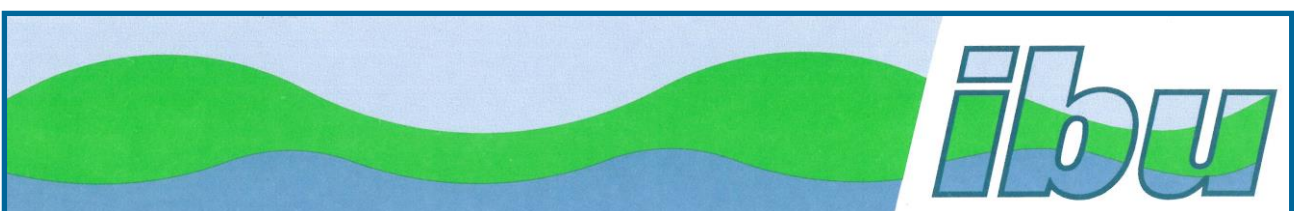


Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ in Walldürn

Anlage 2.1:
Begründung

Datum 13.04.2022



ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH

97941 Tauberbischofsheim
76199 Karlsruhe
97270 Kist

Untere Torstraße 21
Fischerstraße 3
Eisinger Straße 35

Tel. 09341/8909-0, Fax 8909-70
Tel. 0721/35257-0, Fax 35257-20
Tel. 09306/9858626

email: info@ibu-gmbh.com
email: kontakt@ibu-ka.de
email: info@ibu-gmbh.com



INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1. ALLGEMEINES / EINLEITUNG	3
1.1 Verbandsindustriepark (VIP) – Lage im Raum	3
1.2 Veranlassung zur Ausweisung des Baugebiets aus rechtlicher Sicht	3
1.3 Räumlicher Geltungsbereich „Birkenbüschlein / VIP III“	3
1.4 Lage des Industrieparks / Standort	6
1.5 Topographie	7
1.6 Schutzgebiete / Zu schützende Objekte	7
1.7 Altlasten	7
1.8 Verfahrensablauf	8
1.9 Planungsgrundlagen, Kartenwerk	9
1.10 Unterlagen / Ersteller	10
2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG	11
2.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	11
2.2 Regionalplan Rhein-Neckar	11
2.3 Flächennutzungsplanänderung „Birkenbüschlein / VIP III“	12
2.4 Landschaftsplan	13
3. STRUKTURDATEN	13
3.1 Struktur	13
3.2 Raumkategorie	13
3.3 Einwohner / Belegungsdichte	13
3.4 Gemarkungsgrösse	14
3.5 Wirtschaftliche Entwicklung des Verbandsindustrieparks VIP	14
3.6 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV-Anbindung)	14
4. BEBAUUNGSPLAN „BIRKENBÜSCHLEIN / VIP III“	15
4.1 Erfordernis / Städtebauliche Absicht des GVV Hardheim-Walldürn	15
4.2 Innenentwicklung	16
4.3 Nachweis Bauflächenbedarf	17
5. PLANUNG	17
5.1 Allgemeines	17
5.2 Standortalternativen	18
5.3 Erschliessung	18
5.4 Schalltechnische Untersuchung	24
5.5 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	25
5.6 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften	29
5.7 Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen	30
6. KLIMASCHUTZ	30
7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG	31
7.1 Allgemeines	31
7.2 Umweltbericht	31
7.3 Artenschutz	32
8. FLÄCHENBILANZ / DATEN	33
9. BODENORDNUNG	34
RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMITTEL UND ARBEITSGRUNDLAGEN	35

Projektleitung:

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. C. Faulhaber

E. Göbel



Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH
Untere Torstraße 21 | 97941 Tauberbischofsheim

1. ALLGEMEINES / EINLEITUNG

1.1 VERBANDSINDUSTRIEPARK (VIP) – LAGE IM RAUM

Walldürn ist eine aufstrebende Kleinstadt mit hohem Freizeitwert im herrlichen Odenwald und liegt im Dreiländereck Baden-Württemberg, Hessen und Bayern.

Der interkommunale Verbandsindustriepark liegt östlich der Kernstadt verkehrsgünstig am Schnittpunkt der Bundesstraßen B27 und B47 und ist daher auch von den umliegenden Städten und Gemeinden schnell und bequem zu erreichen. Seit Mitte 2001 ist das Industriegebiet direkt an die B27 angeschlossen.

Träger des erfolgreichen Verbandsindustrieparks Walldürn ist der Gemeindeverwaltungsverband (GVV) Hardheim-Walldürn, der aus den Mitgliedsgemeinden Walldürn, Hardheim und Höpfigen besteht.

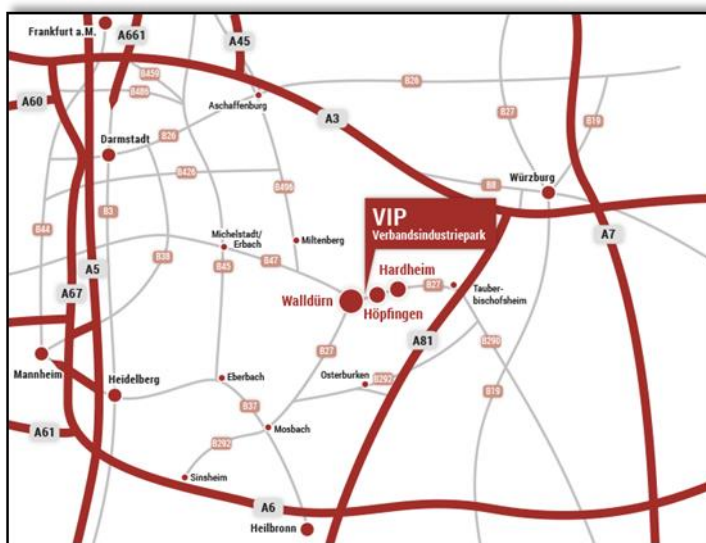


Bild 1: Verbandsindustriepark - Lage im Straßennetz

Das geplante Industriegebiet liegt abseits jeglicher Wohnbebauung, so dass eine Nutzung rund um die Uhr nahezu ohne Einschränkungen möglich ist.

1.2 VERANLASSUNG ZUR AUSWEISUNG DES BAUGEBIETS AUS RECHTLICHER SICHT

Die gewerbliche Weiterentwicklung im Industriestandort „VIP“ verbunden mit der wirtschaftlichen Stärkung der Mitgliedsgemeinden ist erklärtes Ziel des GVV Hardheim-Walldürn. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, den Verbandsindustriepark „VIP“ zu erweitern und den Planbereich "Birkenbüschlein / VIP III" " auszuweisen, der den momentanen Bedarf an gewerblichen Bauflächen, aber auch den mittelfristigen Bedarf über die nächsten Jahre decken soll. Mit der Ausweisung des Industriegebiets sollen Möglichkeiten für gewerbliche Neuansiedlungen geschaffen und die wirtschaftliche Weiterentwicklung ortsansässiger Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden.

Am 03.12.2009 hat folglich die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan für das künftige Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ aufzustellen.

Der Planbereich stellt derzeit überwiegend eine landwirtschaftliche Fläche mit nahezu keinen umweltbedeutenden Bereichen dar und ist dem sogenannten Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Das Parallelverfahren zur erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung des Plangebiets als gewerbliche Baufläche nach § 1 Abs. Nr. 3 BauNVO wurde bereits abschließend durchgeführt und besitzt Rechtskraft.

Die Industriefläche „VIP“ ist im übergeordneten Regionalplan als Bereich mit Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen und somit in der überregionalen Planung rechtlich gesichert.

1.3 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH „BIRKENBÜSCHLEIN / VIP III“

Die Lage des Plangebietes und dessen Geltungsbereich sind aus dem beigefügten Übersichtsplan ersichtlich. Der Räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus insgesamt vier räumlich getrennten Teilbereichen. Zum einen die Fläche des künftigen Industriegebietes (Teilbereich 1) und zum anderen drei untergeordnete Flächen für die Unterbringung der erforderlichen Entwässerungsanlagen (hier: Regenwasserbehandlungsanlagen - Teilbereiche 2 bis 4).

Der gesamte Planbereich "Birkenbüschlein / VIP III" umfasst in seinem räumlichen Geltungsbereich eine ca. 23,3 ha große Fläche (= Teilbereiche 1 bis 4).



1.3.1 Reduzierung Räumlicher Geltungsbereich – Vorhaben. Bauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“

Für den beabsichtigten Bau einer neuen Niederlassung der ZG Raiffeisen eG aus Karlsruhe war es kurzfristig erforderlich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf einer Fläche von knapp 3 ha im südöstlich des Planbereiches zu schaffen. Zwischen dem GVV Hardheim-Walldürn und der ZG Raiffeisen eG als Vorhabens-träger wurde vereinbart, Baurecht für das geplante Agrar-Technik-Zentrum in Form eines Vorhabenbezogenen Bauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP_III“ zu schaffen. Bei der Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bauungsplanes wurden die planungsrechtlichen Grundzüge des damals im Vorentwurf vorliegenden Bauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ beachtet und übernommen. Das erforderliche Bauungsplanverfahren wurde im Jahr 2015 durchgeführt. Der Vorhabenbezogene Bauungsplan besitzt seit dem 30.07.2016 Rechtskraft. Das Agrar-Technik-Zentrum der ZG Raiffeisen ist mittlerer Weile realisiert und in Betrieb.

Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Fläche des Geltungsbereiches „Birkenbüschlein / VIP III“ im Südosten entsprechend der Fläche „ZG Raiffeisen / VIP III“ reduziert.

1.3.2 Reduzierung Räumlicher Geltungsbereich – Teilaufhebungspläne „Rotbild / Höpfinger Pfad (VIP I) - 1. Änd.“ und „Katzenwiesen / VIP II - 1. Änd.“:

Der Geltungsbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ grenzt an die bestehenden Industriegebiete „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) und „Katzenwiesen / VIP II“. Für beide Industriegebiete liegt ein rechtskräftiger Bauungsplan vor. In einigen Teilbereichen dieser Bauungspläne sind Nutzungsänderungen vorgesehen bzw. bereits eingetreten, die eine Änderung des jeweiligen Bauungsplanes erfordern. Grundsätzlich handelt es sich um Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigen und damit als geringfügig anzusehen sind. Ursprünglich wurden diese Änderungen in das Bauungsplanverfahren „Birkenbüschlein / VIP III“ integriert. Die geplanten Änderungsflächen wurden in Teilaufhebungsplänen dargestellt. Grundlage der Teilaufhebungspläne bildeten die entsprechenden Bauungspläne, die dem aktuellen Planungs- und Nutzungsstand in den bestehenden Industriegebieten entsprechen. Die Änderungsbereiche und deren neue Nutzungen wurden in den Geltungsbereich des Bauungsplanvorentwurfs „Birkenbüschlein / VIP III“ integriert.

Im Vorfeld der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs.2 BauGB wurden die Sachverhalte der geplanten Änderungen in den jeweiligen Bauungsplänen nochmals mit der Baurechts- und Gewerbeaufsichtsbehörde des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis am 19.09.2017 abgestimmt.

1.3.2.1 Teilaufhebungsplan zum Bauungsplan „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I):

Folgende Änderungen des Bauungsplanes „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) wurden im Teilaufhebungsplan im Rahmen des Vorentwurfs zum Bauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ dargestellt:

- Änderung Grünfläche / -streifen im Bereich des geplanten Straßenanschlusses „Birkenbüschlein / VIP III“ („Am Limes“).

Hinweis: Der Korridor für den Straßenanschluss aus dem Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ ist im vorliegenden Bauungsplan „Rotbild / Höpfinger Pfad“ bereits vorhanden. Durch den Korridor für den geplanten Straßenanschluss verläuft allerdings der am Südrand des Planbereichs „Rotbild / Höpfinger Pfad“ festgesetzte Grünstreifen. Es handelt sich dabei wahrscheinlich um einen Fehler in der Darstellung.

- Ergänzung / Erweiterung der Versorgungsfläche „Trafostation“ mit einer Fläche für die Abwasserbeseitigung (hier: bereits bestehendes Abwasserpumpwerk).

Die Änderungen im Teilaufhebungsplan „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) werden inhaltlich als sehr gering seitens der Baurechtsbehörde des Landratsamtes beurteilt, so dass ein Änderungsverfahren zum Bauungsplan „Rotbild / Höpfinger Pfad“ nicht notwendig wird.

Der Teilaufhebungsplan „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) wird folglich aus dem vorliegenden Bauungsplanverfahren genommen und ist nicht mehr Inhalt des vorliegenden Bauungsplanverfahrens.



1.3.2.2 Teilaufhebungsplan zum Bebauungsplan „Katzenwiesen / VIP II“:

Folgende Änderungen des Bebauungsplanes „Katzenwiesen / VIP II“ wurden im Teilaufhebungsplan im Rahmen des Vorentwurfs zum Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ dargestellt:

- Wegfall der geplanten Straße südöstlich der Fa. ALBA als festgesetzte Verkehrsfläche, da diese erschließungstechnisch durch eine entsprechende Grundstückseinteilung nicht mehr benötigt wird. Ausweisung eines Erdwalls auf dieser Fläche, der eine visuelle Trennung der Grundstücke erreichen soll.
- Neuregelung der Hauptzufahrt auf das Grundstück Fa. ALBA mit Standortverlagerung der geplanten Versorgungsfläche „Trafostation“.
- Wegfall der beiden geplanten Feldweganbindungen (Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Feldweg“) an den Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ im Westen des Baugebietes. Durch die neuerliche Planung der Anschlussbebauung im Gebiet des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ werden diese Feldwege künftig überflüssig. Die Feldwege dienten der Erschließung der einzelnen landwirtschaftlichen Flächen, die künftig der neuen Nutzung „Birkenbüschlein / VIP III“ zugeführt werden. Neuausweisung als Baufläche bzw. als Pflanzfläche für Bäume und Sträucher.
- Änderung der Grün- bzw. - der Flächen mit Pflanzgebot, Neuausweisung als Verkehrsflächen zur Herstellung eines verkehrstechnischen Anschlusses „Industrieparkstraße“ an den Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ bzw. „Birkenbüschlein / VIP III“ im Süden des Baugebietes „Katzenwiesen / VIP II“.
- Zudem Erweiterung der öffentlichen Versorgungsfläche „Pumpstation“ im Bereich des Regenrückhaltebeckens „RRB“, Anpassung an den aktuellen bestehenden Ausbauzustand.

Aufgrund der doch umfangreicheren Änderungen ist die Änderung des Bebauungsplans notwendig, allerdings in einem eigenständigen Änderungsverfahren. Dadurch werden Überschneidungen der Geltungsbereiche und spätere Irritationen vermieden.

Der Teilaufhebungsplan „Birkenbüschlein / VIP II“ wird folglich aus dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren genommen und ist nicht mehr Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

1.3.3 Lage Räumlicher Geltungsbereich

Teilbereich1 „Industriegebiet“:

Der Planbereich des künftigen Industriegebiets schließt nordöstlich an das Industriegebiet „Katzenwiesen / VIP II“ an und grenzt im Nordwesten an die Industriegebiete „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) des GVV Hardheim-Walldürn sowie „Dreisteinheumatte“ der Stadt Walldürn. Direkt im Anschluss im Südwesten des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ grenzt das geplante Gewerbegebiet „Ziegelhütte“ der Stadt Walldürn an. Durch dieses künftige Gewerbegebiet verläuft eine im Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ geplante Haupterschließungsstraße mit Anbindung an die Zu- und Abfahrtstraße der Bundesstraße 27 sowie an die Kreisstraße K 3910 („Wettersdorfer Straße“). Die südöstliche Grenze des künftigen Industriegebietes bildet neben der Bundesstraße B 27 das Industriegebiet „ZG Raiffeisen / VIP III“.

Der Teilbereich 1 „Industriegebiet“ umfasst folgende Grundstücke mit den Flurstücknummern (Fl.St.Nrn.):

9435 Weg, 9587, Teil aus 9592, 9606, 9607, 9608, 9609, 9619, 9620, 9621, 9622, 9623, 9624, 9628, 9727, 9728, 9738, 9738/1, 9739, 9740, 9741, 9742, 9742/1, 9743, 9743/1 Weg, 9744, 9745, 9748, 9749, 9750, 9751/1, 9756, 9757, 9758, 9759, 9760, 9761, 9762, 9763, 9764, 9765, 9767, 9768, 9769, 9770, 9771, 9774, 9775, 9776, 9776/1, 9776/2, 9779, 9785, 9787, Teil aus 9787/1, Teil aus 9791, Teil aus 9793, Teil aus 9794, Teil aus 9795, Teil aus 9796, Teil aus 9797, Teil aus 9798, Teil aus 9800, Teil aus 9999/1 Kreisstraße K3910, Teil aus 10003, Teil aus 10004, Teil aus 10006, 10318, 10319, 11013, 11014, 11057 Weg, 11059, 11061, 11063, 11063/3, 11063/7, 11063/11, Teil aus 11074 Weg, Teil aus 11075 Bundesstraße B27.

Teilbereich 2 „Erweiterung RRB1“:

Östlich des Industriegebiets „ZG Raiffeisen / VIP III“ bzw. südlich der Industrieparkstraße liegt der Geltungsbereich für die Erweiterung des Regenrückhaltebeckens RRB1. Das ursprünglich kleinere Erdbecken liegt auf einem Großteil des Grundstücks Fl.St.Nr. 11063/2. Der Teilbereich dieses Grundstücks wurde bereits über den Bebauungsplan „Katzenwiesen / VIP II“ als Fläche für die Regenwasserbehandlung „RRB“ ausgewiesen. Dieses Erdbecken musste bereits im Rahmen der Erschließung „ZG Raiffeisen / VIP III“ erweitert werden und erstreckt sich mittlerer Weile über das komplette Grundstück Fl.St.Nr. 11063/2.

Der Teilbereich 2 stellt die Erweiterungsfläche dieses Erdbeckens dar und umfasst zum Teil das Grundstück Fl.St.Nr. 11063/2.

Teilbereich 3 „RRB3“:

Südöstlich des Industriegebiets „ZG Raiffeisen / VIP III“ bzw. der Bundesstraße B27 befindet sich der Geltungsbereich für die Unterbringung des Regenrückhaltebeckens „RRB3“.

Der Teilbereich 3 umfasst das folgende Grundstück Fl.St.Nr. 11079.

Teilbereich 4 „RRB4/RKB“:

Südlich des geplanten Industriegebiets „Birkenbüschlein / VIP III“ liegt nördlich der Bundesstraße B27 bzw. deren Ab-/Zufahrt (Seitenarm B27) bis zum Bereich des neuen Kreisverkehrs der Geltungsbereich für die Unterbringung eines Regenklärbeckens RKB und des Regenrückhaltebeckens RRB4.

Der Teilbereich 4 umfasst folgende Grundstücke (Fl.St.Nrn.):
9100, 9105, 9106, 9108, 9109, 9111, 9112 und 9193/2

1.4 LAGE DES INDUSTRIEPARKS / STANDORT

Die Stadt Walldürn liegt in Nordbaden im Dreiländereck Baden-Württemberg / Bayern / Hessen. Walldürn gehört dem Regierungsbezirk Karlsruhe und dort dem Neckar-Odenwald-Kreis an. Nach der Großen Kreisstadt Mosbach und der benachbarten Stadt Buchen ist Walldürn die drittgrößte Kommune im Landkreis.

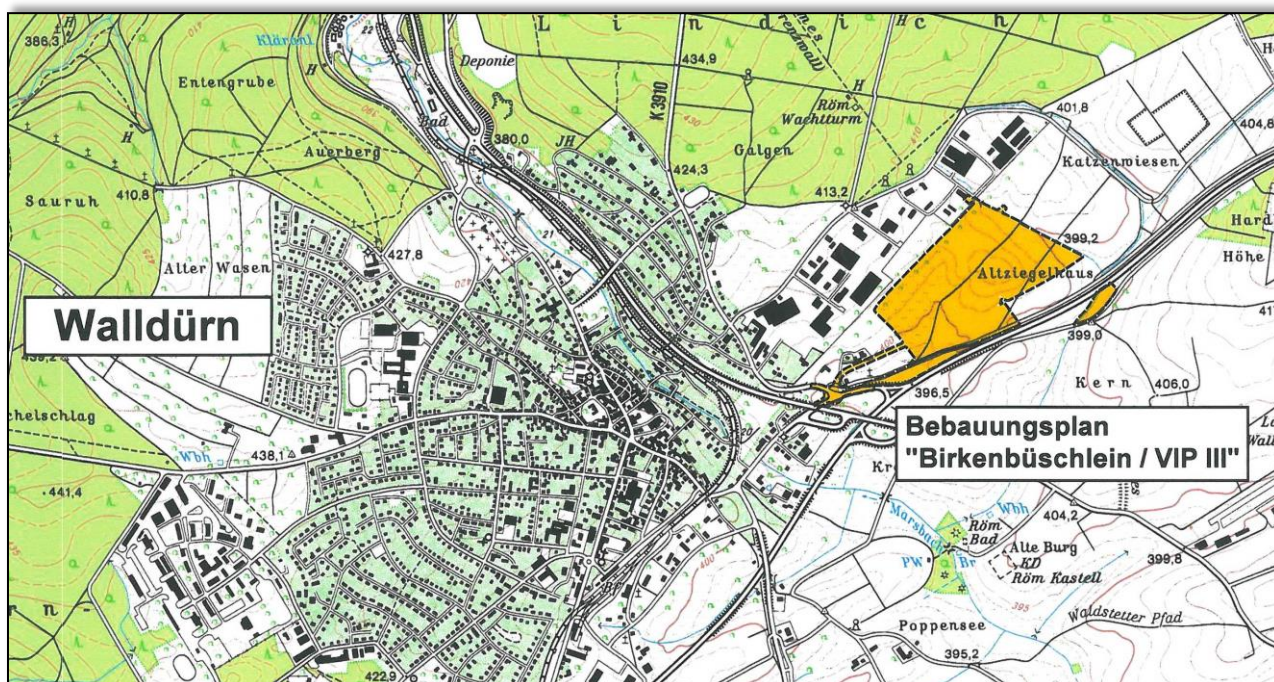


Bild 2: Topographische Karte (unmaßstäblich) mit Darstellung des Geltungsbereiches



Die genaue Lage des Plangebietes kann der beigefügten Planzeichnung entnommen werden. Der künftige Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ schließt nordöstlich an das bestehende Plangebiet „Katzenwiesen / VIP II“ an und grenzt im Nordwesten an die Industriegebiete „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) des GVV Hardheim-Walldürn sowie „Dreisteinheumatte“ der Stadt Walldürn. Die südöstliche Grenze des künftigen Industriegebietes bildet die Bundesstraße B 27. Direkt im Anschluss im Südwesten des Planbereichs „Birkenbüschlein / VIP III“ grenzt das geplante Gewerbegebiet „Ziegelhütte“ der Stadt Walldürn an.

1.5 TOPOGRAPHIE

Zur topographischen Beurteilung sollte erwähnt werden, dass das geplante Industriegebiet ein relativ ebenes, gut bebaubares Gelände darstellt. Die Höhenlage des Baugebietes beträgt ca. 397 müNN bis ca. 405 müNN. Der Hochpunkt mit ca. 405 müNN liegt im Bereich des Limes; mit einer mittleren Neigung von ca. 2 % fällt das Gelände zu den Geländetiefpunkten in Richtung Osten (ca. 398 müNN) und Südwesten (ca. 397 müNN).

1.6 SCHUTZGEBIETE / ZU SCHÜTZENDE OBJEKTE

1.6.1 Kulturgut „Limes“ – Nachrichtliche Darstellung

Im Planbereich verläuft der „Limes“, der als Weltkulturerbe der UNESCO eingestuft wurde. Der unterirdische „Limes“ mit Verlauf von Südosten nach Nordwesten und ein nicht sichtbarer Turm bilden eine zu schützende Einheit, die laut Limeskommission bzw. Landesdenkmalamt nicht beeinträchtigt werden darf.

Im Hinblick auf die archäologische Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass bei einer Grabung im Jahr 2009 mittels drei Sondagen die Lage und Beschaffenheit des „Limes“ ermittelt wurde. Diese Lage ist in den künftigen Bebauungsplänen auf der Grundlage der kartierten Sondagen zu übertragen und darzustellen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wurde die Breite der Schutzzone / des Schutzstreifens definiert. Die Schutzzone des „Limes“ soll generell von einer künftigen Überbauung auf der gesamten Erstreckung im Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ ausgespart bleiben. Eine Ausnahme stellt die Haupteerschließungsachse dar; zur Gewährleistung einer erschließungstechnischen Ost-West-Verbindung ist eine punktuelle Kreuzung des „Limes“ vorgesehen.

Hinweis: Alle Handlungen sind verboten, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Weltkulturerbes „Limes“ führen könnten. Der Beginn der Bauarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege, so dass eine dokumentarische Begleitung der Erd- bzw. Oberbodenarbeiten im Limes-Bereich durch das Landesamt erfolgen kann.

1.6.2 Naturpark Neckartal-Odenwald

Das geplante Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ liegt innerhalb des Naturparks Neckartal-Odenwald, allerdings laut Naturparkverordnung im Bereich der Erschließungszonen. Die Einschränkungen des § 4 NP-Verordnung finden auf der Grundlage der Erschließungszone keine Anwendung

1.6.3 Weitere geschützte Gebiete und Objekte

Schutzgebiete sind im und unmittelbar angrenzend an den Planbereich nicht vorhanden. Auf den Flächen des Plangebietes oder daran angrenzend sind zudem keine Natura 2000- und Ramsar-Gebiete ausgewiesen.

1.7 ALTLASTEN

Im Raum der Stadt Walldürn wurde bereits vor Jahren eine flächendeckende historische Erhebung altlastverdächtiger Flächen durchgeführt. Hiernach sind in dem überplanten Bereich keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.



1.8 VERFAHRENSABLAUF

1.8.1 Aufstellungsbeschluss

Am 03.12.2009 hat die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn in öffentlicher Sitzung beschlossen, einen Bebauungsplan für das künftige Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ aufzustellen und gleichzeitig einzelne Teilbereiche der Bebauungspläne „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) und „Katzenwiesen / VIP II“ aufzuheben (jeweils als 1. Bebauungsplanänderung).

Des Weiteren wurde in diesem Zusammenhang der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des am 21.07.2001 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes (FNP) hierzu im Parallelverfahren gefasst, da der Planbereich im FNP als landwirtschaftliche Fläche und nicht als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen war.

Die entsprechenden Beschlüsse wurden am 30.12.2009 per Veröffentlichung bekannt gemacht.

1.8.2 Ergänzender Aufstellungsbeschluss

Ein ergänzender Aufstellungsbeschluss wurde nach Absprache mit der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes erforderlich, da die Anbindung des Planbereichs an das überregionale Verkehrssystem im Südwesten eine Änderung bzw. Erweiterung des Geltungsbereiches zur Folge hatte. Das Erschließungskonzept sieht für das Gesamtgebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ einen verkehrstechnischen Anschluss über einen neuen Kreisverkehr an den Seitenarm der Bundesstraße B27 / Kreisstraße K3910 („Wettersdorfer Straße“) vor. Bei der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gesamtgebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ und zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren durch die Verbandsversammlung am 03.12.2009 war diese Anbindung bereits nachrichtlich als Verkehrsfläche in den Planentwürfen dargestellt. Mittlerweile wurde es erforderlich erste Fachplanungen im Rahmen der Bauleitplanung zur künftigen Infrastruktur und zur Ver- und Entsorgung des Baugebietes durchzuführen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass dieser Straßenanschluss nicht nur zur Verbesserung der Infrastruktur des Verbandsindustrieparks notwendig ist, sondern dass die geplante Straße gleichzeitig als zukünftige Trasse für die Ver- und Entsorgungsleitungen dient. Aus diesem Grund wurde nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 45 Straßenbetrieb und Verkehrstechnik dieser Straßenanschluss in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen. Anhand dieser neuen Tatsachen wurde am **22.12.2011** ein ergänzender Beschluss gefasst.

1.8.3 Vorentwurf

Der Vorentwurf zum **Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“** wurde vom Verbandsbauamt der Stadt Walldürn erarbeitet (Planzeichnungen und Begründung). Das Büro GaLaPlan aus Tauberbischofsheim ergänzte die Bebauungsplanunterlagen mit dem notwendigen Umweltbericht incl. Grünordnungsplanung / Umweltprüfung. Bei der Ausarbeitung der Bebauungsplanunterlagen fanden die Fachbeiträge zum Schallschutz (Büro Braunstein + Berndt) und zum Artenschutz (Dipl.-Biologe B. Moos) Berücksichtigung.

1.8.4 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB und die frühzeitige Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB wurde vom **29.03.2010 bis 07.05.2010** durchgeführt.

1.8.5 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB, der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 Abs.2 BauGB erfolgte vom **05.03.2018 bis 05.04.2018**.

1.8.5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“

Zu Beginn des Jahres 2015 ist die ZG Raiffeisen eG aus Karlsruhe an den GVV mit dem Wunsch herangetreten, den Bau ihrer neuen Niederlassung - Agrar- und Technik-Zentrum - in Walldürn zu realisieren. Als künftiger Standort für den ZG Raiffeisen-Neubau wurde der Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ favorisiert. Da aber die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau in diesem Bereich noch nicht gegeben sind / waren, wurde die vorgesehene Baufläche einschließlich der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ herausgenommen. In einem neuen gesonderten Verfahren - **Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“** - wurde für die gewerbliche Ansiedlung der ZG Raiffeisen eG im 1. Halbjahr 2015 Baurecht geschaffen. Die Einleitung des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 05.03.2015 von der Versammlung des GVV Hardheim-Walldürn in öffentlicher Sitzung beschlossen.



Bild 3: Vordergrund: bestehende „Industrieparkstraße“, Hintergrund: Agrar- und Technik-Zentrum ZG Raiffeisen



Bild 4: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ besitzt seit 30.07.2016 Rechtskraft. Das Vorhaben der ZG Raiffeisen im Verbandsindustriepark wurde mittlerweile realisiert.

1.9 PLANUNGSGRUNDLAGEN, KARTENWERK

Dem **Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“** liegen die aktuellen Daten des Amtlichen Liegenschaftskataster Informationssystem (ALKIS) zu Grunde. Darauf aufbauend wurde die Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1: 1000 zum Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ erarbeitet. Die Fachbeiträge basieren auf der vorliegenden Bauleitplanung.



1.10 UNTERLAGEN / ERSTELLER

Der Bebauungsplan „**Birkenbüschlein / VIP III**“ in Walldürn besteht aus:

- Anlage 1:** **Übersichtsplan** mit Datum vom 13.04.2022,
erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim;
- Anlage 2.1:** **Begründung** (Teil 1) mit Datum vom 13.04.2022,
erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim;
- Anlage 2.2:** **Umweltbericht** (als Teil 2 der Begründung) mit Datum vom 13.04.2022,
erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH aus
74821 Mosbach;
- Anlage 2.3:** **Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung** (als Anlage zum Umweltbericht) incl. Anhang 1, 2, 3.1,
3.2 und 3.3 mit Datum vom 13.04.2022,
erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH aus
74821 Mosbach;
- Anlage 3.1:** **Planzeichnung** (Teil A) mit Datum vom 13.04.2022,
erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim;
- Anlage 3.2:** **Textliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften** (Teil B) mit Datum vom 13.04.2022,
erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim;
- Anlage 4:** **Fachbeitrag Artenschutz** mit Datum vom 13.04.2022,
erstellt durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH aus
74821 Mosbach;
- Anlage (o.Bez.): Berechnung der zulässigen Lärmkontingente gewerblichen Emissionen der Bebauungs-
plangebiete „Birkenbüschlein / VIP III“ und „Ziegelhütte“ in Walldürn**
mit Datum vom 26.01.2010, erstellt durch das Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH aus
71552 Backnang.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN / VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

2.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP)

Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist ebenfalls ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen. Walldürn, Hardheim und Höpfingen gehören laut Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) in der Region Unterer Neckar zum ländlichen Raum im engeren Sinne und liegen auf folgenden Landesentwicklungsachsen: Im Anhang A26 unter Region Unterer Neckar findet man unter dem Buchstaben h) die Achse Meckesheim / Mosbach / Adelsheim / Osterburken / Buchen (Odenwald) / Walldürn / Hardheim / (Tauberbischofsheim) und unter dem Buchstaben i) die Achse Walldürn / Hardheim (Miltenberg). Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachsen überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Im Landesentwicklungsplan wird nochmals beschrieben, dass im ländlichen Raum zur Förderung des Leistungsaustausches zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden sollen. Unterzentren wie Walldürn und Hardheim als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen sind so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereiches der Grundversorgung decken können. Der GVV dient als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und wird im Landesentwicklungsplan auch so dargestellt.

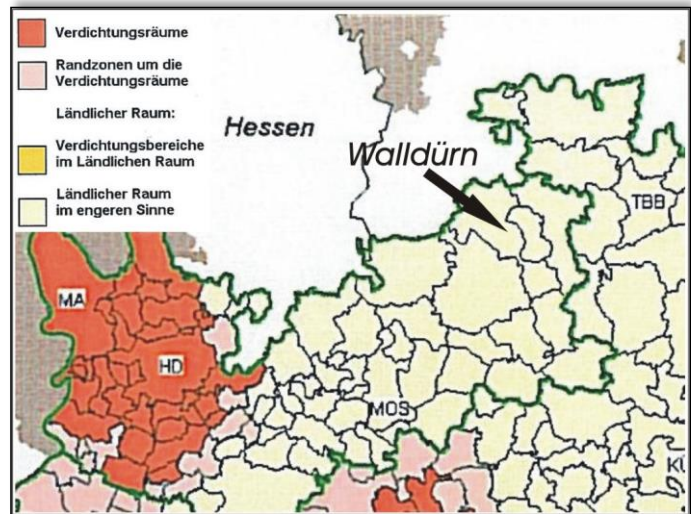


Bild 5: Auszug aus dem LEP - Raumkategorien

2.2 REGIONALPLAN RHEIN-NECKAR

Der GVV Hardheim-Walldürn wurde im Regionalplan Rhein-Neckar im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als kooperierendes Unterzentrum dargestellt und liegt auf zwei der regionalen Siedlungsachsen. Eine dieser Achsen verläuft wie folgt: Meckesheim / Waibstadt / Aglasterhausen / Mosbach / Seckach / Buchen (Odenwald) / Walldürn / Hardheim / (Tauberbischofsheim). Die andere Entwicklungsachse ist über (Miltenberg) / Walldürn / Buchen / Seckach / Adelsheim-Osterburken / (Möckmühl) ausgerichtet worden.

Laut Regionalplan liegt die Region im strukturschwachen und ländlichen Raum im engeren Sinne. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Siedlungsachsen alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumverträgliche als auch für neuansiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen.

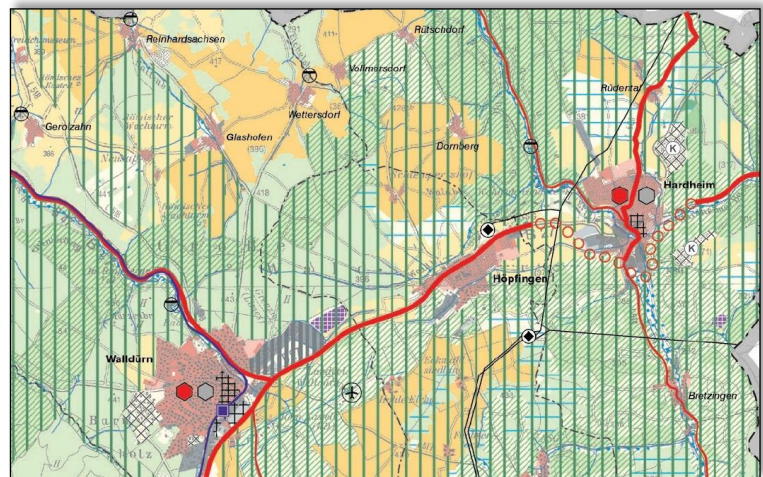


Bild 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Rhein-Neckar, Lage des Planbereichs im Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik (grau schraffiert)

Im Regionalplan wird auch aufgeführt, dass sich im Bereich der Stadt Walldürn lage- und flächenmäßig günstige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Dies mag auch der Grund gewesen sein, bereits 1992 diese Industriezone im Regionalplan zu verankern. Weiterhin muss laut Regionalplan der Strukturschwäche im Osten der Region -hierbei wird auch Walldürn erwähnt- wirkungsvoll begegnet werden, indem die Ausweisungen von neuen Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkten erfolgen sollen.

Für das Gebiet des Verbandsindustrieparks ging man sogar noch einen Schritt weiter. Im Regionalplan wurde bei der Festlegung der regionalen Siedlungsstruktur dieses Gebiet als **Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik** (siehe Bild 6) festgesetzt. Somit ist auf regionalplanerischer Ebene deutlich erkennbar, dass der Verbandsindustriepark zu einem wichtigen Faktor bei der Entwicklung von Industrie und Dienstleistungen im ländlichen Raum der Rhein-Neckar Region zählt.

2.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG „BIRKENBÜSCHLEIN / VIP III“

Mit der Bauungsplanaufstellung wurde gleichzeitig der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des am 21.07.2001 wirksam gewordenen Flächennutzungsplanes (FNP) im Parallelverfahren gefasst, da der Planbereich im FNP als landwirtschaftliche Fläche und nicht als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen war. Das Verfahren wurde mittlerer Weile zum Abschluss gebracht. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes traten mit Bekanntmachung zum 23.07.2016 in Kraft (Genehmigung mit dem Schreiben des Landratsamtes des Neckar-Odenwald-Kreises vom 29.04.2016).



Bild 7: Planzeichnung der FNP-Änderung „Birkenbüschlein / VIP III“ mit Rechtskraft vom 23.07.2016

Die im Bebauungsplan dargestellten Teilbereiche 1 (Hauptbereich / Industriegebiet) und 2 (Erweiterung RRB1) werden gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Die Teilbereiche 3 (RRB3) und 4 (RRB4/RKB) sind zwar in der FNP-Änderung „Birkenbüschlein / VIP III“ nachrichtlich / zeichnerisch dargestellt, waren aber nicht Inhalt dieses Änderungsverfahrens. Da diese Flächen einen untergeordneten Charakter als Fläche für die Regenwasserbehandlung aufweisen, kann die städtebauliche Entwicklung dieser beabsichtigten Bodennutzung mit dem Bebauungsplan geordnet werden (§ 8 Abs.2 Satz 2). Neben den geplanten naturnahen Erdbecken in beiden Teilbereichen sind noch kleinere Technische Bauwerke für die Regenwasserbehandlung vorgesehen. Veränderungen der Landschaftskulisse in diesen Teilbereichen sind bei Realisierung kaum gegeben.

2.4 LANDSCHAFTSPLAN

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Landschaftsplan ebenfalls geändert.

Der Landschaftsplan ist ein fachplanerischer Beitrag im Rahmen der Flächennutzungsplanung, in dem die naturschutzrechtlichen Belange in übergeordneter Weise abgeprüft werden sollen. Grundsätzlich wird hierbei eine gewisse Machbarkeitsstudie für künftige Planungen erstellt, die allerdings relativ grobgliebig ist. In der Planung wurde eine genaue Betrachtung des Gebietes durchgeführt und eine entsprechende Ausarbeitung in textlicher und zeichnerischer Form erarbeitet. In den künftigen verbindlichen Bauleitplanungen im Planbereich sind die darin vorgesehenen landschaftsplanerischen Vorgaben zu berücksichtigen. Besondere naturschutzrechtliche Einschränkungen sind anhand vorliegender Informationen anderer Fachbehörden nicht zu erkennen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und zur Verfügung gestellt.

3. STRUKTURDATEN

3.1 STRUKTUR

Die Gemeinden Hardheim und Höpfingen bilden zusammen mit der Stadt Walldürn den Gemeindeverwaltungsverband "Hardheim-Walldürn" mit Sitz in Walldürn. Das Verbandsgebiet liegt im Nordosten des Neckar-Odenwald-Kreises und gliedert sich wie folgt:

- Stadt **Walldürn** mit **neun Ortsteilen**
- Gemeinde **Hardheim** mit **sieben Ortsteilen**
- Gemeinde **Höpfingen** mit **einem Ortsteil**

3.2 RAUMKATEGORIE

Laut Landesentwicklungsplan liegt das Verbandsgebiet im ländlichen Raum im engeren Sinne. Zugeordnet wurde das Verbandsgebiet der Region Rhein-Neckar-Odenwald ohne Mittelzentrum.

3.3 EINWOHNER / BELEGUNGSDICHTE

Im Verbandsgebiet leben nach Stand 2020 derzeit knapp 21.300 Einwohner, die sich wie folgt verteilen:

- Stadt **Walldürn** mit **neun Ortsteilen** ca. **11.601 E**
- Gemeinde **Hardheim** mit **sieben Ortsteilen** ca. **6.724 E**
- Gemeinde **Höpfingen** mit **einem Ortsteil** ca. **2.968 E**

Nach den aktuellen Zahlen und Prognosen des Statistischen Landesamtes ist bis 2035 zu erwarten, dass die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Walldürn leicht ansteigt (Prognose: 11.781 E im Jahr 2035). In Hardheim ist im gleichen Zeitraum ebenfalls mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen (Prognose: 7.003 E im Jahr 2035). Für die Gemeinde Höpfingen wird ebenfalls eine geringe Zunahme der Bevölkerung prognostiziert (Prognose: 3.077 E im Jahr 2035).

Die Belegungsdichte der Einwohner pro Wohneinheit (EW/WE) liegt im Verbandsgebiet bei

ca. 2,1 EW/WE
nach aktuellem Stand.



3.4 GEMARKUNGSGRÖSSE

Die Gesamtmarkungsfläche des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn beträgt

22.337 ha.

Hierbei entfallen auf die:

- Stadt **Walldürn** mit **neun Ortsteilen** **10.588 ha**
- Gemeinde **Hardheim** mit **sieben Ortsteilen** **8.702 ha**
- Gemeinde **Höpfingen** mit einem **Ortsteil** **3.047 ha**

3.5 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DES VERBANDSINDUSTRIEPARKS VIP

Nach den Zielen und Vorgaben der Regionalplanung soll im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn ein überörtliches, gewerbliches Entwicklungspotential geschaffen werden. Die beiden Industriegebiete „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) und „Katzenwiesen / VIP II“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn sind mittlerweile fast komplett bebaut.

Die Erfolgsgeschichte des Verbandsindustrieparks begann im Jahre 1992 mit dem ca. 14,5 ha großen VIP I. Im Jahre 2001 wurde mit der Erschließung von ca. 20 ha im VIP II begonnen. Seither wurden von ca. 29 ha Industrieaufläcche in beiden Baugebieten auf rund insgesamt 26 ha verschiedenste Firmen angesiedelt. Insgesamt sind dadurch bisher ca. 500 Arbeitsplätze geschaffen worden.

Der GVV Hardheim-Walldürn will bereits angesiedelten, aber auch neu anzusiedelnden Firmen die Möglichkeit geben, sich strukturell und wirtschaftlich entwickeln zu können.

Diesen bedeutenden nordbadischen Industriestandort im ländlichen Raum auch zukunftsfruchtig zu machen und Bestehendes zu sichern, macht es erforderlich, den Verbandsindustriepark zu erweitern. Aus diesem Grund hat sich die Verbandsversammlung des GVV Hardheim-Walldürn entschlossen mit dem künftigen Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ dies zu unterstützen. Gerade im ländlichen Raum sind ortsnahe Arbeitsplätze und wirtschaftliche Präsenz wichtiger denn je. Hierbei fallen folgende Schlagworte wie gesellschaftliche Entwicklung im ländlichen Raum, Umweltschutz und Landflucht sehr ins Auge. Der Aspekt der kurzen Wege zum Arbeitsplatz im Hinblick auf die immer stärker werdenden Umweltverschmutzungen durch Abgasausstoß von Kraftfahrzeugen fällt hierbei ebenfalls sehr ins Gewicht. Weiterhin unterstützt wirtschaftliche Präsenz nicht nur den ländlichen Raum, sondern trägt auch dazu bei, dass die Landflucht der Bevölkerung und von Gewerbebetrieben gebremst wird.

3.6 ÖFFENTLICHER PERSONENNAHVERKEHR (ÖPNV-ANBINDUNG)

Im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes ist mittlerweile nur noch Walldürn an das Bahnnetz der West-Franken-Bahn angeschlossen. Die Verbindung nach Höpfingen und Hardheim wurde bereits vor einigen Jahren stillgelegt und das Schienennetz ist seit 2006 abgebaut.

Durch Walldürn verläuft die Bahnlinie Seckach-Buchen-Walldürn-Miltenberg, die zur verkehrstechnischen Infrastruktur der Stadt Walldürn beiträgt. Über den Bahnhof Walldürn besteht zum einen die Verbindung Richtung Seckach und von da aus der Anschluss an das Fernbahnnetz Richtung Würzburg und Stuttgart. Zum anderen führt eine weitere Verbindung von Walldürn über Miltenberg nach Aschaffenburg und bildet somit eine zusätzliche Anbindung an das Fernbahnnetz Richtung Frankfurt.

Alle drei Teilgemeinden des GVV sind über zahlreiche Busverbindungen mit den anderen Städten und Gemeinden verbunden. Der Neckar-Odenwald-Kreis ist Mitglied des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN).

Die Stadt Walldürn unterhält seit Jahren eine Stadtbus-Linie; die Stadtbusse verkehren nahezu im Stundentakt innerhalb der Kernstadt. Die Stadtbuslinie bindet wesentliche Verknüpfungspunkte wie Bahnhof, Haltestellen in Stadtmitte und Ortsrandlagen in den Linienkurs ein. Seitens des GVV wird unter Miteinbeziehung der Stadt Walldürn im Zuge der weiteren Entwicklung und Bebauung des VIP III-Planbereichs geprüft, ob in die Stadtbuslinie Haltestellen-Einrichtungen im VIP III-Gebiet und weitere Haltestellen in den bestehenden VIP-Flächen integriert werden können.

Gewerbliche Transportmöglichkeiten für das Industriegebiet „VIP“ sind ebenfalls weiterhin gegeben. Das künftige Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ ist Luftlinie ca. 1,7 km vom Verladebahnhof Walldürn entfernt. Die Verkehrsweegeanbindung des künftigen Industriegebietes über gut ausgebaute Straßen ist anhand des geplanten infrastrukturellen Wegenetzes zum und vom Industriegebiet mit direktem Anschluss an die Bundesstraßen B27 und B47 gegeben.

4. BEBAUUNGSPLAN „BIRKENBÜSCHLEIN / VIP III“

4.1 ERFORDERNIS / STÄDTEBAULICHE ABSICHT DES GVV HARDHEIM-WALLDÜRN

Nach den Zielen und Vorgaben der Landesentwicklungs- und Regionalplanung soll im Bereich des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn ein überörtliches, gewerbliches Entwicklungspotential geschaffen werden. Dabei möchte man einer unbefriedigenden Beschäftigungslage gerade des ländlichen Raumes entgegenwirken.

Die gewerbliche Weiterentwicklung im Verbandsindustrieparks und die dadurch bedingte wirtschaftliche Stärkung der Mitgliedsgemeinden sind die erklärten Ziele des GVV Hardheim-Walldürn. Mit Ausweisung des Planbereichs „Birkenbüschlein / VIP III“ als regionalplanerisches Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und Logistik wird zudem den Zielen der Raumordnung entsprochen. Folglich ist es aus kommunaler Sicht erforderlich, ein neues Industriegebiet im räumlichen Zusammenhang mit den bereits bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen auszuweisen. Zum einen werden wirtschaftliche Entwicklungen bestehender ortsansässiger Firmen gesichert, zum anderen wird die Möglichkeit geschaffen, Neuansiedelungen zu unterstützen und damit neue Arbeitsplätze für die Region zu generieren. Somit ist diese Ausweisung nicht nur aus struktureller, sondern auch aus wirtschaftlicher Sicht unbedingt erforderlich.



Bild 8: Luftbild mit schematischer Darstellung des Planbereichs und dessen gepl. Zufahrt aus Osten incl. gepl. Kreisverkehr

Der GVV Hardheim-Walldürn will hiermit nicht nur ein Abwandern von mittelständischen Firmen verhindern, sondern auch eine Verlagerung an andere Standorte vermeiden. Somit wird wiederum das Ziel verfolgt die



bestehenden Industriegebiete zu sichern und die industrielle Zentralisierung im Verbandsindustriepark aufrecht zu erhalten. Somit kann eine größere Neuausweisung von Industrieflächen im Verbandsgebiet an anderer Stelle vermieden werden.

Anhand der Neuausweisung des Industriegebietes soll in erster Linie dafür gesorgt werden, dass Firmen aus den angrenzenden Gewerbe- und Industriegebieten „Dreisteinheumatte“, „Rotbild - Höpfinger Pfad / VIP I“ und „Katzenwiesen / VIP II“ Industrieflächen zur Erweiterung zur Verfügung stehen sowie Neuansiedelungen von Firmen zu ermöglichen. Interessierte Firmen haben hierzu bereits Signale gesetzt. Für die Ansiedlung der ZG Raiffeisen musste zur kurzfristigen Realisierung ihres Vorhabens in einem gesonderten Verfahren Baurecht geschaffen werden (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“).

Bei dem Verbandsindustriepark „VIP“ handelt es sich zudem um Bauflächen mit einer gewissen Ausnahmestellung. Gerade hier versucht man, Industrieansiedelungen mehrerer Gemeinden zu bündeln und von den Erschließungszonen, vor allem von denen, die mit Wohnbebauung vorliegen, fern zu halten. Die mit dem Eingriff verbundenen Beeinträchtigungen auf Mensch und Natur sollen minimiert und an anderer Stelle vermieden werden. Sinn und Zweck eines Industriegebietes sollte weiterhin bleiben, dass, wie in der Baunutzungsverordnung verankert, diese ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

In städtebaulicher Hinsicht besteht die Absicht, die gewerblichen Ansiedlungen an einem Gewerbe- und Industriestandort zu konzentrieren, um die damit verbundenen Beeinträchtigungen auf Mensch und Natur zu minimieren bzw. an anderer Stelle zu vermeiden. Der momentan landwirtschaftlich genutzte Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ stellt, bis auf die Feldhecke entlang der ehemaligen Bahnlinie im Nordwesten des Planbereichs, keinen ökologisch sensiblen Bereich dar. Anthropogene Belastungen sind allseitig in den angrenzenden gewerblichen Siedlungs- und Verkehrsflächen bereits gegeben. Des Weiteren bietet die vorhandene Infrastruktur in den angrenzenden Bereichen optimale Bedingungen für die Neuausweisung von Industrie- und Gewerbeflächen. Mit der Umsetzung des Gebiets soll der Verbandsindustriepark gestärkt und die langfristige Zukunftsfähigkeit verbessert werden; dabei soll eine Balance zwischen ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Aspekten im Sinne einer nachhaltigen bedarfsgerechten Weiterentwicklung hergestellt werden.

4.2 INNENENTWICKLUNG

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen müssen die Kommunen vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung prüfen.

Obwohl generell einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber einer Außenentwicklung seitens des GVV und dessen Mitgliedsgemeinden eingeräumt wird, ist eine Industrieneuansiedlung oder eine gewerbliche Erweiterung für Unternehmen in den Stadt- und Ortskernen nahezu unmöglich. Die gewünschten Grundstücksgrößen sind in der Regel nicht vorhanden. Im gewerblichen Erweiterungsfall in Orts- oder Stadtlage sind oft keine weiteren Flächen auf den bereits gewerblich beanspruchten Grundstücken verfügbar. Unmittelbar angrenzende Baulücken oder Brachflächen für bauliche Erweiterungen sind nur selten vorhanden. Des Weiteren sind die Siedlungsflächen in Orts- und Stadtlage mittlerweile überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Im Hinblick auf die Immissionsproblematik lässt sich eine innerörtliche gewerbliche Entwicklung oder Erweiterung oft gar nicht oder nur schwer realisieren. Die Mitgliedsgemeinden verfolgen generell das städtebauliche Ziel, gewerbliche Erweiterungen von ortsansässigen Unternehmen im Innenbereich, sofern möglich, zu unterstützen.

In diesem Hinblick ist allerdings zudem anzumerken, dass ein Instrumentarium zur Aktivierung, Wiedernutzbarmachung oder Nachverdichtung von brachliegendem innerörtlichem Potenzial für die Mitgliedsgemeinden nur schwer anwendbar ist, da sich solche Flächen nicht in kommunalem Besitz befinden.

Zu erwähnen wäre, dass es bei dem vorliegenden kooperierenden Unterzentrum natürlich schwierig ist, bzw. auch in der Regel unmöglich sein wird, im Innenbereich oder in der Nähe des Gemeindegebietes Industrieansiedelungen auf ehemals gewerblich genutzten Brachflächen zu erreichen. Die kleineren Industriegebiete, die in den drei Teilgemeinden vorliegen, sind größtenteils befüllt. Industriebrachen sind derzeit keine vorhanden; es sollen auch keine neuen Gebiete im Außenbereich im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Verbandsindustrieparks „VIP“ ausgewiesen werden.



4.3 NACHWEIS BAUFLÄCHENBEDARF

An den GVV Hardheim-Walldürn werden immer wieder Anfragen von interessierten Firmen und Unternehmen mit Ansiedlungswünschen im Verbandsindustriepark herangetragen, denen man mittlerweile durch derzeit fehlende Bauflächen nicht nachkommen kann. Im angrenzenden Industriegebiet „Katzenwiesen / VIP II“ sind die Bauflächen zur künftigen gewerblichen Nutzung an Unternehmen ebenfalls verkauft bzw. vertraglich zugesichert.

Der GVV ist sich bewusst, dass die ausgewiesene Flächengröße des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ wegen der in den Mitgliedsgemeinden vorhandenen Gewerbeflächenpotentiale im Hinblick auf die Problematik der Bedarfsnachfrage und damit zusammenhängend die der örtlichen Bauflächenbedarfsbefriedigung deutlich infrage gestellt wird. Ein pauschaler Flächenansatz zur Bestimmung des gewerblichen Bauflächenbedarfs ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche allerdings nicht möglich. Intention des GVV Hardheim-Walldürn ist es folglich, die planungsrechtlichen und wasserrechtlichen Voraussetzungen für Industrieansiedlungen im kompletten Planbereich zu erzeugen. Gewerbeflächen können so den bauwilligen Firmen und Unternehmen kurz- und mittelfristig entsprechend des konkreten Bedarfs innerhalb kürzester Zeit erschließungstechnisch zugänglich gemacht und zur Verfügung gestellt werden. Des Weiteren sollen mit dem Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ gewerbliche Vorratsflächen mit Bauplanungsrecht und wasserrechtlicher Genehmigung für den mittelfristigen Bedarf geschaffen werden. Gerade bei Gewerbeflächen zeigt sich, dass Kommunen baureife Bauflächen benötigen, die den bauwilligen Unternehmen schnell zugänglich gemacht werden können.

In der Regel sollen Ansiedlungswünsche kurzfristig realisiert werden. In diesem Zusammenhang hat der Gemeindeverwaltungsverband die Erfahrung gemacht, dass eine Neuansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben praktisch unmöglich wird, sofern das ganze Bauleitplanverfahren mit einer zeitlichen Dauer von etlichen Monaten sowie das erforderliche Wasserrechtsverfahren erst mit Anfrage eines bauwilligen Unternehmens durchzuführen sind.

Da der Gewerbeflächenbedarf nur schwer prognostiziert werden kann, wird der Bedarf entsprechend der konkreten Bauabsichten nach Vorliegen aller rechtlichen Voraussetzungen rechtzeitig gegenüber dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband nachgewiesen. Der dafür notwendige Umfang der abschnittswweisen Erschließung im Industriegebiet wird ebenfalls mit diesen Behörden abgestimmt werden (siehe Ziffer 5.3.5 „Erschließungsabschnitte“).

Dies ist eine Forderung des Regionalverbandes sowie des Regierungspräsidiums Karlsruhe, abgeleitet aus den aktuellen politischen Konzepten zur Reduzierung von Bauflächen. Hierzu wurde von beiden Fachbehörden eine ergänzende Stellungnahme vom 27.05.2010 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegeben. Bereits im Verbandsindustriepark „VIP II“ wurde dieses Vorgehen bei der Erschließung in Abschnitten, auch ohne damalige konkrete Forderung zur Reduzierung von Bauflächen, angewandt.

5. PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel des Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zu schaffen. Die Nutzung des Gebietes als Industriefläche ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen. In diesem Zusammenhang sollte erwähnt werden, dass die Art und das Maß der baulichen Nutzung so gewählt wurden, dass eine möglichst freie Gestaltung der Baukörper erfolgen kann.

Die städtebauliche Konzeption sieht neben dem öffentlichen Verkehrsraum eine optimierte Ausnutzung des eigentlichen Baugrundstücks mit einem hohen Anteil an überbaubaren Grundstücksflächen vor. Eine Grundstücksaufteilung bzw. Festlegung einer Grundstückseinteilung wurde nicht getroffen, da sich dies erst am entsprechenden Bedarf einzelner Bauwilliger festlegen lässt. Südöstlich der Haupteinfahrtsstraße, die künftig parallel zur Bundesstraße B27 verläuft, liegen derzeit typische Grundstückstiefen von 65-100 m vor, die



einer Erschließung von Gewerbe- und Industriegebäuden entsprechen. Nordwestlich dieser Haupterschließungsstraße liegen großflächige Bauflächen vor, um den Bauwilligen eine möglichst freie Gestaltung der Baukörper zu ermöglichen und somit eine sinnvolle Vermarktung zu erzielen.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist generell im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu berücksichtigen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen zu erwarten sind, werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt und abgehandelt.

5.2 STANDORTALTERNATIVEN

Der Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ liegt im unmittelbaren Anschluss an die Gewerbe- und Industriegebiete „Dreisteinheumatte“, „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) und „Katzenwiesen / VIP II“. Ver- und Entsorgungsanlagen sind daher in unmittelbarer Nachbarschaft bereits vorhanden und können entsprechend fortgeführt werden. Die verkehrstechnische Erschließung ist mit Anbindung an das vorhandene angrenzende Straßensystem der bestehenden Gewerbe- und Industriegebiete ebenfalls relativ „einfach“ möglich.

Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation und entsprechenden Grundstücksgrößen sind im Verwaltungsraum des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn nicht mehr vorhanden.

Seitens des GVV besteht die städtebauliche Absicht, die gewerblichen Ansiedlungen künftig an einem Gewerbe- und Industriestandort zu bündeln.

Unter Zugrundelegung der erschließungstechnischen Ausgangssituation und der städtebaulichen Bündelungsabsicht wurde der Standort für eine Gewerbe- und Industriean siedlung gezielt angestrebt.

5.3 ERSCHLISSUNG

5.3.1 Verkehrserschließung

Mit der Ausweisung des Industriegebiets „Birkenbüschlein / VIP III“ nordöstlich von Walldürn wird der „Lückenschluss“ zwischen dem Industriegebiet „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) im Nordwesten, dem Industriegebiet „Katzenwiesen / VIP II“ im Nordosten und dem geplanten Gewerbegebiet „Ziegelhütte“ der Stadt Walldürn im Südwesten hergestellt. Die Bundesstraße B27 stellt die bauliche Entwicklungsgrenze im Südosten des Planbereichs dar.

Ziel des Verkehrskonzeptes ist die Vernetzung der gewerblichen Erschließungsstraßen innerhalb des gesamten Verbandsindustrieparks. Für die auftretenden Verkehrsströme sollen umwegfreie Anbindungen in den einzelnen Teilgebieten und an das übergeordnete Verkehrssystem geschaffen werden.

Das geplante Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ soll daher über zwei Erschließungsstraßen im Osten an das Straßensystem „Katzenwiesen / VIP II“ und im Westen über einen geplanten Kreisverkehrsplatz an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden werden.

Die zentrale Haupterschließung des gesamten Industrieparks „VIP“ erfolgt derzeit über eine direkte Verbindung (Gemeindeverbindungsstraße) mit der Bundesstraße B27. Dazu wurde bereits im Jahre 2001 eine entsprechende Erschließungsstraße gebaut, die auf der Strecke zwischen Walldürn und Höpfingen, ca. 700 Meter vor der Gemeinde Höpfingen, an die B 27 angeschlossen wurde.

Im Osten des Bebauungsplangebietes „Katzenwiesen / VIP II“ wurde die sogenannte „Industrieparkstraße“ an diese Gemeindeverbindungsstraße angebunden. Künftig ist geplant, die Industrieparkstraße Richtung Innenstadt Walldürn, parallel zur Bundesstraße 27, auszubauen und somit eine Infrastrukturlösung mittels einer verlängerten Haupterschließung für den gesamten Verbandsindustriepark zu erhalten (durchgängige Haupterschließungsachse mit Ost-West-Verlauf).

Diese Haupterschließungsstraße („Industrieparkstraße“) wird an das Hauptverkehrsnetz der Bundesstraßen B27 und B47 am Knotenpunkt NK 6422 014 angebunden. Hierzu ist geplant, die „Industrieparkstraße“ auch durch das künftige Gewerbegebiet Ziegelhütte der Stadt Walldürn weiterzuführen und dann an die Wetterdorfer Straße (= Kreisstraße K3910) anzubinden. Aus infrastruktureller Sicht ergibt sich dadurch eine Entlastung der innerstädtischen Straßen der Stadt Walldürn im Bereich der Gewerbe- und Industriegebiete „Dreisteinheumatte“ und „Lindig“. Derzeit werden oftmals diese Erschließungsstraßen in den genannten Gebieten

genutzt, um den überregionalen Verbandsindustriepark aus den Richtungen Mosbach, Miltenberg und Wettersdorf kommend zu erreichen.

Die neue Haupteerschließungsstraße endet mit einem neuen Kreisverkehrsplatz im Einmündungsbereich Seitenarm Bundesstraße B27 (Würzburger Straße) / Kreisstraße K3910 (Wettersdorfer Straße). Die Anbindung der Bundesstraße B47 an die Bundesstraße B27 liegt in räumlicher Nähe zu diesem Knotenpunkt.



Bild 9: „Industrieparkstraße“ Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ - Geplante Straßenweiterführung in Richtung Westen



Bild 10: „Industrieparkstraße“ Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ - Gepl. Straßenanbindung „Am Limes“ in Richtung Norden



Bild 11: Knotenpunkt Seitenarm B27 / K3910 - Gepl. Kreisverkehr



Bild 12: „Am Limes“ im Industriegebiet „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) – Geplante Straßenanbindung

Die Bundesstraße B27 führt von dort aus in Richtung Südwesten nach Buchen - Mosbach - Heilbronn / Heidelberg und in Richtung Nordosten nach Höpfingen - Hardheim – Tauberbischofsheim. Die Bundesstraße B47 führt nach Rippberg - Amorbach – Michelstadt. Über die Kreisstraße K3910, die in Richtung Glashofen - Wettersdorf verläuft, sind die Ortsteile der Stadt Walldürn und der Gemeinde Hardheim erreichbar.

Im Rahmen der inneren Erschließung der Industriegebietserweiterung ist auch geplant, das Industriegebiet „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) durch Verlängerung der bestehenden Erschließungsstraße „Am Limes“ mit dem Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ verkehrlich zu verbinden. Des Weiteren soll das Gebiet „Katzenwiesen / VIP II“ eine zweite Straßenanbindung an den Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ erhalten. Hierzu wird im Planbereich parallel zum Weltkulturerbe Limes eine Straßenanbindung in Richtung Norden bzw. Nordwesten geschaffen, die im Norden des Planbereiches an die Straße mit der Bezeichnung „Am Limes“ im Industriegebiet „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) und an die Erschließungsstraße mit der Bezeichnung „Birkenbüschlein“ im Industriegebiet „Katzenwiesen / VIP II“ angebunden wird (Erschließungsachse mit Nord-Süd-Verlauf). Somit ist sichergestellt, dass eine durchgängige Verkehrsinfrastruktur im gesamten Verbandsindustriepark „VIP“ zur Verfügung steht.

Auf die Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen mit Datum vom 11.05.2018, erstellt durch die ibu-GmbH aus Tauberbischofsheim, wird in den nachfolgenden Darstellungen verwiesen.

Verkehrsraum Erschließungsstraßen

Die Planung der künftigen Erschließungsstraßen im Industriepark erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06). Die Erschließungsstraßen im künftigen Industriegebiet werden in einer Ausbaubreite von ca. 8,30 m vorgesehen. Dieser geplante Verkehrsraum beinhaltet neben der Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m sowohl

einen einseitigen Gehweg als auch einen einseitigen Schrammbord. Die Gehwegbreite ist mit ca. 1,50 m geplant, die Breite des Schrammbords mit ca. 30 cm.

Fahrbahn Erschließungsstraßen

Die Fahrbahn der Erschließungsstraßen 1 und 2 ist mit einer Regelbreite von 6,50 m geplant. Die geplante Breite entspricht den zeichnerischen Vorgaben des Bebauungsplanes bzw. läuft konform mit den Fahrbahnbreiten in den bereits erschlossenen VIP-Flächen.

Für die Querschnitte der Fahrbahn sind je nach Stärke und Zusammensetzung des Kraftfahrzeugverkehrs unterschiedliche Gesamtbreiten anwendbar. Die Grundmaße für die Verkehrsräume sind in Anlehnung an die Begegnungsfälle nach Bild 17 der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt (Ausgabe 2006) festgelegt.

Für die Bemessung der zweistreifigen Planstraßen werden der Begegnungsfall LKW / LKW angesetzt. Als Grundmaß für den Raumbedarf ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 6,35 m bzw. 5,90 m mit eingeschränktem Bewegungsspielraum zuzüglich $2 \times 0,50 \text{ m} = 1,00 \text{ m}$ als seitlicher Sicherheitsraum; somit ergibt sich eine Brutto-Breite von 7,35 m bzw. 6,90 m. Unter Miteinbeziehung des Schrammbords entsprechen die gewählten Fahrbahnregelbreiten der Erschließungsstraßen incl. seitlichen Sicherheitsraum (Fahrbahn 6,50 m zzgl. Schrammbord 0,35 m = 6,85 m) in etwa dem Grundmaß des Begegnungsfalls LKW / LKW mit eingeschränktem Bewegungsspielraum. Der eingeschränkte Spielraum setzt in der Regel geringe Geschwindigkeiten ($\leq 40 \text{ km/h}$) und eine umsichtige Fahrweise voraus.

Der Fahrbahnbereich wird mit einer Asphaltdecke ausgeführt. Die seitlichen Begrenzungen der Fahrbahnen in den Erschließungsstraßen bilden in der Regel Rundbordsteine mit $b = 18 \text{ cm}$ mit einem davorliegenden Pflasterstreifen mit $b = 16 \text{ cm}$ (als Entwässerungsrinne). Im Bereich der Kreisverkehrszufahrt sind Hochbordsteine als Fahrbahnabschluss vorgesehen.

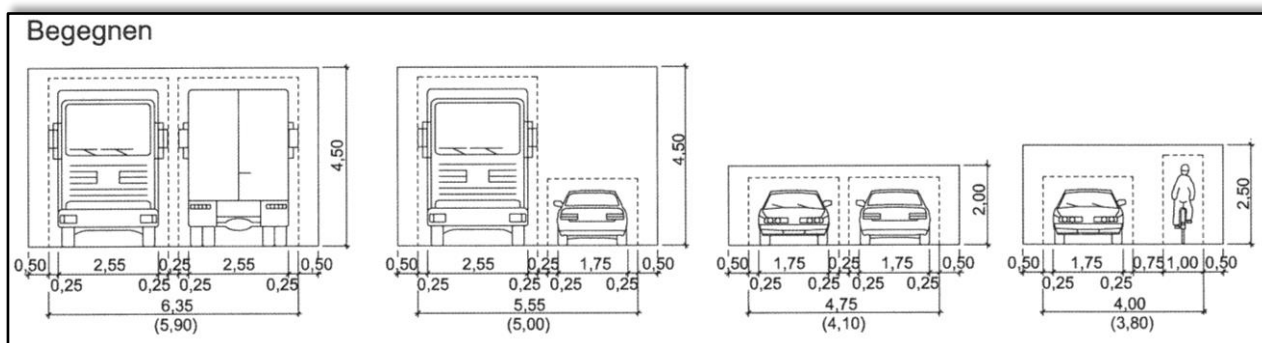


Bild 13: Auszug aus Bild 17 RASt „Verkehrsraum und lichter Raum beim Begegnen (Klammermaße: mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)

Gehweg Erschließungsstraßen

Das Grundmaß für den Verkehrsraum des Fußgängerverkehrs (Begegnen bzw. Nebeneinandergehen) beträgt gemäß Bild 20 bzw. Bild 70 der RASt 1,80 m zuzüglich 50 cm Sicherheitsraum zum Fahrbahnrand und 20 cm bzw. 25 cm zu Gebäuden, Einfriedungen etc. Die Breite des lichten Verkehrsraums beträgt folglich mindestens 2,50 m bzw. 2,55 m.

Abweichend von diesen vorgegebenen Abmessungen werden die Breiten des geplanten Gehweges nach Vorgaben des Bauherrn ausgebildet. Die Gehwege in den Erschließungsstraßen sind mit einer Regelbreite von 1,55 m geplant. Die Regelbreite des Gehweges von 1,55 m ermöglicht bedingt das Nebeneinandergehen oder Begegnen des Fußgängerverkehrs.

Die Oberflächen des Gehweges werden als Betonpflasterbelag ausgebildet. Planerisch ist ein Pflastersteinformat $l \times b \times h = 20 \text{ cm} \times 10 \text{ cm} \times 8 \text{ cm}$ entsprechend des Bestands im angrenzenden Industriegebiet vorgesehen. Den Gehwegabschluss zu den (Bau-)Grundstücken bilden Tiefbordsteine mit $b = 10 \text{ cm}$. In der Regelbreite des Gehweges von 1,55 m sind die beidseitig verlaufenden Bordsteine enthalten.

Schrammbord Erschließungsstraßen

Der Schrammbord wird gebildet aus dem Bordstein mit $b = 18 \text{ cm}$ und einem dahinterliegenden Pflasterstreifen mit $b = 16 \text{ cm}$ als Abschluss zu den angrenzenden (Bau-)Grundstücken. Dadurch ergibt sich eine Schrammbordbreite von $b = \text{ca. } 35 \text{ cm}$.

Kreisverkehr

Nordwestlich von Walldürn befindet sich der Schnittpunkt der Bundesstraßen B27 und B47 als Teilplangleicher Knotenpunkt. Die Bundesstraße B27 weist in diesem Bereich einen nordwestlich davon liegenden Seitenarm außerhalb bebauter Gebiete auf, der zum einen eine der Hauptzufahrtsstraßen in den Stadtkern von Walldürn darstellt. Zum anderen wird über diesen Seitenarm die Anbindung an die Bundesstraße B47 und Kreisstraße K3910 von Hardheim kommend über zwei plangleiche Knotenpunkte sichergestellt.

Die bauliche Grundform des bestehenden Knotens NK 6422 014 stellt momentan eine Einmündung im Seitenarm der Bundesstraße B27 dar, an die die Kreisstraße K 3910 angebunden ist. Der Knotenpunkt weist im Seitenarm der Bundesstraße B27 einen Links- und Rechtsabbiegestreifen auf. Im Einmündungsbereich der Kreisstraße K3910 sind ein „Großen Tropfen“ und eine „Dreiecksinsel“ als Fahrbahnteiler vorhanden.

Im aufgeweiteten Zufahrtsbereich der Kreisstraße K3910 ist zudem ein parallel zur Bundesstraße B27 verlaufender Wirtschaftsweg Fl.St.Nr. 11074 angebunden.

Im Bereich des Netzknotenpunktes NK 6422 014 (Knotenpunkt Seitenarm B27 / Kreisstraße K3910) soll als neuer Knoten ein Kreisverkehr mit vier Knotenpunktarmen entstehen. Mit Anbindung der geplanten Erschließungsstraßen an den Kreisverkehr wird eine weitere durchgängige Zufahrtmöglichkeit zum Verbandsindustriepark geschaffen.

Im Rahmen der Bauleitplanung (Vorentwurf) bzw. im Vorfeld der Vorplanung zu den Verkehrsanlagen wurde die Geometrie, die Befahrbarkeit und die Leistungsfähigkeit des geplanten Kreisverkehrs mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abgestimmt.



Bild 14: Netzknotenpunktes NK 6422 014 (Knotenpunkt Seitenarm Bundesstraße B27 / Kreisstraße K3910) – Blick in Richtung Nordwesten.

Entwurfselemente Kreisverkehr

Der kleine Kreisverkehr mit einstreifig befahrbarer Fahrbahn außerhalb bebauter Gebiete ist mit einem Außendurchmesser von $D = 50$ m geplant. Dieser Wert stellt nach Tabelle 7 des Merkblattes für die Anlage von Kreisverkehren die Obergrenze dar; der Mindestwert liegt bei 30 m, der Regelwert bei 35 m bis 45 m.

Die Breite B_K des Kreisrings mit 7,00 m als Kreisfahrbahn (gemäß RAL) geplant; somit ergibt sich ein Durchmesser der Kreisinsel von $D_I = 36$ m.

Insgesamt sind vier Knotenpunktzufahrten vorgesehen:

- Seitenarm Bundesstraße B27 aus Richtung Hardheim – stadtauswärts
- Seitenarm Bundesstraße B27 – stadteinwärts
- Kreisstraße K3910
- Geplante „Industrieparkstraße“

Zwischen Kreisausfahrt und- zufahrt werden Fahrbahnteiler zur Führung des Verkehrs angeordnet. In die zwei Fahrbahnteiler der Kreisverkehrszufahrt Kreisstraße K3910 und „Industrieparkstraße“ werden Überquerungsstellen für Fußgänger und Radfahrer integriert; die Breite des Fahrbahnteilers im Bereich der Überquerungsstelle beträgt $b \geq 2,5$ m. Die zwei Fahrbahnteiler des Seitenarms der Bundesstraße B27 sind ohne Überquerungsstellen konzipiert; die Breite des Fahrbahnteilers ist mit $b \geq 2,0$ m. Die gewählten Breiten des Fahrbahnteilers entsprechen den Mindestanforderungen gemäß Merkblatt für die Anlage von Kreisverkehren bzw. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL).

Die Fahrstreifenbreite neben den Fahrbahnteilern ist wie folgt geplant:

- Fahrstreifenbreite der Zufahrt $B_Z = 4,75$ m
(Anforderung gemäß Punkt 6.4.14 RAL: 4,50 m bis 5,00 m zzgl. 0,25 m Randstreifen am Fahrbahnteiler)
- Fahrstreifenbreite der Ausfahrt $B_A = 5,00$ m
(Anforderung gemäß Punkt 6.4.14 RAL: 4,75 m bis 5,50 m zzgl. 0,25 m Randstreifen am Fahrbahnteiler)



Die Eckausrundungen der Zu- und Ausfahrten werden als einfache Kreisbogen wie folgt ausgebildet:

- Radius Eckausrundung Zufahrt $R_Z = 14$ m
(Anforderung gemäß Punkt 6.4.14 RAL: 14 m bis 16 m)
- Radius Eckausrundung Ausfahrt $R_A = 18$ m
(Anforderung gemäß Punkt 6.4.14 RAL: 16 m bis 18 m)

Gehweg im Bereich Kreisverkehr

Auf der nordwestlichen Seite des Seitenarms B27 bzw. auf süd(west)lichen Seite der Kreisstraße K3910 im Einmündungsbereich des Netzknotenpunktes NK 6422 014 ist bereits ein Gehweg vorhanden. Mit dem Neubau des Kreisverkehrsplatzes soll die bestehende Gehwegführung rückgebaut und auf den Neuverlauf des Knotenpunktes angepasst werden. An der Geltungsbereichsgrenze erfolgen die Anschlüsse an den bestehenden Gehweg der Kreisstraße K3910 und an den bestehenden Gehweg des Seitenarms Bundesstraße B27. Somit bleibt die Durchgängigkeit des vorhandenen Gehweges erhalten.

Der Gehweg der „Industrieparkstraße“ wird ab dem Fahrbahnteiler der „Industrieparkstraße“ auf 3,0 m aufgeweitet und über den Fahrbahnteiler der Wettersdorfer Straße -Kreisstraße K3910- auf die Westseite dieser Straße mit Anbindung an den dortigen Gehweg geführt.

Die Anbindung des straßenbegleitenden Feldwegs (Wirtschaftsweg) auf der Nordseite der Bundesstraße B27 erfolgt am Knotenpunktarms der Industrieparkstraße. Die Anbindung des bestehenden Wirtschaftsweges ist lediglich für den Fuß- und Radverkehr mit Führung über den Fahrbahnteiler auf die gegenüberliegende Straßenseite bestimmt; eine Zu- oder Ausfahrt für den übrigen Verkehr wird nicht vorgesehen.

Verkehrliche Bedeutung des neuen Knotenpunktes

Durch den Umbau des bestehenden Knotenpunktes Bundesstraße B27 / Kreisstraße K3910 zu einem Kreisverkehrsplatz mit Neuanschlüssen des Planbereichs sind keine großräumigen Verkehrsverlagerungen zu erwarten.

Realisierung Kreisverkehr

Vor Realisierung des Kreisverkehrs sind Vereinbarungen für die

- Bundesstraße B 27 mit der Straßenbauverwaltung, Regierungspräsidium Karlsruhe - Abteilung 4
- Kreisstraße K 3910 mit dem Fachdienst Straßen, Neckar-Odenwald-Kreis abzuschließen.

5.3.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets „Birkenbüschlein / VIP III“ (Industriegebiet) ist wie in den angrenzenden bestehenden „VIP“-Bereichen im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden in getrennten Kanalsystemen gesammelt und abgeleitet.

Der Geländehochpunkt befindet sich etwa im Bereich des Limes auf einer geodätischen Höhe von rund 405 müNN. Der Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ entwässert derzeit entsprechend der natürlichen Geländebeziehungen zu den beiden Tiefpunkten im Osten und im Südwesten. Aus entwässerungstechnischer Sicht wurde daher eine Gebietstrennung entlang des Limes in die beiden Einzugsgebiete „VIP III Ost“ und „VIP III West“ vorgenommen.

Entwässerungskonzept

- Einrichtung von Schmutz-(SW-) und Regenwasser-(RW-)Kanälen in der Regel innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen;
- Erweiterung des bestehenden Regenklärbeckens im Gebiet „Katzenwiesen / VIP II“ für das Teilgebiet „VIP III Ost“;
- Bau des Regenrückhaltebeckens RRB3 für das Teilgebiet „VIP III Ost“ in Verbindung mit den Regenrückhaltebeckens RRB1 und RRB2 als kommunizierendes Gesamtsystem;
- Bau eines Regenklärbeckens RKB und des Regenrückhaltebeckens RRB4 für das Teilgebiet „VIP III West“;
- Errichtung von SW- und RW-Hausanschlüssen auf den Grundstücken;
- Häuslich bzw. gewerblich anfallendes Schmutzwasser wird dem SW-Kanal zugeführt;



- Oberflächlich anfallendes Niederschlagswasser von den Dach- und Verkehrsflächen sowie ggf. anfallendes Drainagewasser wird über den RW-Kanal abgeleitet; das anfallende Regenwasser aus dem Bereich Kreisverkehr wird wie bisher dem vorhandenen Straßenentwässerungssystem des Seitenarms B27 zugeführt.
- Zur Entlastung des Regenwassersystems kann das anfallende Oberflächenwasser von den Stellplatzflächen und sonstigen unbelasteten Nebenflächen über die belebte Bodenzone einer flächenhaften Versickerung zugeführt werden.

Entwässerung Teilgebiet „VIP III Ost“

Es ist vorgesehen, die geplante Kanalisation an die bestehenden Entwässerungseinrichtungen des Industriegebietes „VIP II“ anzuschließen.

Planerisch ist vorgesehen, dass Schmutzwasser dem vorhandenen Abwasserpumpwerk „VIP II“ zugeleitet und von dort ins städtische Kanalnetz von Walldürn gefördert wird.

Das Konzept zur Regenwasserbeseitigung sieht vor, dass Niederschlagswasser dem bestehenden Regenklärbecken RKB „VIP II“ zugeführt wird, das zur gemeinsamen Regenwasserbehandlung für das Gebiet „VIP II“ und für das Teilgebiet „VIP III Ost“ durch Umbau erweitert werden soll. Neben dem Neubau eines Regenüberlaufs im Norden des bestehenden Regenrückhaltebeckens RRB1 sind ferner Vergrößerungsmaßnahmen am bestehenden Erdbecken RRB1 geplant bzw. bereits durchgeführt worden, wodurch zusätzlich Speichervolumen geschaffen wird. Es ist weiterhin vorgesehen, das vorhandene Regenrückhaltebecken RRB1 über einen Kanal mit dem südlich der Bundesstraße B27 geplanten Regenrückhaltebecken RRB3 zu verknüpfen und ein kommunizierendes Gesamtsystem zu erzeugen. Vorfluter für das Gebiet „VIP II“ und für den Gebietsteil „VIP III Ost“ ist der vorhandene „Katzengraben“, der in südwestlicher Richtung zum Marsbach führt.

Entwässerung Teilgebiet „VIP III West“

Die Planung der Schmutzwasserbeseitigung sieht vor, den Schmutzwasseranteil künftig über einen neuen Verbindungskanal in Richtung Innenstadt dem Kanal in der Würzburger Straße zuzuführen.

Auch die vorhandene Topographie mit dem höchsten Geländepunkt inmitten des neuen Industriegebietes erfordert den Bau weiterer Regenwasserbehandlungsanlagen. Hierzu soll zum einen ein Regenrückhaltebecken als Erdbauwerk im Südwesten des Baugebietes „Birkenbüschlein / VIP III“ vorgesehen werden (siehe Planzeichnung). Ähnlich wie im Teilbereich „VIP III Ost“ soll das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser aus dem Teilgebiet „VIP III West“ sowie auch aus einem Teilbereich der angrenzenden Erweiterungsfläche „Ziegelhütte“ über eine Drosselung / Regenrückhaltung in einem offenen Grabensystem dem Marsbach zugeleitet werden.

Entwässerungsplanung / Wasserrechtliche Genehmigung

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung wurde die Fachplanung zur Entwässerung des Plangebietes erstellt (Vor- und Entwurfsplanung). Nach Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden wurde die Genehmigungsplanung ausgearbeitet.

Eine wasserrechtliche Genehmigung wurde mit dem Schreiben vom 25.09.2019 durch das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis (Fachbereich 2, Umwelt – Recht, Wasserrecht) erteilt.

5.3.3 Wasser- / Löschwasserversorgung

Die in Walldürn zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt mit Anschluss neuer Leitungen an das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Walldürn und ist somit sichergestellt. Zur Vermeidung von Verkeimungen sind Ringleitungen innerhalb des Gebiets geplant.

Zur Deckung des Löschwasserbedarfs werden Unterflurhydranten je nach örtlicher Gegebenheit in einem Abstand von 110 m bis 150 m eingebaut.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine Überprüfung, ob für die weiteren Erschließungsabschnitte die Bereitstellung des Löschwassers über entsprechende Wasserbehälter wie im Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ erforderlich werden.



5.3.4 Sonstige Versorgung

Die erforderlichen Leitungen (Strom, Telekommunikation, Gas) zur Versorgung des Planbereichs werden im Zuge der jeweiligen Erschließungsabschnitte mit den zuständigen Einrichtungen abgestimmt.

5.3.5 Erschließungsabschnitte

Haupterschließungsbereiche

Das Erschließungskonzept des GVV Hardheim-Walldürn sieht eine Aufteilung des Industriegebiets „Birkenbüschlein / VIP III“ in zwei Haupterschließungsbereiche vor, zum einen den Gebietsbereich „VIP III Ost“, östlich des „Limes“ und zum anderen den Gebietsbereich „VIP III West“, westlich des „Limes“. Da sich in bautechnischer Hinsicht die Aufwendungen im Gebietsbereich „VIP III West“ für die Herstellung der notwendigen Infrastruktur, im speziellen die Herstellung der Entwässerungsanlagen, als wesentlich umfangreicher darstellen, stellt der Gebietsbereich „VIP III Ost“ im geplanten Industriegebiet den 1. Haupterschließungsbereich dar. Grundsätzlich ist geplant, beide Haupterschließungsbereiche - „VIP III Ost“ und „VIP III West“- in mehreren Abschnitten bedarfsgerecht zu erschließen.

Haupterschließungsbereich „VIP III Ost“

Im Haupterschließungsbereich „VIP III Ost“ liegt bereits das neue Agrar- und Technik-Zentrum der ZG Raiffeisen. Im Zuge dieses Bauvorhabens wurde die „Industrieparkstraße“ mit den notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zwischen bestehender Industrieparkstraße im Gebiet „VIP II“ und dem „Limes“ als 1. Erschließungsabschnitt weitergeführt.

Als 2. Erschließungsabschnitt ist der Bereich nördlich der „Industrieparkstraße“ vorgesehen. Sobald die planungsrechtlichen Voraussetzungen vorliegen, ist die Realisierung eines Vorhabens in diesem Bereich kurzfristig möglich, da die notwendige Infrastruktur bereits vorhanden ist. Die restliche Erschließung im Bereich „VIP III Ost“ soll in weiteren ein bis zwei Abschnitten erfolgen.

Haupterschließungsbereich „VIP III West“

Für die Erschließung des Bereichs „VIP III West“ sind insgesamt zwei bis drei Erschließungsabschnitte vorgesehen

5.4 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG

5.4.1 Allgemein

Ein wesentliches Ziel des Umweltschutzes ist es, schädliche Emissionen möglichst abzustellen oder auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, um so zum einen die Verschmutzung von Luft, Boden oder Gewässern zu vermeiden und zum anderen Menschen vor schädlichen Einwirkungen oder Belastungen (Immissionen) zu schützen.

Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurde bereits im Regionalplan beachtet, dass der Verbandsindustriepark in diesem Bereich ausweisbar ist. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und der TA Lärm ist die Einhaltung gewisser Lärmwerte zwingend. Allerdings wurde bereits vor Jahren die städtebauliche Zielrichtung für den Verbandsindustriepark so gelegt, dass man möglichst keine Lärmkonflikte zu anderen Gebietsformen herbeiführt.

5.4.2 Gewerbliche Emissionen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Birkenbüschlein / VIP III wurde eine umfangreiche Berechnung der zulässigen Lärmkontingente gewerblicher Emissionen durch das Ingenieurbüro Braunstein + Bernd GmbH aufgestellt. Hierbei wurde die Einwirkung des geplanten Industriegebietes auf die angrenzenden Gewerbe-, Misch und Wohngebiete untersucht.

In diesem Zusammenhang sind die Orientierungswerte der DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- und die TA Lärm (Technische Anweisung Lärm) für die Industrie- und Gewerbelärmsituation maßgeblich. Abgeleitet wurde die Berechnung aus dem Baugesetzbuch und dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG).



Bei der Ausweisung neuer Industrie- und Gewerbebauflächen sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Geräusche aus bestehendem Gewerbe stellen eine Vorbelastung für bestehende Wohnstandorte dar.
- Sollen oder können sich mehrere Betriebe auf neuen Industrie- und Gewerbeflächen ansiedeln, so soll sichergestellt werden, dass die zulässigen Emissionen angemessen auf alle Betriebe verteilt werden, unabhängig von der zeitlichen Abfolge der Errichtung der Betriebe.

Beide Aspekte wurden in angemessener Form im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung behandelt.

Bei der Beurteilung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass Betriebe, die sich in dem Gebiet ansiedeln möchten, auf die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung Rücksicht nehmen müssen. Eine Einschränkung für bestimmte Betriebsarten wird jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht gesehen.

Das Gutachten der Braunstein + Bernd GmbH beinhaltete zwei Varianten. Zum einen die Variante „mit Anwesen Böhler“, in der davon ausgegangen wird, dass der Charakter einer gemischten Baufläche (M) im Bereich des angrenzenden Anwesens Böhler beibehalten wird. Zum anderen die Variante „ohne Anwesen Böhler“, in der angenommen wurde, dass der Bereich Böhler in eine gewerbliche Baufläche (G) umgewandelt wird. Entsprechend der städtebaulichen Absicht der Stadt Walldürn soll der Bereich Anwesen Böhler weiterhin künftig als gemischte Baufläche (M) genutzt werden.

Im Gutachten wurde auf der Grundlage der Variante „mit Anwesen Böhler“ als Ergebnis festgestellt, dass ein flächenbezogenes, immissionswirksames Emissionskontingente L_{EK} für die Teilfläche F1 bis F7 sowie Zusatzkontingente für die Sektoren A bis D festzusetzen sind. Die Beschränkung der Emissionen in den vorgegebenen Richtungen dürfte in aller Regel durch entsprechende Betriebsplanungen auszugleichen sein.

Festzuhalten ist allerdings der Aspekt anhand der Berechnung, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zugelassen werden (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

5.5 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Industriegebiete (§ 9 BauNVO) dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solche, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zugelassen werden Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1-2 BauNVO).

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden aus schallschutztechnischen Gründen nicht zugelassen. (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Des Weiteren werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Nachdem das Plangebiet für Industrie, Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungen zur Verfügung stehen soll, werden Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im gesamten Plangebiet nicht zugelassen. Entsprechend den städtebaulichen Absichten des Gemeindeverwaltungsverbandes sind solche Einrichtungen und Nutzungen innerhalb des Verbandsgebietes an anderer Stelle vorgesehen. Des Weiteren sollen mit dieser Festsetzung negative raumordnerische Auswirkungen vermieden werden, da mehrere selbstständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe bei einer räumlichen Konzentration als Agglomeration anzusehen sind und damit als großflächiger Einzelhandelsbetrieb bzw. als Einkaufszentrum zu behandeln wären.

Sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, sollen nicht zugelassen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese Festsetzungen sind notwendig, um unerwünschten Umstrukturierungen im Industriegebiet des GVV Hardheim-Walldürn vorzubeugen. Die bereits in den Baugebieten „Rotbild / Höpfinger Pfad“ (VIP I) und „Katzenwiesen / VIP II“ getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sollen auch im „Birkenbüschlein / VIP III“ verwendet werden, da sich diese bewährt haben. Weiterhin möchte man die darin getroffene städtebauliche Gliederung beibehalten.



5.5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Grundflächenzahl GRZ, Baumassenzahl

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit maximal 0,8 und der Baumassenzahl (BMZ) mit maximal 9,0.

Bei der Festsetzung der Grundflächen- und Baumassenzahl wurde unter anderem auch die bisherige Bebauung in den beiden Baugebieten „Rotbild / Hөpfinger Pfad VIP I“ und „Katzenwiesen / VIP II“ berücksichtigt. Eine Geschossflächenzahl wurde nicht festgesetzt, da sich die Geschossfläche bei Industriebauten wegen der differenzierten Baukörperstrukturen häufig nur schwierig ermitteln lässt.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhen der Gebäude werden mit den maximalen Firsthöhen $FH_{max} = 16,00$ m und maximalen Traufhöhen $TH_{max} = 14,00$ m festgesetzt. Die Höhen der sonstigen baulichen Anlagen wie Silo etc. werden analog zur Firsthöhe der Gebäude auf $AH_{max} = 16,00$ m beschränkt.

Dadurch wird die Kubatur der künftigen Gebäude reguliert. Zielsetzung der Festsetzungen zur Höhenregulierung baulicher Anlagen ist die Minimierung der Landschaftsbildbeeinträchtigung aufgrund der Ortsrandlage.

5.5.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.§ 22 und § 23 BauNVO)

Die Bebauung soll in abweichender Bauweise erfolgen, so dass eine Gebäudelänge über 50 Meter realisiert werden kann. Generell sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit Baugrenzen umfasst.

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudeausdehnungen bis zu 200 m zulässig. Dies soll dazu führen, dass den Betriebserfordernissen in einem Industriegebiet entsprochen werden kann, aber gleichzeitig einer größeren Baukörpermassierung entgegengewirkt wird.

Im Bebauungsplan sind die überbaubaren Grundstücksflächen mit umlaufenden Baugrenzen so festgelegt, dass eine optimale Nutzung des Baugrundstücks im Hinblick auf die individuellen Bauabsichten gewährleistet wird.

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind entlang von Bundesstraßen Straßenabstandsflächen in einer Tiefe von 20,00 m von der Bebauung mit Hochbauten jeder Art freizuhalten (Bauverbotsstreifen). Bei der Festlegung der Baugrenzen im Südosten des Baugebietes wurde dieser Sachverhalt berücksichtigt. In diesem Bauverbotsstreifen hin zur Bundesstraße B27 sind bauliche Anlage jeder Art und Werbeanlagen unzulässig.

5.5.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 bzw. § 14 BauNVO)

Zur Wahrung eines verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes sind im Bebauungsplan Reglementierungen für Nebenanlagen sowie für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzt.

5.5.5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraßen beziehen sich auf den Einschrieb in der Planzeichnung Teil A.

Die Planung der Straßenräume erfolgt unter Berücksichtigung von verkehrstechnischen und städtebaulichen Gesichtspunkten nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

Die Konzeption der Erschließungsstraßen erfolgte auf der Grundlage der Entwurfsplanung der Verkehrsanlagen zum Gesamtgebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ mit Stand 11.05.2018, erstellt durch die ibu-GmbH, Tauberbischofsheim.

Die Aufteilung und Gliederung des öffentlichen Verkehrsraumes können sich im Zuge der weiteren Planungen geringfügig ändern.



5.5.6 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 sowie Abs. 6 BauGB)

Stromversorgung

Bereits im Rahmen der Erschließungsplanung zum Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ wurde in der Ostecke des Plangebiets eine Fläche für die Stromversorgung festgelegt.

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung wurde die Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt. Gemäß dieser Planung sind die drei südlichen Geltungsteilbereiche als Flächen für die Regenwasserbehandlung festgesetzt.

5.5.7 Technische Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung

Im Planbereich werden zur Außenbeleuchtung nur energiesparende Lampen mit einem UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektrum zugelassen.

Für fliegende, nachtaktive Insekten spielt Licht eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren diese Insekten sich an der Außen- / Straßenbeleuchtung, können sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört und Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden.

Aktuell bieten sich LEDs (Licht-emittierende Dioden oder auch Lumineszenz-Dioden) als Leuchtmittel mit einem warmweißen Farbton an, deren Farbtemperatur nicht über 3.000 Kelvin liegen darf. LEDs zeichnen sich zudem durch einen geringen Stromverbrauch aus.

Lärmschutzmaßnahmen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde wie bereits dargestellt eine umfangreiche Berechnung der zulässigen Lärmkontingente gewerblicher Emissionen durch das Büro Braunstein + Berndt aufgestellt. Hierbei wurde die Einwirkung des geplanten Industriegebietes auf die angrenzenden Gewerbe- und Mischgebiete untersucht.

Bei der Beurteilung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass Betriebe, die sich in dem Gebiet ansiedeln möchten, auf die vorhandenen Nutzungen in der Umgebung Rücksicht nehmen müssen. Gemäß den Vorgaben des Gutachtens wurden flächenbezogene, immissionswirksame Emissionskontingente LEK für einzelne Flächen und sektorenabhängige Zusatzkontingente festgesetzt

Das Ergebnis des Gutachtens wurde in einer Zusammenfassung als Festsetzung in den Bebauungsplan eingearbeitet. Auf die im Gutachten getroffenen Aussagen zur Berechnung der zulässigen Lärmkontingente des Ingenieurbüros Braunstein & Berndt GmbH wird verwiesen.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Schutzzone Limesgraben - Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche

Mitten durch das Baugebiet verläuft das Weltkulturerbe „Limes“. Durch die Entwicklung dieser extensiven Wiesenfläche innerhalb der festgesetzten „Limes-Schutzzone“ soll die Schutzzone des „Limes“ gesichert und gleichzeitig anhand landschaftlicher Gestaltungsmerkmale hervorgehoben werden. Die Grünordnungsplanung sieht die Einsaat einer blüten- und kräuterreichen Wiesenmischung vor

Teilbereich 2 bis 4 - Entwicklung einer extensiven Wiesenfläche

Die öffentlichen unbefestigten Flächen im Bereich der Regenrückhaltebecken und Regenwasserbehandlungsanlagen (Teilbereich 2 „Erweiterung RRB1“, Teilbereich 3 „RRB3“ und Teilbereich 4 „RRB4/RKB“) sind als extensive Grünflächen ohne Düngung und ohne Pestizideinsatz wie folgt zu entwickeln:

Sohle und Uferböschungen der RRB werden nicht mit Oberboden angedeckt. Die relativ nährstoffarmen Flächen werden mit einer Saatgutmischung „Feuchtwiese“ gesicherter Herkünfte eingesät.

Die verbleibenden Flächen sind als Fettwiese einzusäen.



5.5.9 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern als Ausgleichsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen getroffen. Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte Gehölze neu anzupflanzen bzw. zu erhalten, um eine Ein- bzw. Durchgrünung zu gewährleisten und um den natürlichen Grüngürtel zu erweitern.

Hierfür wurden grünordnerische Festsetzungen in Form von Pflanzgeboten (PG1 bis PG6) getroffen. Des Weiteren wurde eine Pflanzenliste erstellt, deren Zusammensetzung nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässt; diese ist ein Bestandteil der Grünordnungsplanung.

5.5.10 Erhaltungsgebot Feldgehölz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der ehemaligen Bahnlinie ist ein Gehölzstreifen vorhanden. Dieser Gehölzbestand verläuft teilweise innerhalb des Planbereichs entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und ist als geschütztes Feldgehölz gewertet.

Die Fläche des Feldgehölzes ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Das Feldgehölz ist dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

5.5.11 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtfelder

Die festgesetzten Sichtfelder überlagern teilweise die an die Erschließungsstraßen angrenzenden Baugrundstücke. Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bei den Abbiegevorgängen sind die Sichtfelder, die ein Verkehrsteilnehmer zur Verfügung hat, wenn er von einer untergeordneten in eine übergeordnete Straße einbiegen will, von jeglicher Sichtbeeinträchtigung in einer Höhe ab 0,70 m von Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung von bis zu 20 Meter längs der Bundesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Bauverbotstreifen). Dieser Sachverhalt wurde bei der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt.

Dies betrifft auch ebenfalls Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO oder Werbeanlagen.

5.5.12 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen beansprucht das geplante Entwässerungssystem auch Flächen auf den privaten Baugrundstücken. Zur Sicherung der notwendigen Entsorgungsinfrastruktur im Privatbereich werden entsprechende Leitungsrechte zu Gunsten des GVV Hardheim-Walldürn festgesetzt. Zur Gewährleistung der Zugänglichkeit zu den Entwässerungsanlagen sind die mit Leitungsrecht gekennzeichneten Flächen von jeglicher Überbauung freizuhalten.

5.5.13 Verbrennungsverbot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Geltungsbereich darf in neu einzurichtenden Verbrennungsanlagen und deren spätere Erweiterungen nicht ausschließlich Kohle zu Feuerungszwecken verwendet werden.

5.5.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Durch das künftige Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ verläuft der „Limes“, der als Weltkulturerbe der UNESCO eingestuft wurde. Der unterirdische „Limesverlauf“ und ein nicht sichtbarer Turm bilden eine zu schützende Einheit, die laut Limeskommission bzw. Landesdenkmalamt nicht beeinträchtigt werden darf. Anhand von Sondierungen wurde der Trassenverlauf des Limes erkundet und eine Schutzzone innerhalb des Geltungsbereiches definiert. Es ist eine vorgegebene Pufferzone um die Bauwerke einzuhalten, die eine Erschließung in diesem Bereich unmöglich macht. Diese Pufferzone umfasst eine Größe von etwa 0,75 ha und



wird auf die gesamte Länge von ca. 420 m parallel zum „Limesverlauf“ als Auflage von Seiten des Landesdenkmalamtes und der deutschen Limeskommission gefordert.

Alle Handlungen sind hier verboten, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Weltkulturerbes „Limes“ führen können. Maßnahmen, die zum Schutz und Erhalt notwendig sind, wären allerdings zulässig.

5.5.15 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung / -erweiterung ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

Die Planzeichnung enthält eine Nutzungsschablone. Die Festsetzungen in der Nutzungsschablone sind in der Planzeichnung erklärend dargestellt.

5.5.16 Darstellung ohne Festlegungscharakter

Grundlage für die Planzeichnung ist die aktuelle Liegenschaftskarte. In der Liegenschaftskarte sind Vermessungsdaten des Landesvermessungsamtes dargestellt. Diese Darstellungen haben keinen Norm- oder Festsetzungscharakter.

5.6 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die äußere Farbgebung der Gebäude darf nur in gedeckten Farben erfolgen, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten. Dahingehend ist zu beachten, dass leuchtende oder reflektierende Materialien unzulässig sind.

5.6.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Zur Wahrung eines verträglichen Orts- und Landschaftsbildes sind Größe, Farbe, Material und Beleuchtungsart von Werbeanlagen festgelegt worden.

Ferner sind Werbeanlagen so zu betreiben, dass Blendwirkungen des Verkehrs auf der Bundesstraße B27 ausgeschlossen sind.

5.6.3 Dachgestaltung / Dachlandschaften

Die Dachformen wurden so gewählt, dass eine weitestgehend freie Gestaltung der Baukörper möglich ist und den Ansprüchen des Industriebaus Rechnung tragen. Weiterhin soll die Festsetzung der Dachformen mit Dachneigungen bis max. 30° dazu beitragen, dass ein Einfügen in das Landschaftsbild gewährleistet wird. Die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung richten sich nach den Gestaltungsmerkmalen des bereits vorhandenen Verbandsindustrieparks „VIP I“ und „VIP II“, da diese sich für das Landschaftsbild und die städtebauliche Gestaltung als sinnvoll erwiesen haben. Zur Dacheindeckung werden alle Dachmaterialien und Dacheindeckungsfarben zugelassen mit Ausnahme von grellen, reflektierenden Farben.

5.6.4 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Große Sorgfalt wird auf die Gestaltung der unbebauten Flächen gelegt; diese sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Gestaltung von Freiflächen soll nach ökologischen Gesichtspunkten zur Grünvernetzung artenreich mit standortgerechten, heimischen Pflanzen vorgenommen werden.

5.6.5 Einfriedungen und Stellplatzgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Generell dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der privaten Nachbargrundstücke errichtet werden. Bedingt durch die gewerbliche Nutzung werden die Einfriedungen hinsichtlich der Höhe und Materialauswahl nahezu nicht einschränkt.



Stellplatzgestaltung

Zur Auflockerung und Durchgrünung von zusammenhängenden Parkplatzflächen wird nach jedem sechsten Stellplatz die Anpflanzung eines großkronigen, heimischen Laubbaumes auf mindestens 6 m² großen Pflanzquartieren festgesetzt.

5.6.6 Antennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ist die Anzahl der Antennen / Satellitenanlagen auf Gebäuden reglementiert.

5.6.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Die Gemeinden können nach § 74 I Nr. 5 LBO die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten vorschreiben. Sie können mit einer derartigen Satzungsregelung die Verkabelung der genannten Leitungen erreichen. Nach Auffassung des GVV führt die oberirdische Verkabelung zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulichen und gestalterischen Erscheinungsbildes des Baugebietes. Der GVV hält es angesichts der Ortsrandlage und der vorgelagerten Bebauung neben der Bundesstraße 27 für angemessen und auch vertretbar, die unterirdische Verkabelung bauplanungsrechtlich festzusetzen. Ausnahmen sind nur in gegenseitiger Abstimmung zwischen Leitungsträger und dem Gemeindeverwaltungsverband möglich.

5.7 HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hinweise mit Belangen zum Baugrund, zum Bodenschutz, zu Altlasten, zu Bodenfunden, zum Weltkulturerbe „Limes“, zur Ver- und Entsorgung des Planbereichs und zu Energiegewinnung / Klimaschutz werden Bestandteile in den Textlichen Festsetzungen / Örtlichen Bauvorschriften (Teil B).

6. KLIMASCHUTZ

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie aufgrund des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in Baden-Württemberg vom 23.07.2013 in der Begründung zu Bauleitplänen zu thematisieren. Das Klimaschutzgesetz Baden-Württemberg sieht beispielsweise klare Vorgaben für die Reduzierung von Treibhausgasen vor.

Für die Städte und Gemeinden sind die Erfordernisse zur Anpassung an geänderte oder sich noch ändernde klimatische Bedingungen genauso relevant wie diejenigen zum Klimaschutz. Dabei stehen vor allem die folgenden Wirkungsbereiche des Klimawandels im Blick:

- wachsende Hitzebelastungen.
- Zunahme von Extremniederschlägen.
- wachsende Trockenheit.

Im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung können grundlegende Entscheidungen und Zielvorgaben zur Siedlungsstruktur und zum Verkehrskonzept aber auch zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeinsparung, zum Umfang und zur Qualität von Freiflächen (insbesondere wohnortnahes Grün) getroffen und viele andere Ziele (z.B. Hochwasserschutz, Biodiversität) gesetzt werden, die wichtige Voraussetzungen für die Bewältigung der Auswirkungen des Klimawandels und den Klimaschutz darstellen.

Detaillierte kommunale Klimaschutzkonzepte liegen für den Verwaltungsraum des GVV Hardheim-Walldürn noch nicht vor, die Fragen des Klimaschutzes und der angepassten Energieverwendung stellen daher einen wichtigen Baustein der Bauleitplanung dar.

Die Entwicklung neuer Baugebiete zur Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgt grundsätzlich auf der Basis von Bauleitplänen. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Die Entwicklung neuen Baulands setzt die Aufstellung von Bebauungsplänen voraus. Die Entscheidung über die räumliche Lage und Dimension der Baulandentwicklung fällt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung. Demgegenüber werden durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen die konkreten Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nach Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen verbindlich festgelegt. Die Bebauungspläne müssen dabei aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



Zu den Zielen einer klimagerechten Baulandentwicklung gehört nicht nur, dass die Auswirkungen auf das lokale und regionale Klima beachtet werden, sondern auch alle Bodennutzungsentscheidungen, die Einfluss auf die Ziele des globalen Klimaschutzes haben, also die Verringerung des Energiebedarfs.

Seitens der GVV Hardheim-Walldürn wird der Fokus auf die verstärkte Nutzung von erneuerbaren Energien gelegt:

- Effiziente Versorgung mit Wärmeenergie – Solarthermie, Geothermie.
- Erhöhung des Anteils an der Stromerzeugung durch PV-Anlagen, auf den in der Regel relativ großen gewerblich genutzten Gebäuden.
Hinweis: Im deutschlandweiten Vergleich liegt das Plangebiet in einem Bereich mit überdurchschnittlich guten Einstrahlungswerten.
- Strom-Wärme-Kopplung, z.B. Blockheizkraftwerk.

Folgende Maßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt:

- Durchgrünung (Pflanzgebotstreifen, extensives Grünland) im Bereich der „Limes-Schutzzone“;
- Eingrünung (Pflanzgebotstreifen) entlang der östlichen, südwestlichen und westlichen Grenze des Geltungsbereiches (Teilbereich1: Industriegebiet);
- Rückhalteräume für oberflächlich anfallendes Regenwasser (Regenrückhaltebecken) unter Berücksichtigung von Starkregenereignissen;
- Verbrennungsverbot bzw. -einschränkung für den Betrieb von Kohle-Verbrennungsanlagen;
- Hinweise zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung.

7. BELANGE VON NATUR UND LANDSCHAFT / GRÜNORDNUNG

7.1 ALLGEMEINES

Der Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ stellt aufgrund der Versiegelung und geänderten Bodennutzung einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der nach § 1 a BauGB auszugleichen ist.

Sind Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts aufgrund der Bauleitplanung zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 21 Abs. 1 BNatSchG). Grundsätzlich sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen; ist gleichwohl eine Beeinträchtigung nicht zu vermeiden, so sind die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft durch andere Maßnahmen zu kompensieren.

7.2 UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wurde eine genaue Bilanzierung sowie Gegenüberstellung des Eingriffs und Ausgleichs erstellt. Inwieweit ein Ausgleich erforderlich wird, ist darin explizit aufgeführt. In den Berichten werden die Möglichkeiten zur Vermeidung, zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ermittelt und entsprechende Maßnahmen aufgezeigt. Die erforderlichen Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Natur- und Artenschutz werden darin ebenfalls beschrieben. Alle internen Ausgleichsmaßnahmen werden in der Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung definiert und im Bebauungsplan festgesetzt; alle anderen externen Ausgleichsmaßnahmen werden ebenfalls erläutert und dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Festsetzungen und grünordnerischen Maßnahmen binden an eine ökologische Orientierung des Planbereichs, um der Umwelt und der Natur so wenig Schaden wie möglich zuzuführen.

Der Umweltbericht ist ein rechtswirksamer Bestandteil des Bebauungsplans; damit geht die Bindewirkung des Bebauungsplans auch auf den Umweltbericht über. Die im Umweltbericht dargestellten Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen der Grünordnung erlangen somit rechtsverbindliche Wirkung.

Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung des Ingenieurbüros für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH aus 74821 Mosbach wird verwiesen.

7.2.1 Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Nach Vorgaben des Umweltberichts wurden im Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ planinterne Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffsfolgen festgesetzt.



Als wesentliche Maßnahmen sind die als Pflanzgebote PG1 bis PG4 festgelegten Pflanzungen von heimischen standortgerechten Gehölzen zur Ein- und Durchgrünung des Planbereichs im Teilbereich 1 zu nennen. Weitere Pflanzgebote (PG5 und PG6) in Form von Einzelbaumpflanzungen werden als Ausgleichsmaßnahme in den Teilbereichen 3 (Regenrückhaltbecken RRB3) und 4 (Regenrückhaltbecken RRB4/ Regenwasserbehandlungsanlage RKB „VIP III“) festgelegt. Als weitere Kompensationsmaßnahme ist die Entwicklung einer extensiven Grünfläche im Trassenverlauf des „Limes“ sowie im Bereich der Regenrückhaltbecken und der Regenwasserbehandlungsanlage (Teilbereiche 2 bis 4) vorgesehen.

7.2.2 Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Es sind insgesamt drei externe Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, zwei davon auf geeigneten Flächen im erweiterten Umfeld des Planbereiches. Folgende externe Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB werden dem Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ verbindlich und dauerhaft zugeordnet:

Planexterne Maßnahme 1: Oberbodenauftrag auf Ackerflächen mit minderwertigen Böden

Der im Planbereich im Zuge der Erschließung und Überbauung anfallende Oberboden wird als Ausgleichsmaßnahme auf Ackerflächen mit „minderwertigen“ Böden aufgebracht werden.

Die dafür vorgesehenen landwirtschaftlichen Flurstücke und deren jeweilige Größe sowie die Beschreibung der planexternen Maßnahme 1 sind im Umweltbericht bzw. in der anliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung tabellarisch aufgeführt.

Planexterne Maßnahme 2: Nutzungsänderung / Flächenextensivierungen

Im Rahmen einer Nutzungsänderung verbunden mit einer Flächenextensivierung werden landwirtschaftliche Flächen von einer bisher intensiv betriebenen Ackernutzung in eine Grünlandnutzung überführt.

Die dafür vorgesehenen landwirtschaftlichen Flurstücke und deren jeweilige Größe sowie die Beschreibung der planexternen Maßnahme 2 sind im Umweltbericht bzw. in der anliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung tabellarisch aufgeführt.

Planexterne Maßnahme 3: Ersatzpflanzung Linden

Für den Bau des geplanten Kreisverkehrs zur Erschließung des Gebietes „Birkenbüschlein / VIP III“ müssen insgesamt 9 Linden gerodet werden. Zur Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Lindenreihen und zum Ausgleich werden wieder 11 Linden (Hochstämme) im Bereich des Kreisverkehrs angepflanzt.

Auf den Umweltbericht mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung wird verwiesen.

Planexterne CEF-Maßnahme „Kiebitz beim Römerbad“ (Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurde eine vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) herausgearbeitet, die notwendig ist, um Schädigungs- und Störungstatbestände zu vermeiden.

Die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme „Kiebitz beim Römerbad“ ist erforderlich, um Gefährdungen der Kiebitz-Population aber auch anderer Bodenbrüter zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen.

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF) sind gemäß des Fachbeitrags Artenschutz Ausweichquartiere für die Vorkommen der Bodenbrüter (Feldlerche, Wachtel, Wiesenschafstelze) und die Kiebitz-Population im Umfeld zu schaffen.

Die CEF-Maßnahme ist als „Kiebitz beim Römerbad“ im Umweltbericht bzw. in der anliegenden Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung titulierte und in diesen Unterlagen ausführlich beschrieben. Die Vorgaben sind bei der Umsetzung zwingend zu beachten.

7.3 ARTENSCHUTZ

Im Rahmen der Bauleitplanung sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen abuarbeiten, die sich aus den europäischen Richtlinien sowie aus der nationalen Gesetzgebung ergeben.

Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden ursprünglich durch Dipl.-Biologen Dipl.-Biologen B. Moos aus Königstein erstellt. Eine ergänzende Prüfung erfolgte im Jahr 2011, bedingt durch die Änderung des Geltungsbereiches. Da die Bearbeitung des Bebauungsplanentwurfs



erst Ende des Jahres 2017 fortgesetzt wurde, erfolgte eine weitere ergänzende artenschutzrechtliche Prüfung im Herbst 2017.

Im Sommer 2020 fand eine weitere artenschutzrechtliche Überprüfung des Planbereichs durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure GmbH aus Mosbach statt. Im Rahmen dieser Begehung sollten insbesondere die in der förmlichen Beteiligung entstandenen Sachverhalte mit Klärungsbedarf überprüft werden.

Als Gesamtergebnis dieser Untersuchung ist festzuhalten, dass, wie bereits beschrieben, im Hinblick auf die Bodenbrüter und Kiebitz-Population Maßnahmen zum Individuenschutz als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (*CEF-Maßnahmen) erforderlich werden. Die erforderlichen vorgezogene *CEF-Maßnahme „Kiebitz beim Römerbad“ werden mit der Bauleitplanung berücksichtigt und als planexterne vorgezogene Kompensationsmaßnahme festgesetzt.

Auf den Fachbeitrag Artenschutz zur besonderen artenschutzrechtlichen Prüfung mit seinen detaillierten Ergebnissen und Hinweisen wird verwiesen.

*CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures = vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion

8. FLÄCHENBILANZ / DATEN

Nach den Darstellungen in der Planzeichnung des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ in Walldürn ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Art der Flächennutzung	Künftiger Status	Teilfläche	Prozentualer Anteil	Fläche	Prozentualer Anteil
Baugrundstücke im Industriegebiet	privat			182.216 m ²	78,0 %
davon überbaubare Grundstücksfläche		164.860 m ²	70,6 %		
davon private Grünflächen mit Pflanzgebot PG1 und PG2		2.106 m ²	0,9 %		
Öffentlicher Verkehrsraum im Industriegebiet	öffentlich			16.331 m ²	7,0 %
davon Straßenfläche		13.898 m ²	6,0 %		
davon Straßenbegleitgrün		2.433 m ²	1,0 %		
Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot PG1 und PG2				5.737 m ²	2,4 %
Öffentliche Grünflächen Incl. Teilfläche mit Erhaltungsgebot				3.858 m ²	1,7 %
davon Teilfläche mit Erhaltungsgebot		2.341 m ²	1,0 %		
„Limes-Schutzstreifen“ als Ausgleichsfläche				7.379 m ²	3,2 %
Fläche Trafostation	privat			120 m ²	0,1 %
Teilbereich 1 Industriegebiet				215.641 m²	92,4 %
Teilbereich 2 Regenrückhaltebecken RRB1	öffentlich			684 m²	0,3 %
Teilbereich 2 Regenrückhaltebecken RRB3				6.146 m²	2,6 %
Teilbereich 3 Regenrückhaltebecken RRB3/RKB				10.935 m²	4,7 %
GESAMTFLÄCHE GELTUNGSBEREICH „BIRKENBÜSCHLEIN / VIP III“				233.406 m²	100,0%



9. BODENORDNUNG

Eine Bodenneuordnung wird durch die Neuaufteilung des Planbereichs in mehrere Grundstücke begründet. Maßnahmen zur Bodenneuordnung werden gemäß § 45 ff BauGB erforderlich.

Walldürn, den 13.04.2022



Gemeindeverwaltungsverband
HARDHEIM-WALLDÜRN

Markus G ü n t h e r
-Verbandsvorsitzender-



RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung BauNVO	in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung PlanZV	Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 46, 73 und 73a geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - WHG	vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist.
Wassergesetz für Baden-Württemberg - WG	vom 3. Dezember 2013, letzte berücksichtigte Änderung: § 82 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
Landesentwicklungsplan LEP	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.
Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar	Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar des Verbandes Region Rhein-Neckar vom 15. Dez. 2014.
Gemeindeverwaltungsverband	Bebauungsplanvorentwurf (Planzeichnungen, Begründung / Umweltbericht, Fachbeiträge zum Schallschutz und Artenschutz), Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, sonstige Angaben und Unterlagen zum Planbereich, Fachplanungen zur Entwässerung und zu den Verkehrsanlagen.