen sind geringer und werden durch tages- bzw. jahreszeitübliche Schwankungen überlagert, sodass auf den restlichen Strecken von einer unveränderten Situation gesprochen werden kann. Die Erschließung der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen sowie die Zufahrt zum Hochwasserdamm ist weiterhin über den vorhandenen Wirtschaftsweg gesichert.

Auf Anregung der Behörden wurde im Bebauungsplanentwurf im zeichnerischen Teil ein Zu- und Ausfahrverbot zur Landesstraße eingetragen. Zudem ist die Verkehrsfläche durch Verkehrsgrün oder private Grünflächen von der Baufläche getrennt. Auch aus diesem Grund wäre eine Zufahrt nicht möglich.

5.4. Ver- und Entsorgung

5.4.1. Wasserversorgung

Die hohen Frischwassermengen, die für die Pellet-Produktion benötigt werden und die Mengen für WC-Anlagen etc. sind mit dem Zweckverband Rieswasserversorgung abgestimmt und können zur Verfügung gestellt werden.

5.4.2. Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch die Anbindung aus dem bestehenden Gelände erfolgen.

Eine oberirdische 20kV-Leitung verläuft im Nordwesten des Plangebietes. Im Bebauungsplan wird ein Schutzstreifen von 7,50 m Abstand zur Leitungsachse ausgewiesen und ein Leitungsrecht eingetragen. Hier werden Vorgaben zu den Leiterseilen bzw. einzuhaltende Mindesthöhen für evtl. erforderliche Anlagen konkretisiert.

5.4.3. Telekommunikation

Die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen kann durch die Anbindung aus dem bestehenden Gelände erfolgen.

5.4.4. Entsorgung

Sowohl das Niederschlagswasser der Dachflächen, wie auch das der Verkehrs-, Lager- und LKW-Stellflächen, sollen in einem gemeinsamen Regenwasserkanal abgeleitet werden.

Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über Regefallrohre, Sinkkästen und Rinnen in die werkseigene Trennkanaalisation (hier: Regenwasserkanal). Im nordöstlichen Bereich der Gesamtanlage wird die Vorklärung angeordnet, daran angeschlossen ist ein unterirdisches Rückhaltebecken. Aus dem Rückhaltebecken erfolgt die gedrosselte Ableitung des Niederschlagswassers in den Scherweidgraben.

Die Bemessung der verschiedenen Anlagenteile erfolgt u.a. auf Basis des Arbeitsblattes DWA-A 102 und DWA-A 117.

Weiterführende Details sind dem Entwässerungsgesuch zum Bauantrag zu entnehmen.

Das häusliche Abwasser wird den Anlagen auf dem bestehenden Betriebsgelände zugeführt.

Um das Kanalsystem zu entlasten, wird das Abwasser aus den Betriebsanlagen gepuffert und gedrosselt in den bestehenden Schmutzwasserkanal eingeleitet.

5.5. Land- und Forstwirtschaft

Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein Hähnchenmastbetrieb. Die derzeit geplante Erweiterung „Mooswiesen-West“ rückt aus Richtung Süden näher an den Betrieb heran.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geruchsgutachten (Anlage 5 zur Begründung) erstellt. Die Ergebnisse liegen vor und wurden bei der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Im Gutachten zeigt sich, dass unter den derzeit geplanten Gegebenheiten vor Ort die Umsetzung des Bebauungsplanes „Mooswiesen-West“ in Bezug auf die Geruchsmissionen an den vorgesehenen Nutzungen im Planungsgebiet möglich ist. Da keine Wohnnutzung zulässig ist, wurden die gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen bezüglich der Geruchsmissionen beurteilt.

Mit dem zu diesem Zweck herangezogenen Beurteilungswert von 0,20 sind innerhalb der SO-Fläche keine über das verträgliche Maß hinausgehenden Geruchsmissionen zu erwarten.

Bei einer Erweiterung des Betriebes können je nach Lage und Ausführung eines weiteren Stalles bzw. Dunglege bauliche Maßnahmen an Gebäuden im Norden der SO-Fläche erforderlich werden, wenn hier dauerhafte Arbeitsplätze angesiedelt werden. Im Gutachten werden dafür verschiedene Beispiele genannt. Im Textteil wird eine verbindliche Festsetzung für die SO-Flächen aufgenommen, so dass der landwirtschaftliche Betrieb in seinen Erweiterungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt wird.

Die Ergebnisse des Fachbeitrag Schall, der auch Aussagen zu den Auswirkungen auf den Hähnchenmastbetrieb enthält, wurde unter Ziffer 5.2 erläutert.

5.6. Grün- und Freiraumkonzept

Durch das geplante Vorhaben sind große und hohe bauliche Anlagen erforderlich. Nach Norden zum neuen Rand der Betriebsflächen kann eine Abstufung der Gebäudehöhen erfolgen. An allen Randbereichen werden Grünflächen mit Pflanzgebot ausgewiesen, um eine gewisse Eingrünung zu erreichen.

Zur weiteren Minimierung der Beeinträchtigungen aufgrund der geplanten Bebauung sind Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen.

Es wurde ein Umweltbericht mit Darstellung des Bestandes und der Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sowie eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt. Der Eingriff durch die Überplanung kann innerhalb des Baugebiets nicht

ausgeglichen werden. Zusätzliche externe Ausgleichsmaßnahmen werden erforderlich. Hier sind im weiteren Verfahrensverlauf noch geeignete Flächen festzulegen.

Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchzuführen. Die Ergebnisse wurden in den Umweltbericht integriert.

Vorab wurde eine Relevanzuntersuchung durchgeführt. Dabei wurde festgelegt, dass im Frühjahr 2023 vier Begehungen zur Erfassung der Brutvögel erforderlich sind. Mit den Ergebnissen wurde im weiteren Verfahrensverlauf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ausgearbeitet.

Unter Einhaltung der im Gutachten und im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG aller Wahrscheinlichkeit nach für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

Als Anlage zum Umweltbericht wurde eine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz erstellt.

Der erforderliche Ausgleich kann trotz Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen nicht im Plangebiet erbracht werden. Im weiteren Planungsverlauf müssen externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.

6. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

6.1. Art der baulichen Nutzung

6.1.1. Sonstiges Sondergebiet -Holzverarbeitung-

Die Baufläche ist entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als „sonstiges Sondergebiet“ (SO) mit der Zweckbestimmung `Holzverarbeitung´ nach § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen.

Das Ziel der Erweiterung ist es betriebliche Abläufe der ansässigen Firma zu optimieren und auszubauen und einen Beitrag zum Ausbau erneuerbarer Energien zu leisten.

Zulässig sind Pelletieranlagen mit Absackanlagen, Trocknungsanlagen sowie ein Hobelwerk (alle inkl. Lagerhallen, -flächen und Silos)

Auch die zugehörigen Verwaltungs- und Bürogebäude, Verkehrsflächen und weitere dem Nutzungszweck dienende Anlagen dürfen errichtet werden.

Mit diesen Festsetzungen soll dem bereits auf dem benachbarten Gelände vorhandene Betrieb die Weiterentwicklung und Vergrößerung, aber auch die Konzentration von Betriebsflächen im Anschluss an den bestehenden Betrieb ermöglicht werden. Andere Nutzungen, die in einem Gewerbegebiet oder einem Industriegebiet nach §§ 8 und 9 BauNVO allgemein zulässig wären, sollen gerade nicht – auch nicht in der Zukunft – angesiedelt werden können. Damit unterscheidet sich das vorliegende Sondergebiet mit entsprechenden Festsetzungen wesentlich von den Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO. Die gewählten Festsetzungen wären mit der Zweckbestimmung der jeweiligen Baugebietstypen nach der BauNVO nicht vereinbar. Sowohl das Gewerbe- als auch Industriegebiet (§§ 8, 9 BauNVO) sind darauf ausgelegt, Gewerbebetriebe aller Art aufzunehmen. Die Beschränkung der

Festsetzungen geben diesem Gebiet einen spezifischen Charakter. Gerade diese Beschränkung auf einzelne Arten von Nutzungen bzw. bestimmte gewerbliche oder industrielle Anlagen ist ein Anwendungsfall des § 11 BauNVO.

Durch die präzise Festlegung der Art der baulichen Nutzung zeigt sich das Erfordernis der Planung als Sondergebiet. Die Stadt Bopfingen und die Gemeinde Unterschneidheim verfolgen den konkreten planerischen Willen zur Erweiterung eines bestimmten, bereits ansässigen Betriebs. Da mit der geplanten Erweiterung auch ein Ziel der Raumordnung betroffen ist, soll keine allgemeine Ansiedlung neuer Betriebe erfolgen.

6.1.2. Industriegebiet

Die Fläche ist entsprechend den bestehenden Festsetzungen im BPL „Mooswiesen“ als Industriegebiet ausgewiesen. Die Einbeziehung dient vor allem der Zulässigkeit der geplanten Fördereinrichtung für Pellets sowie der Erstellung einer Fußgängerbrücke.

Industriegebiete (GI) dienen gem. § 9 Abs. 1 BauNVO ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, insbesondere solchen, die in anderen Baugebieten nicht zulässig sind. Hierzu gehören insbesondere Betriebe mit Anlagen, die einer Genehmigung i.S.d. 4. BImSchV bedürfen und in der Spalte 1 des Anhangs der 4. BImSchV aufgeführt sind.

Da die Bauflächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten bleiben sollen, wurden Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen. Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen.

Um eine Konkurrenzsituation mit den innerörtlichen Betrieben zu vermeiden, sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs im Gebiet nicht zugelassen.

Trotz Ausschluss dieser Anlagen bleibt die allgemeine Zweckbestimmung gewahrt.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an aktuelle Bebauungspläne der Stadt Bopfingen und der Gemeinde Unterschneidheim wird für die geplante Nutzung im Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 festgelegt.

Um den Belangen von Boden, Natur und Landschaft Rechnung zu tragen, ist die bauliche Nutzung zu Gunsten von Grünflächen beschränkt. Diese werden zusammenhängend am Rand des Geltungsbereiches als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, die Bauflächen intensiv zu nutzen, anstatt innerhalb der GE-Flächen Freiräume zu schaffen, die geringen ökologischen und gestalterischen Wert haben. Beim Maß der baulichen Nutzung wurde deshalb mit 0,8 die Obergrenze der in der BauNVO genannten Orientierungswerte als Grundflächenzahl (GRZ) gewählt. Sie gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut bzw. baulich genutzt werden darf. Nur mit Befestigungen aus wasserdurchlässigen Materialien darf diese überschritten werden.

6.3. Bauweise

Um entsprechend große Gewerbehallen zu ermöglichen, wird die Bauweise als abweichende Bauweise ohne Längenbegrenzung im Sinne der offenen Bauweise festgesetzt. Somit sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

6.4. Höhe baulicher Anlagen, Höhenlage

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sichert in Kombination mit dem Maß der baulichen Nutzung eine flächensparende Grundstruktur der Gebäude.

Die Gebäudehöhen im GI können identisch mit der bisher zulässigen Gebäudehöhe im BPL „Mooswiesen“.

Im SO dürfen im Süden bis 35,0 m und im Norden bis 20,0 m realisiert werden. Entsprechende Höhen sind auf Grund der Arbeitsabläufe und -einrichtungen für die Ansiedlung der geplanten Anlagen erforderlich. Im Osten kann in Richtung Landesstraße eine Abstufung erfolgen. Mit 18 m Höhe ist ein 5-geschossiges Bürogebäude umsetzbar.

Im Hinblick auf eine zeitgemäße Energienutzung können auf den Dachflächen Anlagen zur Solarnutzung vorgesehen werden. Diese dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 1,0 m überragen. Darüber hinaus dürfen auch technische bauliche Anlagen zusätzlich auf dem Dach untergebracht werden.

Von der vorgegebenen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe sind nach unten größere Abweichungen zulässig, um einen größeren Spielraum bei der Entwässerung der großen Hof- und Umfahrtsflächen zu ermöglichen. Eine Abweichung nach unten kommt zudem der Einbindung ins Landschaftsbild entgegen.

6.5. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden großzügig ausgewiesen, da die genaue Anordnung der Gebäude noch nicht bekannt ist bzw. eine gewisse Flexibilität erforderlich ist. Lediglich im nördlichen Bereich zur bestehenden Stromleitung wurde ein größerer Abstand bei der Ausweisung des Baufensters berücksichtigt, da hier die Stellplatzflächen vorgesehen sind und ein Abstand zur Landesstraße von 20 m nicht unterschritten werden darf. Mit reinen Fahrflächen kann der Abstand unterschritten werden, mit diesen ist ein Abstand von mind. 15 m einzuhalten.

Durch die vorgesehene Pufferung von Dach- und Hofwasser werden große Puffereinrichtungen erforderlich, so dass diese auch außerhalb des Baufensters angeordnet werden können.

Da vom bestehenden Betriebsgelände zur neu geplanten Pellet-Anlage ein Förderband gebaut werden muss, ist auch dieses außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf den SO- und GI-Flächen zugelassen.

6.6. Nebenanlagen

Durch Ausweisung von Baugrenzen ist der Bereich für die Erstellung von baulichen Anlagen vorgegeben. Innerhalb der Bauflächen sind Zufahrtswege, Einfriedungen,

begrünte Stützmauern sowie bewehrte Erde auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Zusätzlich dürfen auch der Ver- und Entsorgung dienende Anlagen zugelassen werden, da diese beispielsweise bei den erforderlichen unterirdischen Puffereinrichtungen benötigt werden.

Ausnahmsweise sind auch bauliche Anlagen wie ein Sanitärgebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenze zulässig, da dieses im Bereich der Lkw-Stellplätze angeordnet werden soll. Von der Landesstraße ist aber auch mit diesem ein Abstand von 20 m einzuhalten.

6.7. Flächen für Garagen und Stellplätze

Innerhalb des Sonder- und Industriegebietes können Pkw- und Fahrrad-Stellplätze innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden, nicht aber im Bereich der Grünflächen. Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Pkw-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher müssen mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil bzw. Dränpflaster) gebaut werden. Dies dient der Entlastung von Abwasserkanälen, Regenrückhaltebecken und Kläranlagen. (Festsetzung unter Ziffer A 10.1 im Textteil).

Die Parkplätze sind nur über die Grundstücks- bzw. Firmenzufahrt, nicht jedoch direkt von der Erschließungsstraße erreichbar.

6.8. Verkehrsflächen

Im Bereich der Verkehrsflächen dürfen unterirdisch Ver- und Entsorgungsleitungen verlegt werden, zusätzlich ist eine oberirdische Querung zum Transport für Pellets oder eine Fußgängerbrücke zulässig.

6.9. Grünflächen

6.9.1. Private Grünflächen

Am südlichen, westlichen, nördlichen und östlichen Rand sind private Grünflächen ausgewiesen. Diese Flächen dienen zur Minimierung/ Kompensation des Eingriffs, der durch die Ausweisung der Bauflächen und die damit verbundene Versiegelung entsteht.

Hier kann eine entsprechende Eingrünung stattfinden. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen und Befestigungen mit Ausnahme von Einfriedungen und begrünten Stützmauern sowie bewehrter Erde zum Geländeausgleich/ Hangsicherung nicht zugelassen. Diese sind zur Schaffung einer ausreichend großen Baufläche erforderlich. In der Grünfläche dürfen außerdem Einrichtungen und Geländemodellierungen für das Puffern und Ableiten des Oberflächenwassers und Geländemodellierungen zur Vorbereitung der Bauflächen vorgenommen werden. Auch unterirdisch Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen verlegt werden, zusätzlich ist eine oberirdische Querung (= Brücke) zum Transport für Pellets zulässig.

6.10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.10.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.10.1.1 Befestigte Flächen

Um die Versiegelung so gering wie möglich zu halten, sind für PKW-Stellplätze außerhalb von Gebäuden wasserdurchlässige Beläge vorgeschrieben.

6.10.1.2 Niederschlagswasser

Um eine Verschärfung der Hochwassersituation durch neue versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten, ist das Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf den Baugrundstücken zu sammeln, zu puffern und verzögert in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten und zum Scherweidgraben zu führen. Für das Niederschlagswasser aus Hof- und Fahrflächen ist eine Vorreinigung erforderlich.

6.10.1.3 Ansaat

Zur Entwicklung von artenreichen Wiesenflächen wird regionales Saatgut vorgegeben.

6.10.1.4 Außenbeleuchtung

Es werden Vorgaben für eine insektenschonende Beleuchtung gemacht.

6.10.1.5 Vermeidungsmaßnahme „Vogelschlag“

Zur Vermeidung einer signifikanten Erhöhung des Vogelschlags werden Vorgaben zur Gestaltung größerer Fensterflächen gemacht.

6.10.1.6 Vermeidungsmaßnahme „Baufeldfreimachung“

Zur Vermeidung einer unabsichtlichen Tötung von immobilen Nestlingen und der Zerstörung von Gelegen sowie einer erheblichen Störung während des Brutgeschehens werden Vorgaben zur Baufeldfreimachung gemacht.

6.11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Festsetzungen resultieren aus den Ergebnissen des Fachbeitrags Schall und aus dem Geruchsgutachten. Zum einen werden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen und zum anderen die vom Plangebiet ausgehenden Schallemissionen untersucht sowie die Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes dargestellt.

Um die Erweiterung des nördlich gelegenen Hähnchenmastbetriebs nicht einzuschränken, werden zusätzliche Vorgaben zur Anordnung der Räume bzw. zur Gebäudeausbildung gemacht.

6.12. Pflanzgebot

6.12.1 Pflanzgebot auf den Baugrundstücken

Zur Durchgrünung des geplanten Baugebietes sind Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen und zu unterhalten, vor allem im Bereich der Stellplatzflächen.

6.12.2 Pflanzgebot auf den privaten Grünflächen

Durch die privaten Grünflächen soll ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft erreicht werden. Daher sind auch hier nur standortgerechte und heimische Sträucher und Bäume zu verwenden. Es ist eine Mischung aus Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Insgesamt sind mindestens 30 % der Fläche zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit heimischem Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen, um Rückzugsräume für verschiedene Tierarten zu schaffen.

Im Bereich des Leitungsrechts dürfen in Abstimmung mit dem Leitungsträger allenfalls niedrige Sträucher verwendet werden. Entlang der Straße ist eine Baumreihe vorgesehen.

6.12.3 Dach- und Fassadenbegrünung

Für eine harmonische Einbindung und aus ökologischen sowie städtebaulichen Gründen sind Dachflächen von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Garagen und Pellet-Produktionsgebäude bis 10° Neigung extensiv zu begrünen (Stärke der Substratschicht mind. 10 cm). Bei einer Substratschicht mit 10 cm kann für diese Flächen auf andere Regenwasserrückhalteinrichtungen verzichtet werden. Untergeordnete technische Anlagen sind davon ausgenommen, da für diese oft Materialien verwendet werden, die sich nicht für eine Begrünung eignen. Der begrünzte Flächenanteil darf insgesamt aber 75 % der zu begrünenden Dachflächen nicht unterschreiten.

Hinweis: Festgesetzte Dachbegrünung und Solarnutzung nach dem Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg können und sollen kombiniert werden (Dachbegrünung und darüber anteilig Solaranlagen).

Auch die Begrünung von fensterlosen Fassaden von mehr als 50 m Länge wird aus städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gründen vorgegeben.

Eine Dachbegrünung für die großen gewerblichen Hallen wird aus folgenden Gründen nicht verbindlich vorgegeben:

- Um die erforderlichen Produktionsanlagen, Lager-, Verkehrs- und Bewegungsflächen des Produktionsablaufes zu ermöglichen, ist eine stützenfreie Produktionshalle notwendig.
- Für die Herstellung einer wirtschaftlichen Halle mit hohen Spannweiten sind (Dach-)Lasten auf ein Minimum zu reduzieren.
- Bei einer retentionswirksamen Dachbegrünung wird eine Substratstärke von mind. 10-12 cm benötigt. Dies entspricht bei einer 100 % Sättigung einem Gewicht von 100 – 120 kg/m².

Die Hobelhalle hat beispielsweise eine Grundfläche von ca. 10.000m².

Die zusätzliche Dachlast beläuft sich somit auf ca. 1.200 Tonnen, welche durch die Verstärkung des Dachtragwerkes, der Stützen und der Fundamente in den Untergrund eingeleitet werden muss.

6.13. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützbauwerke zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen müssen die entstehenden Böschungen sowie unterirdische Stützbauwerke im festgesetzten Rahmen auf den Privatgrundstücken geduldet werden.

6.14. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Im Bereich der nordöstlichen Bebauungsplangrenze ist eine Fläche für oberirdische Leitungen und den bestehenden Mast zu Gunsten der EnBW ODR AG festgesetzt. Das Leitungsrecht (LR) umfasst einen 7,5 m breiten Schutzstreifen beidseits der Leitungsachse.

Für die Anordnung von unterirdischen und oberirdischen baulichen Anlagen sowie Verkehrsflächen werden im Textteil Vorgaben gemacht, um ausreichende Abstände zu den Leiterseilen einhalten zu können.

Lkw-Stellplätze werden aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

6.15. Mobilfunkanlagen

Da die Nutzung dem produzierenden Gewerbe bzw. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien vorbehalten werden soll, werden anderweitige Nutzungen ausgeschlossen.

7. BEGRÜNDUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN DES BEBAUUNGSPLANES

7.1. Gestaltung von baulichen Anlagen

7.1.1. Dachform, Dachneigung, Dachdeckung

Zur Erfüllung produktionstechnischer und betrieblicher Anforderungen und in Anlehnung an die umgebenden Gewerbeflächen werden Dachneigungen von 0° bis 30° festgesetzt. Zulässig sind alle Dachformen (Flachdächer und geneigte Dächer) sowie erdfarbene Dachfarben.

7.1.2. Äußere Gestaltung

Um eine harmonische Einfügung der Gebäude zu erreichen, ist die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben und Materialien nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen. Aufgrund der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird für die Verwaltungs- und Produktionsgebäude die Verwendung von Grautönen oder Erdtönen vorgegeben.

7.2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf dem eigenen Betriebsgelände zulässig. Die Einschränkung der Größe bezieht sich auf bestehende Anlagen im südlich gelegenen Betriebsgelände.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde die Art der Werbeanlagen beschränkt. Eine Übertragung visueller Informationen auf einem Display oder einer Video-Fläche ist nicht zulässig.

7.3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

7.3.1. Einfriedungen

Für einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft sind freistehende Mauern und geschlossene, nicht transparente Zäune nicht zugelassen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine Abstandsbeschränkung im Bereich von Straßen und Einmündungsbereichen vorgegeben.

Zur Verringerung der Barrierewirkung für kleine bis mittelgroße Tiere ist für die Zaununterkante eine Bodenfreiheit von 10 cm zu berücksichtigen.

7.4. Aufschüttungen und Abgrabungen

Für Gewerbebetriebe sind weitestgehend niveaugleiche Gewerbeflächen erforderlich, die auf Grund der bestehenden topographischen Verhältnisse, Aufschüttungen und Abgrabungen in einer Größenordnung bis zu 5 m mit sich bringen können. Die geplante Auffüllung des Geländes erfolgt im Vorfeld mit den Erschließungsmaßnahmen. Zusätzlich werden Vorgaben zur Angleichung im Bereich von Verkehrsflächen und Nachbargrundstücken gemacht. Wenn diese aufgrund der

Platzverhältnisse nicht mit Böschungen ausgeführt werden können, sind die erforderlichen Stützmauern zu begrünen. Hier kann auch ein Geländeausgleich durch bewehrte Erde erfolgen.

Zum Schutz der bestehenden 20-kV-Leitung wurde für diesen Bereich eine weitere Einschränkung nach Angabe des Leitungsträgers aufgenommen.

7.5. Regenwasserrückhaltung

Zur Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser und zur Reduzierung des Abflusses in den Vorfluter wird die Pufferung in geeigneten Rückhalteeinrichtungen mit Angabe eines entsprechenden Fassungsvermögens und gedrosseltem Ablauf auf dem Baugrundstück festgesetzt.

7.6. Ordnungswidrigkeiten

Die baurechtlichen Vorschriften besitzen Satzungscharakter. Wer diesen auf der Grundlage von §74 LBO erlassenen Vorschriften zuwiderhandelt, begeht eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO.

8. HINWEISE

In dem Kapitel „C“ der textlichen Festsetzungen sind einige Hinweise aufgenommen worden, die eine sichere Durchführung der Bauvorhaben ermöglichen.

Im Einzelnen wird auf Folgendes hingewiesen:

- Die Planung der Freiflächen mit Geländegestaltung und Bepflanzung,
- Grenzabstände mit Bepflanzung,
- die Behandlung des Oberbodens,
- Baugrundverhältnisse/ Baugrunduntersuchungen,
- die Meldepflicht bei Auffinden von unbekanntem Funden,
- Regenwassernutzung,
- Abwasserbeseitigung,
- Frischwasserversorgung,
- Immissionsschutz,
- Einsehbarkeit der Grundlagen zum Schallgutachten,
- Photovoltaikpflicht,
- Hinweis auf Pflichten des Eigentümers,
- Aufhebung der bestehenden Bebauungspläne.

9. FLÄCHENBILANZ

Sonstiges Sondergebiet	ca.	54.000 m ²
Industriegebiet	ca.	1.528 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	2.285 m ²
Verkehrsgrün	ca.	915 m ²
<u>Private Grünfläche</u>	ca.	<u>10.255 m²</u>
Gesamtes Plangebiet	ca.	68.983 m ²



STADT BOPFINGEN
GEMEINDE UNTERSCHNEIDHEIM

**Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan
"Mooswiesen-West"**

Anlage 1 zur Begründung
Erläuterungen zum Bedarf

Gefertigt: Ellwangen, 08.07.2024/30.09.2024

Projekt: BO2301 / 733205

Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines.....	2
1.1. Übersichtslageplan	2
1.2. Lage des Plangebietes	3
1.3. Vorgehen / Planungsstand	3
1.4. Anlass der Planung	4
1.5. Größe des Plangebietes	5
1.6. Flächenbedarf	6
1.6.1. Bestandsflächen/ bisherige Betriebsentwicklung	6
1.6.2. Ziel der geplanten Anlage	7
1.6.3. Ermittlung der Flächenbedarfe	8
1.6.4. Zwischenfazit	15
2. Alternativenprüfung.....	15
2.1. Ausgangslage	15
2.2. Flächenpotentiale	15
2.2.1. Erste allgemeine Prüfung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Bopfingen	15
2.2.2. Erste allgemeine Prüfung von gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Unterschneidheim	17
2.2.3. Darstellung der Flächenbindung des Betriebes	18
2.2.4. Zusammenfassende Betrachtung	20

1. ALLGEMEINES

1.1. Übersichtslageplan

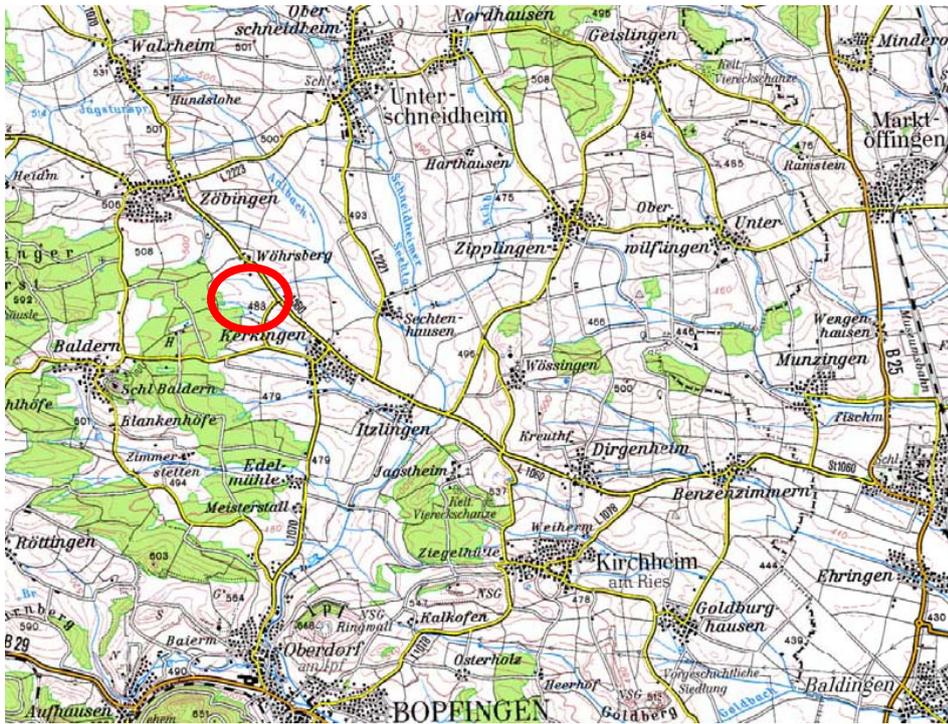


Abbildung 1: Lage im Raum, Topographische Karte, ohne Maßstab



Abbildung 2: Lageplanausschnitt der Gewerbeflächen mit Umgrenzung des BPL „Mooswiesen-West“ (Darstellung rot) und dem Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung der VG Bopfingen (grüne Schraffur) und der 11. FNP-Änderung des GVV Tannhausen (blaue Schraffur)

1.2. Lage des Plangebietes

Die Ladenburger GmbH muss ihren Standort Kerkingen um ca. 6,9 ha erweitern. Die Erweiterungsflächen erstrecken sich sowohl auf Unterschneidheimer Gemarkung (ca. 4,4 ha) als auch auf Bopfinger Gemarkung (2,5 ha). Bei der Ladenburger GmbH handelt es sich um einen 1938 gegründeten, holzverarbeitenden Familienbetrieb, der sich an verschiedenen Standorten zu einem modernen Unternehmen entwickelt hat. Durch geplante Umstrukturierungen an den verschiedenen Standorten und eine insgesamt erhöhte Nachfrage nach neuen Produkten aus dem Bereich der regenerativen Energien, ist die Erweiterung des Standortes Kerkingen erforderlich. Am bestehenden Betriebsgelände, für welches ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht, sind die Flächen bereits größtenteils bebaut bzw. werden als Lager- und Fahrflächen genutzt. Die dort vorhandenen letzten freien Flächen werden im Rahmen der o.g. Umstrukturierungen nachverdichtet.

Die geplanten Erweiterungsflächen liegen innerhalb eines „schutzbedürftigen Bereiches für die Erholung“ (Ausführung des Plansatzes ist in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt).

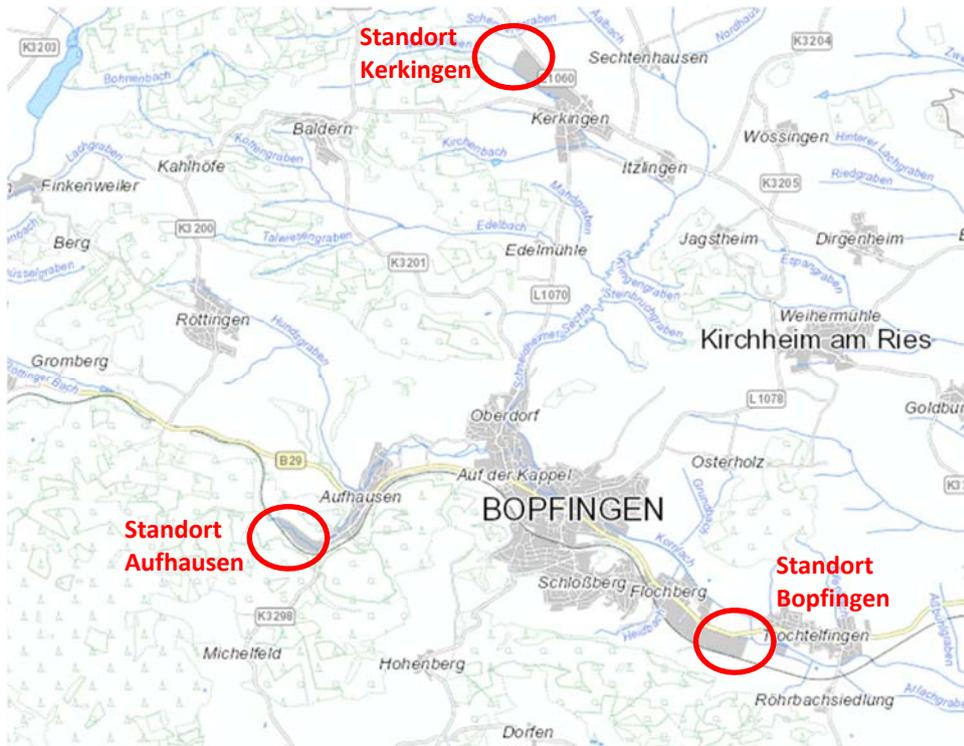


Abbildung 3: Übersicht Standorte Ladenburger GmbH, Quelle: LUBW, ohne Maßstab

1.3. Vorgehen / Planungsstand

Die frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf „Mooswiesen West“ wurde im Sommer 2023 durchgeführt. Für den Bebauungsplan sind Einzeländerungen der Flächennutzungspläne des GVV Tannhausen und der VG Bopfingen notwendig. Die Anhörung zum Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderungen ist parallel zum Bebauungsplan erfolgt.

Da durch das Vorhaben ein schutzbedürftiger Bereich für die Erholung überplant wird, ist die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens (ZAV) erforderlich. Dessen Durchführung wird parallel zur Entwurfsanhörung der Bauleitplanverfahren beantragt.

1.4. Anlass der Planung

Der übergeordnete Beweggrund für die Planungen der Ladenburger GmbH ist es, am Standort Kerkingen die gesetzlichen Vorgaben einer CO₂-neutralen Produktion durch entsprechende Maßnahmen umzusetzen. Weitere Zielvorgaben, die es in diesem Zuge zu erfüllen gilt, sind:

- mehr Unabhängigkeit bei der Strombeschaffung erlangen,
- Steigerung der Wertschöpfung innerhalb der Gruppe,
- Reduktion innerbetrieblicher Frachten bzw. Optimierung bestehender Warenströme
- Bereitstellung von Nahwärme für die Gemeinde Kerkingen

Die verschiedenen Maßnahmen zur Erreichung der Zielvorgaben finden teilweise auf dem bestehenden Betriebsgelände (BPL „Mooswiesen“) und den geplanten Bauflächen (BPL „Mooswiesen-West“) statt:

Bestand

- Neues Biomassekraftwerk mit Stromerzeugung
- Schnittholztrockner in zwei Bauabschnitten
- Große Teile des Rohrgutförderers (Verbindung Bestandsgebiet mit Erweiterungsfläche)

Plangebiet „Mooswiesen-West“

- Anlagen für Pelletierung
- Hobelhalle mit Lagerflächen
- Neues Verwaltungs-/ Bürogebäude
- PKW-/ LKW-Stellplätze

Die neu geplanten Anlagen sind auch der Abbildung 7 auf Seite 10 zu entnehmen.

Als erster und vorrangiger Baustein zur Zielerreichung wurde die Investition in ein Biomasse-Heizkraftwerk zur Stromerzeugung definiert. Dieses Kraftwerk, das innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes liegt, befindet sich in der Umsetzung (Rohbaumaßnahmen finden derzeit statt). In diesem Kraftwerk wird die am Standort Kerkingen bei Produktionsprozessen anfallende Rinde verbrannt und dabei in mechanische Energie sowie in nutzbare Wärme umgewandelt. Die mechanische Energie (in diesem Fall in Form von Dampf) treibt eine Turbine an, wodurch sich regenerativer Strom erzeugen lässt. Die Auslegung der Gesamtanlage (inkl. geplanter Erweiterung) macht den Standort Kerkingen – zumindest rein rechnerisch – komplett unabhängig von externem Strombezug.

Allerdings hat diese Auslegung zur Folge, dass am Standort Kerkingen deutlich mehr Wärme (als Nebenprodukt im Zuge der Stromproduktion) anfällt, als die bereits bestehende Schnittholz-Trocknung benötigt. Deshalb soll in weitere Wärmeverbraucher investiert werden, um die Ressourcen optimal zu nutzen. Dabei handelt es sich um Trocknungsanlagen (Schnittholztrockner und Bandtrockner), die noch innerhalb des Bestandsgebietes angeordnet werden können.

Als zweite, essenzielle Komponente zur Zielerreichung plant die Ladenburger GmbH, die Schnittholztrocknung zu zentralisieren. Hierfür werden die Trocknungskapazitäten der beiden anderen Standorte (Bopfingen und Aufhausen) nach Kerkingen verlagert, damit die dort anfallende Wärme nachhaltig genutzt wird. An den beiden anderen Standorten wird die Prozesswärme derzeit noch mit zusätzlichem Aufwand (Kosten, innerbetriebliche Frachten usw.) erzeugt.

Die zentrale Schnittholztrocknung wird mit Hilfe von fünf zusätzlichen, kontinuierlich arbeitenden Kalandertrocknern realisiert, die in zwei getrennten Bauabschnitten umgesetzt werden. Die Aufstellung erfolgt zum einen auf Teilen des derzeitigen Rundholzplatzes und zum anderen im östlichen Teil des Betriebsgeländes, nahe der bereits bestehenden Trockenkammern.

Darüber hinaus plant die Ladenburger GmbH den Bürgern des Teilorts Kerkingen in diesem Zuge Nahwärme anzubieten. Die Übergabe der erzeugten Wärme erfolgt im Bereich des zweiten Trockner-Bauabschnittes (vgl. Abbildung 6).

Im Bestandsgebiet fällt mit dem neuen Kraftwerk so viel Wärme an, dass auch die am Standort anfallenden Resthölzer (Sägespäne und Hackschnitzel) getrocknet werden können, was für die anschließende Herstellung von Holz-Pellets zwingend notwendig ist. Diese Bearbeitungsschritte dienen hauptsächlich der Steigerung der Wertschöpfung innerhalb des Unternehmens.

Jedoch lässt sich auch durch die Rohdichte-Erhöhung bei Sägespänen (160 kg/m^3) bzw. Hackschnitzeln (200 kg/m^3) zum trockenen Holz-Pellet (ca. 680 kg/m^3) der LKW-Verkehr signifikant reduzieren. Eine weitere Maßnahme zur Reduktion innerbetrieblicher Frachten ist die Bündelung der Hobelwerkskapazitäten am Standort Kerkingen mit dazu gehöriger Lagerfläche. Hierbei handelt es sich nicht um Bereitstellung zusätzlicher Kapazitäten, sondern um eine Ersatzinvestition, durch die die Kapazitäten von Aufhausen kompensiert und am Standort Kerkingen gebündelt werden. Die dort erzeugte Hobelware wird zu großen Teilen direkt an den Kunden ausgeliefert und nicht mehr zur Lagerung oder zum Versand nach Bopfingen und / oder Aufhausen transportiert.

Die Hintergründe der Planung zeigen, dass sämtliche Bausteine in einer räumlichen sowie verfahrenstechnischen Abhängigkeit zu einander stehen. Die Funktionsfähigkeit der einzelnen Anlagenteile untereinander sowie als Ganzes setzt voraus, dass die Entfernungen der einzelnen Komponenten zueinander minimal sind.

Nachdem die Möglichkeit einer Nachverdichtung des bestehenden Werksgeländes bereits durch den Bau des neuen Biomasse-Heizkraftwerks sowie der beiden Schnittholztrockner-Bauabschnitte ausgeschöpft ist, ist eine Erweiterung des Standorts Kerkingen unerlässlich.

Innerhalb der Erweiterungsfläche plant die Ladenburger GmbH die Errichtung einer Pelletierung für die Erzeugung von ENplus A1-Pellets mit LKW-Verladung und optionaler Absackanlage. Außerdem ist die Errichtung eines Hobelwerkes mit zugehörigen Lagerhallen sowie die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes mit Stellplätzen für Mitarbeiter geplant.

Mit Hilfe der Erzeugung von regenerativem Strom gelingt es der Ladenburger GmbH pro Jahr ca. 53.800 MWh Strom zu produzieren. Diese entspricht ungefähr dem Jahres-Stromverbrauch von ca. 12.000 Haushalten.

Darüber hinaus soll die geplante Pelletierung bis zu ca. 160.000 Tonnen Pellets pro Jahr erzeugen. Umgerechnet auf den Jahresverbrauch einer durchschnittlichen Pellet-Heizung kann diese Menge den Jahresbedarf von insgesamt 45.000 Haushalten decken.

1.5. Größe des Plangebietes

Bilanzierung Flächennutzungsplan-Einzeländerung der VG Bopfingen, Kirchheim und Riesbürg:

Bestand: ca. 2,1 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung: ca. 2,1 ha geplante gewerbliche Baufläche

Bilanzierung Flächennutzungsplan-Einzeländerung des GVV Tannhausen:

Bestand: ca. 4,2 ha Fläche für die Landwirtschaft
Planung: ca. 4,2 ha geplante gewerbliche Baufläche

Bilanzierung Bebauungsplan:

Bestand:	ca. 6,3 ha Flächen für die Landwirtschaft ca. 0,4 ha Industriegebiet ca. 0,2 ha Grünfläche/Verkehrsgrün
Planung:	ca. 5,4 ha geplantes Sondergebiet ca. 0,2 ha Industriegebiet ca. 1,1 ha private Grünfläche/ Verkehrsgrün ca. 0,2 ha Verkehrsfläche

Die Flächen des Bebauungsplangebietes „Mooswiesen West“ sind größer als die der beiden FNP-Änderungen, da in den Geltungsbereich randlich Verkehrsflächen sowie Gewerbe- und Grünflächen des bestehenden Bebauungsplangebietes „Mooswiesen“ einbezogen werden.

Die Erschließung der geplanten Erweiterungsflächen erfolgt über den bestehenden Anschluss an die L 1060. Der dort vorhandene, öffentliche Weg dient ebenfalls der Erschließung verschiedener landwirtschaftlicher Grundstücke und bleibt erhalten.

1.6. Flächenbedarf

Die Gesamtfläche des geplanten Gebietes „Mooswiesen West“ ist ausschließlich auf den Bedarf bzw. die dringend erforderlichen Erweiterungsflächen der ansässigen Ladenburger GmbH ausgerichtet.

Für den Bau der Pelletanlage, des Hobelwerks sowie eines Bürogebäudes sind insgesamt ca. 6,9 ha Erweiterungsflächen für die geplanten betrieblichen Gebäude, innergebietlichen Wege, Flächen für den ruhenden Verkehr sowie für sonstige betriebliche Einrichtungen notwendig. Dies wird im Folgenden näher erläutert.

1.6.1. Bestandsflächen/ bisherige Betriebsentwicklung

Der Betrieb der Ladenburger GmbH umfasst im Ostalbkreis drei Standorte. Teilweise finden ähnliche Produktionen an mehreren Standorten statt, teilweise sind Arbeitsabläufe nur einem Standort zugeordnet.

1.6.1.1. Aufhausen

Der Standort Aufhausen ist der älteste Standort der Ladenburger Gruppe. Die Standortentwicklung der vergangenen Jahre war jedoch eher die, dass die Produktionen von Aufhausen weg an andere Standorte verlegt wurden. Das liegt vor allem an der ungünstigen Infrastruktur. Hier müssten für eine Erweiterung in der aktuell geplanten Größenordnung große Summen investiert werden (Ausbau Stromnetz und Sprinkleranlagen für den Brandschutz, verkehrstechnische Anbindung). Der Zu- und Abfahrtsverkehr führt mitten durch die Ortschaft Aufhausen vorbei an einem Kindergarten.

Zudem sind die Verdichtungs-/ Erweiterungsmöglichkeiten durch die Eger und die damit verbundenen, strengen wasserrechtlichen Auflagen stark eingeschränkt.

Ziel ist es, langfristig am Standort Aufhausen keine Produktion mehr zu betreiben, sondern die Betriebsflächen lediglich als (Ausweich-) Lagerflächen und für die Verwaltung sowie den Vertrieb von Handelsware zu nutzen.

1.6.1.2. Bopfingen

Der Standort Bopfingen ist langfristig auf die Erzeugung von Leimholz ausgerichtet. Sämtliche Investitionen der vergangenen Jahre zielten auf die Weiterverarbeitung von Schnitt- zu Fertigware oder der Lagerung eben genannter Produkte ab.

Aus der nachfolgenden Abbildung 4 gehen die Investitionen der vergangenen und der zukünftigen Jahre hervor.

Die mit der Ziffer 1 in Abbildung 4 gekennzeichnete Halle wurde im Jahr 2017 mit dem Zweck errichtet, schmalseitig verleimte Produkte sowie Balkenschichtholz zu produzieren. Die Halle wird zudem zur Lagerung der hierfür notwendigen Rohware genutzt.

Durch den steigenden Bedarf an verleimten Produkten wie Brettschichtholz (BSH) wurde die bestehende Halle „2“ im Jahr 2021 von einer Lagerhalle für Rohware zu einer Produktionshalle umgewidmet. Seit Beginn dieses Jahres wird hier Brettschichtholz für den konstruktiven Holzbau hergestellt. Da aber auch weiterhin eine Halle zur Lagerung von Rohware erforderlich ist, wird derzeit eine neue Halle auf der bisherigen Freifläche/ Lagerplatz „3“ umgesetzt.

Weitere Anlagen sind auf dem Betriebsgelände am Standort Bopfingen nach Abschluss des Hallenbaus nicht mehr möglich. Zu allen Seiten wird der Standort entweder durch andere Industriebetriebe, Infrastruktureinrichtungen (Bahn und Bundesstraße) oder das Ende des Industriegebiets beschränkt, sodass auch keine Erweiterungskapazitäten bestehen.

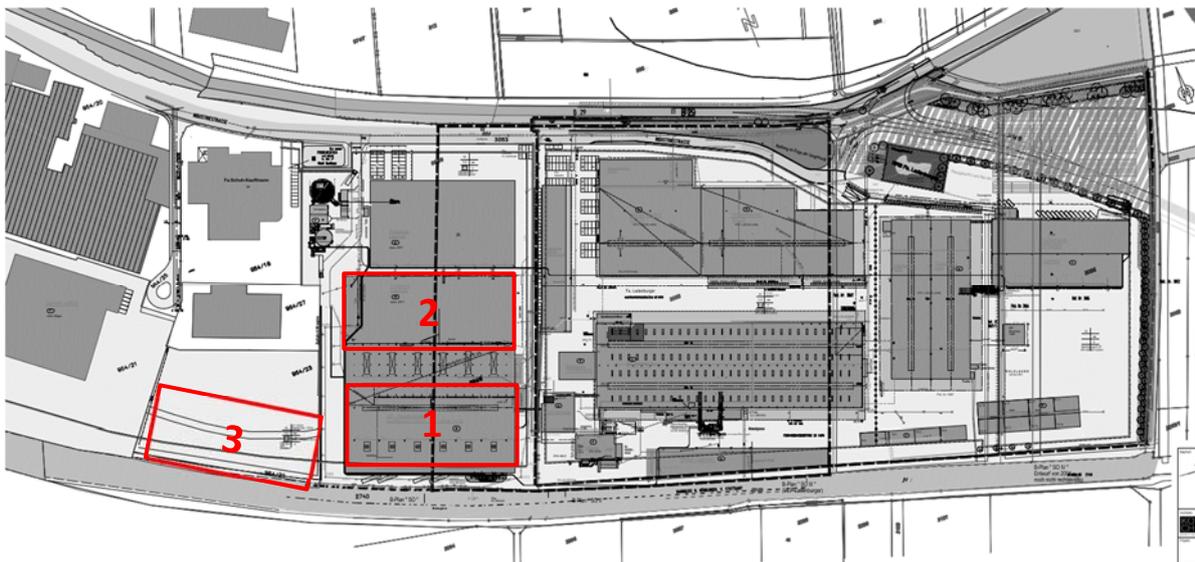


Abbildung 4: Darstellung des Standortes Bopfingen mit allen geplanten Investitionen sowie sämtlichen Investitionen der vergangenen Jahre.

1.6.1.3. Kerkingen

Am Standort Kerkingen hat es in den letzten Jahren - mit Ausnahme der Errichtung eines zusätzlichen Kanaltrockners auf der Südseite des Sägewerks - keine wesentlichen baulichen Veränderungen gegeben. Das ist zum einen darauf zurückzuführen, dass der bestehende Standort ebenfalls in der Fläche maximal ausgereizt ist und zum anderen keine freien Flächen zur Verfügung stehen, die umgenutzt werden können. Vor allem fehlen Verkehrsflächen. In den frühen Morgenstunden eines jeden Arbeitstages ist dieser Mangel im Bereich des Rundholzplatz-Eingangstors zu beobachten. Das Tor wird erst ab 05:30 Uhr geöffnet. Dies hat zur Folge, dass sich der Verkehr sowohl in östlicher als auch in westlicher Richtung aufgrund wartender LKWs auf viele hundert Meter auf der Landesstraße 1060 anstaut.

1.6.2. Ziel der geplanten Anlage

Die Ziele, die der Standorterweiterung Kerkingen zu Grunde liegen, wurden bereits unter Ziffer 1.4 im Detail erläutert. Nachfolgend wird dargestellt, welche Einsparungen und / oder Produktionsmengen der Planung zu Grunde liegen:

Die Einsparungen im LKW-Verkehr können nach aktuellen Berechnungen auf insgesamt knapp 7.180 LKW-Fahrten pro Jahr beziffert werden, sobald die gesamte Pelletierung umgesetzt ist. Dann werden nur noch 40 % der Holzhackschnitzel wie bisher ausgeliefert (d.h. dass 60 % der Auslieferungen eingespart werden) und alle Sägespäne werden der Pelletierung zugeführt. Die gesamte Einsparung von rund 25 % der Lkw-Bewegungen im Jahr setzt sich aus einer Reihe von Fahrten zusammen, die in nachfolgender Tabelle zusammengefasst dargestellt sind.

Transportleistungen im Jahr am Standort Kerkingen	Bestand	Sollzustand (-60% Hackschnitzel)	Veränderung
	Lkw/a	Lkw/a	Lkw/a
1 Sägespäne	6.000	-	-6.000
2 Hackschnitzel (inkl. F4)	12.200	4.400	-7.800
3 Pellets	-	7.000	7.000
4 Verkauf Rinde	1.100	-	-1.100
5 Restholz Weiterverarbeitung	3.600	3.600	0
6 Fertigung	6.000	6.720	720
Summe	28.900	21.720	-7.180

Tabelle 1: Auflistung der eingesparten LKW-Fahrten pro Jahr bei Umsetzung aller Projekt-Ausbaustufen.

Die mengenmäßig mit Abstand größte Frachtersparnis ist auf die bereits beschriebene Rohdichte-Erhöhung des transportierten Materials nach der Pelletierung zurückzuführen. Außerdem wird der gesamte Rindentransport von Kerkingen in die beiden anderen Werke in Bopfingen und Aufhausen mit ca. 1.100 LKW-Fahrten im Jahr entfallen, da die Rinde zukünftig komplett am Standort verbraucht wird. Zudem entfallen noch insgesamt ca. 6.000 LKW-Fahrten im Jahr, die derzeit zwischen den Werken oder zu anderen Zielen abgefahren werden, da die Verarbeitungskapazitäten am Standort genutzt werden.

1.6.3. Ermittlung der Flächenbedarfe

1.6.3.1. Nachverdichtung Bestandsflächen

Produktspezifisch bestehen für holzverarbeitende Betriebe große Flächenbedarfe. Das Bestandsgebiet ist bereits größtenteils bebaut bzw. für Fahr- und Lagerflächen befestigt. Durch die Errichtung von zwei zusätzlichen Trockenkammern sowie dem neuen Kraftwerk kann eine Nachverdichtung erreicht werden (vgl. Abbildung 5 und Abbildung 6).

Aufgrund geltender Vorschriften bzgl. des Versicherungsschutzes ist ein Mindestabstand von 20 Metern zwischen dem Bestand und neu zu errichtenden Gebäuden einzuhalten. Dieser „Komplextrennung“ ist es geschuldet, dass im Bestand keine weitere Nachverdichtung mehr durchgeführt werden kann. Zudem ist es für die Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes unerlässlich, weiterhin ausreichend große Lagerflächen vorzuhalten.



Abbildung 5: Lageplanausschnitt der Gewerbeflächen mit Kennzeichnung der geplanten Nachverdichtungen (Luftbild der Stadt Bopfingen, Stand 2022)

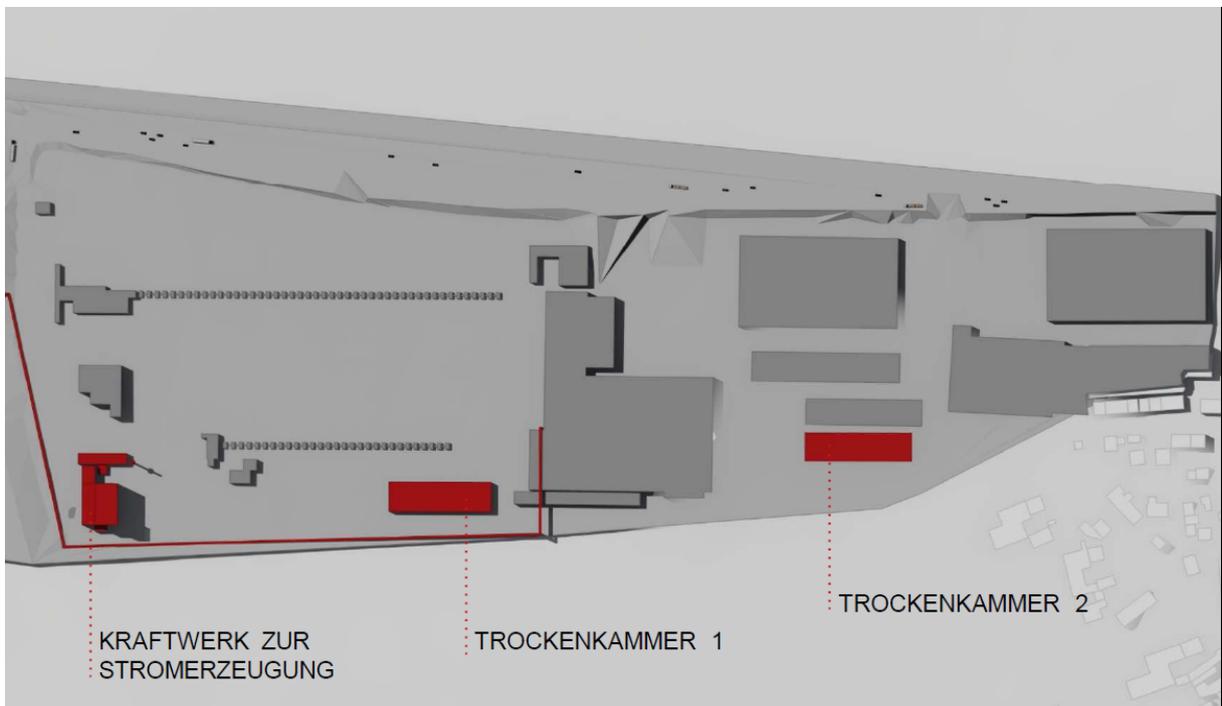


Abbildung 6: Aktuelle Planung Kraftwerk und Trockenkammern auf dem Bestandsgelände (Vorplanung Koch Architektur GmbH , Ellwangen)

1.6.3.2 Erweiterungsflächen

Die Ladenburger GmbH ist hinsichtlich Flächenverbrauch sensibilisiert und versucht, wo es im Hinblick auf die betrieblichen Abläufe und Vorschriften möglich ist, auch zukünftig vorhandene Flächen so effizient wie möglich zu nutzen. Dies gilt auch für die neu geplanten Anlagen (Hobelwerk, Pelletierung, Bürogebäude). Bei der Planung wurde nach Lösungen für die effizienteste Nutzungsmöglichkeit gesucht. Durch die Zulässigkeit großer Gebäudehöhen kann eine möglichst flächenschonende Nutzung umgesetzt werden.

Pelletierung	15.000 m ²
Hobelwerk (Produktion und Lagerfläche)	17.500 m ²
Verwaltungsgebäude und Mitarbeiterstellplätze	4.500 m ²
LKW-Stellplätze mit Sanitäreanlage	6.300 m ²
Rangier- und Verkehrsflächen	11.500 m ²
<u>Böschungen, Grünflächen</u>	<u>9.000 m²</u>
Plangebiet gesamt	63.000 m²

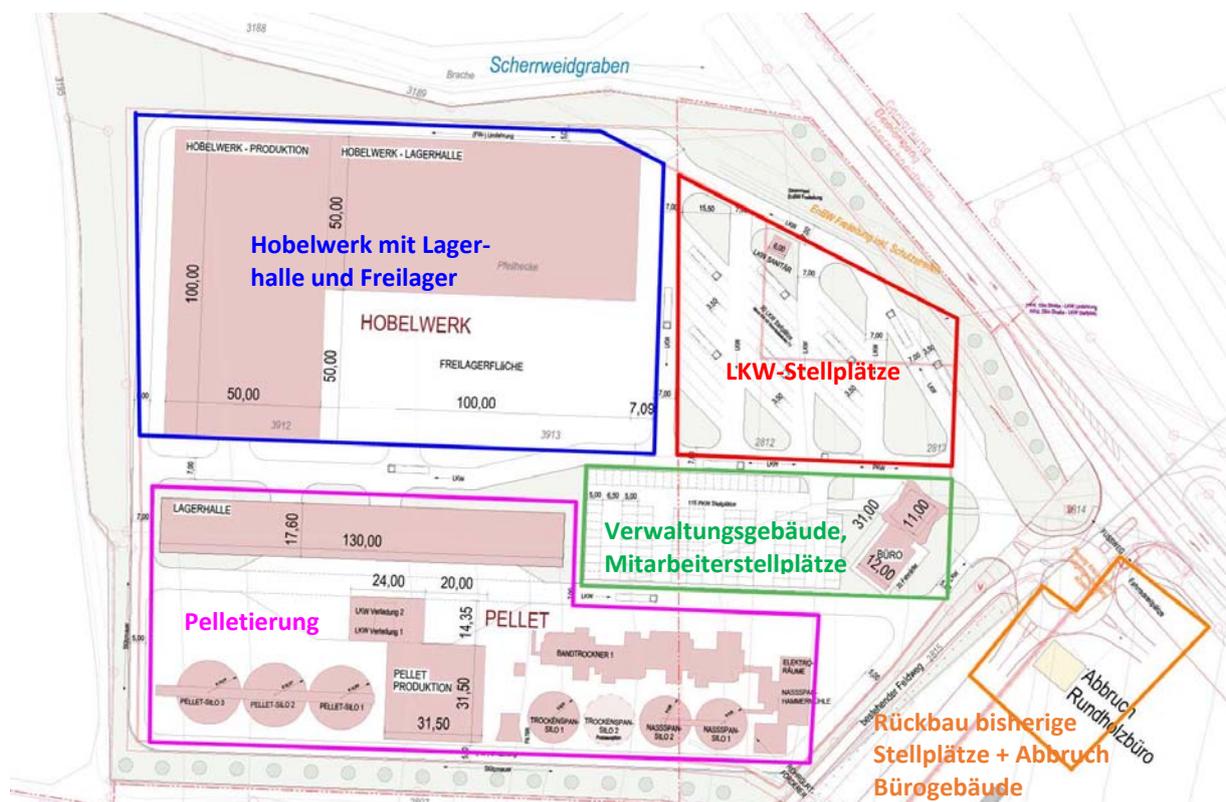


Abbildung 7: Aktuelle Planung Erweiterungsfläche (Vorentwurf Koch Architektur Generalplaner GmbH, Ellwangen, Stand Mai 2024)

Pelletierung

Für die Produktion von Pellets ist eine komplexe Anlage mit zahlreichen Komponenten erforderlich, die entsprechend hintereinandergeschaltet sind:

Das Rohmaterial wird aus einem der beiden Nassspansilos ausgetragen und dem Bandtrockner zugeführt. Diese Silos dienen als Vorratssilo vor dem Bandtrockner, um eine gesicherte Versorgung des Trockners zu gewährleisten.

Nach der Trocknung wird das Material zum Trockenspansilo transportiert. Die Anlagenplanung sieht vor, dass eine Fremdaufgabe für trockene Späne errichtet wird. Diese fallen in der Weiterverarbeitung am Standort Kerkingen an und werden über diese Fremdaufgabe nach dem Bandtrockner in den Prozess eingeschleust.

Die eigentliche Pelletierung erfolgt über vier Pelletpressen. Diese bestehen aus den folgenden Komponenten:

- 1x Trockenspanhammermühle mit Vorlagebehälter, Hammermühle, Filter, Zellradschleuse
- 1x Mischer inkl. Wasser und automatischer Stärkedosierung
- 1x Reifebunker mit Mischer und Austragung
- 4x Pelletpressen inkl. Mischer mit Wasserzudosierung, 1 Satz Koller und 3 Sätze Matrizen (verschiedene Presskanallängen)
- 3x Kühlung / Siebung mit Absaugung in Zentralfilter

Die produzierten Pellets werden in der Pelletierung gesammelt und in die drei Pelletsilos transportiert. Bei den Pelletsilos handelt es sich um Metallsilos, welche einen flachen Betonboden haben. Der Austrag erfolgt durch Schieber, über die das fertige Material einem Förderer zugeführt wird. Dieser ist in einem Kellerschacht unterhalb der Silos positioniert.

Im Anschluss an die Lagerung werden die Pellets den beiden LKW-Verladungen zugeführt.

Ziel der aktuellen Planungen ist es, die Flächenbedarfe für die produzierten Einheiten so gering wie möglich zu halten. Ein Vergleich der im interkommunalen Sondergebiet zu errichtenden Produktionen mit den bereits existierenden und vergleichbaren Produktionsstätten soll dies verdeutlichen. Hierzu wird die zukünftig produzierte Menge (Pellets und Kubikmeter erzeugte Hobelware) den hierfür notwendigen Flächen gegenübergestellt und mit den bereits bestehenden Produktionen verglichen.

Die Anlagengrößen ergeben sich aus der Leistung und den Anforderungen, die sich aus den Betriebsabläufen (z.B. hinsichtlich der Lagerkapazität bei den Pellets) ergeben. Der Flächenbedarf wird im Weiteren bei den einzelnen Anagenteilen aufgeführt.

Die Pelletierung muss im 24/7 Betrieb produzieren, da das Anfahren des Bandtrockners eine gewisse Zeit benötigt, bevor dieser wieder Späne mit dem gewünschten Wassergehalt liefert.

Zudem muss im Drei-Schichtbetrieb gearbeitet werden, damit die Silokapazität auf ein notwendiges Minimum reduziert werden kann. Würde die Pelletierung nur in einem Zwei-Schichtbetrieb laufen, müsste das Restholz aus dem Sägewerk, das zwischen 22 – 06 Uhr anfällt zusätzlich in Silos gepuffert werden. Das hätte zur Folge, dass zwei Nassspansilos nicht ausreichen würden; hier müssten dann drei oder sogar vier Silos für die nassen Späne errichtet werden. Zudem würde dies – bei gleichbleibender Jahresleistung der Pelletierung – zusätzliche Investitionen in die Pelletproduktion (weitere Pelletpresse und ggf. einen zweiten Bandtrockner) nach sich ziehen, da dieselbe Menge in weniger Zeit produziert werden muss.

Bei Pellets handelt es sich um ein saisonales Produkt. Diese werden überwiegend bzw. fast ausschließlich zum Heizen verwendet. Der Verbrauch und somit auch der Absatz ist in den Wintermonaten wesentlich höher als in den Sommermonaten. In diesen wird für die fertigen Pellets eine gewisse Lagerkapazität benötigt. Diese richtet sich zwar schon an der Produktionskapazität der Pelletierung aus, ist schlussendlich jedoch frei wählbar. Sie muss am Ende jedoch so gewählt werden, dass die Pelletproduktion niemals aufgrund eines vollen Pellet-Lagers eingestellt wird.

Vergleich mit der bestehenden Pelletierung am Standort Bopfingen:

Die Gesamtleistung der Pelletierung am Standort Bopfingen (vgl. Abbildung 8) beläuft sich auf ca. 35.000 Tonnen Pellets pro Jahr und nimmt hierfür eine Fläche von insgesamt 2.725 m² in Anspruch. Setzt man diese beiden Zahlen zueinander ins Verhältnis, ergibt dies einen spezifischen Platzbedarf von ca. 12,84 t/m².

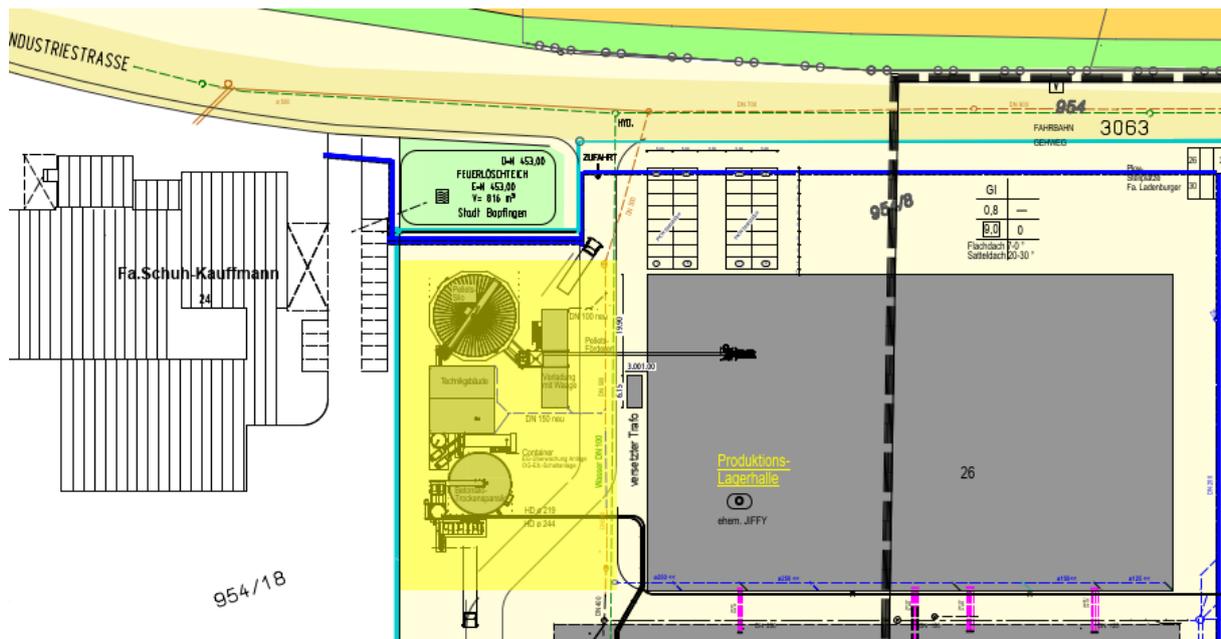


Abbildung 8: Bestehende Pelletierung in Bopfingen

Vergleicht man die Pelletierung am Standort Bopfingen mit der geplanten Investition in Kerkingen, ergibt sich eine entsprechend angepasste Verhältniszahl. Bei einer geplanten Produktion von 160.000 t/Jahr und einem vergleichbaren Flächenbedarf von insgesamt ca. 6.573 m² ergibt sich durch die flächensparende Bebauung ein Verhältnis von ca. 24,34 t/m².

Die Flächen werden somit in Kerkingen bestmöglich genutzt, zumal auf einem Quadratmeter Fläche das Doppelte an Pellets produziert werden kann (im Vergleich zur bereits bestehenden Produktion in Bopfingen).

Hobelwerk mit Lagerflächen

Zur Reduktion innerbetrieblicher Frachten ist die Bündelung der Hobelwerkskapazitäten am Standort Kerkingen mit dazu gehöriger Lagerfläche geplant. Hierbei handelt es sich nicht um Bereitstellung zusätzlicher Kapazitäten, sondern um eine Ersatzinvestition, durch die die Kapazitäten von Aufhausen kompensiert und in Kerkingen gebündelt werden. Damit kann der innerbetriebliche Verkehr zwischen den Werken um ca. 5.500 – ca. 6.000 LKW-Fahrten reduziert werden.

Die Produktions- und Lagerfläche der aktuellen Hobelwaren-Produktion sind auf zwei Standorte mit sechs Hallen verteilt (vgl. Abbildung 9 und Abbildung 10). Insgesamt ergibt das über alle Hallen hinweg einen Flächenbedarf von ca. 12.882 m². Geplant ist im neuen Sondergebiet eine Produktions- / und Lagerhalle mit knapp ca. 10.000 m². Allein dieser Vergleich zeigt, dass die Ladenburger zukünftig in der Lage sein wird, mit 22 % weniger Fläche die gleiche Menge an Hobelware zu produzieren. Die dadurch freiwerdenden Flächen in Aufhausen sollen künftig ausschließlich zur Lagerung von Roh- und Fertigware genutzt werden.

Die am Kerkingen Standort freiwerdende Hallenfläche wird künftig für die Lagerung von bereits getrocknetem Schnittholz verwendet, da dieses nicht mehr nass werden darf. Hier werden durch die Erweiterung der Schnittholztrocknung größere Lagerkapazitäten erforderlich.

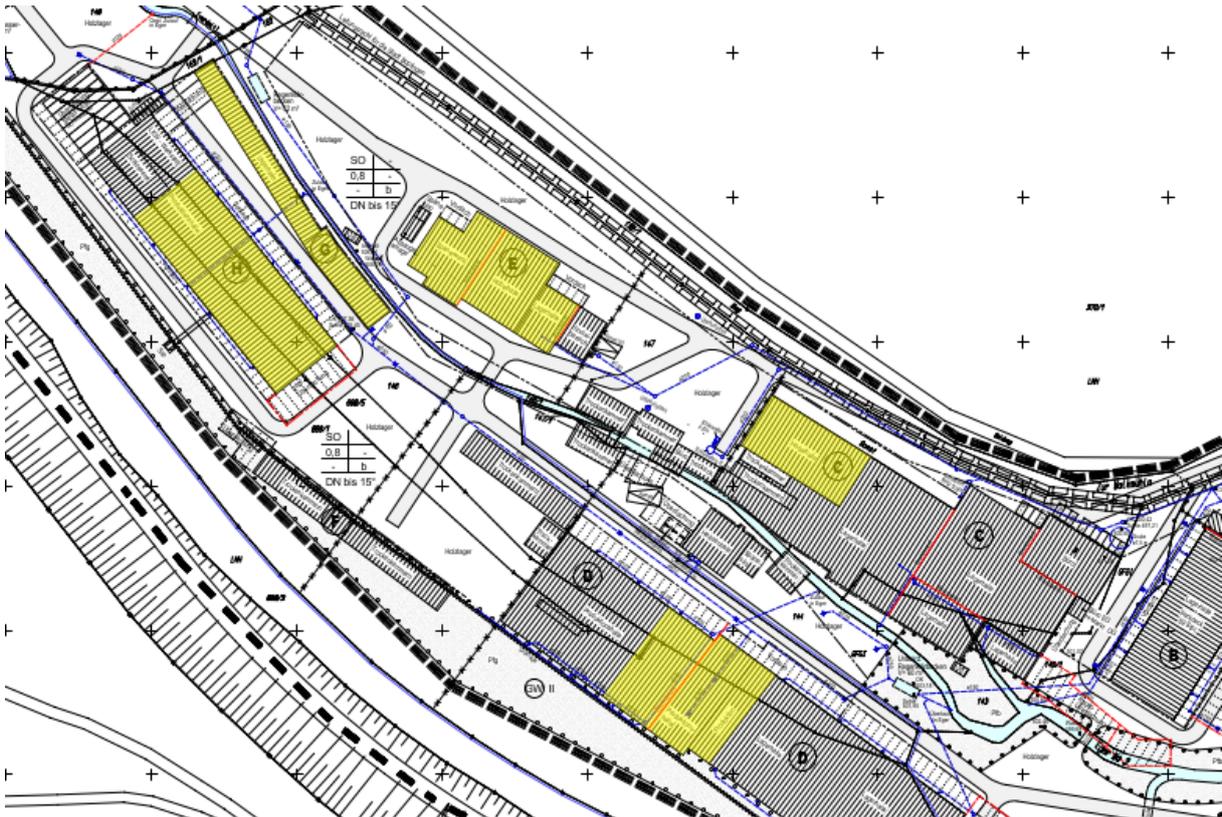


Abbildung 9: Hobelwaren Produktionen in Aufhausen markiert in Gelb.

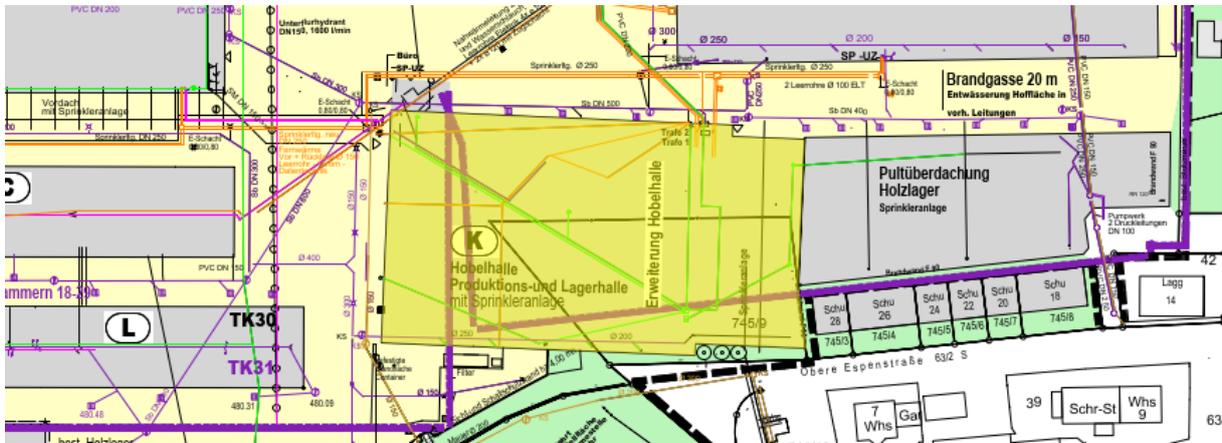


Abbildung 10: Hobelhalle in Kerkingen

Verwaltungsgebäude/ Parkplätze

Durch die Errichtung der Trocknungsanlagen und des Kraftwerks innerhalb des bestehenden Betriebsgeländes entfallen Lagerflächen für die Rohware (Rundholz). Aus diesem Grund wird das bestehende Rundholz-Büro zurückgebaut und die freiwerdende Fläche als Lagerfläche für Rundholz genutzt.

In der geplanten Erweiterungsfläche wird deshalb ein neues Verwaltungsgebäude mit Büroräumen, Besprechungszimmer, Sozialräumen und PKW-Stellplätzen für die Mitarbeiter sowie Besucher geplant. Bereits im Bestand stehen zu wenig Parkplätze wie auch Büro-Arbeitsplätze zur Verfügung. Ersteres wird insbesondere zum Schichtwechsel deutlich; hier reichen die Parkplätze bei weitem nicht aus. Auch die Büro-Arbeitsplätze sind derzeit bereits ausgereizt und müssen für die geplante Betriebserweiterung entsprechend angepasst werden.

Nachdem insgesamt durch die Betriebserweiterung ca. 20 zusätzliche Arbeitsplätze benötigt und Arbeitsplätze vom Standort Aufhausen nach Kerkingen verlagert werden, sieht die Planung ein ausreichend groß dimensioniertes Gebäude vor.

Durch die neuen Anlagen und geänderte Zufahrt auf das Werksgelände entfällt der bestehende Parkplatz, welcher künftig ebenfalls als Rundholzlager genutzt werden kann, soweit er nicht für die geänderte Zufahrt herangezogen wird.

LKW-Stellplätze

Im Rahmen der Umstrukturierung wird auf den Erweiterungsflächen erstmalig ein LKW-Parkplatz geschaffen, um die bereits eingangs erwähnten Rückstauprobleme auf der L 1060 zu entschärfen. Diese geplanten Parkplätze sind der hohen Anzahl an Fahrzeugen geschuldet, die in den frühen Morgenstunden – wenn das Haupteingangstor noch geschlossen ist – vor dem Betriebsgelände warten. Hierbei handelt es sich ausschließlich um Rundholz-LKW (Anlieferung von Rundholz) sowie Restholz-LKW, die Sägespäne und Hackschnitzel laden und direkt an Kunden ausliefern. Die geplante Anzahl der LKW-Stellplätze basiert auf Zählungen von Fahrzeugen, die bisher in der Zeit von 05:30 Uhr vor dem Werksgelände „parken“ (ca. 20 LKW). Um eine dauerhafte Lösung der Rückstauprobleme auf der Landesstraße zu erreichen werden als Sicherheit einige Plätze mehr vorgesehen.

Zusätzlich werden Stellplätze für beladene Restholz-Lkw eingeplant, die in Pausen/ Ruhezeiten auf dem Betriebsgelände bleiben müssen.

Eine weitere Nutzung der Stellplätze wird durch LKWs erfolgen, die auf die Verladung mit Fertigware aus dem Hobelwerk warten.

Zuletzt sind auch noch einige LKW-Ladestellplätze geplant, um Elektrofahrzeuge entsprechend berücksichtigen/ versorgen zu können.

Verlade- und Rangierflächen

Neben den bereits erwähnten Flächenbedarfen für die Produktionen gibt es zudem die Notwendigkeit, entsprechende Verkehrs-/ und Rangierflächen für LKWs und / oder Staplerverkehr vorzusehen. Um den Abfluss der produzierten Pellets gewährleisten zu können, ist es zwingend erforderlich, dass LKWs die Produktionen ungehindert anfahren können.

In diesem Zusammenhang sind insbesondere die beiden Verladeterminale für die losen Pellets (unmittelbar neben dem Pellet-Produktionsgebäude), sowie die Lagerhalle für die abgesackten Pellets zu nennen. Für beide Verladearten sieht die derzeitige Planung vor, dass die LKWs das Lagergebäude ohne Zuladung von Osten kommend auf der Nordseite umfahren (dies sorgt für weniger Verschleiß) und dann von West nach Ost in das Verladeterminale oder unter das Verladedach der Lagerhalle einfahren. Hierzu sind die entsprechenden Schleppkurven anzusetzen, die wiederum in einem entsprechenden Flächenbedarf resultieren.

Zudem besteht so noch die Möglichkeit, die Lagerhalle von Nord nach Süd durchfahrbar auszubilden, wofür ebenfalls wieder Platz für die Ein-/ und Ausfahrt und die entsprechenden Kurvenradien benötigt werden.

Auch für das geplante Hobelwerk werden Rangier-/ und Verkehrsfläche benötigt, damit die Rohware entsprechend angeliefert und die Fertigware abtransportiert werden kann. Darüber hinaus wird für beide Ladevorgänge Rangierfläche für die Gabel-/ und / oder Seitenstapler benötigt.

1.6.4. Zwischenfazit

Der Bedarf zusätzlicher Betriebsflächen ist aufgrund der aktuellen betrieblichen Situation und im Hinblick auf die sich konkret abzeichnende, längerfristige unternehmerische Entwicklung erforderlich. Die Flächenermittlung erfolgte durch einen umfangreichen Planungsprozess, bei dem Optimierung- und Reduzierungspotentiale bereits ausgeschöpft wurden.

Mit den beschriebenen Maßnahmen wird dem Flächenspargebot gem. § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Soweit möglich ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden erfolgt.

In diesem Zusammenhang wird auch berücksichtigt, dass für einige geplante Anlagen eine bereits überplante Fläche (Nachverdichtung BPL „Mooswiesen“) herangezogen werden kann.

Die Erweiterungen am Standort Kerkingen hin zu einer CO₂-neutralen Produktion sind aus Sicht der Ladenburger GmbH betriebswirtschaftlich zwingend erforderlich. Die politischen und branchenbedingten Entwicklungen machen diesen Schritt unbedingt notwendig. Nachdem es keine Ambitionen gibt, die Sägeleistung am Standort Kerkingen weiter zu erhöhen oder über das bereits umgesetzte Maß weiter in die Weiterverarbeitung im Bereich des Leimholzes zu investieren, stehen die unter Punkt 1.4 genannten Ziele derzeit im Vordergrund.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

2.1. Ausgangslage

Die Ziele wurden bereits ausführlich unter Punkt 1.4 beschrieben. Langfristig soll, neben Umsetzung der CO₂ neutralen Produktion auch die Wettbewerbsfähigkeit der Ladenburger GmbH gewährleistet werden. Es gilt es zu vermeiden, dass Ladenburger durch die Preissteigerungen (insbesondere für Strom) Nachteile gegenüber anderen Mitbewerbern entstehen.

Das für den Betrieb zur Stromerzeugung erforderliche neue Kraftwerk und die zusätzlichen Trocknungsanlagen können im Bestand errichtet werden. Eine Nachverdichtung der bestehenden Flächen ist somit im möglichen Rahmen bereits erfolgt.

2.2. Flächenpotentiale

2.2.1. Erste allgemeine Prüfung von gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Bopfingen

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der VG Bopfingen-Kirchheim-Riesbürg

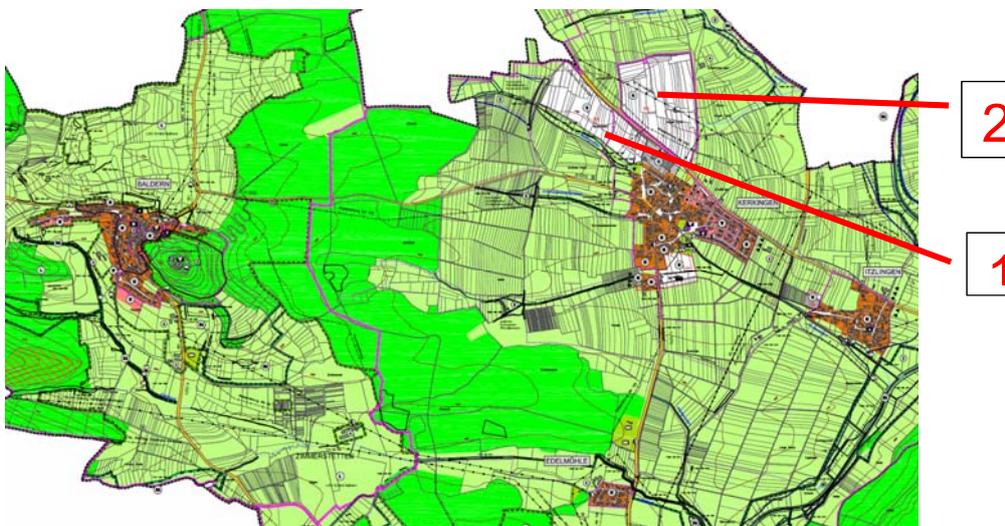


Abbildung 11: Auszug Flächennutzungsplan VG Bopfingen – nördliches Stadtgebiet, ohne Maßstab

Bei der Auswahl der Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan spielten die Flächen 1 und 2 eine besondere Rolle. Die Größe des bestehenden Betriebsgeländes der Ladenburger GmbH (in Abb. 11 ausgewiesenes „Gewerbegebiet 1“ in Kerkingen) war durch konkrete Volumenangaben des ansässigen, holzverarbeitenden Betriebes begründet. Von Seiten des Regionalverbands wurde zugestimmt, diese Flächen nicht mehr als verfügbar anzurechnen, da bereits konkrete Bauwünsche vorlagen. Die Teilfläche 1 ist mit der derzeitigen Nachverdichtung vollständig ausgeschöpft.

Die nördlich der L 1060 liegende Fläche 2 bietet durch ihre verkehrsgünstige Lage zur A 7 diversen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben eine Gelegenheit zur Ansiedlung, da die weiteren Gewerbeflächenausweisungen in Flochberg/ Trochtelfingen wegen der Angrenzung an schutzbedürftige Flächen nicht zusätzlich erweitert werden können. Als besondere Fläche soll sie z. B. für überregionale Firmen attraktiv sein. Deshalb ist diese Fläche im Regionalplan als regionalbedeutsamer Standort für Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen.

Es handelt sich um einen der wenigen Standorte im Ostalbkreis und in Baden-Württemberg, an welchen noch größere zusammenhängende Flächen für eine Firmenansiedlung angeboten werden können. Die Fläche ist vorrangig für neue Standortansiedlungen in Kooperation mit dem Land Baden-Württemberg (bw-i) gedacht.

Für die Erweiterung der Ladenburger GmbH ist die Fläche aus verschiedenen Gründen nicht geeignet, diese werden unter Ziffer 3.2.3 vertieft.

In allen weiteren Teilorten wurden im rechtskräftigen Flächennutzungsplan keine Planungsflächen für Gewerbe dargestellt.

Die in der Verwaltungsgemeinschaft noch vorhandenen Lücken waren im Rahmen der Flächennutzungsplan-Fortschreibung ausschließlich für die Erweiterung bestehender Betriebe vorgesehen.

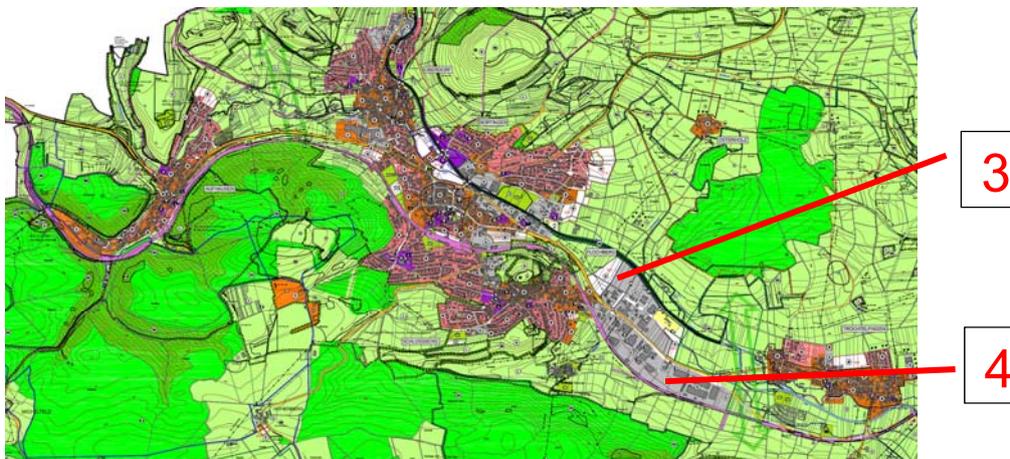


Abbildung 12: Auszug Flächennutzungsplan VG Bopfingen – südliches Stadtgebiet, ohne Maßstab

Aktuelle Situation

Die geplante Gewerbefläche 3 (vgl. Abbildung 12) wird mit den umliegenden freien Gewerbeflächen derzeit neu überplant (ca. 9 ha). Sie dienen als Vorhalteflächen für die dort bereits ansässigen Unternehmen und kleinere Neuansiedlungen und sind aufgrund des vorgegebenen Produktionsablaufes aus dem Bestand in Kerkingen nicht geeignet bzw. weisen die notwendige Flächengröße nicht auf. Zudem würde hier ein neuer Standort der Ladenburger GmbH entstehen, der aufgrund der Entfernung zu den bestehenden Betriebsflächen wirtschaftlich und ökologisch nicht sinnvoll erscheint (zusätzlicher Verkehr sowie zusätzliche Flächen für Zwischenlagerung).

Die Planungsfläche 4 im südlichen Gemeindegebiet ist ca. 2 ha groß und für ein bestehendes Unternehmen reserviert, das am bisherigen Standort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat.

Die als Bestand dargestellten Flächen sind zwischenzeitlich alle im Privatbesitz angrenzender Unternehmen, weitestgehend bebaut oder dienen als Flächenreserve für die ansässigen Firmen und sind daher nicht verfügbar.

Auch aufgrund der Flächengröße (4) und der Nähe zur Ortslage (3) sind beide im FNP dargestellten Planungsflächen nicht für die benötigten Produktionsflächen der Ladenburger GmbH geeignet. Die ehemalige Firma Luhns wird derzeit als Lagerfläche durch Ladenburger genutzt (in unmittelbarer Nähe zum Standort Flochberg). Die Bestandsgebäude der Firma Magna sind bereits komplett an einen anderen örtlichen Unternehmer vermietet und diese sollen voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt vom derzeitigen Mieter erworben werden.

2.2.2. Erste allgemeine Prüfung von gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet Unterschneidheim

Auszug aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des GVV Tannhausen

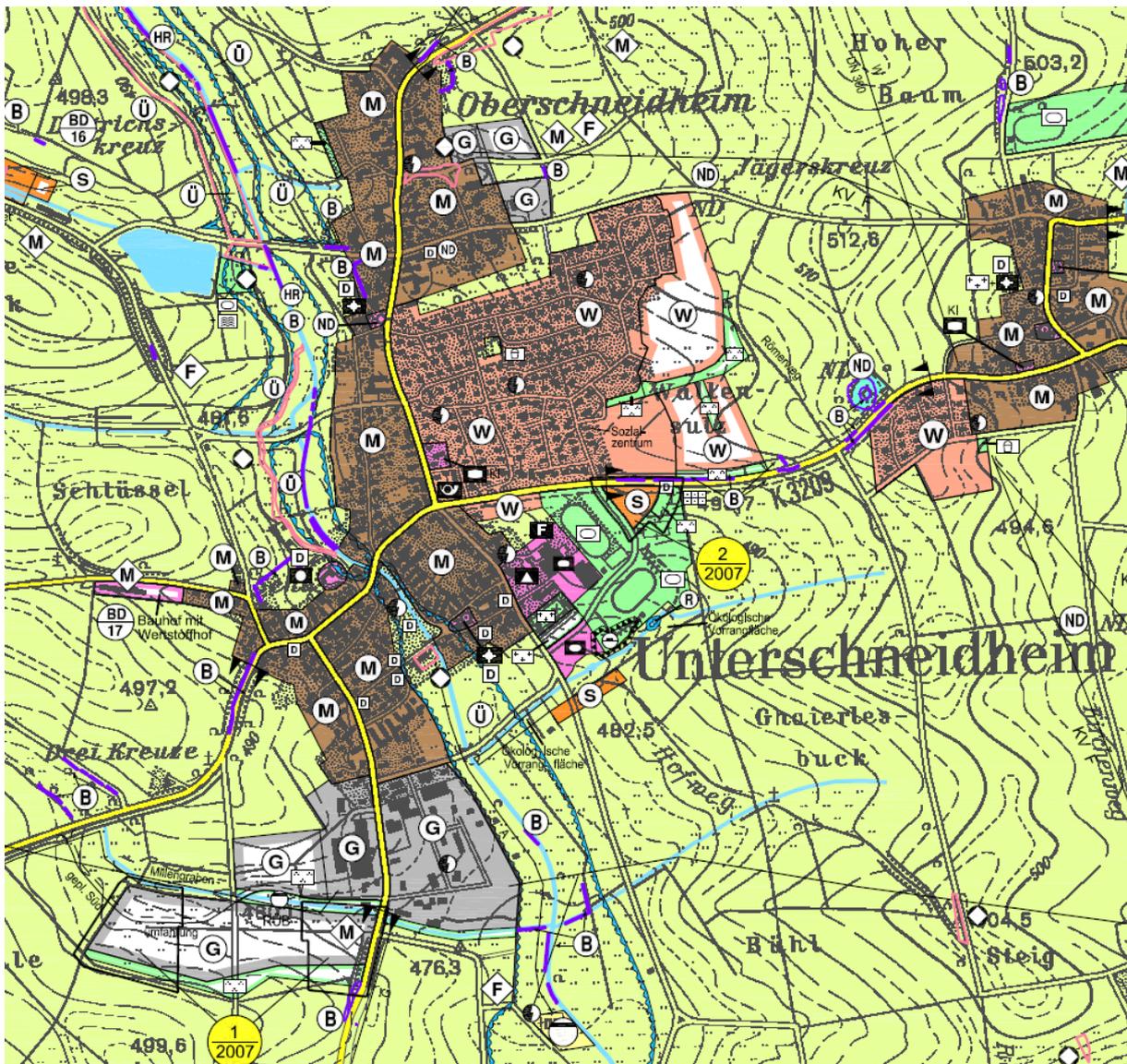


Abbildung 13:: Auszug Flächennutzungsplan GVV Tannhausen, ohne Maßstab

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterschneidheim besteht noch eine Reservefläche in Unterschneidheim (Planungsflächen am nördlichen Ortsrand), die sich aber nicht im Eigentum der Ge-

meinde befindet. Bei einer weiteren unbebauten Fläche handelt es sich ausschließlich um eine Flächenreserve (Planungsflächen am südlichen Ortsrand) für eine ortsansässige Firma (größter Arbeitgeber am Ort).

Es gibt lediglich eine verfügbare Fläche innerhalb eines Gewerbegebietes. Für diese gesamte Fläche liegt der Gemeinde jedoch eine konkrete Anfrage vor, so dass diese in Kürze auch vergeben sein wird.

Da von der Gemeinde derzeit keine gewerbliche Baufläche angeboten werden kann, wird ein Gewerbegebiet in Zöbingen entwickelt, in diesem Zusammenhang ist eine ausführliche Bedarfsbegründung erfolgt. Dieses Gewerbegebiet sieht teilweise Erweiterungsflächen für einen bestehenden Betrieb vor. Nach Abzug dieser Planungsflächen verbleibt eine Größe von 2,5 ha gewerblicher Baufläche, auf welcher sich die Planung der Ladenburger GmbH nicht umsetzen lässt.

Außerdem wäre bei einem neuen Standort wieder die Unterbrechung des Materialflusses gegeben und somit die Fahrten für das Material zur Pelletierung zwischen den Werken erforderlich. Auch die Synergieeffekte in Form der vorhandenen Abwärme des Kraftwerks sind hier nicht gegeben.

2.2.3. Darstellung der Flächenbindung des Betriebes

Erläuterungen Produktion/ Arbeitsabläufe

Die Auswahl und Festlegung der Erweiterungsfläche ist primär auf die innerbetrieblichen Abhängigkeiten der Material- und Medienströme der Ladenburger GmbH zurückzuführen. Aus diesem Grund stellen auch die anderen beiden Standorte Aufhausen und Bopfingen der Ladenburger-Gruppe keine Alternative dar. Das Zusammenspiel zwischen Anfall von Reststoffen (Rinde zur Energiegewinnung fällt nur in Kerkingen an), die Abnahme von Wärme sowie von Sägeresthölzern und deren Weiterverarbeitung zu Holzpellets macht es erforderlich, dass die Entfernungen zwischen den einzelnen Anlagenteilen möglichst gering sind:

Auf dem Bestandsgelände in Kerkingen befindet sich der Rundholzplatz mit der Entrindung, Sortierung und Lagerung von Rundholz. Dieses wird im Anschluss im Sägewerk zu Schnittholz weiterverarbeitet und bisher teilweise am Standort Kerkingen getrocknet. Die zur Schnittholz-Trocknung notwendige Wärme wird durch die bisher vorhandenen beiden Heizkessel (10 MW und 4 MW) erzeugt. Darüber hinaus befindet sich am Standort Kerkingen mit drei Hobelinien und einer Produktion für Konstruktionsvollholz (KVH) zwei Weiterverarbeitungseinheiten der Ladenburger Gruppe. Weiter verfügt der Standort über mehrere Lagerhallen für die selbst erzeugte Roh-/ und Fertigware.

Der zukünftige Materialfluss sieht vor, dass die Reststoffe (Sägespäne, Rinde etc.), die bei der Verarbeitung von Rundholz anfallen, über eine automatische Fördereinrichtung (Rohrgurtt Förderer) vom Sägewerk direkt in die geplante Erweiterungsfläche transportiert werden. Würde die geplante Pelletierung nördlich der Landesstraße angesiedelt, wären die Transportwege länger, teurer und weniger effektiv.

Eine überirdische Querung der L 1060 mit dem Rohrgurtt Förderer wurde bereits an anderer Stelle mit den zuständigen Behörden diskutiert. Hier wurde keine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus wird das neu zu erschließende Sondergebiet mit sämtlichen Medien (v.a. die Wärme zur Trocknung des pelletierfähigen Materials, aber auch Strom, Druckluft, Frisch-/ und Abwasser sowie der gesamten technischen Anbindung wie Netzwerk u.Ä.) aus dem Bestand heraus versorgt. Vor allem im Hinblick auf die geplanten Heizleitungen sind möglichst geringe Abstände zwischen den Anlagen zu berücksichtigen. Die Anordnung der neuen Anlagen wurde im Laufe der Planung so optimiert, dass die Leitungslänge zwischen dem neuen Kraftwerk und dem geplanten Bandtrockner minimiert werden. Im Hinblick auf die Leistung und die Kosten sowie die Querung der L 1060 stellt die Betriebserweiterung nördlich der Landesstraße keine betriebswirtschaftliche und städtebauliche Alternative zur vorliegenden Planung dar. Für den Betrieb ist Voraussetzung, dass eine zusammenhängende Produktionskette ohne Unterbrechung gegeben ist, beginnend vom Säge-/ Hobelwerk über

die Trocknung zur Weiterverarbeitung des Restholzes zum Endprodukt im Pelletwerk. Das im Hobelwerk anfallende Material (v.a. Hobelspäne) wird direkt über eine Hochdruckleitung in das Trockensilo geblasen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Nähe der Anlagen eine wichtige Rolle für den Transport bzw. für die Effizienz spielt.

Diese Abläufe können mit dem neu geplanten Kraftwerk unter Berücksichtigung kurzer Transportwege betrieben werden; der für die Pelletproduktion notwendige Strom bzw. Wärme wird abgedeckt.

Positiver Nebeneffekt im Zusammenhang mit dem Kraftwerksneubau ist die Möglichkeit zur Nahwärmeversorgung für die Ortschaft Kerkingen. Die Auslegung des Kraftwerks sieht vor, dass alle Haushalte mit Nahwärme (insgesamt ca. 200 Haushalte) versorgt werden könnten. Die Nachfrage und das Interesse an Nahwärme, sowie auch nach Pellets, hat insbesondere in jüngster Vergangenheit mit der Diskussion zur Nutzung regenerativer Energien stark zugenommen. Dem Trend weg von den fossilen Energieträgern und hin zu regenerativer Energie soll durch die geplanten Investitionen Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird dem politischen Ziel einer kommunalen Wärmeversorgung entsprochen.

Eine wesentliche Planungsvoraussetzung für die Erweiterung des Betriebsstandorts Kerkingen war die Einhaltung oder Unterschreitung von Lärmgrenzwerten zum Schutz der ansässigen Bevölkerung. Indem die Pelletierung auf der Fläche angesiedelt werden soll, die den größtmöglichen Abstand zur Ortslage aufweist, wird dieser Voraussetzung Rechnung getragen. Bei dieser Anordnung erfolgt auch ein Schutz der Ortslage durch die bestehenden gewerblichen Hallen (größere Entfernung und kein direkter Sichtkontakt).

Je nach Lage in der geplanten Baufläche nördlich der Landesstraße könnte das Heranrücken an die nordwestlich gelegene Hofstelle weitere Einschränkungen für den Betrieb zur Folge haben, da hier lärmtechnisch ebenfalls das Schutzgut Mensch zu betrachten ist.

Als weiterer Grund für eine direkte Erweiterung des Betriebsgeländes ohne querende Landesstraße ist der erforderliche Rohwaretransport für das geplante Hobelwerk. Dieser wird mit Hilfe von innerbetrieblichen LKWs bewerkstelligt, die das Werksgelände aufgrund einer erhöhten Unfallgefahr nicht verlassen sollen. Eine ständige Querung der L 1060 ist weder für die innerbetrieblichen Abläufe noch für den Verkehrsfluss/ Verkehrssicherheit auf der Straße dienlich und nur mit erheblichen Nachteilen verbunden. Die Fahrzeuge für den innerbetrieblichen Warenverkehr sind zudem nicht für den öffentlichen Straßenverkehr zugelassen.

Dies betrifft zum einen den Transport des Sägerestholzes und zum anderen das Rohmaterial für das neue Hobelwerk (ca. 140.000 m³). Zumindest für letztgenanntes wäre kein Transport über oder unter der L 1060 möglich. Dies kann nur durch LKW-Verkehr erfolgen. Dabei wäre (einfach) von ca. 4.500 – ca. 5.000 LKW-Ladungen auszugehen, die die L 1060 queren müssten. Da die LKWs auch wieder zurück ins Gewerbegebiet „Mooswiesen“ müssten, erzeugt dies in Summe ca. 9.000 – ca. 10.000 Querungen pro Jahr. In diesem Umfang wäre eine erhebliche Behinderung und Gefährdung des Straßenverkehrs auf der L 1060 gegeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht kommt hinzu, dass nördlich der L 1060 die Grundstücke überwiegend in Privatbesitz (35 Grundstückseigentümer) sind und es sich um kleinteilige Grundstückszuschnitte (59 Flurstücke) handelt. Die Schaffung von Baurecht, die bauliche Umsetzung und Erschließung wären sehr zeit- und planungsaufwändig. Des Weiteren ist die Akzeptanz der betroffenen Ortschaften Kerkingen und Zöbingen sowie der Grundstückseigentümer über die trennende Landesstraße hinweg weitaus geringer.

Die vorläufige Besitzeinweisung nach § 65 FlurbG in der Flurneuordnung Bopfingen-Kerkingen/ Oberdorf (Sechta-Eger) hat am 15.10.2009 stattgefunden. In dem vom Bebauungsplan betroffenen Bereich wurde die „Ladenburger Energie GmbH & Co KG“ zugeteilt, d.h. sie ist aktuell Besitzer dieser Flächen. Das Eigentum geht erst mit der Ausführungsanordnung nach § 61 FlurbG in der Flurneuordnung über.

Kriterien zur vollständigen Standortverlegung

Abgesehen von den finanziellen Gründen für den Erhalt des Standortes ist auch zu berücksichtigen, welche Anforderungen an ein entsprechendes Betriebsgelände an einem neuen Standort bestehen würden:

- Flächengröße von mind. 30 ha erforderlich,
- Abgesetzte Lage vom besiedelten Bereich im Hinblick auf Emissionen (Lärm und Staubentwicklung).

Es ist nicht realistisch, dass der Betrieb Flächen in dieser Größenordnung an einem „nicht störenden“ Standort erwerben kann.

2.2.4. Zusammenfassende Betrachtung

Für einen optimalen Produktionsablauf am bestehenden Standort ist es erforderlich, eine Erweiterungsfläche zur Verfügung zu stellen, die direkt an das bestehende Betriebsgelände bzw. den bestehenden Anschluss an die L 1060 angrenzt. Südlich des Werksgeländes verläuft der Moosgraben mit Überflutungsflächen, im Norden wird das Gelände durch die Landesstraße 1060 begrenzt. Östlich der bestehenden Firma befindet sich die Ortslage von Kerkingen.

Innerhalb des bestehenden Standortes sind keine Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden, sodass lediglich die größeren, zusammenhängenden Freiflächen in westlicher Richtung inkl. der bestehenden Zufahrt zur Verfügung stehen.