

GEMEINDE : OBERROT  
GEMARKUNG : OBERROT  
FLUR : 0 (OBERROT)  
KREIS : SCHWÄBISCH HALL

**ANLAGE 1**



LEISTUNG  
KOMPETENZ  
PARTNERSCHAFT

LK&P. INGENIEURE GBR

FRANK BIEKERT  
DIPL.-ING (FH)  
STEFAN KALMUS  
DIPL.-ING (FH)

BAULEITPLANUNG  
STÄDTEBAU UND  
LANDSCHAFTSPLANUNG  
ABWASSERBESEITIGUNG  
UND KLÄRTECHNIK  
WASSERVERSORGUNG  
UND UMWELTBAU  
STRASSEN- UND  
BRÜCKENBAU  
INGENIEURVERMESSUNG

DIE UMFASSENDE  
BETREUUNG UND  
BERATUNG DER  
KOMMUNEN IST EIN  
SPEZIELLES KONZEPT  
VON UNS

---

# B E G R Ü N D U N G M I T U M W E L T B E R I C H T

---

ZUM BEBAUUNGSPLAN

---

## „STRIETWIESEN, 3. ÄNDERUNG“

ANERKANNT: GEMEINDE OBERROT, DEN

AUFGESTELLT: MUTLANGEN, DEN 21.10.2019 / 02.03.2020

UHLANDSTRASSE 39  
73557 MUTLANGEN  
FON 07171 10447 - 0  
FAX 07171 10447 - 70  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

Proj. Nr. OT19035  
Kennung 252g

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>PLANUNGSBERICHT</b>	<b>3</b>
1.0	<b>PLANGEBIET</b>	<b>3</b>
1.1	ALLGEMEINES	3
1.2	STANDORT	4
2.0	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG</b>	<b>4</b>
3.0	<b>RECHTSVERHÄLTNISSE</b>	<b>5</b>
3.1	ZIELE DER RAUMORDNUNG	5
3.2	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)	5
3.3	BEBAUUNGSPLÄNE	6
3.4	SONSTIGE FACHPLANUNGEN	6
4.0	<b>BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES</b>	<b>7</b>
5.0	<b>ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG</b>	<b>9</b>
5.1	ALLGEMEINES	9
5.2	ERSCHLIESSUNG/VERKEHR	9
5.3	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	10
5.4	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
5.5	GRÜNORDNUNG	13
6.0	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE</b>	<b>14</b>
6.1	BESTANDSBEWERTUNG	14
6.2	KONFLIKTANALYSE	14
6.3	MAßNAHMEN	20
7.0	<b>VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN</b>	<b>20</b>
<b>II</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>22</b>
1.0	<b>KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG</b>	<b>22</b>
2.0	<b>FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN</b>	<b>22</b>
3.0	<b>BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)</b>	<b>24</b>
4.0	<b>VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER</b>	<b>28</b>
5.0	<b>MASSNAHMEN</b>	<b>28</b>
6.0	<b>PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG</b>	<b>31</b>
7.0	<b>PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN</b>	<b>34</b>
8.0	<b>VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>34</b>
9.0	<b>MONITORING</b>	<b>35</b>
10.0	<b>ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT</b>	<b>36</b>
	<b>TABELLEN</b>	<b>37</b>

## I PLANUNGSBERICHT

### 1.0 PLANGEBIET

#### 1.1 ALLGEMEINES

Die Gemeinde Oberrot liegt im Südwesten des Landkreises Schwäbisch Hall, ca. 8 km westlich von Gaildorf im landschaftlich schön gelegenen Rottal und hat ca. 3.600 Einwohner. Zur Gemeinde gehören die ehemals selbständigen Orte Oberrot und Hausen sowie weitere Ortsteile und Wohnplätze. Der Ort ist neben seiner Lage im Naturpark Schwäbisch-Fränkischer-Wald auch als Wohn- und Arbeitsort interessant. Die Ein- und Auspendlerbilanz ist trotz der Lage im Ländlichen Raum fast ausgeglichen.

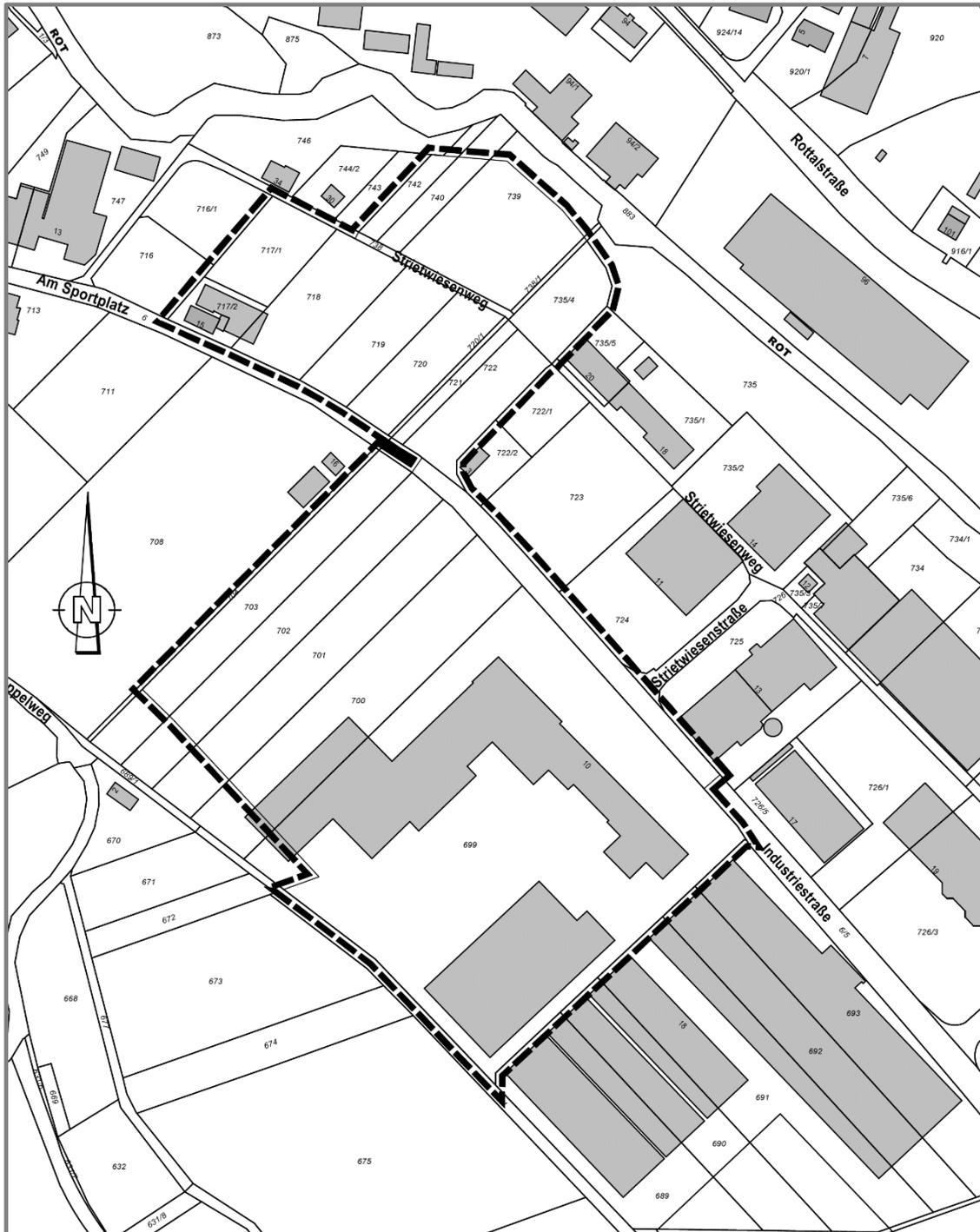


Bild 1: Übersichtsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (unmaßstäblich)

Verkehrsmäßig ist Oberrot über die Landesstraßen L 1050 in Richtung Fichtenberg und Mainhardt sowie über die L 1054 in Richtung Schwäbisch Hall an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Weitere Kreis- und Gemeindeverbindungsstraßen verbinden Oberrot mit den umliegenden Ortsteilen und Nachbargemeinden.

Im Regionalplan liegt Oberrot außerhalb der Entwicklungsachsen als Ort mit Eigenentwicklung im ländlichen Raum. Oberrot gehört zur Gemeindeverwaltungsverband Limpurger Land. Siedlungsschwerpunkt ist dabei der Hauptort, in dem in den letzten Jahrzehnten größere Baugebiete ausgewiesen wurden. Prägend für den Ort sind auch die großen industriellen Anlagen der Firma Klenk im südlichen Teil des Hauptortes.

## 1.2 STANDORT

Das Plangebiet liegt südöstlich des Ortskerns von Oberrot im Areal der Firma Klenk/Binderholz, das sich im Talraum der Rot auf einer Fläche von über 30 ha nach Südosten entlang zieht. Innerhalb des Areals der Firma Klenk/Binderholz liegt das Plangebiet im Nordwesten, unmittelbar östlich bzw. südöstlich des Sportplatzes an der Straße Am Sportplatz / Industriestraße. Dabei führt die ehemalige Industriestraße, die in einem Teilbereich vor einigen Jahren privatisiert wurde, mitten durch das Plangebiet. Der Bereich befindet sich auf einer Höhe von ca. 356 m ü. NN. und liegt ungefähr 450 m südöstlich des Rathauses (Luftlinie).

Das Gelände ist innerhalb des Plangebiets weitestgehend eben und hat nur ein sehr geringes Gefälle zur Rot hin. Der geologische Untergrund des Planungsraumes ist durch den Gipskeuper geprägt, der in der Talau durch lehmige und sandige Anschwemmungen überdeckt ist.

Das Plangebiet betrifft die Flurstücke 717, 717/1, 718, 719, 720, 720/1 (Wassergraben), 721, 722, 735/4 und 742 sowie Teilflächen der Flurstücke 6/5 (Industriestraße, privat), 699, 700, 701, 702, 703, 738 (Strietwiesenweg), 738/1 (ehem. Wassergraben), 739 und 740. Die Grundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum der Fa. Klenk/Binderholz bzw. wurden von der Firma gepachtet.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flächen:

Bruttofläche ca. 5,760 ha

### *Bestand und Planung*

Gewerbegebiet ca. 0,357 ha

Industriegebiet ca. 5,207 ha

Private Verkehrsfläche ca. 0,196 ha

## 2.0 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Fa. Binderholz als neuer Eigentümer der Fa. Klenk Holz möchte als eines der führenden europäischen Säge- und Holzbearbeitungsunternehmen den Werkstandort in Oberrot nachhaltig weiterentwickeln. Es ist vorrangiges Ziel, die nachhaltige Verwertung der Ressource Holz am Standort zu verbessern und die heimischen Sägenebenprodukte aus nachhaltiger Waldbewirtschaftung (Sägespäne, Hobelspäne und Hackgut) als klimaneutralen Biobrennstoff zu veredeln. Im Rahmen der nachhaltigen Weiterentwicklung des Standortes ist zunächst die Errichtung und der Betrieb einer Anlage zur Herstellung von Holzpellets vorgesehen. Das Vorhaben ist in Kap. 5.1 kurz beschrieben.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan, bezieht sich also nicht – wie ein vorhabenbezogener Bebauungsplan – ausschließlich auf die Errichtung einer Pelletieranlage. Vielmehr soll der Angebotsbebauungsplan der im Plangebiet ansässigen Fa. Klenk Holz eine planmäßige Weiterentwicklung des Standortes ermöglichen, bei gleichzeitigem Ausgleich von Nutzungskonflikten mit der schutzwürdigen Bebauung rund um das Plangebiet, beispielsweise durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Plangebiet. Die Planung ist gerechtfertigt, weil sie einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft, damit die Fa. Klenk Holz den Standort nachhaltig weiterentwickeln kann, woraus sich positive Effekte am Standort ergeben wie z. B. eine deutliche Reduzierung der Verkehrsbelastung oder die Erhaltung und Schaffung neuer Arbeitsplätze am Standort. Gleichzeitig wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wie beispielsweise zur Höhe baulicher Anlagen oder durch die Festsetzung von Emissionskontingenten ein rechtlicher Rahmen geschaffen, der die Weiterentwicklung des Standortes der Fa. Klenk Holz nur innerhalb dieser Festsetzungen des Bebauungsplans gestattet

und Konflikte mit angrenzenden Nutzungen minimiert. Unter diesem Aspekt ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich.



Bild 2: Werksansicht Firma Binderholz/Klenk Oberrot (Quelle: Binderholz)

### 3.0 RECHTSVERHÄLTNISSE

#### 3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG

Im aktuellen Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, seit 03.07.2006 verbindlich, ist das Plangebiet als bestehender Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe definiert. Siehe dazu Bild 3 unten.

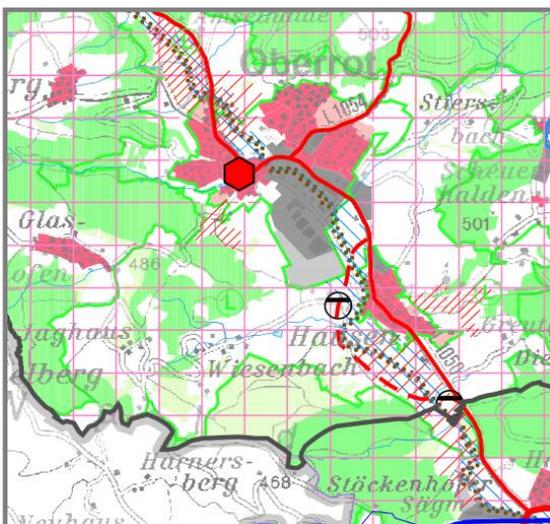


Bild 3: Ausschnitt aus Regionalplan (Quelle Regionalverband Heilbronn-Franken)

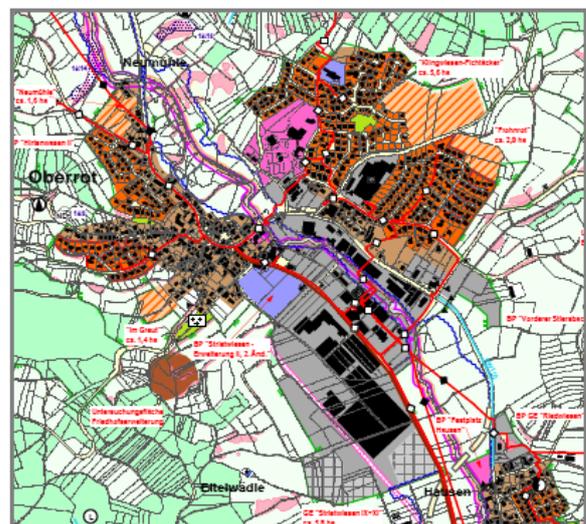


Bild 4: Ausschnitt aus gen. Flächennutzungsplan (Quelle GVV Limburger Land)

#### 3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan -derzeit gültige Fassung: 7. Änderung, genehmigt am 27.01.2014; Veröffentlichung am 13.03.2014, als bestehende gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 8. Änderung ist derzeit im Aufstellungsverfahren, hat jedoch für das Plangebiet keine Relevanz. Damit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Siehe dazu Bild 4 oben.

### 3.3 BEBAUUNGSPLÄNE

Im Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes sind folgende Bebauungspläne betroffen:

- „Strietwiesen“ (Änderung), rechtsverbindlich seit 23.03.1995,
- „Strietwiesen – Erweiterung I“, rechtsverbindlich seit 05.06.1997,
- „Strietwiesen – Erweiterung III“, rechtsverbindlich seit 05.06.1997,
- „Teilentwidmung Industriestraße“, rechtsverbindlich seit 13.01.2011 und
- „Strietwiesen, 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 26.03.2015.

Diese Bebauungspläne weisen das Plangebiet größtenteils als Industriegebiet aus. Eine kleine Teilfläche im nordwestlichen Bereich ist als Gewerbegebietsfläche ausgewiesen. Die zulässigen Nutzungen sind meist eingeschränkt auf Großbetriebe der Holzbearbeitung und Holzverarbeitung. Dabei sind gegenüber den schützenswerten Nutzungen in der Umgebung zumindest teilweise Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen betragen 12 bis 15 m bzw. für anlagentechnisch erforderliche Anlagen bis maximal 25 m. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt durchweg 0,8, die zulässige Baumassenzahl (BMZ) beträgt 6,0. In einem Teilbereich (GE1) ist anstatt einer BMZ eine GFZ von 2,2 festgesetzt.

Für die angrenzenden Siedlungsbereiche setzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne größtenteils Gewerbe- und Industriegebietsflächen fest. Im nordwestlichen Anschlussbereich ist ein Sondergebiet für die Erholung mit Zulässigkeit von Sportplätzen, Festwiese, Turn-/Festhalle und Parkplätzen usw. ausgewiesen. Ansonsten bestehen im Plangebiet und in dessen Umgebung keine weiteren planungsrechtlichen Festsetzungen.

Siehe dazu auch den Stand des Planungsrechtes im Planungsraum in Bild 5.

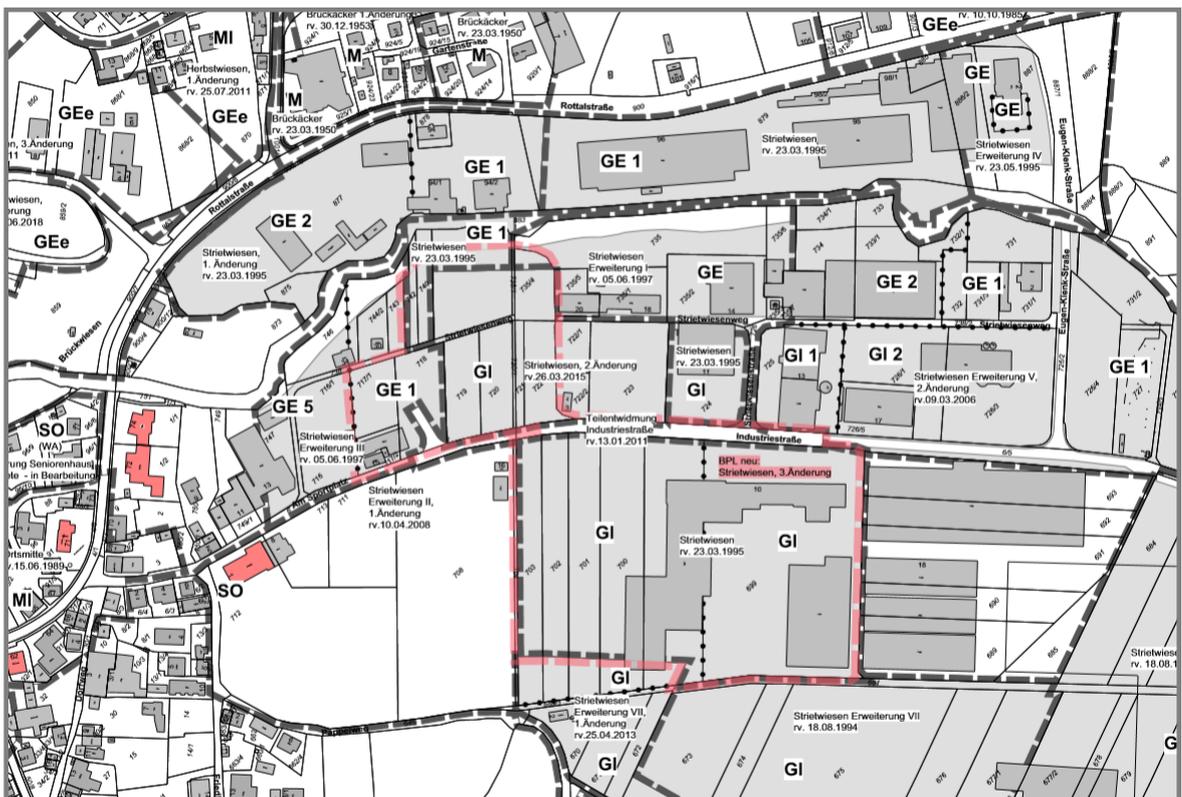


Bild 5: Bestehende Bebauungspläne im Plangebiet und seiner Umgebung

### 3.4 SONSTIGE FACHPLANUNGEN

Biotope, Naturdenkmale, Natur- und Landschaftsschutzgebiete bzw. sonstige Fachplanungen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

Im Bereich des nordöstlich angrenzenden Gewässers „Rot“ bestehen jedoch

- das FFH-Gebiet Nr. 809026000193 „Kochertal Abtsgmünd – Gaidorf und Rottal“,
- das Vogelschutzgebiet Nr. 2147483647 „Kocher mit Seitentälern“ sowie
- das Überschwemmungsgebiet (HQ100) der Rot.

Das Plangebiet und der gesamte Planungsraum ist Teil des seit 1993 ausgewiesenen Naturparks „Schwäbisch-Fränkischer-Wald“. Die Siedlungsbereiche liegen jedoch innerhalb der Erschließungszone.

Das Plangebiet ist aufgrund der bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen bei einem 100 – jährigen Hochwasser (HQ100) nicht betroffen. Der nördliche Teil des Plangebiets liegt jedoch innerhalb des möglichen Einstaubereichs bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>). Daher ist im nördlichen Teil des Plangebiets (siehe Bild 6) und der entsprechenden Eintragung im Lageplan zum Bebauungsplan eine hochwasserangepasste Bebauung erforderlich. Siehe dazu auch die weiteren Erläuterungen in den Kap. 5.3 und 6.2.3.

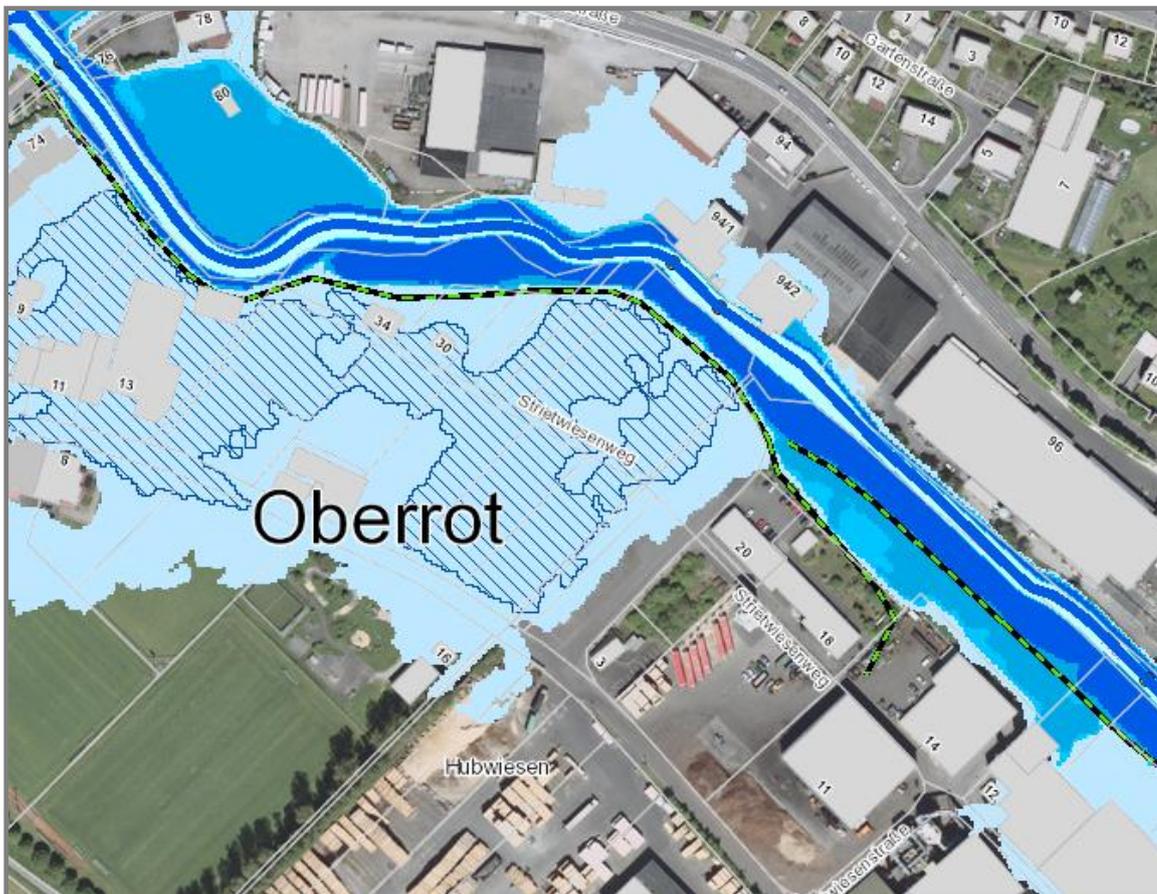


Bild 6: Ausschnitt aus Hochwassergefahrenkarte (Quelle: LUBW-Kartendienst)

#### 4.0 BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES

##### *Innerhalb des Geltungsbereiches*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im nördlichen Teil (nördlich der Straße „Am Sportplatz“) mit Ausnahme der nordwestlichen Flurstücke 717/1, 717/2 und 718 als Schnittholz – Lagerplatz genutzt. Durch diese Fläche verläuft der verdohte Wassergraben im Bereich des Flurstücks 720/1. Entlang der südöstlichen Grenze verläuft dort die innerbetriebliche Verbindungsstraße zwischen den nördlich und südlich der Rot bestehenden Betriebsteile. Diese führt dann in Verlängerung der Lücke zwischen den nördlich bestehenden Gebäuden 94/1 und 94/2 mit einer Brücke über die Rot. In einem Teilbereich des Flurstücks 718 bestehen ca. 30 Mitarbeiterparkplätze, die jedoch nur noch untergeordnet genutzt werden. Daran angrenzend bestehen im nordwestlichen Teil dann ein Gebäudekomplex mit maximal zwei Vollgeschossen, in dem sich Büro-, Werkstatt-, Lager- und Abstellräume sowie im Obergeschoss auch Wohnungen befinden. Die Freiflächen werden als Lagerflächen für Betriebsmaterial und als Hofflächen für im Gebäude vorhandene Nutzungen genutzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereichs (südlich der Industriestraße) wird im nordwestlichen Teil auf Flurstück 701, 702 und 703 sowie auf Teilflächen der Flurstücke 699 (insbesondere entlang der Industriestraße) und 700 ebenfalls als Schnittholz-Lagerplatz genutzt. Ansonsten befindet

sich auf den Flurstücken 699 und 700 hauptsächlich das „Herz“ der Firma mit dem Sägewerk, das sich in eingeschossigen Gebäuden mit leicht geneigten Satteldächern befindet. Diese sind in der Regel bis maximal 13 m hoch. Die Hofflächen dienen als Verkehrsflächen für die Beschickung und Sortierung des Rohmaterials. Entlang der Grenze zum nordwestlich gelegenen Sportplatzgelände besteht eine ca. 5 m hohe Lärmschutzwand.

Zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Geltungsbereichs verläuft die Industriestraße, die in diesem Abschnitt als Privatstraße dient. Die Straße wurde mit dem Bebauungsplan „Teilentwicklung Industriestraße“ im Jahre 2011 aus der öffentlichen Nutzung herausgenommen und dient heute insbesondere der inneren Erschließung des Firmenareals.

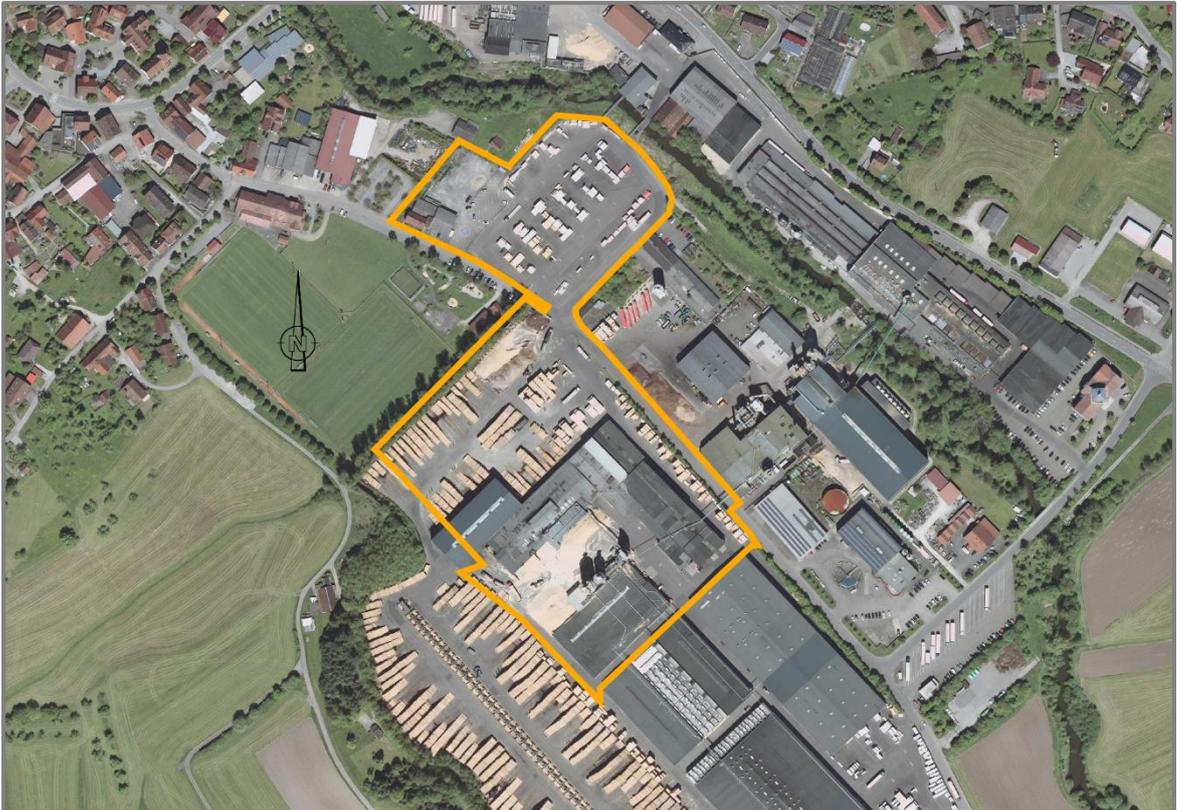


Bild 7: Luftbild mit Geltungsbereich (Quelle DOB-Luftbild, Gemeinde Oberrot)

#### *Außerhalb des Geltungsbereiches*

Außerhalb des Geltungsbereiches grenzen im Nordwesten weitere gewerblich festgesetzte Bauflächen, auf denen sich insbesondere eine größere Firma mit ihren Betriebsgebäuden und Parkplätzen befindet. Nördlich des nur als Feldweg ausgebauten Strietwiesenweges befinden sich auf der Fläche zur Rot hin (Flurstücke 733, 744/2) und einer Teilfläche des Flurstücks 746) u.a. das Vereinsheim des Türkischen Arbeitnehmervereins sowie private Gärten mit kleinen Schuppen. Im nördlichen Bereich grenzt das Gewässer „Rot“ an, dessen südliche Böschung nicht bzw. nur geringfügig mit Gehölzen bepflanzt ist. Entlang der Rot sind Hochwasserschutz – Einrichtungen vorhanden, die einen Schutz des Firmenareals bei einem 100-jährigen Hochwasser (HQ100) bieten. Mit ihrem teilweise begleitenden Gehölzgürtel ist die Rot auch als FFH- und Vogelschutzgebiet ausgewiesen. In diesem Bereich verläuft auch die Fernheizleitung vom Heizkraftwerk der Firma Binderholz/Klenk zur Kultur- und Sporthalle. Die Zuleitung in den nördlichen Betriebsteil erfolgt über einen Abzweig mit einer Rohrbrücke, unmittelbar nordwestlich der innerbetrieblichen Verbindungsbrücke. Im Nordosten (Strietwiesenweg 18 – 20) grenzt das Firmenareal der Firma Rödl & Lorenzen an, die auch die angrenzenden Flurstücke 722/1 und 722/2 im Eigentum hat. Ein bestehendes kleines Bürogebäude auf Flst.722/2 steht leer und soll abgebrochen werden. Auf Flurstück 722/1 befindet sich eine kleine ruderalisierte Grünfläche, die einen Spontanbewuchs mit niederwüchsigen Gehölzen aufweist. Daran angrenzend befinden sich in Richtung Südosten weitere Flächen der Firma Binderholz/Klenk. Dort befindet sich im Gebäude Industriestraße 11 die Werkstatt und im Gebäude 13 das Biomasse-Heizkraftwerk. Daran angrenzend befinden sich südöstlich angrenzend weitere Gewerbebetriebe. Bestehende Siloanlagen haben im Betriebsgelände bereits Höhen über 30 m ohne die technischen Aufbauten.

Südlich der Straße „Am Sportplatz“ befinden sich die Freizeit- und Sportanlagen der Gemeinde insbesondere mit zwei Sportplätzen, Leichtathletik-Einrichtungen, DFB- Minispielfeld, Festwiese, Skateranlage und Kinderspielplatz sowie die Kultur- und Sporthalle der Gemeinde. Weiter stehen dort in Zuordnung zur Straße „Am Sportplatz“ noch ein Geräteschuppen und eine Garage als Lagergebäude. Die gesamte Fläche wird durch eine hohe Baumreihe entlang der Lärmschutzwand zur Firma Binderholz/Klenk sowie entlang des südwestlich angrenzenden Pappelweges eingefasst. Weitere Bäume durchgrünen die Parkplatzflächen an der Friedhofstraße sowie an der Straße „Am Sportplatz“. Südwestlich des Sägewerks und der daran angrenzenden Hallen erstreckt sich der Rundholzlagerplatz, der in Richtung des Ortes mit einem Lärmschutzwall bzw. einer Lärmschutzwand eingefasst wird. Daran angrenzend beginnt der Außenbereich mit den ansteigenden Talhängen, der dort auch als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Südöstlich des Sägewerks befinden sich große Lagerhallen der Firma Binderholz/Klenk, die sich ca. 400 m weit in Richtung Südosten erstrecken.

## **5.0 ERLÄUTERUNGEN ZUR PLANUNG**

### **5.1 ALLGEMEINES**

Die Fa. Binderholz/Klenk plant zur Optimierung der Wertschöpfungskette am Standort in Oberrot die Errichtung und den Betrieb einer Holzpelletierungsanlage, die hinsichtlich der Lage und Größe der Anlage die Änderung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Strietwiesen 2. Änderung“ aus dem Jahre 2015 erforderlich macht. Die Rahmenbedingungen wurden zwischenzeitlich weiterentwickelt und um einen effizienten Betrieb der Anlage zu gewährleisten sind daher Anpassungen der Festsetzungen erforderlich. Dabei sind die erforderlichen Anlagenhöhen anzupassen und insbesondere sind die Lärmfestsetzungen zum Schutz der Umgebung für die Gesamtanlage rechtssicher zu gestalten.

Auf dem Betriebsgelände sind folgende Anlagen bzw. Prozesse vorgesehen, die teilweise eine Änderung des Bebauungsplanes erfordern:

- Holzaufbereitung in Zuordnung zum Sägewerk auf den Flurstücken 699 und 700 (G12)
- Fördereinrichtung zum Transport des Rohprodukts zur Nassspanlagerung mit Zwischenlagerung in den Nassspanilos im Bereich der Pelletierungsanlage (G11)
- Rohstofftrocknung in der Bandtrockneranlage
- Zwischenlagerung in den Trockenspanilos
- Zuführung von Bindemitteln aus dem Bindemittelsilo zur Fortsetzung des Reifeprozesses
- Pelletproduktion im Pressenraum mit Kühlung und Siebung
- Lagerung in den Pelletsilos
- Pelletverladung in einer geschlossenen LKW-Verladeanlage sowie in einer Absackanlage

Die Rohstoffe (Sägemehl + Hackschnitzel) für die Pelletierung stammen aus der eigenen Produktion des Holzverarbeitungsbetriebs und können daher online mittels Fördertechnik direkt von der Anfallstelle des Sägewerks im Bereich des G12 zur geplanten Pelletierungsanlage im Bereich G11 befördert werden. Dadurch ergeben sich auch sehr große Vorteile hinsichtlich der Transportlogistik. Aufgrund der geschlossenen Fördereinrichtungen und der Maßnahmen zum Lärmschutz ist beim Betrieb der Holzpelletierungsanlage nur mit geringen Emissionen zu rechnen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es daher, die im Plangebiet bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne so zu ändern, dass die planungsrechtlichen Grundlagen für die vorgesehenen Anlagen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung dieses Bereiches geschaffen werden können.

### **5.2 ERSCHLIESSUNG/VERKEHR**

Im Plangebiet sind keine neuen Erschließungsanlagen festgesetzt. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt für den Bereich Gewerbegebiet GE1 über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Am Sportplatz“ sowie für die restlichen Bereiche (G11 und G12) über die Ernst-Klenk-Straße und Industriestraße von Südosten. Dadurch belastet der gewerbliche Verkehr die Ortsdurchfahrt nicht wesentlich. Der im Plangebiet liegende Abschnitt der Industriestraße wurde im Jahr 2011 entwidmet und als private Erschließungsstraße ausgewiesen. Zur Organisation des innerbetrieblichen Verkehrs zwischen den Betriebsflächen südlich und nördlich der Industriestraße war dies sehr vorteilhaft. Hinsichtlich des Wegfalls der beliebten Radstrecke durch das Rottal, wurde südwestlich des Firmengeländes eine landschaftlich schön gelegene Ersatztrasse hergestellt, die über die Friedhofstraße, den Pappelweg und einen neuen Weg nach Hausen führt. Zur Erschlie-

ßung der östlich des Plangebiets liegenden Firma Rödl & Lorenzen (Strietwiesenweg 18/20) wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht über die private Verkehrsfläche „Industriestraße“ und dann über Teilflächen der Flurstücke 722 und 735/4 zum Firmenstandort geführt und festgesetzt. Eine Zu- und Abfahrt des Firmenareals im Bereich des festgesetzten Industriegebiets (GI) über die Straße „Am Sportplatz“ in Richtung Ortsmitte ist nicht zulässig. Nur für Nutzungen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebiets GE1 ist ein Anschluss an die Straße „Am Sportplatz“ zulässig. Dabei sollte dort unter Berücksichtigung der bestehenden Straßenquerschnitte und Wohnnutzungen nur eine untergeordnete Anbindung möglich sein. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Wendeanlage für LKW soll entfallen, da unter Berücksichtigung der Gesamtsituation für das dort nur geringe LKW-Verkehrsaufkommen andere Wendemöglichkeiten bestehen. Der entwidmete Teil der Industriestraße, der als Private Verkehrsfläche festgesetzt ist, darf im westlichen Bereich durch die Fördereinrichtung vom Sägewerk zur Pelletieranlage überbaut werden. Die lichte Höhe über Fahrbahn muss jedoch mindestens 8 m betragen.

Wie bereits in Kap. 2.0 kurz erläutert, [kann sich durch die geplante werksinterne Weiterbearbeitung der Reststoffe eine Reduzierung des LKW-Verkehrs ergeben](#). Siehe dazu die weiteren Ausführungen in Kap. 6.2.2.

### 5.3 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Das Plangebiet ist unter Berücksichtigung der in Kap. 2.0 und 5.1 genannten planerischen Ziele und Erfordernisse weitestgehend konform mit der Ausweisung in den rechtsverbindlich bestehenden Bebauungsplänen.

Dabei ist das Plangebiet weitestgehend wie im Bestand im nordwestlichen Bereich als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und ansonsten als eingeschränktes Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ausgewiesen. Die Grenze zwischen Gewerbe- und Industriegebiet wird jedoch unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen um ca. 17 m nach Westen verschoben.

Die Einschränkungen betreffen nur die zulässigen Emissionskontingente in den einzelnen Teilbereichen des Plangebiets. Damit wird den in der näheren und weiteren Umgebung vorhandenen schutzwürdigen Baugebieten (WR, WA und MI) Rechnung getragen. Grundsätzlich zulässig sind daher nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den Teilbereichen festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten. Siehe dazu die weiteren Ausführungen unten und in Kap. 6.2.1.

Im Gewerbegebiet sind mit Ausnahme einer Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben und von Beherbergungsbetrieben alle Nutzungen gemäß § 8 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind dabei nur als Ausnahme von Handels- und Gewerbebetrieben zulässig, deren angebotenes Sortiment überwiegend aus eigener Herstellung stammt, im Wege der handwerklichen und gewerblichen Leistung verbraucht, eingebaut oder auf andere Weise weiterverarbeitet wird und soweit die Einzelhandelsnutzung der übrigen betrieblichen Nutzung untergeordnet bleibt. Dies ist zum Schutz der bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Ortskern von Oberrot erforderlich. Weiter sind auch die Lage und fehlende Zentralität am Standort für Einzelhandel nicht geeignet. Unter Berücksichtigung der Lage im Bereich des angrenzenden Industriegebiets sollen auch Beherbergungsbetriebe hier ausgeschlossen werden. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO mögliche Ausnahme für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist zulässig, allerdings sind die Ausnahmen Nr. 2 und 3 (Wohnungen und Vergnügungsstätten) aufgrund der bereits o.g. Ausführungen am Standort nicht zulässig.

Das festgesetzte Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO ist insofern eingeschränkt festgesetzt, dass in den verschiedenen Teilbereichen (GI1 und GI2) unterschiedliche Emissionskontingente festgesetzt sind. Damit Zulässig sind im GI grundsätzlich die Nutzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauNVO. Insbesondere sind hier unter Berücksichtigung der bestehenden Firma Großbetriebe der Holzbearbeitung und Holzverarbeitung zulässig. Die oben aufgeführten Beschränkungen bezüglich von Einzelhandel und Beherbergungsbetriebe gelten hier synonym zum Gewerbegebiet. Dies stellt insgesamt eine Sondersituation dar, die hier auf Oberrot und seine bauliche Entwicklung im Zusammenhang mit der Firma Binderholz/Klenk abgestimmt ist. Nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind im Zusammenhang mit § 1 Abs.6 und 9 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs.3 BauNVO.

Als Maß der baulichen Nutzung sind eine Grundflächenzahl (GRZ), eine Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) sowie eine maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Das jeweilig festgesetzte Maß der baulichen Nutzung orientiert sich bei der Grund-, Geschoss- und

Baumassenzahl an den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen im Plangebiet. Die Grundflächenzahl wird unter Berücksichtigung der Ziele der gewerblichen Nutzung im Plangebiet entsprechend den Möglichkeiten, die die Obergrenzen gemäß § 16 BauNVO zulassen, mit  $GRZ=0,8$  festgesetzt. Aufgrund der Ausnutzung der vorhandenen Betriebsflächen kann die Grundfläche nach § 19 Abs.4 BauNVO über dies hinaus bis zu einer  $GRZ=0,9$  überschritten werden. Die festgesetzte Baumassenzahl beträgt ebenfalls wie bereits im Bestand  $BMZ=6,0$ . Damit soll insgesamt eine gute Ausnutzung der Betriebsflächen ermöglicht werden, was zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden beiträgt.

Die Begrenzung der Höhenentwicklung ist insbesondere städtebaulich und ortsgestalterisch von großer Bedeutung. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen im Plangebiet werden gegenüber den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen unter Berücksichtigung der geplanten Anlagen insgesamt größtenteils erhöht. Im GE1 bleibt es bei einer Gebäudehöhe von maximal 12,00 m, im GI1 erfolgt eine Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe von 15,00 m auf 25,00 m sowie im GI2 von 13,00 m auf maximal 20,00 m. Damit sollen die Grundlagen geschaffen werden, um die geplante Pelletierungsanlage sowie weitere zukünftige Entwicklungen im Betriebsareal planungsrechtlich zu sichern. Dabei steht derzeit insbesondere die Optimierung der Wertschöpfungskette im Vordergrund (siehe dazu die Ausführungen in Kap. 5.1). Aufgrund der Lage in der Talaue, die Ausdehnung der geplanten Anlage flächenmäßig begrenzt ist, im Kernbereich des Betriebsareals platziert ist und das Gesamtareal bereits durch verschiedene Gebäude bis maximal 20 m Höhe sowie sonstige technische Anlagen bis über 30 m Höhe bebaut ist, kann dies bei der Größe des gesamten Gewerbegebiets von über 30 ha unter Berücksichtigung der Lage und Gesamtwirkung städtebaulich verträglich gelten. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. I.6.2.5. Zusätzlich sind in Teilbereichen noch Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen zulässig. Dies insbesondere für die jeweils anlagentechnisch erforderlichen Anlagen und technisch bedingten Aufbauten. Im GE1 dürfen technisch bedingte Aufbauten die zulässige Gebäudehöhe um maximal 5,00 m überschreiten. Im GI1 dürfen anlagentechnisch erforderliche Anlagen wie Siloanlagen usw. die zulässige Gebäudehöhe um maximal 17,00 m überschreiten. Im GI2 dürfen anlagentechnisch erforderliche Anlagen einer Pelletierungsanlage wie Nassholzaufbereitung, Siloanlagen usw. die zulässige Gebäudehöhe um maximal 5,00 m überschreiten. Hinsichtlich des Betriebsablaufes und der Anlagentechnik sind diese Höhen erforderlich. Im GI2 und im Bereich der Privaten Verkehrsfläche Industriestraße sind darüber hinaus innerhalb der entsprechend mit  $GH_F$  festgesetzten Flächen Fördereinrichtungen (Pylone) bis zu einer Gesamthöhe von maximal 40,00 m zulässig.

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die im Rahmen der Baugenehmigung beantragten Erdgeschoss-Fußbodenhöhen (EFH) der geplanten Gebäude und Anlagen. Diese Erdgeschossfußbodenhöhe soll im südöstlichen Teil des Plangebietes (GI2) aus gestalterischen Gründen maximal 0,5 m über dem mittleren natürlichen Gelände liegen. Der nordwestliche Teil liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) in einem bei Extremereignissen ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) Hochwasser gefährdeten Bereich, der im Bebauungsplan durch eine Kennzeichnung gemäß § 5 Abs.1 BauGB definiert ist. Allgemein sind hier entsprechende bauliche Vorkehrungen gegen Eindringen von Hochwasser zu treffen. Um Vorsorge zu treffen und die Hochwassergefährdung zu minimieren müssen die Erdgeschossfußbodenhöhen dort um mindestens 30 cm über der berechneten Wasserspiegellage eines extremen Hochwasserereignisses liegen. Die dort festgesetzten Mindest – EFH´s entsprechen diesen Forderungen. Als Gestaltungsspielraum wurden aus städtebaulichen Gründen 50 cm Unterschied zwischen der Mindest- und Maximal-EFH festgesetzt.

Als Bauweise ist unter Berücksichtigung der geplanten gewerblichen Nutzungen eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise in ihren Grundsätzen entspricht, abweichend jedoch die gemäß § 22 Abs.2 Satz 2 BauNVO genannte Längenbeschränkung von 50 m überschreiten darf.

Wie bisher sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Dabei sind die überbaubaren Grundstücksflächen großzügig ausgewiesen, so dass die baulichen Möglichkeiten auf den Grundstücken nicht wesentlich eingeschränkt werden. Ausreichende Abstände zur Rot, zum Sportplatz sowie zu den Verkehrsflächen sind eingearbeitet. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind die dem Betrieb zugeordneten baulichen Anlagen wie Lagerboxen, Abstellflächen für Container, Trafos usw. zulässig, sofern die Abstandsflächen eingehalten und festgesetzte Pflanzgebote nicht beeinträchtigt werden. Damit entstehen weitere Spielräume für Eine Überbauung des bestehenden verdolten Wassergrabens auf den Flurstücken 729/1, 738 und 738/1 ist möglich, bedarf jedoch ggf. einer detaillierten Abstimmung und Vereinbarung mit der Gemeinde Oberrot über Erhalt und Pflege der Verdolung. Ein entsprechendes Leitungsrecht

(LR2), das auf eine parallel geführte Trasse im Bereich der bestehenden Privatstraße einschwenkt, ist im Bebauungsplan ausgewiesen. Ebenso ist dort auch ein Geh- und Fahrrecht für die Grundstücke der Firma RÖLO eingetragen (GR1-FR1), das auch den Bereich der entwidmeten Privaten Verkehrsfläche erfasst. Dieses Geh- und Fahrrecht gewährleistet die Zu- und Abfahrt der Firma. Aufgrund der bestehenden und evtl. später geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen ist die private Verkehrsfläche Industriestraße auch mit einem weiteren Leitungsrecht (LR1) versehen, das den Betrieb und die Erhaltung der bestehenden und geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet. Insgesamt soll der zu entwidmende Straßenabschnitt weiterhin im Eigentum der Gemeinde bleiben, um auf später mögliche veränderte Rahmenbedingungen eingehen zu können.

Garagen und überdachte Stellplätze sowie auch offene Stellplätze sind innerhalb des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiets allgemein zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen jedoch einen Abstand von mindestens 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Stellplätze sind innerhalb der flächenmäßig festgesetzten Pflanzgebote nicht zulässig.

Im Bebauungsplan sind verschiedene Festsetzungen zum Lärmschutz definiert. Die vom Bereich GI2 ausgehenden Lärmimmissionen sind erheblich und müssen daher gegenüber den in der nordwestlichen Umgebung vorhandenen Siedlungsflächen mit Wohnhäusern begrenzt werden. Durch die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von ca. 5 m über dem natürlichen Gelände kann eine Minimierung der Lärmimmissionen erreicht werden. Um die schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung entsprechend zu berücksichtigen wurde gemäß Anlage 4 zum Bebauungsplan Emissionskontingentierung nach DIN 45691 durchgeführt, die an den entscheidenden Immissionspunkten gemäß Tab. 1 der Anlage 4 die Orientierungswerte der DIN 18005 für die jeweiligen Baugebietstypen eingehalten werden. Dies wird erreicht durch die Festsetzung von Emissionskontingenten in den einzelnen Teilbereichen GE1, GI1 und GI2 jeweils für tags und nachts. Daher sind dort nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Tabelle 3 angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten. Da die Emissionskontingente von einzelnen Nachbarschaftspunkten begrenzt werden, liegen die berechneten Immissionskontingente zu anderen Immissionsorten deutlich unter den Planwerten. Daher werden die Emissionskontingente mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten nach DIN 45691 beaufschlagt. Diese sind im Textteil unter Nr. 1.11.2 für die Tag- und Nachtzeit sowie durch verschiedene Richtungssektoren benannt und im Lageplan dargestellt. Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionsorten die gesetzlichen Anforderungen an die vom Plangebiet ausgehenden Schallimmissionen eingehalten werden. Bei der Neueinrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, soweit Gebäude, aus gestalterischen Gründen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Bereich, in dem bauliche Vorkehrungen gegen Eindringen von Hochwasser zu treffen sind, ist im Lageplan dargestellt. Dabei sind insbesondere die Festsetzungen zur Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe zwingend einzuhalten. Auf die nachrichtlich übernommenen Festsetzungen unter Nr. 3.1 des Textteiles bezüglich des Überschwemmungsgebiets wird verwiesen.

Festsetzungen zu den grünordnerischen Belangen sind in der Planung integriert (siehe unter Ziffer I.5.4 bzw. II.5.0).

#### **5.4 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die gestalterischen Festsetzungen im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften nach § 74 LBO, die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellt werden sollen, tragen auch hier im festgesetzten Industriegebiet dazu bei, dass für die baulichen Anlagen eine ordentliche Gestaltung sowie eine gute städtebaulichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden kann. Dabei werden aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden, Dächer, Werbeanlagen, zur Gestaltung von Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke getroffen.

Bei der Farbgebung der Fassaden sollen hinsichtlich der möglichen Baumassen und Höhenentwicklung nur gedeckte Farbtöne zugelassen werden. Reflektierende und glänzende Materialien sind mit Ausnahme von flächigen Verglasungen zur passiven Energienutzung nicht zulässig. Dabei soll eine gute Einbindung in die Umgebung erreicht werden. Als Dachform sind unter Berücksichtigung der Funktionen im Gewerbe-/Industriegebiet Flachdächer und geneigte Dächer zulässig.

sig. Damit soll den funktionalen Anforderungen Rechnung getragen werden. Hohe Siloanlagen, die die jeweilig festgesetzten Gebäudehöhen in den Teilbereichen überschreiten, sind dazu mit geneigten Dächern mit einer Dachneigung von 20 – 35° ausgebildet werden. Damit sollen die Höhen minimiert werden und eine bessere Einfügung in die Umgebung erreicht werden. Weiter soll die Dachdeckung hinsichtlich des Landschaftsbildes nur mit gedeckten Farbtönen der RAL-Gruppen 30 ,70 und 80 (rote, graue und braune Farbtöne) erfolgen. Hinsichtlich der Draufsicht auf die Dachlandschaft von den angrenzenden Höhen der umliegenden Berge ist dies dringend erforderlich. Wo aus anlagentechnischen Gründen möglich, sollen Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung begrünt werden. Dabei ist mindestens eine extensive Begrünung mit 10 cm Substratstärke herzustellen. Dacheindeckungen aus Blei, Kupfer oder Zink sind zum Schutz des angrenzenden Gewässers nicht zulässig. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von technisch bedingten Anlagen gemäß Festsetzung Ziffer 1.2.3 nicht zulässig.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Unzulässig sind Großflächenwerbung, grelle Leuchtreklamen an den Außenseiten der Gebäude, Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Werbeanlagen, die in den Außenbereich wirken. Dabei darf die Höhe der Werbeanlagen und Schriften bei bandartiger Ausführung 0,80 m, bei Einzelschildern 1,20 m nicht überschreiten. Mit diesen Vorschriften kann eine den dörflichen Rahmen sprengende Gestaltung von Werbeanlagen verhindert werden.

Um eine Flächenversiegelung zu vermeiden, müssen neue private PKW-Parkplätze sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässige Pflaster oder Drainpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Wegedecke) hergestellt werden. Damit soll eine Reduzierung der versiegelten Flächen erreicht werden. Weiter sind Stellplatzanlagen zu durchgrünen. Dabei sind pro 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger standortgerechter Laubbaum gemäß Ziffer 1.12.1 des Textteils anzupflanzen. Damit können u.a. die Belange der Schutzgüter Klima/Luft und Wasser besser berücksichtigt werden.

Weiter werden zur Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke Aussagen zur Begrünung der unbebauten Flächen, zu Aufschüttungen und Abgrabungen, zu Stützmauern und zu Einfriedigungen getroffen, die auf die bestehenden örtlichen Verhältnisse abgestimmt sind. Dabei darf die maximal zulässige Höhe von Aufschüttungen und Abgrabungen unter Berücksichtigung der Topographie nur bis auf Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe bzw. bis zur Oberfläche von sonstigen baulichen Anlagen wie Stellplätze usw. erfolgen. Stützmauern sind aus gestalterischen Gründen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und zu den Nachbargrundstücken nicht zulässig. Als Einfriedigungen sind Stabgitterzäune aus Metall und Laubgehölzhecken bis 2,50 m Höhe sowie nicht geschlossene Holzzäune bis 2,00 m Höhe zulässig. Dabei sind jedoch Anforderungen genannt, die eine ordentliche Gestaltung und Einbindung solcher Einfriedigungen gewährleisten. Dies sind u.a. die Begrünung der Metallzäune mit heimischen Kletterpflanzen oder Gehölzen sowie die Anpflanzung einheimischer standortgerechter Hecken. Mit dem geforderten Bodenabstand von mindestens 10 cm soll dem Lebensraum von Tieren ggf. Rechnung getragen werden. Zum Gewässer Rot ist aus gewässer- und naturschutzrechtlichen Gründen und zu öffentlichen Verkehrsflächen aus ortsgestalterischen Gründen mit Einfriedigungen ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Grundsätzlich sind alle Geländeänderungen in den Bauvorlagen im Rahmen eines gemäß Ziffer 5.1 des Textteiles geforderten Freiflächengestaltungs- und Pflanzplanes darzustellen. Zur Reduzierung der direkten Wasserableitung von unbegrüntem Dächern ist zur Berücksichtigung der Belange des Schutzgutes Wasser eine wirksame Regenrückhaltung nachzuweisen. Dazu ist ein Pufferbehälter herzustellen, der pro 100 m<sup>2</sup> angeschlossener Dachfläche ein Volumen von 2 m<sup>3</sup> vorsieht. Er muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche haben und ist in die Rot einzuleiten. Ein Anschluss an den örtlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

## 5.5 GRÜNORDNUNG

Da das vorliegende Plangebiet nur das bereits bestehende Areal der Firma Binderholz/Klenk betrifft und durch einen hohen Versiegelungsanteil geprägt ist, sind in den Festsetzungen nur wenige grünordnerische Festsetzungen getroffen. Die grünordnerische Konzeption orientiert sich daher an den Gegebenheiten der Umgebung und den Erfordernissen für eine angemessene Einbindung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen in die örtlichen Strukturen. Dabei sind folgende Aspekte in die Planung eingeflossen:

- Berücksichtigung der bestehenden Strukturen.
- Einbindung des Plangebiets in die Umgebung.

- Gestaltung des Plangebiets unter ökologischen Gesichtspunkten.
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch eine intensive Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen.

Folgende grünordnerische Maßnahmen sind in der Planung insbesondere vorgesehen:

- Pflanzgebot zur Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebiets mit Laubbäumen. Dazu sind pro 2.500 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche je ein Laubbaum gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen. Dabei ist, soweit mit der Nutzung zu vereinbaren, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen im Abstand von maximal 25 m eine Straßenrandbegrünung zu entwickeln (Textteil Nr. 1.12.1).
- Intensive Begrünung der bestehenden Lärmschutzwand auf mindestens 60% ihrer Fläche mit Pflanzen der Pflanzliste 3. Die Vorfläche ist durch Aussaat von Wildblumen, Magerrasen und Wildkräutern zu begrünen. Spontanvegetation ist zuzulassen (frühester Mähtermin 1.7., keine Düngung). (Textteil Nr. 1.12.2).
- Unzulässigkeit nicht heimischer Nadelgehölze und Koniferen (Textteil Nr. 1.12.3).
- Einbindung der geplanten baulichen Anlagen in die Landschaft durch Festsetzungen zur Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern. Dazu sind diese bis zu einer Dachneigung von 15° mindestens extensiv (Substratstärke mind. 10 cm) zu begrünen, sofern dies aus anlagentechnischen Gründen möglich ist. (Textteil Nr. 2.1.2).
- Reduzierung der Versiegelungsgrades von privaten PKW-Parkplätzen sowie nicht für den LKW-Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen durch Herstellung wasserdurchlässiger Beläge bei Stellplätzen und Zufahrten (Textteil Nr. 2.3).
- Ein-/Durchgrünung von Stellplatzflächen durch Pflanzung von mittelkronigen standortgerechten Laubbäumen entsprechend Pflanzliste 1 oder 2 gemäß Ziffer 1.12.1 (Textteil Nr. 2.3).
- Gestaltungsvorschriften für die Begrünung der unbebauten Flächen der Grundstücke (Textteil Nr. 2.4.1).
- Gestaltungsvorschriften für die Grundstücke bei Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen (Textteil Nr. 2.4.2 bis 2.4.4).
- Regenwassermanagement zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses durch Schaffung einer Regenrückhaltung für unbegrünte Dächer (Textteil Nr. 2.5).

Insgesamt wird auf die grünordnerischen Festsetzungen im Textteil, auf die Darstellung der Umweltauswirkungen in Kap. II.3.0. bis II.6.0 sowie auf die Eingriffsbilanzierung in Tab. 2 bis 4, Seite 37 - 39 hingewiesen.

## **6.0 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN BELANGE**

Bezüglich der Belange des Umweltschutzes wird auf die Ausführungen in Kap. II verwiesen.

## **6.1 BESTANDSBEWERTUNG**

Das Plangebiet gehört naturräumlich zum Gaildorfer Becken, das Teil der Schwäbisch- Fränkischen Waldberge ist. Von Natur aus würde hier der Eichen-Eschen-Hainbuchen-Feuchtwald mit flussbegleitenden Auenwäldern, die jedoch im Plangebiet und seiner Umgebung mehr nicht vorhanden sind. Es dominieren anthropogen geschaffene und überformte Biotypen.

Das gesamte Plangebiet ist bereits bisher als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. Wesentliche Grünstrukturen bestehen im Plangebiet nicht. Die Erschließung erfolgt über das angrenzende Straßennetz.

Weitere Ausführungen zur Bestandssituation siehe in Kap. I.4.0 und II.3.0. Der Bestand wurde aufgenommen und entsprechend in den Tabellen 2 – 4, Seiten 37 – 39 dargestellt.

## **6.2 KONFLIKTANALYSE**

### **6.2.1 LÄRMIMMISSIONEN**

Für die intensiven gewerblichen Nutzungen auf dem Betriebsareal der Fa. Binderholz/Klenk ist die Auseinandersetzung mit dem Thema „Lärm“ von größter Bedeutung für die Verträglichkeit mit den schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung. Dabei ist es hauptsächliches Ziel der vorlie-

genden Planung ein möglichst konfliktfreies Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen zu gewährleisten. Dazu wurde zum Bebauungsplan vom Büro IBAS eine Schallemissionskontingentierung gemäß DIN 45691 erstellt, die in Anlage 4 dem Bebauungsplan beigelegt ist. [Sie stellt sicher, dass die gewerblichen Geräuschimmissionen ausgehend von allen zukünftig geplanten Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Strietwiesen, 3. Änderung", zu keiner Verschlechterung der Gewerbelärmsituation im Umfeld führen kann.](#) Weiter wird auf die Ausführungen zu den in den Textteil unter Ziffer 1.11.2 aufgenommenen Festsetzungen, auf Kap. 5.3 der Begründung sowie die folgenden Ausführungen verwiesen.

Weitere Maßnahme zur Minimierung der Schallimmissionen auf die Umgebung ist die bereits bestehende ca. 5 m hohe Lärmschutzwand, die entlang der nordwestlichen Grenze des GI2 festgesetzt ist. Sie ist hochabsorbierend ausgeführt und trägt zum Lärmschutz der im GI2 vorhandenen Anlagen auf die nächstgelegenen Gebäude Pappelweg 11 und Friedhofstraße 20 bei.

Damit sind die Belange des Lärmschutzes in der Planung berücksichtigt.

#### 6.2.1.1 FESTSETZUNG VON EMISSIONSKONTINGENTEN

In verbindlichen Bauleitplänen können gem. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO Festsetzungen getroffen werden, die das Baugebiet nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gliedern. Diese Festsetzungen können auch dem Schallschutz dienen, wobei sich vor allem die Festsetzung von Emissionskontingenten anbietet.

Ziel einer solchen Festsetzung ist es, sicherzustellen, dass in den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005, von allen Anlagen zusammen, eingehalten werden (Summenwirkung). Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ liefert hierzu eine einheitliche Methode und Terminologie, die die im Rahmen der Bauleitplanung verwendeten Begriffe und Verfahren definiert.

Gemäß DIN 45691 bezeichnet der Planwert den Beurteilungspegel, der von den einwirkenden Geräuschen von Betrieben und Anlagen im Plangebiet am jeweiligen Immissionsort im Umgriff des Standortes nicht überschritten werden darf. Der Planwert errechnet sich aus dem Gesamtimmisionswert abzgl. der ermittelten Vorbelastung. Da im vorliegenden Fall das Plangebiet teilweise bereits bebaut ist, werden für jede Teilfläche separate Planwerte definiert.

Die Schallemissionen und -immissionen der neuen Teilfläche GI 1 müssen sich so in das Gesamtkonzept einfügen, dass daraus keine relevanten Auswirkungen auf die gesamte Geräuschsituation resultieren. Dies wird umgesetzt, wenn die Immissionskontingente der Fläche GI 1 die Immissionsrichtwerte tags um mindestens 10 dB und nachts um mindestens 6 dB unterschreiten. Die Immissionsorte liegen damit zur Tagzeit im Sinne der TA-Lärm nicht mehr im Einwirkungsreich der Anlage, zur Nachtzeit wird das Irrelevanzkriterium der TA-Lärm (Nr. 3.2.1 Abs. 6) erfüllt.

Für die Fläche GI 2 werden die Kontingente so dimensioniert, dass diese die bisher auf dieser Fläche stattfindenden Tätigkeiten abbilden und noch geringfügige Reserven für künftige Planungen am Standort bereitgehalten werden.

Die derzeit weitgehend ungenutzte bzw. teils mit einem Wohnhaus bebaute Fläche GE 1 des Plangebietes wird so in die Kontingentierung eingepasst, dass deren Immissionskontingente an allen Immissionsorten den Richtwert tags und nachts um mindestens 15 dB unterschreiten (Irrelevanzkriterium).

Ferner konnten Zusatzkontingente für die jeweiligen Richtungssektoren zur Tag- und Nachtzeit festgesetzt werden. Einzelheiten zu den Emissionskontingenten und den Zusatzkontingenten ergeben sich aus den zeichnerischen Festsetzungen sowie der textlichen Festsetzung Ziff. 1.11.2.

Die von IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH (nachfolgend „IBAS“), Bayreuth, am 21.08.2019 nach DIN 45691 errechneten Emissionskontingente führen dazu, dass deren Richtwerte tags und nachts an allen Immissionsorten eingehalten bis deutlich unterschritten werden.

#### 6.2.1.2 SCHUTZWÜRDIGKEIT DER AUSGEWÄHLTEN IMMISSIONSORTE („IO“)

Im Zusammenhang mit der schalltechnischen Begutachtung der Immissionsorte durch IBAS hat die Gemeinde Oberrot die Schutzwürdigkeit des Gebietes, in dem sich die von IBAS bewerteten Immissionsorte befinden, ausführlich geprüft. Sie hat hierzu einen Lageplan mit einer Nutzungskartierung angefertigt und für Immissionsorte IO 04 (Wohnhaus Friedhofstraße 6), IO 05 (Wohnhaus Gartenstraße 12) und IO 11 (Wohnhaus Mühlwiesen 2) über Geoportal Baden-Württemberg Teilpläne vorgelegt, aus denen sich die bauliche Nutzung am Immissionsort ergibt. So ist es mög-

lich, aus dem Übersichtsplan und den erstellten Detailplänen ein genaues Bild über die Gebietscharakteristik im Bereich der Immissionsorte zu erhalten. Die vorbezeichnete Dokumentation zur Gebietscharakteristik und zur Schutzwürdigkeit der betroffenen Ortslagen ist als Anlage 5 dem Bebauungsplan beigelegt.

Zusammenfassend ergibt sich für die jeweiligen Immissionsorte folgende Schutzwürdigkeit/Gebietscharakteristik:

- Immissionsorte innerhalb bestehender Bebauungsplangebiete:
  - Bebauungsplan „Steinäcker V, 2. Änderung“:  
IO 01 Erlenweg 5 und IO 06 Lindenstraße 3
  - Bebauungsplan „Strietwiesen - Erweiterung III“:  
IO 02 Am Sportplatz 15
  - Bebauungsplan „Schlosswaldstraße“:  
IO 03a Schlosswaldstraße 7
  - Bebauungsplan „Bierfeld - Erweiterung“:  
IO 07 Horschelweg 1, IO 08 Pfarrgartenweg 3 und IO 10 Brückenstraße 3
  - Bebauungsplan „Erweiterung Seniorenhaus Margarete“:  
IO 12 Seniorenhaus Margarete

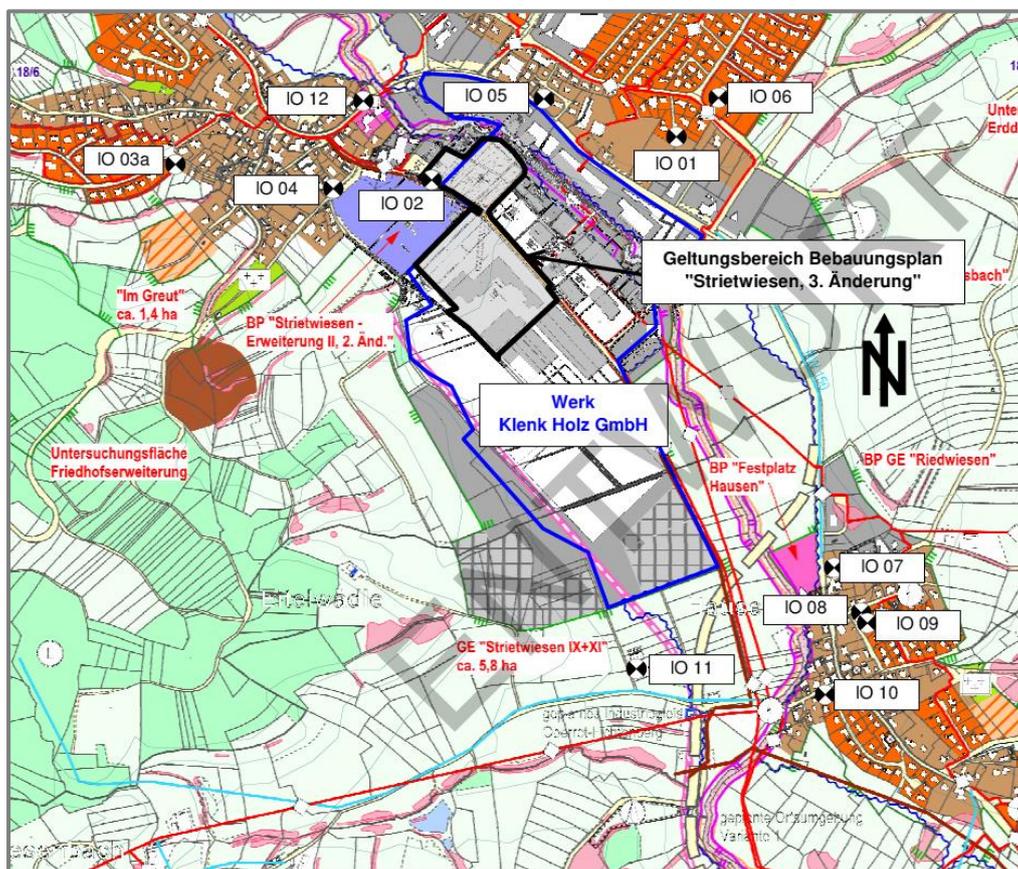


Bild 8: Immissionsorte (Quelle: Schalltechnische Untersuchung, Büro IBAS)

Für die Zuordnung der Immissionsorte zu den einzelnen Baugebietstypen sind nach Nr. 6.6 S. 1 TA-Lärm grundsätzlich die Festlegungen in den Bebauungsplänen maßgebend. Eine der Nr. 2.3.22 Abs. 3 der TA-Lärm 1968 und § 2 Abs. 6 S. 3 der 18. BImSchV entsprechende Regelung, nach der von der tatsächlichen baulichen Nutzung auszugehen ist, wenn diese erheblich von der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung abweicht, ist in TA-Lärm 1998 nicht aufgenommen worden (vgl. Landmann/Rohmer, Umweltrecht, Band II, TA-Lärm, Nr. 6 RZ 14 m.w.N.; ebenso mit überzeugender Begründung Feldhaus in Bundesimmissionsschutzgesetz, Kommentar, Loseblatt B 3.6 TA-Lärm, RZ. 45). Da nichts dafür ersichtlich ist, dass die oben bezeichneten Bebauungspläne, in denen sich die vorbezeichneten Immissionsorte befinden, funktionslos oder aus sonstigen Gründen nichtig sein könnten, wird hier die festgesetzte Nutzung aus den Bebauungsplänen

für die Schutzwürdigkeit des Gebietes herangezogen. Wegen weiterer Einzelheiten kann auf Tabelle 1 – „Immissionsorte und Orientierungswerte nach DIN 18005“ - aus dem schalltechnischen Gutachten von IBAS vom 21.08.2019, S. 13 Bezug genommen werden.

- Immissionsorte außerhalb von Bebauungsplangebiet:

- *IO 04 Friedhofstraße 6:*

Der IO 04 befindet sich in der Friedhofstraße 6. Rund um den IO 04 liegen ältere landwirtschaftliche Hofstellen, die derzeit im Wesentlichen zum Wohnen genutzt werden. Östlich anschließend an IO 04 findet sich ein großer Sportplatz mit einem Vereinsgebäude. Nordöstlich, in einer Entfernung von ca. 80 m, befindet sich das Betriebsgebäude der Fa. Lindex, einem großen Werkzeughersteller. Östlich dieses Betriebsgebäudes schließen sich Lagerflächen und Parkflächen an.

Beim Sportplatzgelände handelt es sich um eine Anlage für sportliche Zwecke i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Die unmittelbar an IO 04 angrenzenden, vorhandenen Gewerbebetriebe sind als sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zu qualifizieren. Ferner befinden sich im Bebauungszusammenhang Wohngebäude i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Ferner befinden sich im Umkreis ältere, zum Teil aufgegebene Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe i.S.v. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO. Der Gebietscharakter entspricht damit einem Mischgebiet bzw. Dorf-Mischgebiet i.S.d. §§ 5 und 6 BauNVO. In Bezug auf die Schutzbedürftigkeit bestehen hier keine Unterschiede.

- *IO 05 Gartenstraße 12:*

Das Wohnhaus IO 05 in der Gartenstraße 12 liegt unmittelbar nördlich der stark befahrenen Rottalstraße. Südlich der Rottalstraße, nur wenige Meter von IO 05 entfernt, befinden sich Lagerhallen und Betriebsgebäude des Holzverarbeitenden Betriebs Klenk. Nordwestlich des IO 05 in einer Entfernung von ca. 80 m, befindet sich das Betriebsgelände der Fa. Häfner, eines metallverarbeitenden Betriebes. In einer Entfernung von ca. 100 m des IO 05 liegt das weitläufige Betriebsgebäude der Fa. AS Motor, die derzeit stillgelegt ist. Östlich in einer Entfernung von ca. 80 m befindet sich eine Großgärtnerei. In dem durch Lindenstraße, Rottalstraße und Hohenhardtweilerstraße gebildeten Rechteck befinden sich im Übrigen weitere Wohnnutzungen.

Im Ergebnis befinden sich im unmittelbaren Bebauungszusammenhang zum IO 05 Wohngebäude i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie ein Gartenbetrieb i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO. Der Gebietscharakter entspricht damit einem Mischgebiet i.S.d. § 6 BauNVO.

- *IO 11 Wohnhaus Mühlwiesen 2:*

Der IO 11 liegt außerhalb der Ortslage des Ortsteils Hausen im Außenbereich. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Nutzung mit Wohnnutzung. Südlich davon befindet sich am Hubäckerweg ein weiteres landwirtschaftlich genutztes Grundstück mit einer Wohnnutzung.

Nach einer Entscheidung des OVG Münster vom 03.09.1999 (NWZ 1999, S. 1360) sind gegenüber Wohngebäuden, die mit einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb oder einem zulässigen ortsgewundenen gewerblichen Betrieb im Außenbereich verbunden sind, in der Regel die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 c der TA-Lärm einzuhalten. Dies sind die Werte für Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete (Tag 60 dB (A), Nacht 45 dB (A)). Ebenso wird dies gesehen von Feldhaus in Bundesimmissionsschutzgesetz, Kommentar, Loseblatt B 3.6 TA-Lärm, RZ. 54. Somit ist das Anwesen Mühlwiesen 2 einem Mischgebiet oder Dorfgebiet gleichzusetzen.

### 6.2.1.3 GLIEDERUNG DES PLANGEBIETS DURCH VERSCHIEDEN HOHE EMISSIONSKONTINGENTE

Nach einer Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16, Juris – erfordert die Gliederung eines Plangebietes nach § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten und auch ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung. § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO diene der räumlichen „Verteilung“ des Lärms, nicht dessen „Beschränkung“, weil sonst die Zweckbestimmung des Plangebietes nicht mehr gewahrt sei.

In seinem Urteil entschied das Bundesverwaltungsgericht, dass in einem GE-Gebiet „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art“ ihren Standort finden können müssen, und zwar durch ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung oder ein Teilgebiet, das mit Emissionskontingenten belegt ist, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Mit Beschluss

vom 07.03.2019 – 4 BN 45/18, Juris – hat das Bundesverwaltungsgericht diese Rechtsprechung auch auf die GI-Gebiete übertragen. Der zulässige Störgrad eines GI-Gebietes sei nach oben nicht begrenzt. Es sei daher unzulässig, durch Emissionskontingente im gesamten GI-Gebiet Gewerbebetriebe ab einem bestimmten Störgrad auszuschließen. Diese Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts hat der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg mit Urteil vom 06.06.2019 – 3 S 2350/15, Juris – aufgegriffen.

Der vorliegende Bebauungsplan gliedert die gesamte Fläche in drei Teilflächen – eine Gewerbegebietsfläche GE 1 und zwei Industriegebietsflächen GI 1 und GI 2 mit jeweils unterschiedlichen Emissionskontingenten. Damit ist eine Vorgabe der neueren Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg zur Gliederung von Industriegebieten mit Emissionskontingenten erfüllt.

#### 6.2.1.4 TEILGEBIET OHNE EMISSIONSBESCHRÄNKUNG

Eine weitere Vorgabe der Rechtsprechung ist, dass ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkung verbleibt. Dies kann nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 ein Teilgebiet des Bebauungsplangebietes sein oder – bei gebietsübergreifender Gliederung gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO - auch ein sogenanntes „Ergänzungsgebiet“.

Der vorliegende Bebauungsplan „Strietwiesen 3. Änderung“ liegt innerhalb eines großflächigen Areals, das durch GI-Gebiete, GE-Gebiete und GEE-Gebiete bestimmt wird. Es handelt sich dabei u. a. um folgende Bebauungspläne mit GI-Festsetzungen:

- Strietwiesen Erweiterung VII, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 25.04.2013
- Strietwiesen Erweiterung VII, rechtsverbindlich seit 18.08.1994
- Strietwiesen Erweiterung VIII, rechtsverbindlich seit 18.08.1994
- Strietwiesen Erweiterung IX, 1. Änderung, rechtsverbindlich seit 17.12.2009.

Die Bebauungspläne Strietwiesen, Erweiterung VII und Erweiterung VIII sind nicht nach Emissionskontingenten gegliedert und enthalten auch sonst keine Lärmfestsetzungen.

Es ist der planerische Wille der Gemeinde Oberrot, diese südlich bzw. südöstlich an das neue Bebauungsplangebiet „Strietwiesen 3. Änderung“ anschließenden GI-Gebiete frei von Emissionskontingenten zu belassen, so dass dort – innerhalb der Grenzen der DIN 18005 für GI-Gebiete - Gewerbebetriebe ansässig gemacht werden könnten. Gebietsübergreifend für das gesamte GE-, GEE- und GI-Gebiet kann die Gemeinde Oberrot demgemäß ausreichend große Standorte für jegliche Gewerbebetriebe anbieten, so dass die Zweckbestimmung des gesamten GI-Gebietes gewahrt werden kann.

Nach dem planerischen Willen der Gemeinde Oberrot sind die oben bezeichneten GI-Gebiete südlich und südwestlich des Plangebietes „Strietwiesen 3. Änderung“ als „Ergänzungsgebiete“ im Sinne der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Verwaltungsgerichtshofs zu qualifizieren. Die hier vorhandene Fläche ohne Emissionskontingentierung ist auch ausreichend groß, um die Zweckbestimmung des GI-Gebietes insgesamt zu wahren.

#### 6.2.2 VERKEHR

Die verkehrlichen Belange werden durch die vorgesehene Planung nicht verschlechtert. Änderungen an den Verkehrsströmen ergeben sich nicht. Ein- und Ausfahrten über die Straße „Am Sportplatz“ und damit in Richtung Ortsmitte sind nur von Nutzungen im GE1 zulässig. Der Verkehr aus dem Industriegebiet muss nach Südosten über die Industriestraße und die Ernst-Klenk-Straße abgewickelt werden. Wie bereits in Kap. 2 und 5.1 ausgeführt, ergeben sich durch die geplante Optimierung der Wertschöpfungskette und durch die Verwertung der Reststoffe aus Sägewerk und Holzbearbeitung eine deutliche Verringerung des durch die Firma verursachten Schwerlastverkehrs, so dass sich dadurch eine Verbesserung gegenüber der Bestandssituation um ca. 30 % ergibt. Dies trägt zu einer Verbesserung der Situation in den von dem LKW – Verkehr belasteten Orten der Umgebung bei. [Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass dies durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht gewährleistet ist, sondern der vorliegende Bebauungsplan nur den planungsrechtlichen Rahmen für dieses Vorhaben der Firma schafft.](#)

Für den angrenzend an das Plangebiet bestehenden Gewerbebetrieb im Gebäude Strietwiesenweg 18/20 sowie der dazugehörigen Flurstücke 722/1 und 722/2 ist ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Dies geht von Südosten über die Private Verkehrsfläche (Industriestraße) bis zum Flurstück 722 und von dort über die bestehende innerbetriebliche Fahrbahn-/Hoffläche in Richtung Nordosten über die Flurstücke 722 und 735/4 zum Betriebsare-

al, so dass die Zufahrt gesichert ist.

Die Anbindung des Baugebiets an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die in der Ortsmitte gelegene Bushaltestelle in ca. 300 m Entfernung.

Die Belange des Verkehrs sind damit nicht wesentlich beeinträchtigt.

### 6.2.3 HOCHWASSER

Das Gewässer „Rot“ verläuft unmittelbar nordöstlich angrenzend an das Plangebiet. Durch entsprechende Hochwasserschutzanlagen ist das Plangebiet für ein 100-jähriges Hochwasserereignis geschützt. Extreme Hochwasserereignisse können jedoch gemäß der Hochwassergefahrenkarte das im nördlichen Teil des Plangebiets, sehr flach in der Talaue gelegene GE1 und G11 geringfügig überfluten. Daher gehört dieser Bereich zum gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgelegten Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Unter diesem Aspekt wurde eine Mindesthöhe für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe definiert, die ca. 30 cm über dem  $HQ_{\text{extrem}}$  liegt. Damit ist ausreichend Vorsorge vor Überflutungen der baulichen Anlagen getroffen und gewährleistet bei entsprechender Beachtung die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, wie dies in § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB gefordert ist. Eine Freihaltung der Fläche für den Hochwasserschutz ist aus Gründen der bestehenden Nutzungen und durch die bereits bestehende Ausweisung als Gewerbe- bzw. Industriegebiet nicht möglich und nicht erwünscht. Die Belange des Hochwassers, des Wohls der Allgemeinheit, des Schutzes von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden sind daher in der Planung berücksichtigt. [Siehe dazu auch die Hinweise im Textteil unter Ziffer 5.7.](#)

### 6.2.4 FFH- UND VOGELSCHUTZGEBIET

Der nordöstlich angrenzende Bereich des Gewässers „Rot“ ist als FFH-Gebiet Nr. 809026000193 „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“ und als Vogelschutzgebiet Nr. 2147483647 „Kocher mit Seitentälern“ ausgewiesen.

Im Rahmen der durchgeführten Natura 2000 - Vorprüfung (siehe Anlage 3 zum Bebauungsplan) wurde eine überschlägige Ermittlung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen durch das Vorhaben durchgeführt, die maximal geringe Wirkungen auf die betroffenen Lebensstätte von Arten ergeben haben. Anlagebedingte Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Betriebsbedingt sind durch die geringfügige Zunahme der Schadstoff- und Lärmemissionen durch den Betrieb der Pelletierungsanlage nur sehr geringe Wirkungen für den Eisvogel denkbar, die jedoch durch die Vorbelastungen des bestehenden Werksgeländes in diesem Bereich sowie dem Umstand, dass in den Gewässerbereich einschließlich der Böschungen und des bestehenden Gewässerrandstreifens nicht eingegriffen wird, nicht relevant sind. Baubedingt sind zwar insbesondere durch die temporär auftretenden akustischen Störwirkungen infolge der Baustelle geringe Wirkungen auf den Eisvogel möglich, die jedoch aufgrund der Entfernung zu den Brutrevieren ebenfalls keine Erheblichkeit hervorrufen.

### 6.2.5 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes geht von einer nicht unwesentlichen Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhen aus, welche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild haben können. Im Bebauungsplan sind anlagentechnisch erforderliche Anlagen für eine Pelletierungsanlage mit Siloanlagen und ihren Fördereinrichtungen bis zu einer Höhe von 42 m zulässig. Diese überschreiten die bisher im Gebiet vorhandenen Anlagen von über 30 m Höhe noch um einige Meter. Aus städtebaulich gestalterischen Gründen ist dies insbesondere durch die Lage zum alten Ortskern sowie bezüglich des Landschaftsbildes zu werten.

Der Bereich der Siloanlagen mit Anlagenhöhen über 25 m ist beschränkt auf eine Fläche von maximal 3000 m<sup>2</sup>, dies bei einer Gesamtfläche des Gewerbe-/Industriegebiets von ca. 40 ha. Das Plangebiet und insbesondere die Fläche, die diese Gebäudehöhen zulässt (G11), liegt im Kernbereich des Gewerbegebiets und entfaltet daher keine erhebliche Fernwirkung. Aus dem Talauenbereich und dem Ortskern ist die Sicht auf den Bereich G11 nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar. Aus dem öffentlichen Raum ist insbesondere aus dem Bereich des südlichen Teils der nördlichen Entlastungsstraße zwar eine relativ gute Sicht auf die Anlage möglich, ansonsten ist im Zusammenhang mit der guten Durchgrünung der umgebenden Flächen mit Großbäumen (Sportplatz, Bereich der Rot) meist nur kleinräumig eine gute Sicht gegeben. Von den Wohngebieten in den Halbhöhenlagen ist der Bereich, zumindest aus den oberen Geschossen der Gebäude, teilweise sichtbar, allerdings sind die Entfernungen dort schon so groß, dass die Störwirkungen nicht sehr

erheblich sind. Andererseits lässt sich ein Gewerbegebiet in der vorhandenen Größe mit allen Vor- und Nachteilen auch nicht verstecken. Von den umgebenden Hängen des Rottales besteht oft eine gute Sicht auf das Werksgelände und damit auch auf die geplanten Anlagen, die jedoch aus größerer Entfernung nicht mehr für sich wirken, sondern sich im Gesamtgebiet weitestgehend integrieren. Damit können erheblich negative Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die vorliegende Planung ausgeschlossen werden.

#### 6.2.6 SONSTIGES

Hinsichtlich des hohen Versiegelungsgrades und der im Plangebiet fast vollständig fehlenden Grünstrukturen ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung im Plangebiet nicht erforderlich. Bezüglich der Auswirkungen auf die angrenzenden Grünstrukturen am Gewässer „Rot“ wird auf die Ausführungen in der Natura 2000 - Vorprüfung in Anlage 3 zum Bebauungsplan sowie in Kap. 6.2.4 verwiesen.

Altlasten bzw. Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang bei Bekanntwerden von Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen ist unter Ziffer 5.3 im Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen.

Mögliche Staub- und Feinstaub-Emissionen, die das geplante Pelletwerk gegebenenfalls hervorruft, sind nicht auf der Ebene der Bebauungsplanung abzubilden. Grundsätzlich ist es so, dass ein Bebauungsplan die von ihm aufgeworfenen (Immissions-) Konflikte zu bewältigen hat. Diese sind im Rahmen des dazu erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu prüfen.

Sonstige Belange sind nach derzeitigem Stand von der Planung nicht berührt.

### 6.3 MAßNAHMEN

Durch die vorliegende Planung werden die Belange gemäß § 1 Abs.6 in Verbindung mit Abs.7 BauGB geprüft und soweit als möglich berücksichtigt. Die Festsetzungen im zeichnerischen und textlichen Teil des Bebauungsplanes sind auf diese Belange abgestimmt.

Die wesentlichen Maßnahmen sind:

- Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes mit Begrenzung der Höhe und der Gestaltung der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der vorhandenen und umliegenden Strukturen,
- Minimierung der Bodenbelastungen und des Landschaftsverbrauches durch flächensparende Entwicklung des Gebiets,
- Möglichkeit zur Begrünung von Dächern als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas im Gebiet und zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses,
- [hinsichtlich der Gesamtlärmbelastung durch den Betrieb schließen die Gemeinde und die Firma einen städtebaulichen Vertrag zum Zweck des Emissionschutzes, der die Messung der Gesamtbelastung des bestehenden Betriebs, die Schallemissionsvermeidung und das Monitoring verbindlich in vertraglicher Form festschreibt,](#)
- weitere Maßnahmen siehe in Kap. 5.0 des Umweltberichts.

Es erfolgen keine nachhaltigen Beeinträchtigungen durch die vorliegende Bebauungsplan – Änderung.

### 7.0 VER- UND ENTSORGUNG, KOSTEN

Wesentliche Veränderungen der Ver- und Entsorgungssituation ergeben sich durch die vorliegende Planung nicht, da die Planung das bestehende Betriebsareal der Fa. Binderholz/Klenk betrifft.

Im Allgemeinen Kanalisationsplan der Gemeinde Oberrot ist das Baugebiet enthalten. Die Entwässerung erfolgt über die bestehenden Leitungen, die größtenteils über das Firmenareal führen und außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes teilweise durch Leitungsrechte gesichert sind. Verschiedene Leitungen queren jedoch auch das Plangebiet im Bereich der Flurstücke 718, 720/1 und 738/1 sowie ggf. auch im Bereich der Flurstücke 721 und 735/4. Dies sind einerseits der verdolte Wassergraben der Gemeinde sowie ggf. noch ein weiterer Oberflächen-

wasserkanal, dessen Funktion nicht bekannt ist und ein vermutlich nicht mehr benötigter Mischwasserkanal der ehemaligen Trasse vom Sportplatz her über den Strietwiesenweg in Richtung Südosten darstellt. Im Rahmen der weiteren Planungen auf dem Areal sind diese Zusammenhänge von der Firma zu klären. Ein entsprechendes Leitungsrecht (LR 1) für die Sicherstellung der Trasse(n) ist festgesetzt. Die Kosten für die Sicherung oder Verlegung dieser Leitungen ist vom Verursacher zu tragen.

Die Dachflächenwässer der im Geltungsbereich geplanten baulichen Anlagen sind über die bestehenden Oberflächenwassergräben gepuffert abzuleiten. Auf die Festsetzungen zur Regenwasserrückhaltung wird verwiesen. Unter Berücksichtigung der Umweltbelange ist dies sinnvoll und trägt dazu bei, die Schmutz-/Mischwasserkanalisation zu entlasten sowie den direkten Oberflächenwasserabfluss zu minimieren. [Bei Einleitung oder Versickerung von Niederschlagswasser von gewerblich genutzten Flächen sind in der Regel wasserrechtliche Genehmigungen erforderlich.](#)

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Fernmelde – Einrichtungen ist über die in der Umgebung bestehenden Leitungen gesichert.

Für die Gemeinde entstehen durch die Bebauungsplan – Änderung keine Kosten.

## II UMWELTBERICHT

### 1.0 KURZDARSTELLUNG INHALT UND ZIELE DER PLANUNG

Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)	Schaffung und Anpassung von gewerblichen Flächen sowie von Industriegebietsflächen für die Erweiterung bzw. Umstrukturierung der bestehenden Firma Binderholz GmbH.									
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gewerbliche Bebauung im GE1 mit max. 12,00 m Höhe und einer GRZ = 0,8 sowie industrielle Bebauung in den Gebieten GI1 mit max. 25,00 m Höhe und einer GRZ = 0,8 sowie im GI2 mit max. 12,00 bis 20,00 m Höhe und einer GRZ = 0,8.									
Erschließung	Über das bestehende Firmenareal.									
Flächeninanspruchnahme	ca. 5,76 ha (brutto) davon: <table style="margin-left: 40px; border: none;"> <tr> <td>ca. 0,36 ha</td> <td>Nettobauland GE</td> <td>= 6,2 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 5,21 ha</td> <td>Nettobauland GI</td> <td>= 90,5 %</td> </tr> <tr> <td>ca. 0,19 ha</td> <td>Verkehrsflächen</td> <td>= 3,3 %</td> </tr> </table> dauerhaft neu versiegelte Fläche gesamt (Gebäude, Erschließung): ca. 0,55 ha = 9,5 %	ca. 0,36 ha	Nettobauland GE	= 6,2 %	ca. 5,21 ha	Nettobauland GI	= 90,5 %	ca. 0,19 ha	Verkehrsflächen	= 3,3 %
ca. 0,36 ha	Nettobauland GE	= 6,2 %								
ca. 5,21 ha	Nettobauland GI	= 90,5 %								
ca. 0,19 ha	Verkehrsflächen	= 3,3 %								

### 2.0 FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES – ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

Allgemein	<p>Die im Baugesetzbuch (BauGB) § 1 (6) genannten Grundsätze der Bauleitplanung sowie die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Die Ausweisung gewerblicher Bauflächen soll so erfolgen, dass negative Auswirkungen auf die Lebensgrundlagen Boden, Wasser, Klima, Naturhaushalt und Landschaft sowie Mensch und seine Gesundheit usw. soweit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Durch die Planung soll keine wesentliche Verschlechterung bzgl. der Umweltbelastungen entstehen.</p>
Regionalplan Region Heilbronn - Franken	<p>Keine umweltrelevanten Fachziele für das Plangebiet selbst.</p> <p>Grundsätzlich soll Natur und Umwelt der Region als gesunder charakteristischer Lebensraum für die Menschen sowie für die Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig entwickelt werden.</p> <p>Ziffer 1.2.2.4 (G) Der Ländliche Raum ist als eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum so zu entwickeln, dass sich seine Teilräume funktional ergänzen. Dazu sollen die Wohnqualität schonend genutzt, ausreichende Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe bereitgehalten und funktionsfähige Freiräume für Land- und Forstwirtschaft, Ökologie sowie Erholung und Tourismus erhalten werden.</p> <p>Ziffer 1.2.4.1 (G) Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.</p> <p>Ziffer 1.2.4.2 (G) Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben.</p>

	<p>Ziffer 1.2.4.4 (G) Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.</p> <p>Ziffer 1.2.6.1 (G) Für die Bevölkerung der Region Heilbronn-Franken soll ein ausreichendes und vielfältiges Arbeitsplatzangebot zur Verfügung stehen. Dabei ist dem Strukturwandel und den jeweiligen Standortvoraussetzungen Rechnung zu tragen.</p> <p>Ziffer 2.1.3.2.2 (G) Die demographische, soziale und wirtschaftliche Entwicklung soll sich im Ländlichen Raum weiterhin positiv und nachhaltig fortsetzen. Dabei sollen die charakteristischen großflächigen und zusammenhängenden Freiräume gesichert werden.</p> <p>Ziffer 3.0.3 (G) Den Freiraum beanspruchende Nutzungen sollen so angeordnet und ausgestaltet werden, dass die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in möglichst großem Umfang erhalten bleibt. Soweit möglich sollen sie entsprechend den gesamtäumlichen Anforderungen konzentriert werden. Die Schonung eines Schutzgutes zu Lasten eines anderen ist dabei grundsätzlich zu vermeiden. Die Inanspruchnahme von Naturgütern soll so erfolgen, dass großräumige Umweltbelastungen minimiert und teilräumliche Umweltüberlastungen vermieden werden.</p> <p>Ziffer 3.2.2.1 (G) Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Die Inanspruchnahme der Böden durch Siedlung, Verkehr, Rohstoffgewinnung und Infrastrukturmaßnahmen ist zu minimieren. Jede Neuinanspruchnahme soll durch Maßnahmen der Verbesserung der Leistungsfähigkeit an anderer Stelle ausgeglichen werden.</p> <p>Ziffer 3.2.6.2 (Z) Die Vorranggebiete für Erholung sollen als vorbildliche Erholungslandschaften erhalten und entwickelt werden. Natur- und erholungsbezogene Nutzungen haben Vorrang vor anderen Nutzungsansprüchen. Die Raumnutzungen sind auf die Erhaltung und Verbesserung der Erholungseignung und die Erhaltung der Kulturlandschaft mit ihren baulichen und landschaftlichen Denkmalen auszurichten. Die Nutzbarkeit für Zwecke der Erholung ist zu verbessern.</p>
Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan GVV Limpurger Berge	Plangebiet liegt innerhalb der Siedlungsfläche für Gewerbe und innerhalb der Grenze maximaler Siedlungsentwicklung.
Schutzgebiete	Im Plangebiet selbst keine vorhanden.
FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete	Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet besteht entlang der Rot das FFH-Gebiet Nr. 7024341 „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“ sowie das Vogelschutzgebiet Nr. 6823441 „Kocher mit Seitentälern“.
Sonstige geschützte Bereiche	Die Flächen des Plangebiets sind Teil des Naturparks Schwäbisch-Fränkischer-Wald.
Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine betroffen.

### 3.0 BESTANDSAUFNAHME DES UMWELTZUSTANDES (IST-ZUSTAND)

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Vorbemerkungen</b>	Siehe dazu auch die Beurteilung der Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in Tabelle 1, Seite 37 sowie die Eingriffs- / Ausgleichsbewertungen in den Tab. 2 bis 4, Seiten 38 – 40.	
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>	<p>Keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder geschützte Einzelstrukturen im Plangebiet selbst, in der Umgebung FFH- und Vogelschutzgebiet vorhanden;</p> <p>Plangebiet wird bisher bereits zu sehr großen Teilen gewerblich mit Lager- und Produktionshallen sowie als versiegelte und teilversiegelte Hofflächen für die Holzlagerung genutzt;</p> <p>In der Umgebung westlich auf dem Sportplatzgelände besteht eine Baumhecke und nördlich ein schmaler Auwaldstreifen als einzige wertgebende Elemente; übrige Bepflanzung an gewerbliche Nutzung angepasst und überprägt;</p> <p>bestehende bebaute bzw. versiegelte und teilversiegelte Flächen sind naturschutzfachlich nur von untergeordneter Bedeutung;</p> <p>die vorhandene Baumhecke und der Auwaldstreifen sowie die vereinzelt Grünstrukturen stellen eine gewisse Qualität für höhlenbrütende Vögel dar; für Fledermäuse und andere Vogelarten dient das Gebiet ggf. untergeordnet als Nahrungshabitat;</p> <p>für Reptilien bestehen im Planungsraum gewisse Lebensräume, da sich versiegelte Flächen durch Aufwärmen für wechselwarme Reptilien eignen; darüber hinaus aber keine Fortpflanzungsmöglichkeiten für Eiablage gegeben;</p> <p>Amphibien können den Planungsraum zumindest als Durchzugsgebiet nutzen, Laichgewässer fehlen aber und weitgehend offene Außenanlagenflächen eignen sich für Fressfeinde;</p>	<p>Bezüglich möglicher Beeinträchtigungen des angrenzenden FFH-Gebiets wurde eine entsprechende Vorprüfung durchgeführt, welche als Anlage 3 beigefügt ist; auf die Ergebnisse der Vorprüfung auch im Zusammenhang mit dem Vogelschutzgebiet wird verwiesen.</p> <p>gewerbliche Nutzung hat zu erheblichen Versiegelungen und Teilversiegelungen geführt, welche das Plangebiet bereits im Bestand ökologisch wenig wertvoll machen;</p> <p>bestehende Gehölze werden ebenfalls durch angrenzende Nutzungen beeinträchtigt, kommt als Lebensraum daher nur für störungsresistente Arten in Frage;</p> <p>Baumbestand mit Potenzial für höhlenbrütende Vögel wird durch die Planung nicht verändert, daher keine nennenswerten Auswirkungen für Vögel;</p> <p>durch Überplanung der Flächen ergeben sich ggf. neue Leitlinien für Vögel und Fledermäuse, wesentlich negative Auswirkungen sind aber nicht zu erwarten, da Ausweichmöglichkeiten gegeben;</p> <p>die für Reptilien geeigneten Lebensräume sind im südlichen Bereich durch Gebäude beschattet, zusätzliche Beschattung auch auf Hofflächen durch intensive Nutzung als hohe Holzlager;</p> <p>intensive Nutzung bedingt auch gewisses Lebensrisiko, da Liefer- sowie Ladeverkehr mit mehreren hundert Fahrbewegungen pro Tag;</p> <p>darüber hinaus auch gewisser Prädatorendruck durch Lage im Siedlungsbereich gegeben; Plangebiet für Reptilien daher insgesamt ungeeignet;</p> <p>nur weitgehend gewässerunabhängige Arten könnten Plangebiet als Lebensraum untergeordnet nutzen; falls Lebensräume vorhanden liegen dieses sehr isoliert und sind bedingt durch intensive Nutzung mit starkem Liefer-</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b> (Fortsetzung)	<p>ein Vorkommen daher unwahrscheinlich;</p> <p>seltene oder gefährdete Insekten und Pflanzenarten kommen im Plangebiet nicht vor, da Flächen weitgehend versiegelt und Insekten weitgehend auf spezifische Wirtspflanzen angewiesen.</p>	<p>und Ladeverkehr sowie guter Einsehbarkeit nur äußerst schwer zu erreichen;</p> <p>da keine Laichgewässer im Umfeld, auch keine Laichwanderungen zu erwarten;</p> <p>daher keine negativen Auswirkungen auf diese Tierarten zu erwarten;</p> <p>Vorkommen von seltenen Insekten und Pflanzen ausgeschlossen, daher keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten;</p> <p>insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes, erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.</p>
<b>Boden</b>	<p>Die Flächen des Plangebiets sind mit Ausnahme von wenigen offenen Fläche vollständig versiegelt. Damit sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits stark dezimiert und das Schutzgut Boden ist durch diese sehr hohen Vorbelastungen stark beeinträchtigt. Entsprechend können für das Plangebiet keine Bodenfunktionswerte mehr ermittelt werden.</p> <p>Altlasten bzw. Altablagerungen sind nicht bekannt.</p>	<p>insgesamt sehr geringe Qualität des Bodens; Vorbelastungen durch Versiegelung und intensive Nutzung der bestehenden Gewerbeflächen;</p> <p>alle Böden besitzen unabhängig von ihrer Art und Ausbildung wichtige und unersetzbare Funktionen im Naturhaushalt;</p> <p>Boden ist nicht vermehrbar;</p> <p>insgesamt keine Bodeneingriffe auf nicht bereits versiegelten Flächen geplant;</p> <p>Boden im Plangebiet gegenüber Veränderung nicht empfindlich;</p>
<b>Fläche</b>	<p>Zu den Bodenfunktionen siehe unter „Boden“;</p> <p>Plangebiet ist bereits überwiegend bebaut Fläche, bei der Versiegelungen und Teilversiegelungen wesentlichen Anteil der Planung ausmachen;</p>	<p>Aufgrund des bestehenden Planungsrechts sowie der bereits im Bestand nahezu vollständigen Versiegelung ergibt sich für das Schutzgut Fläche keine Belastung;</p> <p>alles in allem geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; erhebliche Beeinträchtigungen durch Verlust von Boden / Fläche sind nicht zu erwarten.</p>
<b>Wasser</b>	<p><i>Oberflächenwasser</i></p> <p>Im Plangebiet selbst bestehen keine Oberflächengewässer;</p> <p>unmittelbar nördlich besteht das verbaute Gewässer der Rot, welches nur teilweise über einen begleitenden schmalen Auwaldstreifen verfügt;</p> <p>Verbauungen sind so ausgeprägt, dass das Plangebiet außerhalb der HQ100-Bereiche liegt;</p> <p>da das Gelände fast eben und der Boden nicht wasserdurchlässig ist, ist bei Extrem-Wetterlagen ein relativ hoher Anfall von Oberflächenwasser zu erwarten, der natürliche Abfluss erfolgt zur Rot.</p>	<p>keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten, da Gewässerverbau aus Hochwasserschutzgründen bereits stark ausgeprägt;</p> <p>Abfluss des Oberflächenwassers wird durch Planung nicht verändert.</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Wasser</b> (Fortsetzung)	<p><i>Grundwasser</i></p> <p>Das Grundwasser kann aufgrund der Lage in der Talau, trotz der großen versiegelten Flächen, relativ hoch anstehen. Im Bereich der versiegelten Flächen spielen auch die Aspekte der für das Schutzgut Wasser bedeutenden Bodenfunktionen keine wirkliche Rolle, da das anfallende Niederschlagswasser dort nicht direkt dem Grundwasser zugeführt wird.</p>	<p>Zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten; Kontaminationsrisiko des Grundwassers ist mittel einzuschätzen, da in der Talau nur bedingt bindige Deckschichten vorhanden sind;</p> <p>keine zusätzlichen Neuversiegelungen geplant;</p> <p>insgesamt sehr geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes; Grundwasserregime wird nicht verändert.</p>
<b>Luft</b>	<p>Plangebiet liegt in Talau der Rot und ist nur sehr schwach geneigt. Bezüglich der Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und des bestehenden Versiegelungsgrades sowie seiner Größe ist Plangebiet selbst als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet sowie als Kaltluftabflussbahn nicht von Bedeutung;</p> <p>Angrenzende Rot als Luftleitbahn für den Gesamtort allerdings wichtig.</p>	<p>Bestehendes Werksareal weist bereits überall versiegelte Flächen und Baukörper auf, so dass zum einen keine Kaltluftproduktion mehr möglich ist und zum anderen auch die Luftströme bereits umgeleitet werden;</p> <p>neue Bebauung wird zu keinen wesentlichen Veränderungen der Bestandsverhältnisse führen;</p> <p>durch Weiterverarbeitung der Holzspäne zur Pellettierung im Werk wird eine signifikante Zahl an LKW-Fahrten täglich eingespart;</p> <p>insgesamt nur geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes;</p>
<b>Klima</b>	<p>Zur Lage siehe unter „Luft“;</p> <p>für die Klimawerte von Oberrot können folgende Angaben gemacht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- jährliche Mitteltemperatur ca. 8,5 °C,</li> <li>- jährliche Niederschlagsmenge ca. 900 mm.</li> </ul> <p>kleinklimatische Situation durch Umgebungsnutzung und Bebauung sowie vereinzelt durch Gehölzbestände und Freiflächen bestimmt.</p>	<p>Klimatische Funktion des Plangebietes ergibt sich aus der topographischen Situation sowie der Lage innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs;</p> <p>Kaltluftgefährdung im Rottal vorhanden; wesentliche siedlungsklimatisch bedeutsame Kaltluftströme werden durch die Planung aber nicht betroffen; Planungsraum ist angemessen durchlüftet und thermisch wenig belastet.</p> <p>insgesamt geringe Empfindlichkeit des Schutzgutes, daher keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	<p><i>Landschaftsbild</i></p> <p>Das Plangebiet befindet sich überwiegend innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen von Oberrot und liegt in der Talau. Aufgrund der umgebenden gewerblichen Nutzung ist eine anthropogene Überprägung des Landschaftsbildes allgegenwärtig.</p> <p>Landschaftsbild durch flachen, weiten Talraum der Rot geprägt; im Nahbereich ausschließlich Siedlungsnutzungen, wobei bereits höhere Bauwerke wie Silos u.a. auf dem Firmenareal bestehen;</p> <p>Geräusch- und Geruchskulisse ist ebenfalls durch die gewerblichen</p>	<p>Überprägung des Landschafts- bzw. Ortsbildes im Bestand bereits so dominant, dass zusätzliche Bebauung im Gesamtzusammenhang keine wesentliche Verschlechterung bewirkt;</p> <p>Höhenbegrenzung baulicher Anlagen sinnvoll, im Hinblick auf Tallage des Gebiets aber keine nennenswerte Fernwirkung gegeben;</p>

Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Landschaftsbild und Erholung</b> (Fortsetzung)	<p>Nutzungen der Holzverarbeitung vor-geprägt.</p> <p><i>Naherholung</i></p> <p>Bezüglich der Belange der Erholung ist das Plangebiet mit seiner Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und unter dem Gesichtspunkt, dass keine öffentlichen Wege und Freizeiflächen betroffen bzw. verändert werden, für die Naherholung / Erholung nicht von erheblicher Bedeutung;</p> <p>angrenzend bestehendes Sportgelände mit Spielplatz und Festhalle sowie das Wegenetz der Umgebung wird intensiv durch Einwohner für Naherholung und Freizeit genutzt;</p> <p>keine bedeutenden Wander- oder Radstrecken betroffen.</p>	<p>gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zwar gegeben, wirkt sich aber nur kleinräumig aus.</p> <p>wesentliche Funktionen der Naherholung sowie überörtliche Erholungsfunktionen sind nicht betroffen; anthropogene Überprägung des Landschaftsraumes ist allgegenwärtig und führt zu erheblichen Vorbelastungen bei diesem Schutzgut;</p> <p>umgebende Erholungsnutzungen werden durch die Planung nicht verändert oder beeinträchtigt;</p> <p>insgesamt sind für das Plangebiet aufgrund der Vorbelastungen im Siedlungsbereich von Oberrot nur eine geringe Empfindlichkeit gegeben; daher keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Belange von Landschaftsbild und Erholung zu erwarten. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. I.6.2.5 der Begründung.</p>
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>	<p>Durch notwendige Baumaßnahmen für die Erstellung der Gebäude können während der Bauphase erhöhte Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie eine erhöhte Luftverschmutzung auftreten.</p> <p>Verkehrliche Anbindung / Zufahrt erfolgt über die bestehende private Erschließung auf dem Werksgelände;</p> <p>Gebiet ist bisher bereits durch gewerbliche Nutzung zur Holzverarbeitung geprägt; nördlich, südlich und östlich schließt sich die gemischte Bebauung von Oberrot an.</p>	<p>Nach Abschluss der Bauphase sind lärmtechnische Verbesserungen für die umgebenden Gebiete sowie eine signifikante Verringerung des Schwerlastverkehrs zu erwarten;</p> <p>unter Berücksichtigung der Vorbelastungen ergibt sich für die in der Umgebung lebenden Menschen durch die Umsetzung der Planung eine gewisse Verbesserung.</p>
<b>Kultur und Sachgüter</b>	Keine vorhanden.	---
<b>Wechselwirkungen</b>	Schutzgüter Boden und Wasser stehen hinsichtlich des Verlusts von Bodenfunktionen wie Speicherung von Niederschlagswasser / Reduzierung der Versickerungsleistung verbunden mit einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss im Verhältnis zueinander.	Keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten.
<b>Sonstige</b>	Regionalplanerische Belange sind unter Berücksichtigung der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs nicht betroffen.	Der Neubau der Anlagen auf dem bestehenden Werksgelände erzeugt keine Konflikte mit den Zielen der Regionalplanung.

**4.0 VORAUSSICHTLICH ERHEBLICH BEEINFLUSSTE SCHUTZGÜTER**

Schutzgut	erheblich	nicht erhebl.	Bemerkungen
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer II.3.0
<b>Boden / Fläche</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer II.3.0
<b>Wasser</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer II.3.0
<b>Luft</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer II.3.0
<b>Klima</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer II.3.0
<b>Landschaftsbild / Naherholung</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer II.3.0
<b>Mensch und seine Gesundheit</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer II.3.0
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer II.3.0
<b>Sonstige</b>		<b>x</b>	Siehe unter Ziffer II.3.0

**5.0 MASSNAHMEN**Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Die Plangebietsflächen liegen vollständig im bereits überplanten Innenbereich, aufgrund der möglichen Auswirkungen der Bebauung ist aber eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Diese wird im Rahmen der Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan ausgearbeitet und in den Tabellen 2 bis 4, Seite 38 bis 40 sowie in Anlage 2 (Bewertungsplan zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) dargestellt. Sie ist auch Bestandteil der Umweltprüfung.

Zur Ermittlung der Kompensation wird zunächst für jedes Schutzgut der Bestand aufgenommen und entsprechend der Ökokonto-Verordnung Baden-Württemberg (ÖKVO) sowie den Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung der LUBW bewertet. Anschließend erfolgt eine Bewertung des voraussichtlichen ökologischen Zustands des Plangebiets nach Erschließung, Bebauung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend o.g. Bewertungsmaßstäbe. Abschließend werden die Werte der einzelnen Schutzgüter summiert und durch ihre Anzahl (5) geteilt, woraus sich der rechnerische Ausgleich ergibt.

Mit den dort ermittelten Kompensationsdefiziten bzw. –überschüssen ergibt sich insgesamt eine negative Bilanz:

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	+7.022 Punkte
Schutzgut Boden	-7.501 Punkte
Schutzgut Wasser	-503 Punkte
Schutzgut Klima/Luft	+126 Punkte
Schutzgut Landschaftsbild/Erholung	+/- 0 Punkte

Daraus ergibt sich für die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege rechnerisch ein Defizit von 856 Ökopunkten. Dies bedeutet, dass mit den vorgesehenen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nahezu vollständig ausgeglichen werden können. Im Hinblick auf die verhältnismäßig hohen Vorbelastungen ergeben sich somit keine erheblichen Verschlechterungen, das geringe Defizit kann vertreten werden.

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (V / M)
<b>Tiere / Pflanzen</b>	<b>Pflanzen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verwendung von nicht heimischen Nadelgehölzen und Koniferen nicht zulässig (Textteil Ziffer 1.12.3).</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bei der Anpflanzung von Gehölzen ist auf die Verwendung von heimischen standortgerechten Arten der potentiellen natürlichen Vegetation zu achten (Textteil Ziffer 4).</li> <li>▪ Besondere Sorgfalt bei den Baumaßnahmen im Bereich bestehender Grünstrukturen (Textteil Ziffer 5.9).</li> </ul> <p><b>Tiere:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Herstellung der Einfriedigungen mit ausreichendem Bodenabstand für Kleintiere wie Igel usw. (Textteil Ziffer 2.4.4).</li> <li>▪ Erforderliche Baumfällungen und Gehölzrodungen sind nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig (Textteil Ziffer 3.2).</li> <li>▪ Zum Schutz von Kleintieren wie Insekten, Amphibien, Reptilien usw. sind Entwässerungs-Einrichtungen, Schachtabdeckungen, Lichtschächte und Kellerabgänge usw. so zu gestalten, dass diese nicht gefährdet werden (Textteil Ziffer 5.9).</li> <li>▪ Beleuchtung der Straßen, Privatgrundstücke und Werbeanlagen unter Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungskörper (Textteil Ziffer 5.9).</li> </ul> <p><b>Biologische Vielfalt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maßnahmen zur Durchgrünung, Pflanzung von Laubbäumen (Textteil Ziff. 1.12.1, 1.12.2 und 2.3).</li> <li>▪ Verpflichtung zur Begrünung von nicht überbaubaren oder mit sonstigen Nutzungen belegten Flächen (Textteil Ziff. 2.4.1).</li> <li>▪ <a href="#">Zum Schutz des im Bereich der Rot festgesetzten FFH-Gebiets sind in dessen Randbereich Vermeidungsmaßnahmen erforderlich. Dies sind in einem Korridor von 20 bis 30 m u. a. ausreichend Abstand der Baustellen-Einrichtungen, keine Lagerung von Baumaterialien. (Textteil Ziff. 5.9).</a></li> </ul>
<b>Boden / Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe des Gebäudes und Gestaltung der gewerblichen bzw. industriellen Grundstücke so, dass ein Erdmassenausgleich im Baugebiet weitestgehend möglich ist (Textteil Ziffern 1.2.3 und 1.13).</li> <li>▪ Keine neuen Erschließungsanlagen erforderlich. Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsanlagen (siehe Begründung Ziffer I.5.2, Seite 9).</li> <li>▪ Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden bei allen Baumaßnahmen (Textteil Ziffer 5.4).</li> <li>▪ Mutterboden erhalten durch Wiederverwertung bzw. Bodenverbesserung in der Landwirtschaft (Textteil Ziffer 5.4).</li> <li>▪ Siehe auch Baugrundgutachten (Anlage 6 zum Bebauungsplan).</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<p><b>Grund- und Oberflächenwasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Versiegelung durch Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge bei privaten PKW – Stellplätzen sowie für nicht den LKW – Verkehr bestimmte bzw. untergeordnete Hofflächen sowie Durchgrünung der Stellplatzanlagen (Textteil Ziffer 2.3).</li> <li>▪ Eingriffe in den Grundwasserhaushalt sind mit der Fachbehörde abzustimmen (Textteil Ziffer 5.6).</li> <li>▪ Das Niederschlagswasser der Dachflächen muss nach der Pufferung unmittelbar in die Rot eingeleitet werden (Textteil Ziffer 2.5).</li> <li>▪ Keine neuen Erschließungsanlagen zwingend erforderlich. Erschließung erfolgt zunächst über die bestehenden Erschließungsanlagen (siehe Begründung Ziffer I.5.2, Seite 9).</li> </ul>

<b>Luft / Klima</b>	<p><b>Luft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Reduzierung der Schadstoffemissionen durch Nutzung regenerativer Energien, Dachbegrünung usw. (Textteil Ziff. 2.1.2).</li> <li>▪ <b>Geplante</b> Verringerung des Schwerlastverkehrs im Ort durch Weiterverarbeitung der Reststoffe aus dem Sägewerk (siehe Begründung Ziffer I.6.2.2, Seite 18).</li> </ul> <p><b>Klima:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Angemessene Durchgrünung und landschaftliche Eingrünung (Textteil Ziffern 1.12.1, 1.12.2 und 2.3).</li> </ul>
<b>Landschaftsbild / Naherholung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gestaltungsvorschriften zu Fassaden bzgl. der Farbgestaltung, dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziffer 2.1.1).</li> <li>▪ Gestaltungsvorschriften zu Dächern bzgl. der Farbgebung, dem Ausschluss reflektierender bzw. glänzender Materialien, der Verwendung von flächigen Verglasungen der Dachhaut zur Passivenergienutzung sowie von Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik unter Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft (Textteil Ziffer 2.1.2).</li> <li>▪ Beschränkung der Gebäudehöhen zur vertretbaren Höhenentwicklung und Anpassung der Fernwirkung (Textteil Ziffer 1.2.3 und Lageplan).</li> <li>▪ Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen bzgl. negativer Auswirkungen auf die freie Landschaft durch Festsetzungen zur Lage, Beleuchtung und Größe der Werbeanlagen (Textteil Ziffer 2.2).</li> <li>▪ Gestaltungsvorschriften zur Durchgrünung von Stellplatzanlagen. Dabei ist pro 5 Stellplätze für Kraftfahrzeuge jeweils ein mindestens mittelkroniger standortgerechter Laubbaum entsprechend Pflanzliste 1 anzupflanzen. (Textteil Ziffer 2.3).</li> <li>▪ Gestaltungsvorschriften für die gewerblichen Bauflächen hinsichtlich Begrünung, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedigungen (Textteil Ziffer 2.4).</li> </ul>
<b>Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Minimierung der Lärm- und Staubbelastungen während der Erschließungsarbeiten.</li> <li>▪ Durch Weiterverarbeitung der Reststoffe der Holzverarbeitung wird der tägliche Schwerlastverkehr um ca. 30% reduziert (siehe Begründung Ziffer I.6.2.2, Seite 18).</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine erforderlich.</li> </ul>
<b>Sonstige</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Keine erforderlich.</li> </ul>

#### Ausgleichsmaßnahmen (A)

<b>A 1</b>	<p><b>Pflanzgebot – Durchgrünung –</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zur Durchgrünung des Gewerbe- und Industriegebietes ist pro 2.500 m<sup>2</sup> angefangener versiegelter Grundstücksfläche je ein Laubbaum anzupflanzen. Der Stammumfang für die zu pflanzenden Einzelbäume muss in 1 m Höhe über Gelände mind. 16-18 cm betragen.</li> </ul>
------------	--

## 6.0 PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG

### Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Ohne die planungsrechtlichen Änderungen der bestehenden Gewerbe- und Industriegebietsfläche würde die seitherige Nutzung als Lagerfläche, als Gewerbehalle und als Verkehrsfläche in der bisherigen Art und Weise weitergehen. Da aber die Erhaltung und Entwicklung des Firmenstandortes als größtem Arbeitgeber in der Gemeinde ein wesentliches Ziel der Gemeinde ist, gibt es die Nullvariante in der Praxis hier nicht. Durch die Erweiterung bzw. den Umbau kann sich die Firma zukunftsfähig vor Ort aufstellen und es müssten keine Teile der Wertschöpfungskette an einem anderen Standort realisiert werden. Die Firma würde sich als positiver Faktor zur Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen in Oberrot weiterentwickeln, was unter Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft sowie der Belange der Bereitstellung von Arbeitsplätzen für die Bevölkerung ein wesentliches Ziel darstellt.

### Prognose bei Durchführung der Planung

#### Bewertung der Auswirkungen der Planung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

##### Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt

##### Allgemein:

Grundsätzlich werden die Belange von Tieren und Pflanzen gegenüber dem bisherigen Zustand des Plangebiets nicht erheblich beeinträchtigt.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 BNatSchG sind ausgeschlossen. Dies bedeutet insgesamt, dass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht gefährdet ist und die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht planungsrelevant sind. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet auch kein essenzielles Nahrungshabitat für Fledermäuse, Vögel usw. ist.

Beeinträchtigungen auf das in unmittelbarer Nähe bestehende FFH-Gebiet Nr. 809026000193 „Kochertal Abtsgmünd – Gaildorf und Rottal“ können entsprechend den Ausführungen der FFH-Vorprüfung (siehe Anlage 3) ebenso ausgeschlossen werden, wie auf das Vogelschutzgebiet Nr. 2147483647 „Kocher mit Seitentälern“. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und den bestehenden sowie den geplanten Nutzungen ist eine Verschlechterung der Bestandssituation nicht zu erwarten. [Die vorbeugenden Vermeidungsmaßnahmen gemäß Textteil Ziff. 5.9 sind zu beachten.](#)

Insgesamt ergeben sich keine dauerhaften erheblich negativen Auswirkungen, da bedeutende Lebensräume oder Populationen von Tieren und Pflanzen sowie negative Auswirkungen bezüglich der Zerschneidung von Lebensräumen nicht zu erwarten sind und die höherwertigen Grünstrukturen in der Umgebung erhalten werden.

##### Pflanzen:

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung haben auf Pflanzen und ihre Lebensräume keine wesentlichen negativen Auswirkungen. Im Plangebiet selbst bestehen keine schützenswerten Pflanzenstrukturen oder Einzelgehölze. Die wenigen unversiegelten Flächen weisen ein sehr geringes und durch die sonstigen Nutzungen geprägtes Artenspektrum auf. Die ökosystemaren Funktionen sind durch Vorbelastungen bereits gestört oder haben sich in Folge der Vorbelastung angepasst.

##### Tiere:

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch die Planung keine Tierarten erheblich betroffen sind. Die in der Umgebung des Plangebiets vorhandenen Grünstrukturen, welche weitaus essentieller sind,

	<p>werden vollständig erhalten, so dass Fledermäuse oder höhlenbrütende Vögel nicht wesentlich beeinträchtigt werden bzw. ausweichen können. Da das Plangebiet für sonstige Säuger und Vögel, für Reptilien und Amphibien sowie für Insekten aufgrund unterschiedlicher Störfaktoren oder Beeinträchtigungen bisher wenig bis gar keine Eignung als Habitat aufweist, gibt es nur geringste oder keine Lebensraumverluste bei diesen Tierarten.</p> <p>Daher sind unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Tiere und ihre Lebensräume nicht zu erwarten.</p> <p><b>Biologische Vielfalt:</b></p> <p>Die durch sehr intensive Nutzungen geprägten Flächen weisen keine besondere Artenvielfalt auf. Die biologische Vielfalt nimmt durch das Vorhaben somit keinesfalls ab. Umgebungsstrukturen werden durch das Vorhaben zudem nicht beeinflusst. Insgesamt sind hier keine negativen Auswirkungen zu erwarten.</p>
<b>Boden / Fläche</b>	<p><b>Boden:</b></p> <p>Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Ober-(Mutter-)boden sofern noch vorhanden separat und für eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst bzw. zur Verfügungstellung der Restmassen für die Landwirtschaft gelagert. Damit können die wertvollen Bodenorganismen erhalten werden.</p> <p>Durch die bereits bestehende großflächige Versiegelung im Bereich der Gebäude und ihrer Nebenflächen, erfolgt hier kein Verlust von Bodenfunktionen. Da aber keine Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen und auch sonstige Maßnahmen zur Verbesserung von Bodenfunktionen nicht in Frage kommen, ist im Zuge der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein geringfügiger Verlust für das Schutzgut zu verzeichnen, der aber schutzgutübergreifend ausgeglichen werden kann.</p> <p><b>Fläche:</b></p> <p>Aufgrund der bereits vollständigen Nutzung der Plangebietsflächen durch die Firma Binderholz ergibt sich kein Verlust für das Schutzgut Fläche, da Versiegelungen und Teilversiegelungen das Plangebiet bereits nahezu überall prägen.</p>
<b>Wasser</b>	<p><b>Grundwasser:</b></p> <p>Die Belange der Schutzgüter Boden und Wasser werden durch die Planung berücksichtigt. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers ist bei Eingriffen in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen. Diese sind mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes abzustimmen und entsprechende Maßnahmen vorzusehen.</p> <p>Es erfolgt nur eine sehr geringe Neuversiegelung, die aufgrund der umgebenden Nutzungsstruktur und des bestehenden Versiegelungsgrades auf diese Schutzgüter keine wesentlichen Auswirkungen hat.</p> <p><b>Oberflächenwasser:</b></p> <p>Auf die Oberflächengewässer der Umgebung ergeben sich keine wesentlichen negativen Auswirkungen, da der gedrosselte Abfluss des Dachflächenwassers unmittelbar in die Rot erfolgen muss und durch den bestehenden Versiegelungsgrad bereits Vorbelastungen der Flächen bestehen.</p> <p>Durch die Maßnahmen zur Regenrückhaltung, Reduzierung der versiegelten Flächen, Begrünung von Dächern usw. stellt die Bebauung keinen zusätzlichen Eingriff in das Schutzgut dar.</p>

<p><b>Klima / Luft</b></p>	<p><b>Luft:</b></p> <p>Die Planung wirkt sich auf das Schutzgut Klima / Luft nicht erheblich negativ aus, da die vorhandene Versiegelung keine Kaltluftproduktion mehr ermöglicht und die bestehende Bebauung die Luftströme der Tallage bereits beeinflusst. Eine zusätzliche Bebauung bereits versiegelter Flächen stellt somit keine weitere Beeinträchtigung dar. Vielmehr wird unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des flächensparenden Bauens und den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine bereits beanspruchte Fläche intensiver genutzt.</p> <p>Die mit der Nutzung des <b>geplanten</b> Pelletwerks einhergehenden geringen Emissionen an Staub werden durch geschlossen ausgeführte Förder-, Sieb- und Lageranlagen minimiert. Dabei werden wirkungsvolle Ablufferfassungs- und Absaugeinrichtungen verwendet und die anfallende staubhaltige Abluft über Gewebefilter entsprechend dem Stand der Technik reinigen und ableiten. <b>Ein entsprechender Nachweis ist jedoch erst im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren zu führen.</b></p> <p><b>Klima:</b></p> <p>Klimatisch ergeben sich ebenfalls keine negativen Konsequenzen durch die Planung, da es keine nennenswerte Neuversiegelung gibt und die zusätzlichen Bauwerke die Luftleitbahn der Rot voraussichtlich nicht beeinträchtigen werden. Darüber hinaus bestehen in der Umgebung des Plangebiets noch ausreichend Freiflächen, wodurch auch die kleinklimatische Situation beständig bleibt.</p> <p>Durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann der Eingriff zudem abgemildert werden, weshalb für das Schutzgut ein rechnerischer Vollaussgleich besteht. Im Rahmen des für die geplante Pelletierungsanlage erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Verfahrens ist hinsichtlich möglicher klimatischer Beeinträchtigungen ein entsprechender Nachweis zu führen.</p>
<p><b>Landschaftsbild / Erholung</b></p>	<p><b>Landschaftsbild:</b></p> <p>Die Belange von Landschaft und Erholung werden durch die Planung nicht erheblich beeinträchtigt. Die Lage des Plangebiets innerhalb des Siedlungsbereiches sowie die starken Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaftsbild begründen die Einschätzung, dass durch die zulässigen Gebäudehöhen, auch der Silos, im Zusammenhang mit dem Gebäudebestand mit den vorhandenen Höhen keine erheblichen Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes zu erwarten sind. <b>Insgesamt hat das zusammenhängende Industriegebiet auf den dörflichen Ortscharakter Auswirkungen, was sich jedoch durch die vorliegende Planung nicht wesentlich verstärkt.</b> Für mögliche hohe Siloanlagen sind jedoch Maßnahmen erforderlich, die durch eine entsprechende Farbgestaltung eine ordentliche landschaftliche Einbindung gewährleisten sollen. <b>Diese sollen durch einen städtebaulichen Vertrag auch gesichert werden.</b> Die bestehenden Wegeverbindungen, die für die Naherholung maßgebend sind, werden nicht berührt.</p> <p><b>Naherholung:</b></p> <p>Negative Auswirkungen der Planung auf die Belange von Freizeit und Erholung sind nicht zu erwarten, das Plangebiet ist nicht öffentlich zugänglich.</p>
<p><b>Mensch und seine Gesundheit</b></p>	<p>Die Belange des Schutzgutes Mensch und seiner Gesundheit werden unter Berücksichtigung der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässigen Nutzung, der Umgebungsbebauung sowie der Lage in Zuordnung zum Siedlungsbereich berücksichtigt. Erhebliche, über</p>

	<p>das allgemein ortsübliche Maß hinausgehende Belastungen sind bezüglich der Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten. Vom Pellet – Werk sind keine zusätzlichen erheblichen Lärmbelastungen zu erwarten, da der Pressenraum in konventioneller, schallsollierender Bauweise erstellt wird. Ggf. Lärm relevante Anlagenteile im Freien müssen entsprechend abgeschirmt werden. Insgesamt ist für den als Industriegebiet GI(1) ausgewiesenen Bereich in den einzelnen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass gegenüber den in der Umgebung bestehenden schützenswerten Nutzungen wie z.B. Wohn- und Mischgebiete, die Einhaltung der entsprechenden Lärmwerte gewährleistet ist. Möglichkeiten zur Lärminderung sind als vorbeugender Lärmschutz zu treffen.</p> <p>Durch die geplante Weiterverarbeitung der Reststoffe der Produktion am Standort kann der Schwerlastverkehr innerhalb der Ortslagen von Oberrot deutlich reduziert werden, was sich positiv auf das Schutzgut auswirkt.</p>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen.
<b>Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern</b>	Erheblich negative planungsrelevante Wechselwirkungen sind nicht vorhanden.
<b>Sonstige</b>	Regionalplanerische Ziele und Grundsätze sind durch die Planung nicht betroffen.

## 7.0 PRÜFUNG ALTERNATIVER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternative Standorte für das geplante Vorhaben kommen nicht in Frage, da das Unternehmen aufgrund der bereits realisierten gewerblichen Bauten eine hohe Standortgebundenheit hat. Betriebsbedingt kommt auch kein anderer Standort auf dem Firmengelände in Betracht. Sonstige gewerbliche Flächen in Zuordnung zur bestehenden Firma sind in Oberrot auch nicht vorhanden.

## 8.0 VORGEHENSWEISE BEI DER DURCHFÜHRUNG DER UMWELTPRÜFUNG

Für die vorliegende Untersuchung liegen folgende Daten vor:

<b>Allgemeine Daten- grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Katstergrundlagen des LVA Bad. - Württbg, Stand Dez. 2018</li> <li>▪ Digitales Orthophoto, Stand 2018</li> <li>▪ Klimaatlas Baden-Württemberg, LUBW, Juli 2006</li> <li>▪ Landesentwicklungsplan 2002, Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Regionalplan 2020 der Region Heilbronn-Franken vom 03.07.2006</li> <li>▪ Topografische Karte M 1:25.000, LVA Bad.-Württbg.</li> <li>▪ Naturräumliche Gliederung Deutschlands, „Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 162 Rothenburg ob der Tauber“, 1961</li> <li>▪ Geologische Karte Baden-Württemberg 1:25.000, Blatt 6923 Sulzbach an der Murr</li> <li>▪ Ökokonto-Verordnung BW (ÖKVO) vom 19.12.2010</li> <li>▪ Bewertungsmodell Baden-Württemberg für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung (Teil A), LFU Fassung 10/2005</li> <li>▪ Bewertung von Böden nach ihrer Leistungsfähigkeit, Leitfaden Nr.23, LUBW, Stand 2010</li> </ul>
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bebauungsplan-Entwurf „Strietwiesen, 3. Änderung“ mit Lageplan und Textteil sowie Begründung mit Umweltbericht, LKP vom 21.10.2019 / 02.03.2020 <a href="#">mit Anlagen</a></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bestandsaufnahme für die Bewertung der Eingriffe, LKP August 2019</li> <li>▪ Erhebungen bei Fachämtern zu den Themen Schutzgebiete, Bodenfunktionen usw.</li> </ul>
<b>Methodik</b>	<p>Grundsätzlich wird im Rahmen der Umweltprüfung zu den einzelnen Schutzgütern, die auf Grundlage der Bestandserhebungen ermittelte Empfindlichkeit bzw. Schutzwürdigkeit im Untersuchungsraum des Vorhabens den möglichen Projektwirkungen als sogenannte ökologische Risikoanalyse gegenübergestellt. Dadurch werden mögliche negative Umweltauswirkungen bzw. -risiken durch das Vorhaben dargestellt und können abschließend bewertet und miteinander verglichen werden. Die Risikoabschätzung erfolgt daher grundsätzlich auf Basis von Annahmen bzw. einer Worst-Case-Betrachtung, um eine möglichst reale Beurteilung und Planungssicherheit zu gewährleisten.</p> <p>Die verwendeten Methoden sind fachlich üblich und anerkannt.</p> <p>Die Bewertung möglicher Auswirkungen auf die im Umweltbericht zu behandelnden Schutzgüter erfolgt gemäß den o.g. Unterlagen für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der LUBW.</p> <p>Bei der Gesamtwirkungsabschätzung unter Berücksichtigung aller Kriterien ist festzustellen, dass dies nur bedingt durch eine einfache Verrechnung der Einzelbewertungen möglich ist. Deshalb wird die Gesamtbewertung in der Regel ergänzend und im Hinblick auf die Rahmenbedingungen verbal-argumentativ durchgeführt.</p>
<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind bei der Bearbeitung des Umweltberichts nicht aufgetreten.

## 9.0 MONITORING

Im Rahmen des Monitorings gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen der Planung zu überwachen, um insbesondere schon frühzeitig unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, und um in der Lage zu sein, geeignete Abhilfe zu schaffen. Würden die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, wäre die Planung mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Im Hinblick auf die vorgesehenen Maßnahmen im Zusammenhang mit den ermittelten Umweltauswirkungen beim Schutzgut Boden sind hier insbesondere die Schutzmaßnahmen des Bodens sowie die Wahrung der Teilversiegelung auf den vorgesehenen Fläche, wie auch die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen von Bäumen und Sträuchern sowie der Anlage von Wildblumen- bzw. Magerrasenstreifen entlang der Lärmschutzwand zur Durchgrünung und Einbindung des Siedlungsrandes in die Landschaft zu überprüfen.

Die Durchführung und Wirkung der Maßnahmen sind von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sowie erneut nach jeweils weiteren 3 Jahren durch Ortsbesichtigung zu überprüfen. Dabei sind insbesondere die Maßnahmen zur landschaftlichen Einbindung mit Begrünung der Lärmschutzwand, die Baumpflanzungen sowie das Maß der Vollversiegelung der Flächen zu prüfen. Weitere Prüfungen sind nach heutigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

## 10.0 ZUSAMMENFASSUNG UMWELTBERICHT

Das Bebauungsplangebiet stellt eine für die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde Oberrot wichtige Fläche dar und schafft die Voraussetzungen für die geplante Weiterentwicklung des Gewerbebetriebs am Standort. Die in geänderter Form auszuweisenden Gewerbe- und Industriegebiete haben eine Fläche von ca. 5,76 ha.

Mit den geplanten Gestaltungs-Festsetzungen sowie den Maßnahmen zur Durchgrünung fügt sich das Vorhaben in den bestehenden Siedlungsbereich ein. Zusätzliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich. Im Rahmen des grünordnerischen Konzepts ist vor allem die Behandlung des erforderlichen Ausgleichs innerhalb der Plangebietsflächen von Interesse.

Im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB ergeben sich aus der vorliegenden Bebauungsplanung keine erheblichen Umweltauswirkungen. Beim Schutzgut Boden ergibt sich jedoch ein gewisses Kompensationsdefizit. Dabei wird durch die Versiegelung bzw. Teilversiegelung von Flächen ein Verlust der Bodenfunktionen begründet. Dieses Defizit kann aber schutzgutübergreifend kompensiert werden.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden unter Berücksichtigung anerkannter Beurteilungsmaßstäbe bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden im Umweltbericht dargestellt. Dabei reichen die Maßnahmen über Empfehlungen zur Minimierung der Bodenversiegelungen bis zur Festsetzung von Pflanzgebotsen. Unter anderem sind dies:

- Festsetzungen eines Pflanzgebots zur Durchgrünung des Plangebiets mit Baumpflanzungen entsprechend der ausgewiesenen Gewerbe- bzw. Industriegebietsfläche.
- Festsetzung eines Pflanzgebots zur Begrünung der bestehenden Lärmschutzwand.

Der Verlust von Boden und Bodenfunktionen kann durch die Verbesserungen beim Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt schutzgutübergreifend ausgeglichen werden. Die verhältnismäßig geringen rechnerischen Verluste bzw. Gewinne bei den anderen Schutzgütern können jeweils als Vollaussgleich angesehen werden. Wechselwirkungen der Schutzgüter und regionalplanerische Ziele sind nicht betroffen. Somit finden wesentliche negative Umweltauswirkungen nicht statt. Der Ausgleich liegt rechnerisch insgesamt bei ca. -856 Ökopunkten. Im Verhältnis zur Plangebietsgröße und unter Berücksichtigung, dass hier ausschließlich bereits überplante und nahezu vollständig versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden ist das geringe Defizit vertretbar. Zur Prüfung der Wirksamkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist das vorgesehene Monitoring-Konzept umzusetzen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der gesamten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die geplante Nutzung der Gewerbe- und Industriegebietsflächen keine nachhaltig negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ggf. nicht ganz ausgleichende Umweltbelange sind gegenüber den öffentlichen Belangen zur dringend erforderlichen Änderung der Nutzungsmöglichkeiten im Gewerbe- und Industriegebiet zurückzustellen. Siehe dazu auch die Ausführungen in Kap. II.5.0, Seite 28 bis 30 dieser Begründung mit Umweltbericht.

**TABELLEN**

11.1 TABELLE 1: ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE UNTERSUCHTEN SCHUTZGÜTER

Schutzgüter der Umweltprüfung - Leitparameter und Wirkungspfade	Beurteilung möglicher Umwelt- auswirkungen und Umweltrisiken			
	baubedingt	anlagen- bedingt	nutzungs- bedingt	Gesamtbe- urteilung <sup>1</sup>
<b>1. Menschen</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Lärm	-1	0	+	0
- Luftqualität	-1	0	0	0
- Erholung und Freizeit	-1	0	0	0
<b>2. Pflanzen und Lebensräume</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Lebensraumverlust	0	+	0	0
<b>3. Tiere</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Lebensraumverlust/-beeinträchtigung	0	0	0	0
- Biotopvernetzung	0	0	0	0
<b>4. Biologische Vielfalt</b>	0	0	0	<b>0<sup>1</sup></b>
<b>5. Boden</b>	0	-1	0	<b>-1<sup>1</sup></b>
<b>6. Wasser</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Grundwasser	0	0	0	0
- Oberflächengewässer	0	0	0	0
<b>7. Klima und Luftaustausch</b>				<b>0<sup>1</sup></b>
- Klima	0	0	0	0
- Luftqualität und -austausch	-1	0	-1	-1
<b>8. Kultur und Sachgüter</b>	0	0	0	<b>0<sup>1</sup></b>
<b>9. Landschaftsbild und Naherholung</b>				<b>-1<sup>1</sup></b>
- Landschaftsbild	-2	-2	0	-1
- Naherholung	0	-1	0	0
<b>10. Wechselwirkungen</b>	0	0	0	<b>0<sup>1</sup></b>

<sup>1)</sup> Ausgleich berücksichtigt

**Erläuterung der Bewertungsstufen und -symbole****negative Auswirkungen**

sehr hoch	- 5
hoch	- 4
mittel	- 3
gering	- 2
sehr gering	- 1

**positive Auswirkungen**

bedingt positiv	+
positiv	++
sehr positiv	+++

**Das Vorhaben ist damit als umweltverträglich zu bewerten.**

## 11.2 TABELLE 2: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Biotyp		Auf-/abwertende Attribute			Bewertung Fein-/Planungsmod			Biotopwert Bestand	Fläche m <sup>2</sup>	ÖP Bestand	Biotopwert Planung	Fläche m <sup>2</sup>	ÖP Planung
	Typ-Nr.	Bezeichnung	Bewertung +/-	Wert +	Wert -	mind.	normal	max.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
<b>1.0</b>		<b>Bestand</b>												
1.1		Gewerbegebietsflächen (6.968 m <sup>2</sup> )												
1.1.1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (90 %)					1		1	6272	6272			
1.1.2	60.23	Weg o. Platz m. wassergeb. Decke, Kies o. Schotter (5 %)		0			2	4	2	348	696			
1.1.3	60.60	Garten (5 %)		0			6	12	6	348	2088			
1.2		Industriegebietsflächen (48.422 m <sup>2</sup> )												
1.2.1	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (80 %)					1		1	38738	38738			
1.2.2	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (5 %)					1		1	2421	2421			
1.2.3	60.23	Weg o. Platz m. wassergeb. Decke, Kies o. Schotter (5 %)		0			2	4	2	2421	4842			
1.2.4	60.60	Garten (10 %)		0			6	12	6	4842	29052			
1.3		Verkehrsflächen (2.236 m <sup>2</sup> )												
1.3.1	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1		1	2236	2236			
<b>2.0</b>		<b>Planung</b>												
2.1		Gewerbegebietsflächen (3.567 m <sup>2</sup> )												
2.1.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 2 St à 96 cm		0	0	4	8					8	192	1536
2.1.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (80 %)					1					1	2857	2857
2.1.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (7,5 %)					1					1	266	266
2.1.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (7,5 %)					2					2	266	532
2.1.5	60.60	Garten (5 %)					6					6	178	1068
2.2		Industriegebietsflächen (52.074 m <sup>2</sup> )												
2.2.1	45.10-30a	Bäume auf sehr gering- bis geringwert. BioTyp. * 21 St à 96 cm		0	0	4	8					8	2016	16128
2.2.2	60.10	Von Bauwerken bestandene Fläche (80 %)					1					1	41659	41659
2.2.3	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz (7,5 %)					1					1	3906	3906
2.2.4	60.23	Weg/Platz wassergebundene Decke, Kies o.ä. (7,5 %)					2					2	3906	7812
2.2.5	60.60	Garten (5 %)					6					6	2603	15618
2.3		Verkehrsflächen (1.985 m <sup>2</sup> )												
2.3.1	60.21	Völlig versiegelte Straße oder Platz					1					1	1985	1985
		<b>Summe</b>								57.626	<b>86.345</b>		57.626	<b>93.367</b>
* Die Bewertung dieser Biotypen erfolgt separat von der Flächenbilanzierung!									<b>Bilanzwert Bestand</b>		<b>86.345 ÖP</b>			
									<b>Bilanzwert Planung</b>		<b>93.367 ÖP</b>			
									<b>Differenz</b>		<b>7.022 ÖP</b>			

11.3 TABELLE 3: EINGRIFFS-/AUSGLEICHSBEWERTUNG

auf Grundlage von Anlage 2 zu § 8 Ökokonto-Verordnung Bad.-Württ.bg.(ÖKVO) vom 19.12.2010

Ziffer	Flst.Nr./ Bereich	Fläche m <sup>2</sup>		Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen										Wertstufe Gesamt		Ökopunkte ÖP	
				NATBOD		AKIWAS		FIPU		SOSTA		Grund der Abstufung				(Wertstufe x 4 x Fläche)	
		vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher	vorher	nachher
<b>1.0</b>	<b>Bestand</b>																
1.1	Best. GE und GI-Flächen																
1.1.1	<i>versiegelt</i>	47.431	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
1.1.2	<i>teilversiegelt</i>	2.769	0	0	0	1	0	1	0	0	0			0,667	0,000	7.384	0
1.1.3	<i>ohne Versiegelung</i>	5.190	0	0,5	0	1,5	0	1,5	0	0	0			1,167	0,000	24.220	0
1.2	Verkehrsflächen																
1.2.1	<i>versiegelt</i>	2.236	0	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
<b>2.0</b>	<b>Planung</b>																
2.1	Gepl. GE und GI-Flächen																
2.1.1	<i>versiegelt</i>	0	48.688	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
2.1.2	<i>teilversiegelt</i>	0	4.172	0	0	0	1	0	1	0	0			0,000	0,667	0	11.125
2.1.3	<i>ohne Versiegelung</i>	0	2.781	0	0,5	0	1,5	0	1,5	0	0			0,000	1,167	0	12.978
2.2	Verkehrsflächen																
2.2.1	<i>versiegelt</i>	0	1.985	0	0	0	0	0	0	0	0			0,000	0,000	0	0
	<b>Gesamtwert</b>	<b>57.626</b>	<b>57.626</b>													<b>31.604</b>	<b>24.103</b>
	<b>Differenz</b>															<b>-7.501 ÖP</b>	
Abkürzungen:		NATBOD = Natürliche Bodenfruchtbarkeit, AKIWAS = Ausgleichkörper im Wasserkreislauf, FIPU = Filter und Puffer für Schadstoffe, SOSTA = Sonderstandort für naturnahe Vegetation SB = Siedlungsbereich															

11.4 TABELLE 4: GESAMTBEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

auf Grundlage der Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in der Bauleitplanung der LFU Baden-Württemberg vom Oktober 2005

Stufe	Wert	Wasser						Klima/Luft						Landschaftsbild / Erholung						Bedeutung																	
		Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Bestand	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]	Planung	Fläche [m²]	Bewertung [ÖP]																		
A	5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	besondere																	
B	4		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	besondere																	
bc	3,5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	allgemeine																	
C	3		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	allgemeine																	
cd	2,5		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	allgemeine																	
D	2		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0		0	0	geringe																	
de	1,5	teilversiegelte Fl. Auenlehm verdichtet	2.769 5.190 0	4.154 7.785 0	teilversiegelte Fl. Auenlehm verdichtet	4.172 2.781 0	6.258 4.172 0	Best. Siedlung gering durchgrünt	55.390 0 0	83.085 0 0	Gepl. Siedlung durchgrünt	55.641 0 0	83.462 0 0	Best. Siedlung gering durchgrünt Verkehrsflächen	55.390 0 2.236	83.085 0 3.354	Gepl. Gewerbegebiet durchgrünt Verkehrsflächen	55.641 0 1.985	83.462 0 2.978	geringe																	
E	1	versiegelt	49.667 0 0	49.667 0 0	versiegelt	50.673 0 0	50.673 0 0	Verkehrsflächen	2.236 0 0	2.236 0 0	Verkehrsflächen	1.985 0 0	1.985 0 0		0 0 0	0 0 0		0 0 0	0 0 0	geringe																	
Fläche/Wert		57.626		61.606		57.626		61.103		57.626		85.321		57.626		85.447		57.626		86.439		57.626		86.439													
Kompensation		Defizit / Überschuss						-503 ÖP						Defizit / Überschuss						126 ÖP						Defizit / Überschuss						0 ÖP					
Übertrag von Anlage 1 Schutzgut Biotope		Defizit / Überschuss						7022 Ökopunkte																													
Übertrag von Anlage 2 Schutzgut Boden		Defizit / Überschuss						-7501 Ökopunkte																													