

**LANDKREIS NECKAR-ODENWALD
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
„ZG RAIFFEISEN / VIP III“
IN WALLDÜRN**

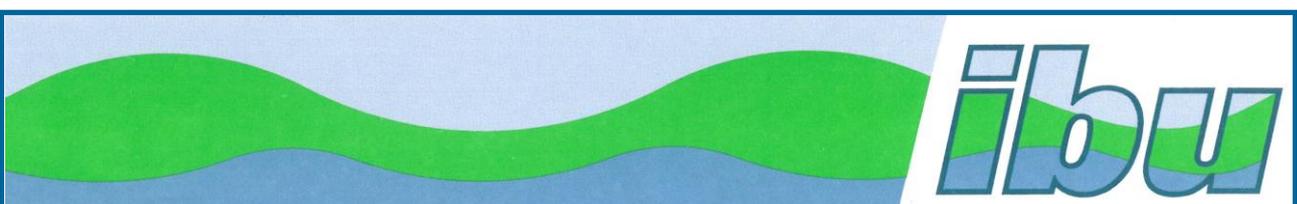
Vorhabenträger:



ZG Raiffeisen, Lauterbergstraße 1-5, 76137 Karlsruhe

BEGRÜNDUNG

Entwurf - Stand 05.03.2015



ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH

97941 Tauberbischofsheim
76199 Karlsruhe
97270 Kist

Untere Torstraße 21
Fischerstraße 3
Eisinger Straße 35

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

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

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1. EINFÜHRUNG	3
1.1 Planungsanlass	3
1.2 Lage des Industrieparks	3
1.3 Kurzportrait Vorhabenträger	4
1.4 Planersteller	4
1.5 Planbereich	4
1.6 Planungsstand	4
1.7 Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“	5
1.8 Verfahrensablauf	6
1.9 Planunterlagen	7
1.10 Rechtsgrundlagen / Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen	7
2. PLANUNGSZIELE	8
3. PLANBEREICH	8
3.1 Lage und Bestandssituation	8
3.2 Topographie	10
3.3 Kulturgut Limes – Nachrichtliche Darstellung	10
3.4 Weitere geschützte Gebiete und Objekte	10
3.5 Altlasten	10
4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	10
4.1 Landesentwicklungsplan (LEP)	10
4.2 Regionalplan	11
4.3 Flächennutzungsplan	12
4.4 Landschaftsplan	13
5. PLANUNG	13
5.1 Allgemeines	13
5.2 Standortalternativen	14
5.3 Beschreibung des Planvorhabens	14
5.4 Erschliessung	16
5.5 Durchführungsvertrag / Städtebaulicher Vertrag	18
5.6 Wesentliche Planungsrechtliche Festsetzungen	18
5.7 Wesentliche Örtliche Bauvorschriften	22
6. BELANGE DES NATURSCHUTZES	23
6.1 Allgemein	23
6.2 Artenschutz	23
6.3 Umweltprüfung / Umweltbericht / Grünordnung	23
6.4 Vermeidung und Verminderung / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	24
7. FLÄCHENBILANZ / DATEN	24
8. BODENORDNUNG	26

1. EINFÜHRUNG

1.1 PLANUNGSANLASS

Die ZG Raiffeisen eG aus Karlsruhe plant den Bau einer neuen Niederlassung -Agrar-Technik-Zentrum- in Walldürn. Der neue Standort ist im geplanten Industriepark „VIP III“ vorgesehen. Das dafür bestimmte Baugrundstück befindet sich im direkten Anschluss zum Industriepark „VIP II“ zwischen Bundesstraße B27 und geplanter Erschließungsstraße 1 (Verlängerung Industrieparkstraße) – siehe Planzeichnung.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Agrar-Technik-Zentrums sind in diesem Bereich noch nicht gegeben. Die besagte Baufläche liegt zwar im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ (Gesamtgebiet); der Bebauungsplan liegt aber lediglich im Vorentwurf vor und ist noch nicht rechtskräftig.

Zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn und der ZG Raiffeisen eG wurde vereinbart, Baurecht für das geplante Agrar-Technik-Zentrum in Form eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen (Vorhabenträger: ZG Raiffeisen eG). Die vorgesehene Baufläche „ZG Raiffeisen / VIP III“ soll daher aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ herausgenommen werden. In einem neuen gesonderten Verfahren sollen kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Ansiedlung der ZG Raiffeisen eG geschaffen werden. Für den Vorhabenträger gilt es dabei zu beachten, dass gemäß der städtebaulichen Absicht des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn die planungsrechtlichen Grundzüge des im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ unverändert übernommen werden sollen.

Auf Antrag des Vorhabenträgers hat die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn am 05.03.2015 in öffentlicher Sitzung die Einleitung eines Verfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn beschlossen.

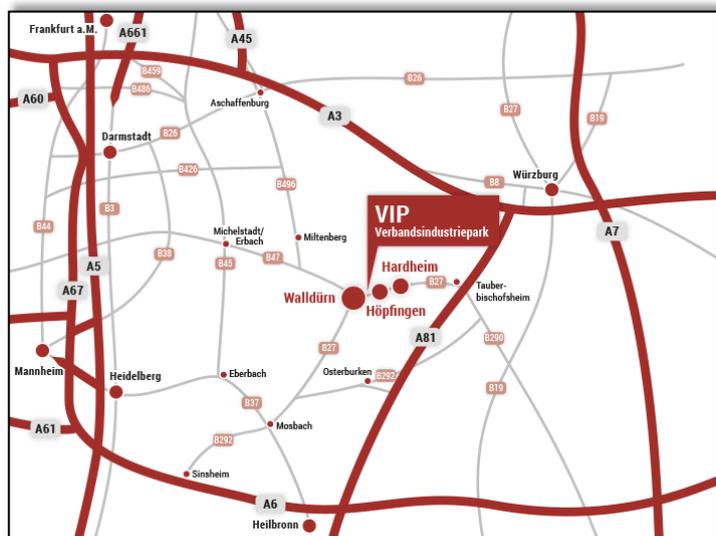


Bild 1: Verbandsindustriepark - Lage im Straßennetz

1.2 LAGE DES INDUSTRIEPARKS

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

Der interkommunale Verbandsindustriepark liegt verkehrsgünstig am Rande von Walldürn, am Schnittpunkt der Bundesstraßen 27 und 47 und ist daher auch von den umliegenden Städten und Gemeinden schnell und bequem zu erreichen. Seit Mitte 2001 sind die bestehenden Industriegebiete „VIP I“ und VIP II“ direkt an die Bundesstraße B27 angeschlossen.

1.3 KURZPORTRAIT VORHABENTRÄGER

Die ZG Raiffeisen eG in Karlsruhe ist die Regionalzentrale der genossenschaftlich organisierten Unternehmen der Agrar- und Ernährungswirtschaft in Baden. Sie ist eine von bundesweit fünf Hauptgenossenschaften im Deutschen Raiffeisenverband (DRV). Die ZG Raiffeisen versorgt seit über 100 Jahren Landwirtschaft und Endverbraucher in der Region mit (fast) allem rund um Haus und Hof.

1911 als Selbsthilfeorganisation der badischen Landwirte gegründet, hat sich die ZG Raiffeisen zum modernen Handels- und Dienstleistungsunternehmen mit rund einer Milliarde Euro Umsatz im Jahr entwickelt. Neben dem klassischen Agrargeschäft ist sie im Energiehandel aktiv. Ferner betreibt sie Baucenter und Märkte für den Haus- und Gartenbedarf. Geblieben ist seit der Gründung das Prinzip des fairen und selbstbestimmten Umgangs miteinander, das den Menschen in den Mittelpunkt stellt.

Die ZG Raiffeisen lebt von ihren Mitgliedern und von ihren Mitarbeitern, die dem Unternehmen seine ganz eigene Persönlichkeit geben. Sie alle erfüllen an ihrem Platz eine wichtige Aufgabe - Verkäufer und Vorstände, Landwirte und Agraringenieure, Kaufleute und Techniker. Derzeit betreuen rund 1.700 Mitarbeiter mehr als 3.000 Mitglieder. Das Unternehmen legt großen Wert auf eine persönliche Betreuung ihrer Mitglieder und auf eine qualifizierte Ausbildung ihrer Mitarbeiter.

1.4 PLANERSTELLER

Die ZG Raiffeisen eG aus Karlsruhe hat die ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH aus Tauberbischofsheim beauftragt, den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn zu erarbeiten.

1.5 PLANBEREICH

Der Geltungsbereich des Plangebiets „ZG Raiffeisen / VIP III“ umfasst eine Fläche von 29.227 m² und beinhaltet folgende Grundstücke bzw. Grundstücksteile (z.T.):

9590 z.T., 9591 z.T., 9592 z.T., 9593 z.T., 9594 z.T., 9595 z.T., 9596 z.T., 11055 z.T.,
11.062 (Weg) z.T., 11063 z.T., 11064 z.T., 11065 z.T., 11066 z.T., 11067 z.T.,
11068 z.T., 11069 z.T., 11070 z.T., 11071 z.T. und 11100/4 (Industrieparkstraße) z.T.

1.6 PLANUNGSSTAND

Entwurf (Stand 05.03.2015) mit Ausarbeitung der Planzeichnungen und Darstellung der planerischen Inhalte in der vorliegenden Begründung.

1.7 BEBAUUNGSPLAN „BIRKENBÜSCHLEIN / VIP III“

1.7.1 Städtebauliche Absicht des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn

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

Eine gewerbliche / industrielle Weiterentwicklung ist nicht nur ein verfolgtes Ziel der Raumordnungsplanung, sondern auch des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn. Bisher gab es kein gesetzliches Erfordernis, einer Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung einzuräumen. Dies hat sich mit der BauGB-Novelle 2004 geändert. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen müssen die Gemeinden künftig vorrangig die Möglichkeiten der Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder andere Maßnahmen zur Innenentwicklung nutzen. Das Baugesetzbuch verlangt für die Inanspruchnahme neuer Bauflächen den Nachweis des Bedarfs. Dieser Verpflichtung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sind die drei Teilgemeinden des Gemeindeverwaltungsverbandes bei den Wohn- und Gewerbebauflächen schon seit Jahren gefolgt. Beispielhafte Planungen sind hier zu genüge in allen drei Teilgemeinden realisiert worden. Hierzu wurden gewerbliche Flächen entweder einer anderen Nutzung zugeführt oder es wurden Gewerbebetriebe auf bestehenden Flächen neu angesiedelt. Hierunter fallen nicht nur öffentliche sondern auch private Flächen. Alle drei Gemeindeverwaltungen unterstützen schon seit Jahren private Grundstücksbesitzer und Investoren bei der Vermarktung und Ansiedelung von gewerblichen Unternehmen.

Bei dem Verbandsindustriepark handelt es sich allerdings um Bauflächen mit einer gewissen Ausnahmestellung. Gerade hier versucht man Industrieansiedelungen mehrerer Gemeinden zu bündeln und von den Erschließungszonen, vor allem von denen, die mit Wohnbebauung vorliegen, fern zu halten. Zu erwähnen wäre, dass es bei dem vorliegenden kooperierenden Unterzentrum natürlich schwierig ist, bzw. auch in der Regel unmöglich sein wird, im Innenbereich oder in der Nähe des Gemeindegebietes Industrieansiedelungen auf alten Brachflächen zu erreichen. Die kleineren Industriegebiete, die in den drei Teilgemeinden vorliegen, sind größtenteils gefüllt. Industriebrachen sind derzeit keine vorhanden und es sollen auch keine neuen Gebiete im Hinblick auf die geplante Erweiterung des Verbandsindustrieparks VIP ausgewiesen werden.

Sinn und Zweck eines Industriegebietes sollte doch weiterhin bleiben, dass, wie in der Bau-nutzungsverordnung verankert, diese ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Beim künftigen Industriegebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ ist aus stadplanerischen Aspekten hierauf besonderer Wert zu legen. Grundsätzlich ist geplant das Industriegebiet bedarfsgerecht zu erschließen.

Durch die Ausweisung des Planbereiches „ZG Raiffeisen / VIP III“ als ehemalige Teilfläche des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ soll kurzfristig der ZG Raiffeisen eG ein baureifes Grundstück zur Verfügung gestellt werden.

1.7.2 Bebauungsplanverfahren

Ursprünglich stellte der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ eine Teilfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Birkenbüschlein / VIP III“ dar. Der Aufstellungsbeschluss dieses Bebauungsplanes erfolgte durch Beschluss der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn am 03.12.2009 bzw. 22.12.2011.

Es wurde bisher eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.03.2010 bis 07.05.2010 durchgeführt. Das Verfahren wird momentan aber nicht weitergeführt, da umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs notwendig werden. Die Flächen für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind derzeit vollumfänglich nicht verfügbar.

Zur Realisierung der geplanten Bauabsicht in Walldürn soll die gewünschte Baufläche „ZG Raiffeisen / VIP III“ daher aus dem vorliegenden Bebauungsplan-Vorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ herausgenommen werden. In einem neuen gesonderten Verfahren - Vorhabenbezogener Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ - sollen kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante gewerbliche Ansiedlung der ZG Raiffeisen eG geschaffen werden. Mit Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ werden die planungsrechtlichen Vorgaben aus dem im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ übernommen.

1.8 VERFAHRENSABLAUF

Die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn hat am 05.03.2015 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach Angabe des Gemeindeverwaltungsverbandes wird im Zuge des Verfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan von einer frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen, da diese für den Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ bzw. für das Gesamtgebiet bereits durchgeführt wurde. Voraussetzung für den Wegfall dieses Verfahrensschritts ist allerdings, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ aus dem im Vorentwurf vorliegendem Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ ohne Veränderung der planungsrechtlichen Grundzüge entwickelt wird.

Mit dem vorliegenden Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften für den relevanten Teilbereich aus dem Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ ohne Abänderungen übernommen. Um den Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereichs zu reduzieren, wurde ein flächenhaftes Pflanzgebot entlang der südöstlichen Baugebietsgrenze (Bundesstraße B27) ergänzend festgesetzt.

1.9 PLANUNTERLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn besteht aus:

- ⊕ Planzeichnung (Teil A) im Maßstab 1:1.000 mit Textlichen Festsetzungen (Teil B) und Örtlichen Bauvorschriften (Teil B), erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 05.03.2015;
- ⊕ Vorhaben- und Erschließungsplan im Maßstab 1:1.000 (Teil C), erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 05.03.2015;
- ⊕ Begründung, erstellt durch die ibu-GmbH aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 05.03.2015;
- ⊕ Umweltbericht, erstellt durch das Büro GaLaPlan aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 05.03.2015;
- ⊕ Umweltprüfung und Grünordnung, erstellt durch das Büro GaLaPlan aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 05.03.2015;
- ⊕ Anlage zum Umweltbericht, Umweltprüfung und Grünordnung – Lageplan Bestand und Konflikte, erstellt durch das Büro GaLaPlan aus 97941 Tauberbischofsheim, Stand 05.03.2015;
- ⊕ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“, erstellt durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos, Stand Juli 2010 / November 2011;
- ⊕ Berechnung der zulässigen Lärmkontingente gewerblicher Emissionen der Bebauungsplangebiete „Birkenbüschlein / VIP III“ und „Ziegelhütte“ in Walldürn, erstellt durch das Ingenieurbüro Braunstein + Berndt GmbH aus 71522 Backnang, Stand 26.01.2010.

1.10 RECHTSGRUNDLAGEN / INFORMATIONSMQUELLEN UND ARBEITSGRUNDLAGEN

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn basiert u.a. auf den nachfolgenden Rechtsgrundlagen, Informationsquellen und Arbeitsgrundlagen:

Baugesetzbuch BauGB	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
Landesbauordnung für Baden-Württemberg LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg, in der Fassung vom 5. März 2010, mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501).
Landesentwicklungsplan LEP	Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg -LEP 2002-, verkündet am 20. August 2002.

Regionalplan Heilbronn-Franken

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 des Regionalverbands Heilbronn-Franken vom 24. März 2006.

Gemeindeverwaltungsverband

Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“, Berechnung der zulässigen Lärmkontingenten, Vorplanung Verkehrsanlagen Gesamtgebiet VIP III, Allgemeine Informationen zur künftigen Nutzung, Angaben und Unterlagen zum Planbereich

ZG Raiffeisen eG, Karlsruhe

Vorentwurf zum geplanten Bauvorhaben - Flächenlayout (Übergabe am 19. Feb. 2015) mit allgemeinen Informationen zur künftigen Nutzung.

2. PLANUNGSZIELE

Folgende Planungsziele werden für die Bauleitplanung formuliert:

- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen und der baurechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Agrar-Technik-Zentrums entsprechend den Wünschen und Anforderungen des Bauherrns / Vorhabenträgers.
- ⊕ Schaffung der Rechtsgrundlagen und der baurechtlichen Voraussetzungen auf der Erweiterungsfläche im südwestlichen Planbereich.
- ⊕ Ausgestaltung der Festsetzungen entsprechend den städtebaulichen Zielvorgaben des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn.
- ⊕ Entwicklung des Planbereiches zu einer Gewerbefläche mit attraktivem Erscheinungsbild in der Randlage von Walldürn.
- ⊕ Bereitstellung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzflächen für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.
- ⊕ Anpassung der erschließungstechnischen Infrastruktur.

3. PLANBEREICH

3.1 LAGE UND BESTANDSSITUATION

Der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ befindet sich im unmittelbaren südwestlichen Anschluss an das Industriegebiet „Katzewiesen / VIP II“.



Bild 2: Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“, rechts Wirtschaftsweg parallel zur Bundesstraße B27 – Blick in Richtung Nordosten



Bild 3: Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“, im Vordergrund bzw. links Wirtschaftsweg parallel zur Bundesstraße B27, rechts Einfriedung Regenklärbecken – Blick in Richtung Westen

Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Wirtschaftsweg, parallel dazu die Bundesstraße B 27. Im Nordosten grenzt eine eingefriedete Fläche für die Regenwasserbehandlung des Verbandsindustriepark „VIP“ an den Planbereich an. Auf dieser Fläche

befinden sich ein Regenklärbecken und ein Regenrückhaltebecken sowie weitere Technische Einrichtungen wie Betriebsgebäude mit Pumpwerk etc. Ansonsten ist der Planbereich von landwirtschaftlich genutzten Flächen allseitig umgeben. Durch die westliche Spitze des Planbereichs verläuft zudem ein unbefestigter landwirtschaftlicher Feldweg.

Im Nordwesten – getrennt durch die stillgelegte Bahnlinie mit Heckenbeständen – liegt in einem Abstand von ca. 350 Meter das Gewerbe- und Industriegebiet „Dreisteinheumatte“ und an das Industriegebiet „Rotbild / Höpfinger Pfad / VIP I“.

Als archäologische Besonderheit ist der ursprüngliche Verlauf des Limes südwestlich an den Planbereich angrenzend zu erwähnen. Mit Verlauf von Nordwesten nach Südosten ist ein Schutzstreifen für dieses historische Relikt festgesetzt, der baulich nicht beansprucht werden darf.

Der Planbereich selbst wird momentan ebenfalls landwirtschaftlich genutzt. Entlang der Einfriedung der Regenwasserbehandlung bzw. entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs besteht außerhalb des Planbereichs ein Streifen mit Büschen und Sträuchern. Weitere Gehölzstrukturen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die momentane Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt über den parallel zur Bundesstraße B27 verlaufenden Wirtschaftsweg.

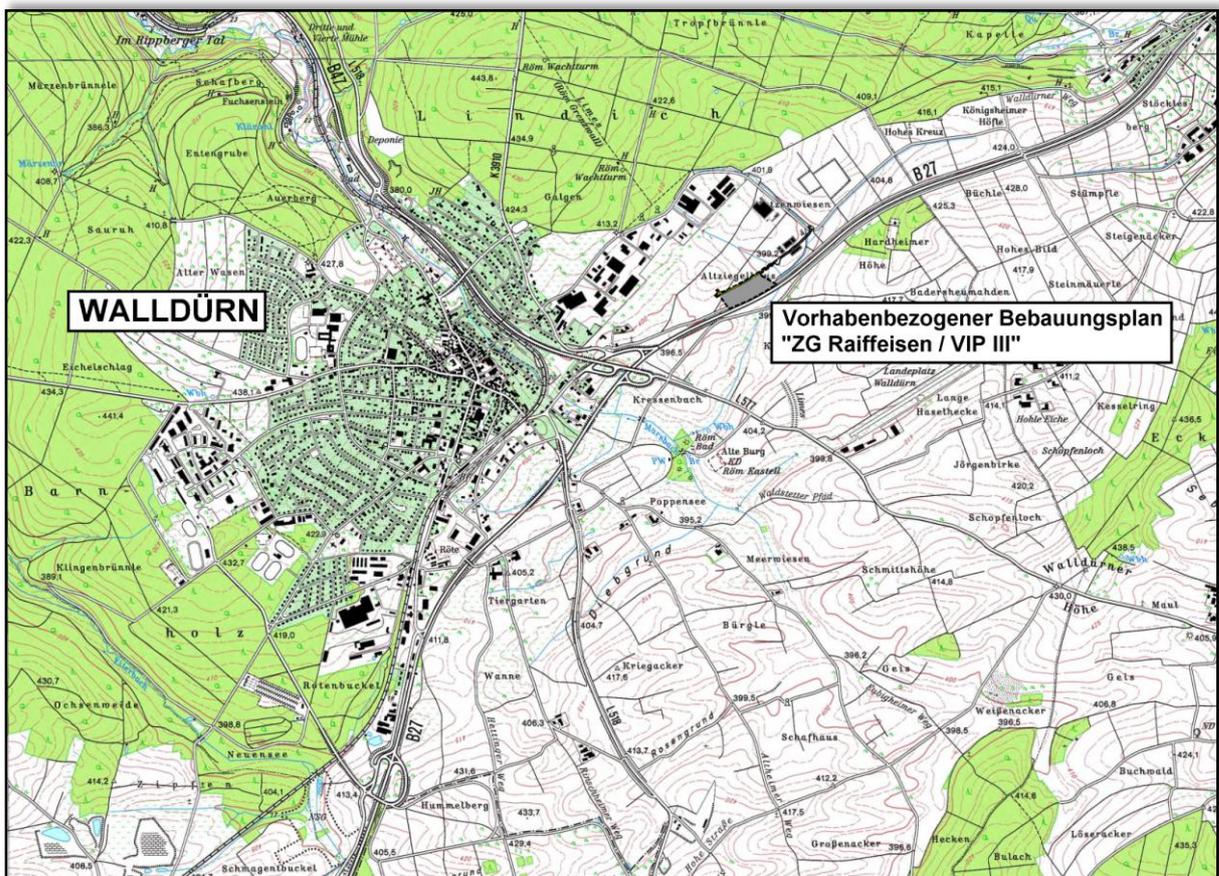


Bild 4: Auszug aus der Top.Karte (unmaßstäblich) mit Darstellung des Planbereichs

3.2 TOPOGRAPHIE

Das vorhandene Gelände im Planbereich fällt relativ homogen von Nordwesten in Richtung Südosten bzw. Osten und weist Höhen zwischen ca. 397,5 müNN in der Ostecke des Plangebiets und ca. 403,0 müNN in der Westecke des Planbereichs auf, d.h. es besteht ein Höhenunterschied von ca. 5,5 Meter innerhalb des Planbereiches. Die vorhandenen Geländeneigungen betragen bis zu 4 %. Topographische Auffälligkeiten wie Böschungen, Senken, Gräben, etc. bestehen nicht.

3.3 KULTURGUT LIMES – NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

Entlang der südwestlichen Grenze außerhalb des Plangebiets verläuft der Limes, der als Weltkulturerbe der UNESCO eingestuft wurde. Der unterirdische Limesverlauf und ein nicht sichtbarer Turm bilden eine zu schützende Einheit, die laut Limeskommission bzw. Landesdenkmalamt nicht beeinträchtigt werden darf.

Im Hinblick auf die archäologische Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass bei einer Grabung im Jahr 2009 mittels drei Sondagen die Lage und Beschaffenheit des Limes ermittelt wurde. Diese Lage wurde in den Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ auf der Grundlage der kartierten Sondagen übertragen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium wurde die Breite der Schutzzone / des Schutzstreifen definiert. Dieser Schutzbereich soll von einer künftigen Überbauung auf der gesamten Erstreckung im Planbereich „Birkenbüschlein / VIP III“ ausgespart bleiben.

Der Schutzstreifen des Limes wurde gemäß den Darstellungen im Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ als nachrichtliche Darstellung übernommen.

3.4 WEITERE GESCHÜTZTE GEBIETE UND OBJEKTE

Schutzgebiete sind im und unmittelbar angrenzend an den Planbereich nicht vorhanden.

Auf den Flächen des Plangebiets oder daran angrenzend sind zudem keine Natura 2000- und Ramsar-Gebiete ausgewiesen.

3.5 ALTLASTEN

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

In der Stellungnahme des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis vom 26.04.2010 zum Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde dieser Sachverhalt bestätigt.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP)

Eine gewerbliche Weiterentwicklung für den ländlichen Raum ist unter anderem ein schwerpunktmäßiges Ziel, das auch vom Land Baden-Württemberg verfolgt wird. Hierbei soll es zu einer Verbesserung der unbefriedigenden Beschäftigungslage in der Region kommen. Walldürn, Hardheim und Höpfingen gehören laut Landesentwicklungsplan 2002 (LEP) in der Re-

gion Unterer Neckar zum ländlichen Raum im engeren Sinne und liegen auf folgenden Landesentwicklungsachsen: Im Anhang A26 unter Region Unterer Neckar findet man unter dem Buchstaben h) die Achse Meckesheim / Mosbach / Adelsheim / Osterburken / Buchen (Odenwald) / Walldürn / Hardheim / (Tauberbischofsheim) und unter dem Buchstaben i) die Achse Walldürn / Hardheim (Miltenberg). Nach den landesplanerischen Zielvorstellungen sollen entlang dieser Entwicklungsachse überörtliche Einrichtungen sowie Flächen für gewerbliche Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Im Landesentwicklungsplan wird nochmals beschrieben, dass im ländlichen Raum zur Förderung des Leistungsaustausches zwischen den höheren zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden. Unterzentren wie Walldürn und Hardheim als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen sind so zu entwickeln, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereiches der Grundversorgung decken können. Der Gemeindeverwaltungsverband dient als Gebiet zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und wird im Landesentwicklungsplan auch so dargestellt.

Die Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn entspricht somit den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsplans.

4.2 REGIONALPLAN

Der Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn wurde im Regionalplan im Rahmen der zentralörtlichen Funktion als kooperierendes Unterzentrum dargestellt und liegt auf zwei der regionalen Siedlungsachsen. Eine dieser Achsen verläuft folgendermaßen: Meckesheim / Waibstadt / Aglasterhausen / Mosbach / Seckach / Buchen (Odenwald) / Walldürn / Hardheim / (Tauberbischofsheim). Die andere Entwicklungsachse ist über (Miltenberg) / Walldürn / Buchen / Seckach / Adelsheim-Osterburken / (Möckmühl) ausgerichtet worden. Laut Regionalplan liegt die Region im strukturschwachen und ländlichen Raum im engeren Sinne. Entsprechend den übergeordneten Planungen sollen entlang der Siedlungsachsen alle Anstrengungen unternommen werden, günstige Standortbedingungen sowohl für verlagerungsbedürftige und verdichtungsraumverträgliche als auch für neu anzusiedelnde Betriebe, Einrichtungen und Anlagen zu schaffen. Im Regionalplan wird auch aufgeführt, dass sich im Bereich der Stadt Walldürn lage- und flächenmäßig günstige gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Dies mag auch der Grund gewesen sein, bereits 1992 diese Industriezone im Regionalplan zu verankern. Weiterhin muss laut Regionalplan der Strukturschwäche im Osten der Region - hierbei wird auch Walldürn erwähnt - wirkungsvoll begegnet werden, indem die Ausweisung von neuen Gewerbe- und Dienstleistungsschwerpunkten erfolgen soll. Für das Gebiet des Verbandsindustrieparks ging man sogar noch einen Schritt weiter. Im Regionalplan wurde bei der Festlegung der regionalen Siedlungsstruktur dieses Gebiet als Schwerpunkt für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen festgesetzt. Somit ist auf regionalplanerischer Ebene deutlich erkennbar, dass der Verbandsindustriepark zu einem wichtigen Faktor bei der Entwicklung von Industrie und Dienstleistungen im ländlichen Raum der Rhein-Neckar Region zählt.

Die Ausweisung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn entspricht somit ebenfalls den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans.

4.3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodenordnung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan stellt somit eine zukunftsorientierte Absichtserklärung der Gemeinden in einem Plan sowie einer textlichen Begründung dar. Anhand dieser Unterlagen ist daraus der Bebauungsplan abzuleiten.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Gemäß § 8 Abs. 3 kann mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren). Der Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan bekannt gemacht werden, wenn nach dem Stand der Planungsarbeiten anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird.



Bild 5: FNP – Rechtskräftige Darstellung des Planbereichs (rot gerahmt) als landwirtschaftliche Fläche

FNP – Künftige Darstellung des Planbereichs (rot gerahmt) als Industriefläche

Die Zuständigkeit zur Fortschreibung oder zur Änderung des Flächennutzungsplanes obliegt dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde am 03.12.2009 / 22.12.2011 durch die Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn gefasst. Ziel und Zweck ist die Ausweisung von der Industriefläche „Birkenbüschlein / VIP III“ als Erweiterungsfläche zum beste-

henden Verbandsindustriepark (Baugebiet mit der Nummer 72). Wie im Bebauungsplanverfahren „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde bisher lediglich eine frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn (Rechtskraft: 21.07.2001) ist der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist die künftige Art der Bodennutzung in den Grundzügen im Flächennutzungsplan darzustellen; der Planbereich wird künftig als Industriefläche (GI) im Sinne des § 1 Abs. Nr. 9 BauNVO ausgewiesen.

4.4 LANDSCHAFTSPLAN

Der Landschaftsplan ist ein fachplanerischer Beitrag im Rahmen der Flächennutzungsplanung, in dem die naturschutzrechtlichen Belange in übergeordneter Weise abgeprüft werden sollen. Grundsätzlich wird hierbei eine gewisse Machbarkeitsstudie für künftige Planungen erstellt, die allerdings relativ grobgliebig ist.

Der Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde als Fachplanung der geänderte Landschaftsplan im Maßstab 1:10.000 beigelegt, der durch das Ingenieurbüro GaLaPlan Roland Wöppel erstellt wurde. Hierin hat der Landschaftsplaner eine Betrachtung des Gebietes durchgeführt und eine entsprechende Ausarbeitung in textlicher und zeichnerischer Form erarbeitet. In der künftigen Bau- und Grünordnungsplanung „Birkenbüschlein / VIP III“ wird den darin vorgesehenen landschaftsplanerischen Vorgaben voll entsprochen. Der aktuelle Landschaftsplan wurde als Planungsgrundlage herangezogen. Dieser sieht, wie auch der Flächennutzungsplan, derzeit im Wesentlichen eine landwirtschaftliche Nutzung vor. Besondere naturschutzrechtliche Einschränkungen sind anhand vorliegender Informationen anderer Fachbehörden nicht zu erkennen. Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im Rahmen der Grünordnungsplanung, die parallel zum Landschaftsplan erstellt wird, zur Verfügung gestellt. Entsprechend der Abschichtungsklausel gemäß Baugesetzbuch werden die Ausgleichs- und Ersatzflächen in der Begründung zur Landschaftsplanänderung lediglich kurz schriftlich erläutert.

5. PLANUNG

5.1 ALLGEMEINES

Ziel des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung zugunsten des Vorhabenträgers zu schaffen. Die Nutzung des Gebietes als Industriefläche für einen Bauwilligen ist maßgebend für die gesamten städtebaulichen und gestalterischen Überlegungen.

Die städtebauliche Konzeption sieht neben dem öffentlichen Verkehrsraum eine optimierte Ausnutzung des eigentlichen Baugrundstücks mit einem hohen Anteil an überbaubaren Grundstücksflächen vor.

Wie bereits dargestellt wurde das Plangebiet als Teilbereich aus dem im Vorentwurf vorliegenden Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ entwickelt. Die für den Teilbereich getroffenen Festsetzungen wurden in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan unverändert übernommen.

Im Rahmen des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird im Vorhaben- und Erschließungsplan das geplante Flächenlayout des geplanten Agrar-Technik-Zentrums der ZG Raiffeisen eG im nordöstlichen Grundstücksteil dargestellt. Der südwestliche Teil stellt zum jetzigen Planungsstand eine Erweiterungsfläche dar. Im Falle einer Bebauung auf dem Erweiterungsbereich sind die Textlichen Festsetzungen und die Örtlichen Bauvorschriften des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „ZG Raiffeisen / VIP III“ maßgebend.

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

5.2 STANDORTALTERNATIVEN

Der Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ liegt im unmittelbaren Anschluss an den Industriepark „VIP II“. Die verkehrstechnische Erschließung des Baugrundstücks ist durch eine Verlängerung der bestehenden „Industrieparkstraße“ relativ einfach möglich. Desweiteren können die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen ebenfalls an den Bestand angebunden und fortgeführt werden. Standortalternativen mit vergleichbarer Ausgangssituation und entsprechender Grundstücksgröße sind im gesamten Industriepark des Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn nicht mehr vorhanden.

5.3 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

5.3.1 Agrar-Technik-Zentrum – Allgemein

Das geplante Agrar-Technik-Zentrum der ZG Raiffeisen eG soll auf dem nordöstlichen Grundstücksteil im Planbereich entstehen; der südwestliche Teil wird baulich noch nicht beansprucht und dient als Flächenvorrat im Falle einer Erweiterung.

Das geplante Agrar-Technik-Zentrum der ZG Raiffeisen eG in Walldürn umfasst zwei Geschäftsfelder – das Geschäftsfeld Agrar und das Geschäftsfeld Technik.

Als Partner der selbstständigen badischen Genossenschaften und Landwirte betreut die ZG Raiffeisen im Geschäftsfeld Agrar ihre Mitglieder und Kunden in den Bereichen Betriebsmittel, Vermarktung der Ernte und Tiernahrung.

Im Geschäftsfeld Technik wird für jeden Bedarf in der Land- und Forstwirtschaft sowie im Garten- und Landschaftsbau eine passende technische Lösung angeboten. Die ZG Raiffeisen liefert, wartet und repariert für ihrer Mitglieder und Kunden hochwertige Agrar-, Garten- und Kommunaltechnik für jeden Bedarf und jeden Zweck. Die ZG Raiffeisen bietet persönliche und fachgerechte Beratungen, Einweisungen in Funktion und Bedienung der Geräte sowie zum fachgerechten Einsatz und zur Pflege der Geräte an. Ein umfangreicher Werkstattservice sowie eine schnelle und langfristige Ersatzteilversorgung runden das Angebot ab.

Mit dem Bau des Agrar-Technik-Zentrums im Industriepark „VIP III“ soll der flächendeckende und zuverlässige Service der ZG Raiffeisen im Großraum um Walldürn ausgebaut und optimiert werden.

5.3.2 Agrar-Technik-Zentrum – Bauliche Einrichtungen

Folgende Gebäude und bauliche Einrichtungen sollen auf dem nordöstlichen Teil des Baugrundstücks entstehen:

Geschäftsbereich AGRAR

- A1** **Verwaltungsgebäude** als 1-geschossiger Anbau an die Westseite Halle T1, Gebäudehöhe ca. 5 m, Abmessungen ca. 23,0 m x 9,0 m, Flachdach oder Pultdach, Unterbringung von Büros, Laborraum und Lagerraum Pflanzenschutzmittel.
- A2** **Annahme- und Verladehallen** im südl. Anschluss an die Hallen A3, Gebäudehöhe ca. 13 m, Abmessungen ca. 20,0 m x 17,0 m bzw. 22,0 m, Pultdach oder Satteldach.
- A3** **Schüttgutlagerhallen** im nördl. Anschluss an die Hallen A2, Gebäudehöhe ca. 10 m, Abmessungen ca. 41,0 m x 10,0 m, Satteldach, Unterbringung von Düngemittel und / oder Getreide.
- A4** **Düngemittelmischanlage** im nördl. Anschluss an die Hallen A3, Silobehälter.
- A5** **Getreidesilos** im westl. Anschluss an die Hallen A3, acht Silobehälter mit einem jeweiligen Volumen von über 600 m³, Silos mit gemeinsamen Maschinenhaus, systembedingtes Spitzdach je Silo, Höhe ca. 16 m.

Geplante Nutzung Getreide- und Düngerhandel: Die Fahrzeuge fahren auf das künftige Werksgelände der ZG Raiffeisen. Dort werden diese gewogen; bei Getreideanlieferungen werden Proben für die Untersuchung im Labor gezogen. Das Abkippen erfolgt über die Gasse und das Befüllen im Verladebereich (im Bereich A2). Danach werden die Fahrzeuge erneut gewogen.

Das Getreide (staubend) wird über eine geschlossene Fördertechnik in die Silos transportiert. Die Auslagerung erfolgt ebenfalls über ein geschlossenes Fördersystem. Die Düngemittel (nicht staubend) werden in der Halle gefördert; die Auslagerung erfolgt über Radlader.

Geschäftsbereich TECHNIK

- T1** **Halle Ausstellung**, ein Hallenkomplex mit T2, Gebäudehöhe ca. 11 m, Abmessungen ca. 30,0 m x 23,0 m, Flachdach oder Satteldach, Unterbringung des Ausstellungs- und Verkaufsraums von Maschinen und Werkzeug, der Reparaturannahme, des Ersatzteillagers sowie Büros und Sozialräumen (teilweise im Obergeschoss).
- T2** **Halle Werkstatt**, ein Hallenkomplex mit T1, Gebäudehöhe ca. 11 m, Abmessungen ca. 24,0 m x 23,0 m, Flachdach oder Satteldach, Unterbringung der Werkstatt mit Kranbahn, Reparatur von allen Agrarfahrzeugen und –maschinen (Rasenmäher bis Mähdrescher), Waschplatz im Aussenbereich im direkten südöstlichen Anschluss an die Halle.
- T3** **Offene Unterstellhalle**, Gebäudehöhe ca. 8 m, Abmessungen ca. 45,0 m x 14,0 m, Pultdach oder Satteldach, als Abstellbereich für Maschinen und Geräte vor oder nach der Reparatur, partiell verschlossen (Einhausung).
- T4** **Ausstellungsfläche im Freien**, Präsentation von landwirtschaftlichen Maschinen wie Traktoren, Mähdrescher, etc. .

Zusammenfassend ist festzustellen, dass auf dem nordöstlichen Teil des Baugrundstücks der ZG Raiffeisen eG insgesamt **drei Baukomplexe** entstehen:

- ⊕ Baukomplex Agrar, bestehend aus den Gebäuden, Gebäudeteilen und baulichen Einrichtungen A2, A3, A4 und A5;
- ⊕ Baukomplex Agrar-Technik, bestehend aus den Gebäudeteilen T1 und T2 sowie A1;
- ⊕ Baukomplex Technik, bestehend aus dem Gebäude T3.

5.3.3 Frei- und Außenanlagen - Betriebsflächen

Das Konzept der Baugrundstückserschließung sieht zwei Zu- und Abfahrten über die öffentliche Erschließungsstraße 1 (Verlängerung Industrieparkstraße) vor.

Die notwendigen Zufahrts-, Umfahrts-, Hof-, Lager- und Ausstellungsflächen sowie die Parkplatzflächen umgeben die einzelnen Baukomplexe und sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Die Kundenparkplätze sind zwischen den Grundstückszufahrten im unmittelbaren Anschluss an die Erschließungsstraße 1 vorgesehen.

In der Regel erhalten diese betrieblichen Verkehrsflächen eine Asphaltoberfläche. Lediglich die Parkplatz- und Ausstellungsflächen werden mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt (Pflaster mit wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, o.ä.).

Wie im Bebauungsplan vorgesehen werden die nicht beanspruchten unbebauten Flächen landschaftsgärtnerisch angelegt. Dies trifft auch auf den Südwestteil des Baugrundstücks zu, der momentan baulich nicht beansprucht werden soll (Erweiterungsfläche).

5.3.4 Agrar-Technik-Zentrum – Planungsstand

Das Flächenlayout des Agrar-Technik-Zentrums der ZG Raiffeisen ist auf der Grundlage einer Vorplanung als planerische Konzeption im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Abweichungen von der dargestellten Gesamtkonzeption sind im Zuge der Genehmigungsplanung möglich. Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn werden aber auch bei planerischen Änderungen berücksichtigt und eingehalten.

Die planerische Konzeption ist im Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil C) dargestellt.

5.4 ERSCHLIESSUNG

5.4.1 Verkehrserschließung – Erschließungsstraße 1

Die dargestellte Erschließungsstraße 1 wurde aus dem Bebauungsplan „Birkenbüschlein / VIP III“ bzw. aus der Gesamtkonzeption der Verkehrserschließung „VIP III“ entwickelt. Für diese Verkehrserschließung liegt eine Vorplanung mit Stand 23.12.2014 vor. Diese Vorplanung wurde ebenfalls von der ibu-GmbH erarbeitet.

Die Verkehrserschließung des Baugrundstücks der ZG Raiffeisen eG erfolgt über die Erschließungsstraße 1, die sich im Nordwesten an das Baugrundstück anlehnt. Die Erschließungsstraße 1 stellt die Fortführung der „Industrieparkstraße“ als öffentlicher Verkehrsraum in Richtung Südwesten dar und endet mit dem Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße 2.



Bild 6: Einmündungsbereich „Industrieparkstraße“ in den „Birkenbüschleinsweg“



Bild 7: Bestehende Wendeanlage am Ende der „Industrieparkstraße“

Die Ausbaubreite der Erschließungsstraße 1 ist analog zum Bestand mit ca. 8,40 m vorgesehen. Dieser geplante Verkehrsraum beinhaltet neben der asphaltierten Fahrbahn mit einer Breite von 6,50 m sowohl einen einseitigen Gehweg mit Pflasteroberfläche auf der Nordwestseite als auch einen einseitigen Schrammbord ebenfalls aus Pflaster auf der Südostseite. Die Gehwegbreite ist mit 1,55 m geplant, die Breite des Schrammbords mit 35 cm.

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

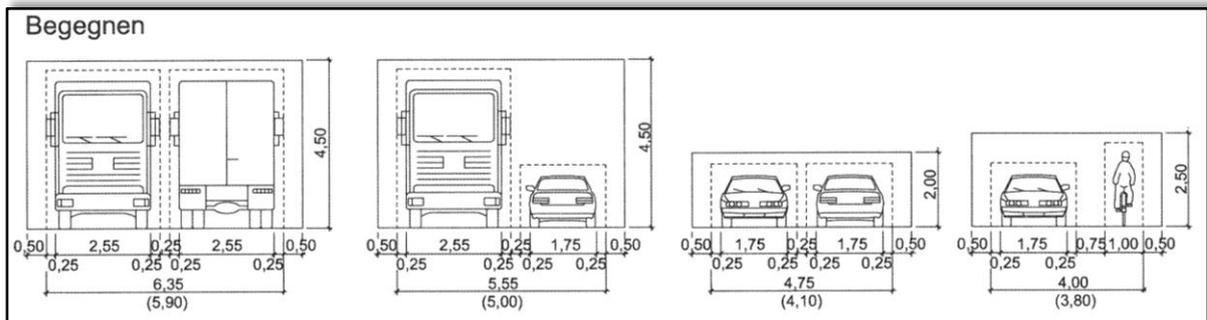


Bild 8: Auszug aus Bild 17 RAST „Verkehrsraum und lichter Raum beim Begegnen (Klammermaße: mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)

Für die Bemessung der zweistreifigen Planstraße werden der Begegnungsfall LKW / LKW angesetzt. Als Grundmaß für den Raumbedarf ergibt sich eine Fahrbahnbreite von 6,35 m bzw. 5,90 m mit eingeschränktem Bewegungsspielraum. Die gewählten Fahrbahnregelbreiten der Erschließungsstraße 1 liegt mit $b = 6,50$ m über dem Grundmaß des Begegnungsfalls LKW / LKW.

5.4.2 Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebiets „ZG Raiffeisen / VIP III“ ist wie in den angrenzenden bestehenden „VIP“-Bereichen im Trennsystem vorgesehen. Schmutz- (SW) und Regenwasser (RW) werden in getrennten Kanalsystemen gesammelt und abgeleitet. Die Ableitung der Abwässer erfolgt im Freispiegel. Für die geplanten Kanaltrassen werden die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße 1 in der Regel in Anspruch genommen.

Parallel zur verbindlichen Bauleitplanung wird die entsprechende Fachplanung zur Entwässerung des Plangebiets erstellt, mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und eine wasserrechtliche Genehmigung eingeholt.

Die Entwässerung des Baugrundstücks der ZG Raiffeisen eG wird entsprechend den Vorgaben der Fachplanung konzipiert und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens dargestellt.

5.4.3 Wasserversorgung

Die in Walldürn zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Walldürn und ist somit sichergestellt.

5.4.4 Sonstige Versorgung

Die erforderlichen Leitungen (Strom, Telekommunikation, Gas) zur Versorgung des Planbereichs werden im Zuge der Erschließung bzw. der baulichen Inanspruchnahme mit den zuständigen Einrichtungen abgestimmt.

5.5 DURCHFÜHRUNGSVERTRAG / STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für die Realisierung des Vorhabens „ZG Raiffeisen / VIP III“ ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn abzuschließen. Der Durchführungsvertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag; er dient der Erfüllung der städtebaulichen Aufgaben und ergänzt somit das hoheitliche Instrumentarium des Städtebaurechts.

In diesem Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, den mit der Stadt abgestimmten Plan über die Durchführung eines Vorhabens und den hierzu notwendigen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen. Der Durchführungsvertrag ist Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und ist im Baugesetzbuch in §12 Abs. 1 geregelt.

Im Durchführungsvertrag wird u.a. folgendes dargestellt und geregelt:

- ⊕ Darstellung des geplanten Bauvorhabens.
- ⊕ Realisierung des geplanten Bauvorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- ⊕ Anforderungen an das Bauvorhaben / Nutzungsbedingungen
- ⊕ Art und Umfang der Erschließungsanlagen
- ⊕ Durchführung der erforderlichen festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Planbereichs
- ⊕ Sicherheitsleistungen

5.6 WESENTLICHE PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.6.1 Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich bezieht sich auf die Grundstücke entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung.

5.6.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht zugelassen (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO). Sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden ebenfalls nicht zugelassen werden.

Diese Festsetzungen sind notwendig, um unerwünschten Umstrukturierungen im Industriegebiet des Gemeindeverwaltungsverbandes "Hardheim-Walldürn" vorzubeugen. Die bereits in den Baugebieten „Rotbild / Höpfinger Pfad VIP I“ und „Katzenwiesen / VIP II“ getroffenen Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung sollen auch im VIP III bzw. in dessen Teilbereichen verwendet werden, da sich diese bewährt haben. Weiterhin möchte man die darin getroffene städtebauliche Gliederung beibehalten.

Die allgemeinen Zweckbestimmungen des Industriegebietes bleiben trotz der vorgenommenen Restriktionen gewahrt.

5.6.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Bei der Festsetzung der Grundflächen- und Baumassenzahl wurde unter anderem auch die bisherige Bebauung in den beiden Baugebieten „Rotbild / Höpfinger Pfad VIP I“ und „Katzenwiesen / VIP II“ berücksichtigt.

5.6.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit den maximalen Firsthöhen ($FH_{\max} = 16,00$ m) und maximalen Traufhöhen ($TH_{\max} = 14,00$) festgesetzt.

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

5.6.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäudeausdehnungen bis zu 200 m zulässig. Dies soll dazu führen, dass den Betriebserfordernissen in einem Industriegebiet ent-

sprochen werden kann, aber gleichzeitig einer größeren Baukörpermassierung entgegenwirkt wird.

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

Gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind entlang von Bundesstraßen Straßenabstandsflächen in einer Tiefe von 20,00 m von der Bebauung mit Hochbauten jeder Art freizuhalten (Bauverbotsstreifen). Im Südosten des Baugebietes ist die Baugrenze entsprechend dieser Vorgabe festgesetzt. In diesem Bauverbotsstreifen hin zur Bundesstraße B27 sind bauliche Anlage jeder Art und Werbeanlagen unzulässig.

5.6.6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen der Erschließungsstraße 1 beziehen sich auf den Einschnitt in der Planzeichnung Teil A.

Die Konzeption des Verkehrsraumes der Erschließungsstraße 1 erfolgte auf der Grundlage der Vorplanung der Verkehrsanlagen zum Gesamtgebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ mit Stand 23.12.2014, erstellt durch die ibu-GmbH, Tauberbischofsheim.

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

5.6.7 Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Außenbeleuchtung

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

Für fliegende, nachtaktive Insekten spielt Licht eine wesentliche Rolle für ihre Orientierung. Orientieren diese Insekten sich an der Straßenbeleuchtung, können sie in ihrem natürlichen Lebensrhythmus gestört und Leuchten für Insekten zur tödlichen Falle werden. Daher sollen zur Außenbeleuchtung zum Beispiel Natriumdampfhochdrucklampen eingesetzt werden, die einen niedrigen Strahlungsanteil im kurzwelligen Bereich hat. Eine solche Lampe lockt um bis zu 80 Prozent weniger Insekten an.

Lärmschutzmaßnahmen

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

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

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

Bei der Beurteilung der Ergebnisse ist festzuhalten, dass Betriebe, die sich im Planbereich ansiedeln möchten, auf die vorhandene Wohnnutzung in der Umgebung Rücksicht nehmen müssen. Eine Einschränkung für bestimmte Betriebsarten wird jedoch aus gutachterlicher Sicht nicht gesehen. Die Beschränkung der Emissionen in den vorgegebenen Richtungen dürfte in aller Regel durch entsprechende Betriebsplanung auszugleichen sein. Festzuhalten ist allerdings der Aspekt anhand der Berechnung, dass Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht zugelassen werden. (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) Das Ergebnis des Gutachtens wurde in einer Zusammenfassung als Festsetzung im schriftlichen Teil zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Für das Plangebiet werden zulässige Geräuschkontingente nach DIN 45691 ermittelt und festgesetzt.

Solange der bestehende Aussiedlerhof Böhler westlich des Planbereichs Bestandskraft hat, wird für das Gebiet folgendes Kontingent L_{EK} zu Grunde gelegt:

tagsüber	L_{EK}	=	62 dB(A)
nachts	L_{EK}	=	47 dB(A)

Wenn der Bereich des Aussiedlerhofes Böhler westlich des Planbereich künftig im geplanten Baugebiet „Ziegelhütte“ einer gewerblichen Nutzung zugewiesen wird, wird für den Planbereich folgendes Kontingent L_{EK} maßgebend:

tagsüber	L_{EK}	=	63 dB(A)
nachts	L_{EK}	=	48 dB(A)

Weiterhin wird ergänzend zu den hier getroffenen Festsetzungen und Aussagen auf die Berechnung der zulässigen Lärmkontingente des Ingenieurbüros Braunstein & Berndt GmbH verwiesen. Die Festsetzungen erfolgen entsprechend den gutachterlichen Vorgaben und den Darstellungen des Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ zum Schall- und Lärmschutz.

In der Stellungnahme des Landratsamtes Neckar-Odenwald-Kreis -Gewerbeaufsicht- vom 26.04.2010 zum Bebauungsplanvorentwurf „Birkenbüschlein / VIP III“ wurden aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes keine Bedenken hierzu geäußert.

5.6.8 Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB)

Entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches hin zur Bundesstraße wird zwischen festgesetzter Baugrenze und der Baugebietsgrenze ein flächenhaftes Pflanzgebot festgelegt. Auf dieser Fläche sind zehn heimische Bäume 1. Ordnung und Sträucher entsprechend der Liste für Gehölzpflanzungen (siehe Textliche Festsetzung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Das Pflanzgebot sieht generell Pflanzungen zur Verminderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor. Da mit der baulichen Entwicklung des Gebiets in die nahezu offene Landschaft eingegriffen wird und der Planbereich am Stadtrand von Walldürn liegt, ist die

Grünordnungsplanung auf eine Eingrünung hin zur Bundesstraße B27 mit standortgerechten heimischen Bäumen und Gehölzen fokussiert.

5.6.9 Sonstige Planzeichen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist entsprechend der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) dargestellt.

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

5.7 WESENTLICHE ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

5.7.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die äußere Farbgebung der Gebäude darf nicht mit leuchtenden und reflektierenden Farben und Materialien erfolgen, um eine landschaftsgerechte und städtebauliche Einbindung der Gebäude in die Umgebung zu gewährleisten.

5.7.2 Dachgestaltung

Um eine individuelle Dachgestaltung zu ermöglichen, werden Sattel-, Shed- und Pultdächer mit Neigungen bis 30° sowie Flachdächer zugelassen. Dacheindeckungen aus blendenden oder reflektierenden Materialien sind nicht zulässig, um störende Einwirkungen auf Mensch und Umwelt zu verhindern. Im Hinblick auf eine evtl. Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Planbereich sind unbeschichtete Metalleindeckungen unzulässig.

Die Festsetzungen von Dachform und Dachneigung richten sich nach den Gestaltungsmerkmalen des bereits vorhandenen Verbandsindustrieparks „VIP I“ und „VIP II“, da diese sich für das Landschaftsbild und die städtebauliche Gestaltung als sinnvoll erwiesen haben.

Gemäß Anhang zu § 50 Abs. 1 LBO gelten Anlagen zur photovoltaischen Solarnutzung auf Dachflächen als Verfahrensfreie Vorhaben. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Örtlichen Bauvorschriften eingearbeitet.

5.7.3 Einfriedungen

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

Bei der Errichtung entlang der Grenze zu den Nachbargrundstücken ist das Nachbarrecht zu beachten.

5.7.4 Stellplätze

Durch den Bau von versickerungsfähigen Verkehrsflächen in Teilbereichen des Baugrundstücks kann die zunehmende Oberflächenversiegelung zumindest zu einem Teil reduziert werden.

In diesem Sinne sollen zumindest Stellplätze für Kfz und Grundstückszufahrten, Parkplätze und Fußwege mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden, sofern dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Hiervon werden Flächen ausgenommen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis besteht, dass verunreinigtes oder belastetes Oberflächenwasser in den anstehenden Boden eingetragen wird.

5.7.5 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ist die Bodenversiegelung auf den Grundstücken zu minimieren. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

5.7.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen auf Fassadenflächen dürfen max. 20 % der Gebäudeseite betragen. Es dürfen keine leuchtenden und reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Dagegen sind beleuchtende bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen zulässig.

Innerhalb des 20-m-breiten Abstandstreifens zur Bundesstraße bzw. deren Fahrbahnrand sind Werbeanlagen unzulässig (Anbauverbot gemäß § 9 FStrG). Die Werbeanlagen sind so zu errichten und zu betreiben, dass eine Blendwirkung des Verkehrs auf der angrenzenden Bundesstraße B27 ausgeschlossen ist.

Die Festsetzungen zur Regelung der Werbeanlagen sind erforderlich, um ein verträgliches städtebauliches Gesamtbild zu erreichen und um Verkehrsbeeinträchtigungen der Bundesstraße B27 zu vermeiden.

5.7.7 Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen

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

6. BELANGE DES NATURSCHUTZES

6.1 ALLGEMEIN

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

6.2 ARTENSCHUTZ

Für das Gesamtgebiet „Birkenbüschlein / VIP III“ wurde im März 2010 eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch den Diplom-Biologen Bernhard Moos aus 92281 Königstein durchgeführt (Siehe Anlage).

Zusammenfassend wurde folgendes gutachterliches Fazit durch den prüfenden Biologen dargestellt.

„Im Planbereich des Bebauungsplanes „Birkenbüschlein / VIP III“ des Gemeindeverwaltungsverbands Hardheim-Walldürn werden für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt.“

Für Säugetiere, Reptilien und einige Vogelarten, die im Planungsgebiet und dem nahen Umfeld vorkommen oder potenziell vorkommen können, sind die durch das Projekt bedingten Wirkfaktoren und Wirkprozesse so gering, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird und eine Verschlechterung der Erhaltungszustände der lokalen Populationen nicht entsteht.

Es wird daher keine Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG oder eine Befreiung gem. § 67 BNatSchG benötigt.“

Der gesamte Sachverhalt ist dem Gutachten des Diplom-Biologen Bernhard Moss in der Anlage zu entnehmen.

6.3 UMWELTPRÜFUNG / UMWELTBERICHT / GRÜNORDNUNG

Die Umweltprüfung und Grünordnungsplanung einschließlich der Feststellung von voraussichtlichen Eingriffen und der Regelung des entsprechenden Ausgleichs wurde als Begleitplanung im Zuge der Aufstellung des Bauleitplans durchgeführt. Zudem wurde ein Umweltbericht als Anlage zur Begründung erstellt. In diesen Fachbeiträgen wurde auch das Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ausreichend berücksichtigt.

Die Leistungen zur Umweltprüfung, zum Umweltbericht und zur Grünordnungsplanung wurden durch das Büro GaLaPlan, Dipl.-Ing. Roland Wöppel in Tauberbischofsheim erbracht. Auf diese Fachbeiträge in der Anlage wird verwiesen.

6.4 AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Im Geltungsbereich des Baugebietes „ZG Raiffeisen / VIP III“ sind keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Das Pflanzgebot entlang der B 27 zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wird jedoch bei der Ausgleichsbilanzierung in den Berechnungen berücksichtigt.

Die als Maßnahme zur Verminderung genannte Rückhaltung und gedrosselte Ableitung von Niederschlägen stellt einen teilweisen Ausgleich für das gestörte Wasserregime dar, leistet aber durch den Bau von offenen Becken und die daraus resultierende Umwandlung bisher intensiver genutzter Flächen in sehr extensiv genutzte Bereiche auch einen Beitrag zum Ausgleich von Beeinträchtigungen für Flora und Fauna, Luft/ Klima und das Schutzgut Boden.

Das ermittelte Defizit ist folglich zum größten Teil durch die Aufwertung geeigneter Flächen außerhalb des Bebauungsplanbereichs auszugleichen. Flächen für Ersatzmaßnahmen in räumlicher Nähe zum Baugebiet „ZG Raiffeisen / VIP III“ sind auf Grund der vorhandenen oder geplanten Besiedlung im näheren Umfeld leider nicht verfügbar. Für die Ausgleichs-

maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der Planungen sollen daher geeignete Flächen im erweiterten Umfeld genutzt werden.

Mit dem Gemeindeverwaltungsverband wurde ermittelt, welche Flächen verfügbar sind. Diese wurden dann auf ihre Eignung überprüft und entsprechend verbindliche Maßnahmen festgesetzt.

Als Fläche für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen wurde das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 3871 auf der Gemarkung Gottersdorf herangezogen. Dieses Grundstück stellt eine intensiv genutzte Ackerfläche mit einer Flächengröße von 8.858 m² dar. Die Kompensation des ermittelten Defizits im Planbereich „ZG Raiffeisen / VIP III“ soll durch Umwandlung bzw. Aufwertung dieser Ackerfläche in extensives Grünland (Magerwiese) erfolgen. Die Umwandlung in eine Magerwiese bedeutet, dass artenreiches Grünland angesät wird. Düngung und Pestizideinsatz auf dieser Fläche müssen künftig unterbleiben. Empfohlen wird eine zweischürige Mahd mit Abfuhr des Mähgutes oder eine extensive Beweidung ohne Trittschäden.

Der nähere Sachverhalt und die Lage des Grundstücks 3871 auf der Gemarkung Gottersdorf sind dem Fachbeitrag „Grünordnung“ zu entnehmen.

Die Durchführung und die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn geregelt.

7. FLÄCHENBILANZ / DATEN

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

Art der Flächennutzung	Künftiger Status	Teilfläche	Prozentualer Anteil	Fläche	Prozentualer Anteil
Baugrundstück Raiffeisen eG	privat			25.785 m ²	88,2 %
davon überbaubare Grundstücksfläche		21.382 m ²	73,2 %		
davon Fläche mit Pflanzgebot		2.339 m ²	8,0 %		
Öffentlicher Verkehrsraum Erschließungsstraße 1	öffentlich			3.352 m ²	11,5 %
Öffentliche Grünfläche Straßenbegleitgrün				90 m ²	0,3 %
Gesamtfläche Geltungsbereich				29.227 m²	100,0%

8. BODENORDNUNG

Maßnahmen zur Bodenordnung gemäß § 45 ff BauGB werden zur Planverwirklichung erforderlich.

Künftiger Eigentümer des Baugrundstücks wird der Vorhabenträger, die ZG Raiffeisen eG aus Karlsruhe.

Die Erschließungsstraße 1 stellt einen öffentlichen Verkehrsraum als Verlängerung der bestehenden Industrieparkstraße dar. Planung, Bau und Übergabe dieser Verkehrsanlage einschl. der Ver- und Entsorgungsanlagen im öffentlichen Straßenraum werden im Durchführungsvertrag (Städtebaulicher Vertrag) zwischen dem Gemeindeverwaltungsverband Hardheim-Walldürn und dem Vorhabenträger geregelt.

Karlsruhe, den 05.03.2015

Tauberbischofsheim, den 05.03.2015

Vorhabenträger:

Dipl.-Ing. (FH) U. Müller

ZG Raiffeisen eG

Lauterbergstraße 1-5 - 76137 Karlsruhe

Telefon: 0721 / 352-1231

Mail: uwe.mueller@zg-raiffeisen.de

Web: www.zg-raiffeisen.de

Projektleitung:

Dipl.-Ing. C. Faulhaber

ibu – Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH

Untere Torstraße 21 - 97941 Tauberbischofsheim

Telefon: 09341 / 8909-0

Mail: info@ibu-gmbh.com

Web: www.ibu-gmbh.com / www.ibu-solardachboerse.de

Bearbeitung:

E. Göbel