



Gemeinde

Schöntal

Hohenlohekreis

Bebauungsplan

„Bahrnholz II“

Gemarkung Oberkessach

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Vorentwurf

Planstand: 13.03.2026

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	4
4.	Übergeordnete Planungen	4
4.1	Vorgaben der Raumordnung	4
4.2	Flächennutzungsplan	5
4.3	Schutzgebiete	6
5.	Plankonzept	8
5.1	Städtebauliches Konzept	8
5.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	9
5.3	Plandaten	13
6.	Planinhalte	13
6.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	13
6.2	Örtliche Bauvorschriften	15
6.3	Nachrichtliche Übernahmen	16
7.	Auswirkungen der Planung	16
7.1	Umwelt, Natur und Landschaft	16
7.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	17
7.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
7.4	Hochwasserschutz und Starkregen	22
7.5	Immissionen	23
8.	Angaben zur Planverwirklichung	24
8.1	Zeitplan	24
8.2	Bodenordnung	24
8.3	Kosten und Finanzierung	24

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Im bisherigen Gewerbe- und Industriegebiet „Bahnholz“ stehen nur noch kleinere Baugrundstücke in Randlage bzw. als Erweiterungsfläche für die bestehenden Unternehmen zur Verfügung. Aufgrund ihrer Größe, Lage und den topografischen Verhältnissen ist auf diesen Grundstücken nur die Ansiedlung von kleineren Betrieben möglich. Dies nimmt die Gemeinde Schöntal zum Anlass, das bereits im Jahr 2009 begonnene Bebauungsverfahren „Bahnholz II“ weiterzuführen.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Folgende Ziele werden mit der Planung verfolgt:

- Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung von wohnortnahen Arbeitsplätzen in der Gemeinde Schöntal durch Entwicklung von neuen Gewerbeflächen in ausreichender Größe für den örtlichen Bedarf.
- Schaffung eines größeren Flächenangebotes für zukünftige Expansionsabsichten der sich momentan oft in ökologisch empfindlicher, beengter Tallage am Ortsrand befindlichen größeren örtlichen Betriebe zur Schonung der ökologisch wertvollen Talräume („Sprung auf die Höhe“).
- Ansiedlung neuer überörtlicher, regional bedeutsamer Gewerbe-, Industrie oder Dienstleistungseinrichtungen im Sinne der regionalplanerischen Zielsetzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer der wichtigsten regionalen Hauptverkehrsachsen.

Darüber hinaus soll die erforderliche Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes einer landschaftsverträglichen Gesamtkonzeption folgen.

2. Verfahren

Das Bebauungsverfahren erfolgt im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 und § 4 BauGB.

Bereits am 15.01.2009 wurde der Aufstellungsbeschluss für dieses Verfahren gefasst und im April des Jahres 2009 erfolgte die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung. Aufgrund der zeitlich länger zurückliegenden frühzeitigen Beteiligung wird diese nun erneut mit aktuellen Planunterlagen durchgeführt.

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt rund 1 km nordwestlich des Ortskerns von Oberkessach in Höhenlage oberhalb des Kessachtales.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt ist. Umfasst sind die Flurstücke ganz oder teilweise (t):

1385 (t), 1391 (t), 7965 (t), 1416(t), 1405, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411, 1412, 1413.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10 ha.

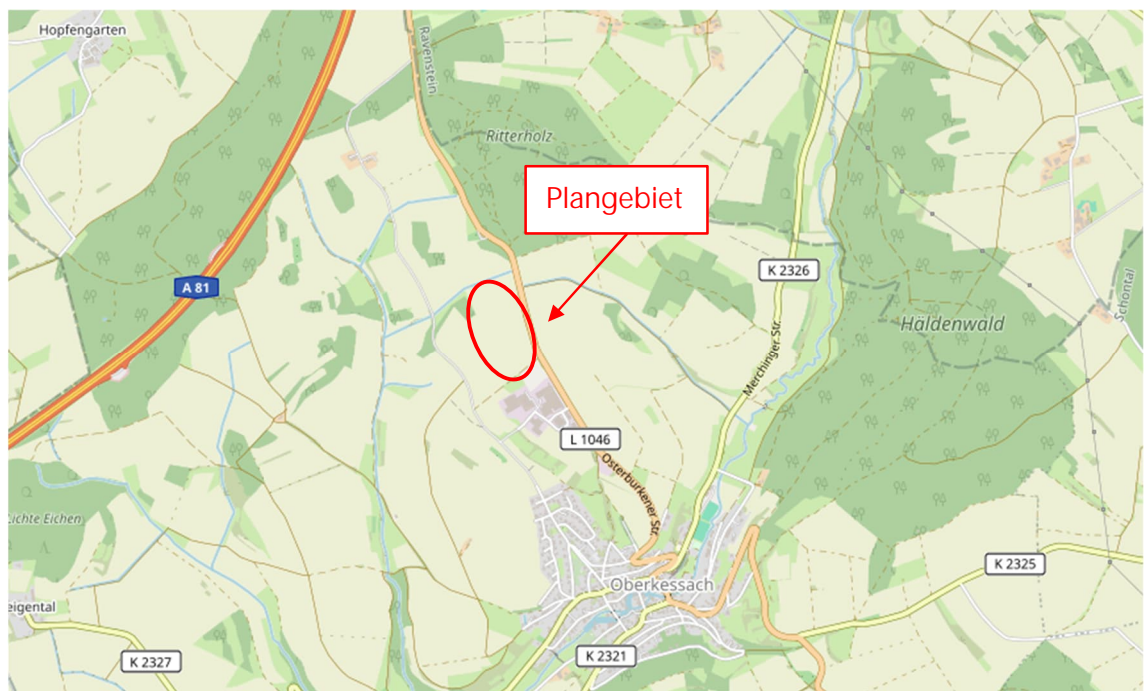


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap Contributors, openstreetmap.org/copyright, 09.04.2025)

3.2 Bestandssituation

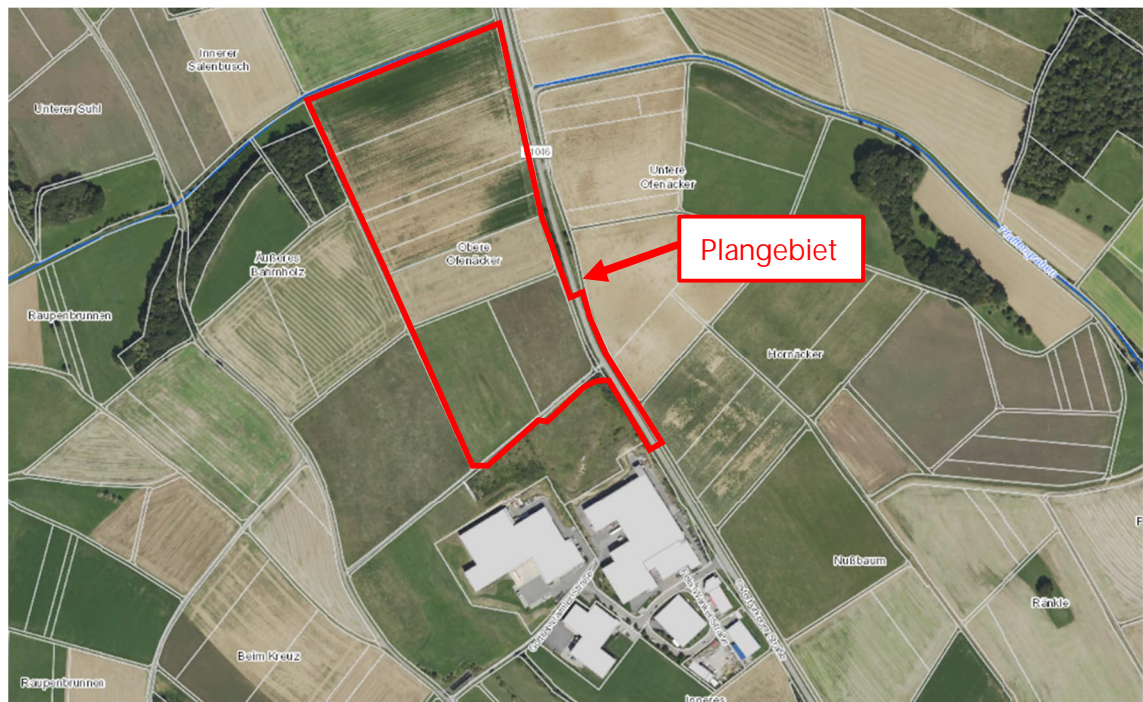


Abb. 2: Auszug Luftbild (Quelle: LUBW)

Das Plangebiet erstreckt sich auf einem topographisch bewegten Höhenrücken nordwestlich des Kessachtales parallel zur L 1046 auf einer Höhenlage von 300-340 m. ü. NN. Der Ortskern von Oberkessach liegt in südlicher bzw. südöstlicher Richtung in rund 1.000 m Entfernung. Die am nächsten gelegene Wohnbebauung im Wohngebiet „Martinsloch“ befindet sich in rund 550 m zu den neuen gewerblichen Bauflächen.

Nach Osten wird das Plangebiet durch die L 1046 und nach Westen durch einen Wirtschaftsweg begrenzt. Im Süden schließt sich das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet „Bahrholz“ an. Nach Norden erstreckt sich das Plangebiet bis zur Talmulde am Übergang zum Gewann „Salenbusch“.

Das Plangebiet wird momentan intensiv ackerbaulich genutzt. Es finden sich dort nur in Randbereichen entlang der L 1046 nennenswerte Grünstrukturen in Form von Feldgehölzen. Das Umfeld des Standortes wird ebenfalls von intensiv genutzten Ackerflächen mit nur wenigen gliedernden Grünelementen geprägt. Im Nordwesten befindet sich in etwa 6m Entfernung zum Geltungsbereich des Plangebietes eine kleinere Waldfläche.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgt ausgehend von der 1046 bzw. über die bestehenden umgebenden Wirtschaftswege.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bisher noch nicht erschlossen.

Innerhalb des Plangebietes entlang der L 1046 am östlichen Gebietsrand verläuft jedoch eine bestehende Stromleitung der Netze BW.

Altlastensituation

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

Für das Plangebiet besteht überwiegend bisher kein Bebauungsplan, das Areal befindet sich daher überwiegend planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

Am Südrand wird der Bebauungsplan „Industrie- und Gewerbegebiet Bahrholz“, rechtskräftig seit 2001, durch die Planung zu kleinen Teilen überlagert bzw. künftig ersetzt.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Die Gemeinde Schöntal wird im Landesentwicklungsplan dem ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Und befindet sich im Mittelbereich der Stadt Künzelsau.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Die Gemeinde Schöntal ist im Regionalplan Heilbronn-Franken als Kleinzentrum ausgewiesen.

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet teilweise als „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ (N) und als „sonstiges landwirtschaftliches Gebiet und sonstige Fläche“ sowie randlich als „Vorbehaltsgebiet für Erholung“(G) dargestellt.

Weiterhin wurde den Bereich der geplanten „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ als Vorranggebiet mit „Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen“(Z) dargestellt. Hier ist als regionalplanerisches Ziel eine gewerbliche Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus zu vollziehen, um die Tragfähigkeit der regionalen Siedlungsstruktur langfristig zu erhalten.

Im Rahmen der 2009 durchgeführten Frühzeitigen Beteiligung kann nach Abstimmung mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken ausnahmsweise im Rahmen der Bauleitplanung von der Gebietsabgrenzung abgewichen werden.

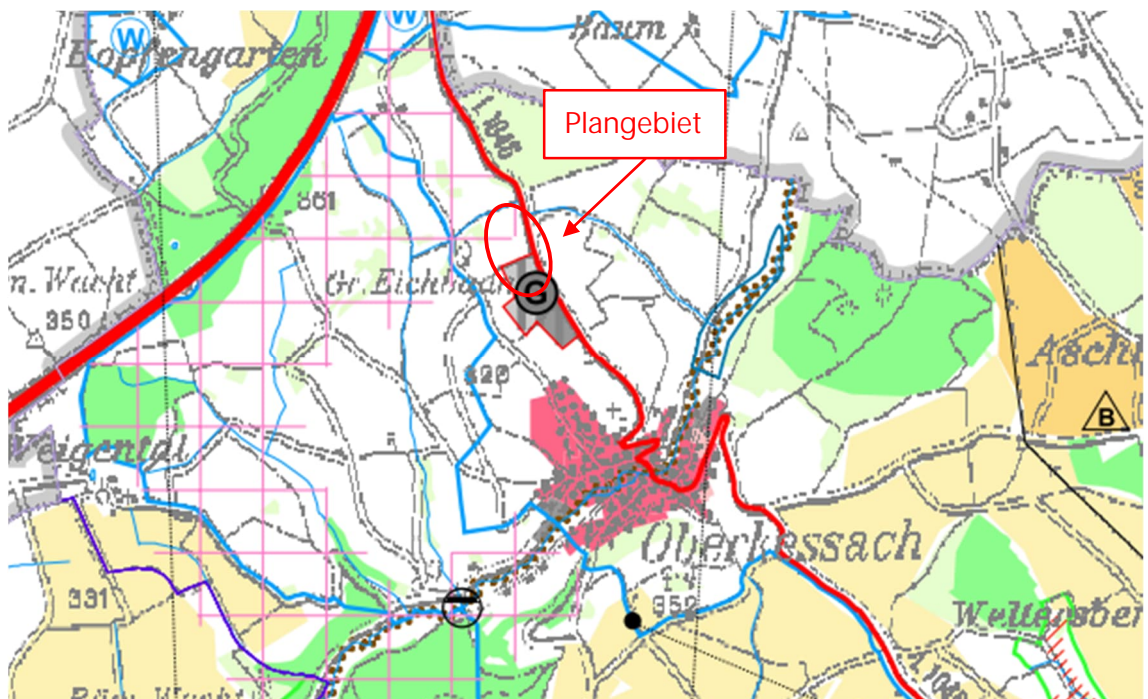


Abb. 3: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes 2020 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Schöntal verfügt über eine mit Datum vom 15.05.2006 genehmigte 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans. Das Plangebiet ist darin etwa zu $\frac{3}{4}$ als geplante gewerbliche Baufläche enthalten. Die Planung sieht die Einbeziehung eines weiteren Grundstückes als gewerbliche Baufläche vor. Die Gewerbebegebietsneuausweisung überschreitet damit die Vorgabe der Flächennutzungsplanung um etwa 75 m und sieht rund 1,7 ha zusätzliche Bauflächenausweisung vor.

Im Rahmen der mit GR-Beschluss vom 22.07.2025 eingeleiteten 3. Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der Gewerbeflächenausweisung gemäß der jetzigen Planungsabsicht. Weiterhin soll hierfür im Bereich „Bahrholz I“ im Gegenzug eine rund 1,1 ha rechtsverbindliche Baufläche in landschaftsökologisch sensibler Talhangelage aufgegeben.

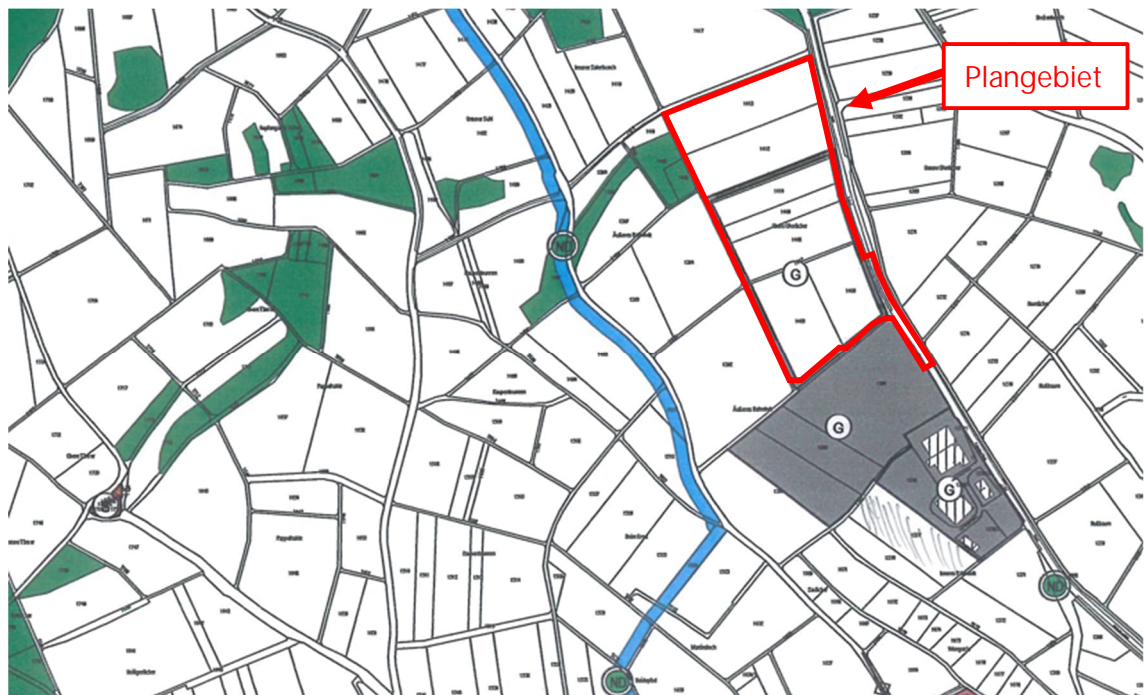


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Quelle: Gemeinde Schöntal)

4.3 Schutzgebiete

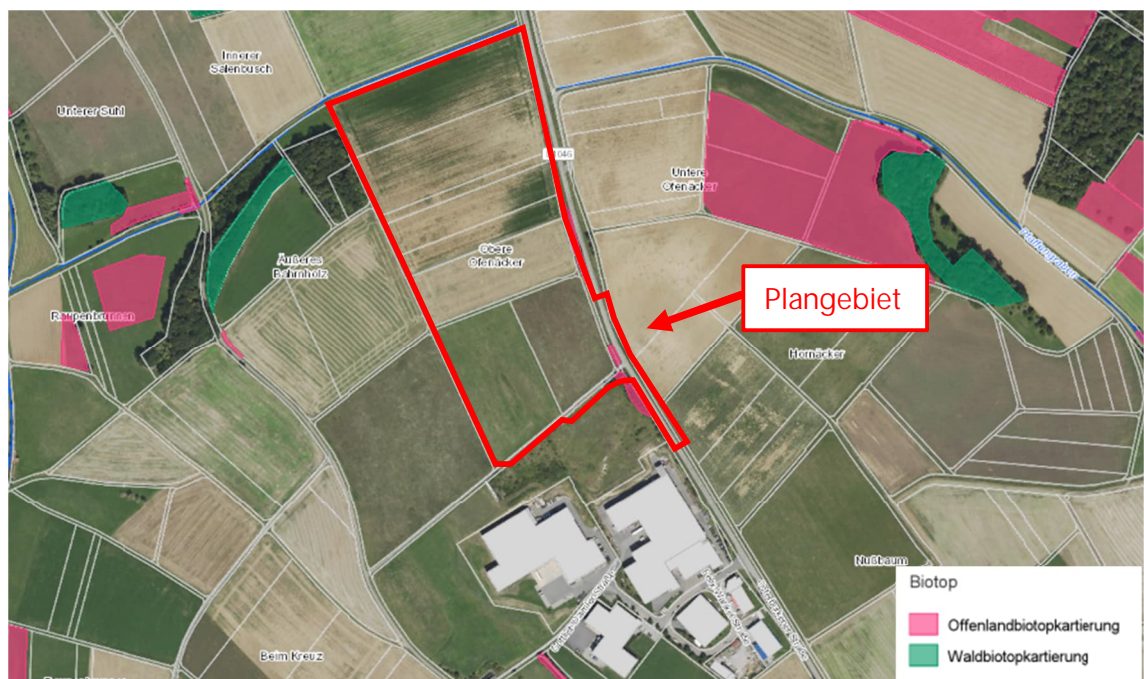


Abb. 5: Schutzgebiete – Biotope (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Von der Planung werden die folgenden Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt:

Gesetzlich geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes befinden sich ganz bzw. teilweise die Offenlandbiotopkartierungen „Feldhecken nördlich Oberkessach“ sowie die „Feldhecke V nördlich Oberkessach“.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich in etwa 230 m Entfernung die Offenlandbiotopkartierung „Feldhecke VI nördlich Oberkessach“ und in etwa 190 m Entfernung die „Feldhecke n ND Großer Eichbaum“ sowie die Waldbiotopkartierung „Feldgehölze NW Oberkessach (1)“ in etwa 70 m Entfernung.

In größerer Entfernung befinden sich weitere Offenland- bzw. Waldbiotopkartierungen. Negativen Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung jedoch nicht zu erwarten.

FFH-Flachlandmähwiesen

Außerhalb des Plangebietes östlich in etwa 170 m Entfernung befindet sich die FFH-Flachlandmähwiese „Mähwiese sw Geiselberg“. In westlicher Richtung befinden sich zwei weitere Mähwiesen, die „Mähwiese n Großer Eichbaum“ in etwa 200 m Entfernung und die „Mähwiese w Großer Eichbaum“ in etwa 260 m Entfernung.

Negativen Auswirkungen sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.

Biotopverbund

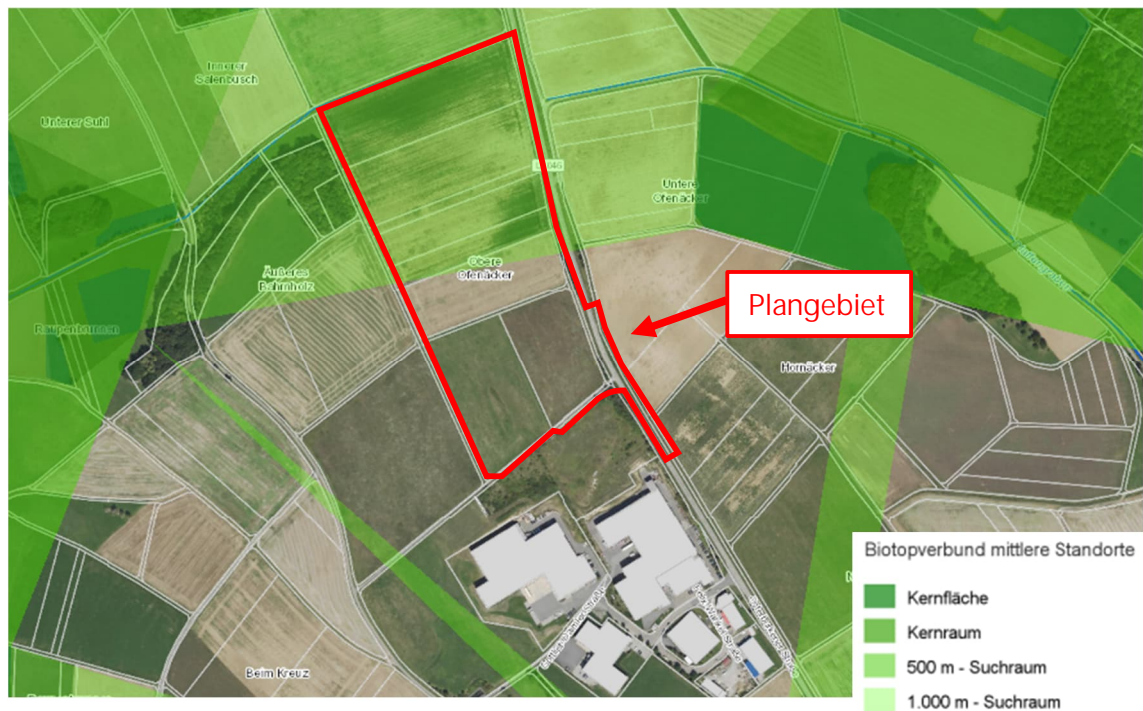


Abb. 6: Schutzgebiete – Biotopverbund mittlere Standorte (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Teilfläche eines 1.000m-Suchraum des Biotopverbundes mittlerer Standorte. Weitere Flächen des Biotopverbundes liegen außerhalb des Plangebietes.

Wasserschutzgebiet „Wehrwiesen, Weigental“

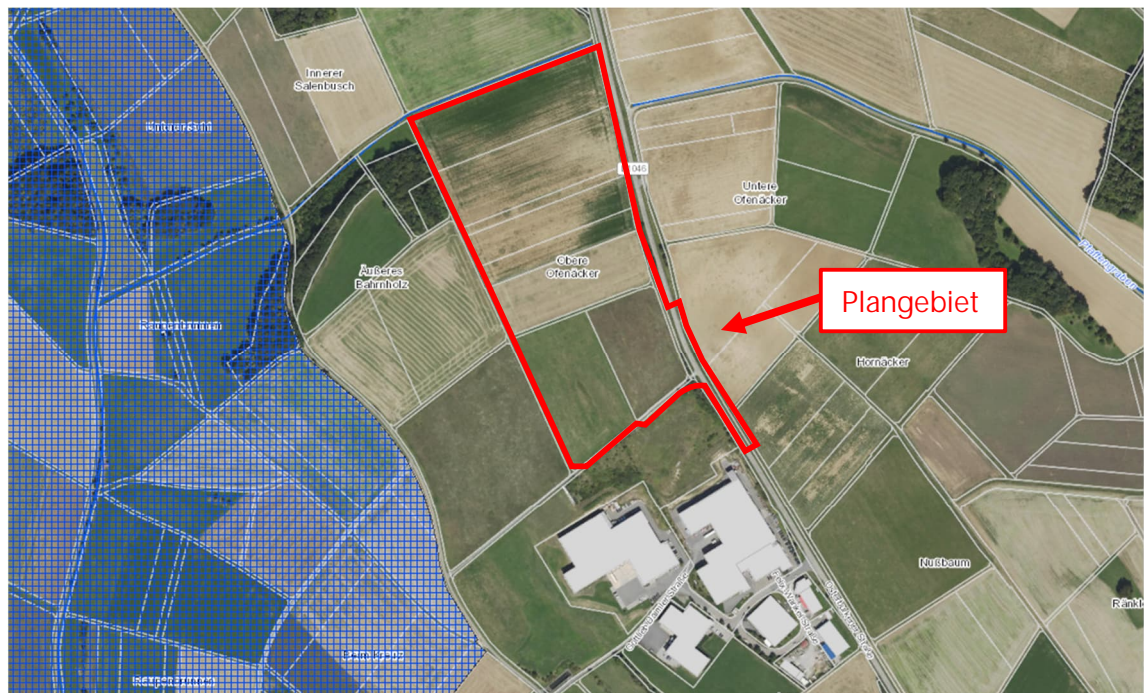


Abb. 7: Schutzgebiete – Wasserschutzgebiet (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Das Plangebiet liegt in etwa 180 m Entfernung zur Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Wehrwiesen, Weigental“ (05.10.1994).

5. Plankonzept

5.1 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den verbindlichen Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Entwurf ausgearbeitet, aus dem die städtebauliche Grundidee und Konzeption der Bebauung, Erschließung und Freiraumgestaltung ersichtlich wird. Dieser Plan hat keinen verbindlichen, sondern lediglich informellen Charakter. Er ergänzt die Begründung durch seine bildhafte Darstellung und ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Das Plangebiet wird durch eine mittig liegende Stichstraße (Planstraße 1) mit einer Gesamtlänge von rund 300 m erschlossen. Es ergeben sich somit beidseitig in Zuschnitt und Lage gleichartige Grundstücksmodule von ca. 5.000-6.500 m² Größe sowie rund 9.500 bzw. 11.500 m² große Kopfgrundstücke am Ende des Stichweges. Am Ende der Planstraße 1 wird ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgesehen. Durch die großzügigen Baugrundstücke ist eine flexible Belegung durch Betriebe des produzierenden Gewerbes, der Logistik oder des Dienstleistungssektors mit großem Flächenbedarf möglich.

Im Norden sowie im Westen werden die gewerblichen Bauflächen von einer öffentlichen Grünfläche eingerahmt. An der westlichen, nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze werden zusätzlich Pflanzgebote auf den Industriegebietsfläche vorgesehen. Durch die

Eingrünung des Industriegebiets soll eine gute Einbindung in das Landschaftsbild gewährleistet werden.

Das Plangebiet selbst wird direkt an die L 1046 angebunden. Der neue Knotenpunkt wird aufgrund seiner günstigen Lage zum Autobahnanschluss als vollwertige Hauptanbindung mit Linksabbiegespur ausgebildet. Diese Neuordnung der Verkehrsanbindung wurde bereits 2009 mit der zuständigen Fachbehörde im RP Stuttgart abgestimmt und wird mitgetragen. Dabei wurden folgende Parameter abgestimmt:

- Reduzierte Geschwindigkeit von 70 km/h,
- Verbreiterung auf 9,00 m (3 x 3,0 m) mit einer Verziehungslänge von 75 m und den Aufstell- und Verzögerungsstrecken von jeweils 20 m,
- Querneigung ist in Ordnung und kann beibehalten werden,
- Die geforderte Annäherungssichtweite 10/175 m sowie die Haltesicht der Landesstraße von 110 m und für den untergeordneten Ast mit 45 m wird jeweils eingehalten.

5.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrerschließung

Das Industriegebiet wird über die „Planstraße 1“ an die L 1046 und somit an das überregionale Straßennetz angebunden. In Anlehnung an den Bestand des bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets und den Anforderungen des gewerblichen Verkehrs ist eine Straßenraumbreite von 11,0 m (brutto) vorgesehen. Im Straßenraum wird ein 1,50 m (Brutto) breiter Gehweg sowie die Anordnung von Längsparkplätzen mit 2,50 m (Brutto) Breite berücksichtigt. Die Fahrbahnbreite beträgt 6,50 m (Brutto). Am Ende der Planstraße 1 im Norden ist ein ausreichend dimensionierter Wendehammer vorgesehen.

Das Plangebiet wird über einen neuen Knotenpunkt direkt an die L 1046 und somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Bereits im Jahr 2009 im Rahmen der Vorabstimmung zur Frühzeitigen Beteiligung wurde eine Linksabbiegespur im Bereich der L 1046 gemäß den Forderungen der Straßenbauverwaltung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren entsprechend planungsrechtlich festgesetzt.

Versorgung

Die Stromversorgung des Baugebiets erfolgt über das bestehende Kabelnetz.

Die Wasserversorgung des Baugebietes kann durch den Anschluss an das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Aufgrund der exponierten Höhenlage ist zur Gewährleistung eines ausreichenden Wasserdrucks der Bau einer Druckerhöhungsanlage erforderlich.

Entwässerungskonzept

Das Plangebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Dabei ist vorgesehen sowohl das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dach-, Hof- und der Verkehrsflächen in einen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

Das anfallende Schmutzwasser soll in südöstlicher Richtung zum bestehenden Mischwasserkanal, welcher das bisherige Gewerbe- und Industriegebiet entwässert, eingeleitet

werden. Dieser folgt dem Gefälle weiter südöstlich entlang des „Suhlwegs“ in Richtung Ortslage von Oberkessach bzw. dem „Angelweg“.

Für die Ableitung des Niederschlagswasser der südlichen Baugrundstücke wurden zunächst zur Berücksichtigung des Starkregenschutzes und um dem Belang einer möglichst ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz ausreichend Rechnung zu tragen zwei Varianten in Betracht gezogen (siehe hierzu auch Abbildung 8):

- Ableitung nach Südwesten (Variante 2a): Das unverschmutzte Niederschlagswasser der südlichen Baugrundstücke sowie das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sollen zunächst nach Süden und dann nach Westen in ein Regenrückhaltebecken mit entsprechender Vorreinigung eingeleitet werden. Anschließend soll das Niederschlagswasser weiter nach Westen in das Gewässer „NN-ED3“ geleitet werden. Die Variante 2a kommt jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht in Betracht.
- Ableitung nach Süden (Variante 2b): Das unverschmutzte Niederschlagswasser der südlichen Baugrundstücke sowie das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sollen über das bestehende Regenklärbecken am „Suhlweg“ bzw. dem „Angelweg“ der „Kessach“ bzw. in ein Regenrückhaltebecken mit entsprechender Vorreinigung zugeführt werden. Diese Variante wurde entsprechend hinsichtlich Ihrer Umsetzbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer im weiteren Verlauf angepasst (Variante 2b – modifiziert), sodass das geplante Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Flst.Nr. 1385 umgeplant wurde. Dieses Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Das zweite geplante Regenrückhaltebecken im Bereich des Flst.Nr. 1523 entfällt somit (siehe hierzu Abb. 8 + 9).

Für die nördlichen Baugrundstücke wird die Ableitung des unverschmutzten Niederschlagswassers nach Westen in das Gewässer „NN-003“ bzw. in Richtung des Gewässers „NN-ED3“, welches im Bereich des Gewanns „Raupenbrunnen“ nach Süden zur „Kessach“ entwässert, im weiteren Verfahren geprüft.

Die grundsätzliche Entwässerungskonzeption mit den verschiedenen Varianten (2a und 2b) wurde bereits vorab mit der zuständigen Fachbehörde des Landratsamtes Hohenlohekreis 2025 abgestimmt und wird im Grundsatz mitgetragen.

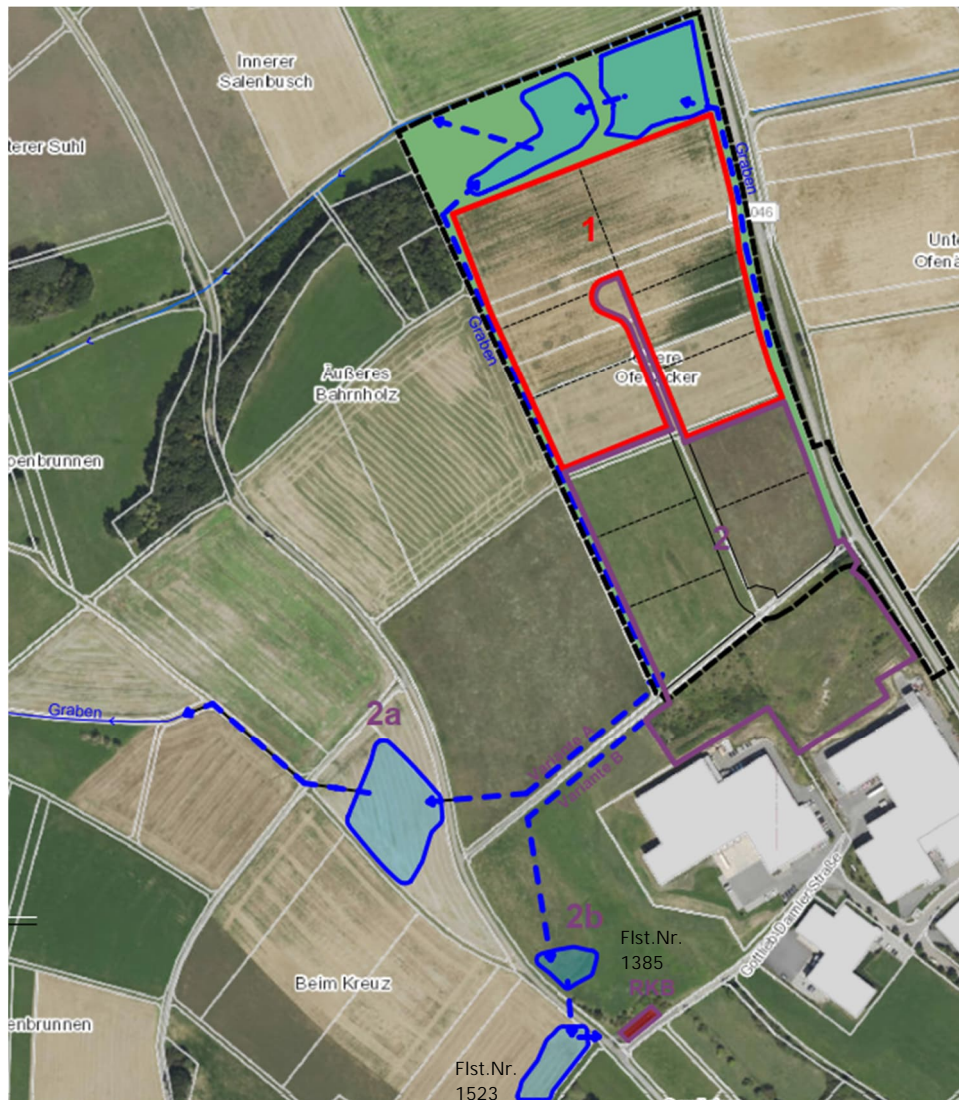


Abb. 8: Varianten (2a und 2b) der Entwässerungskonzeption (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, eigene Darstellung)

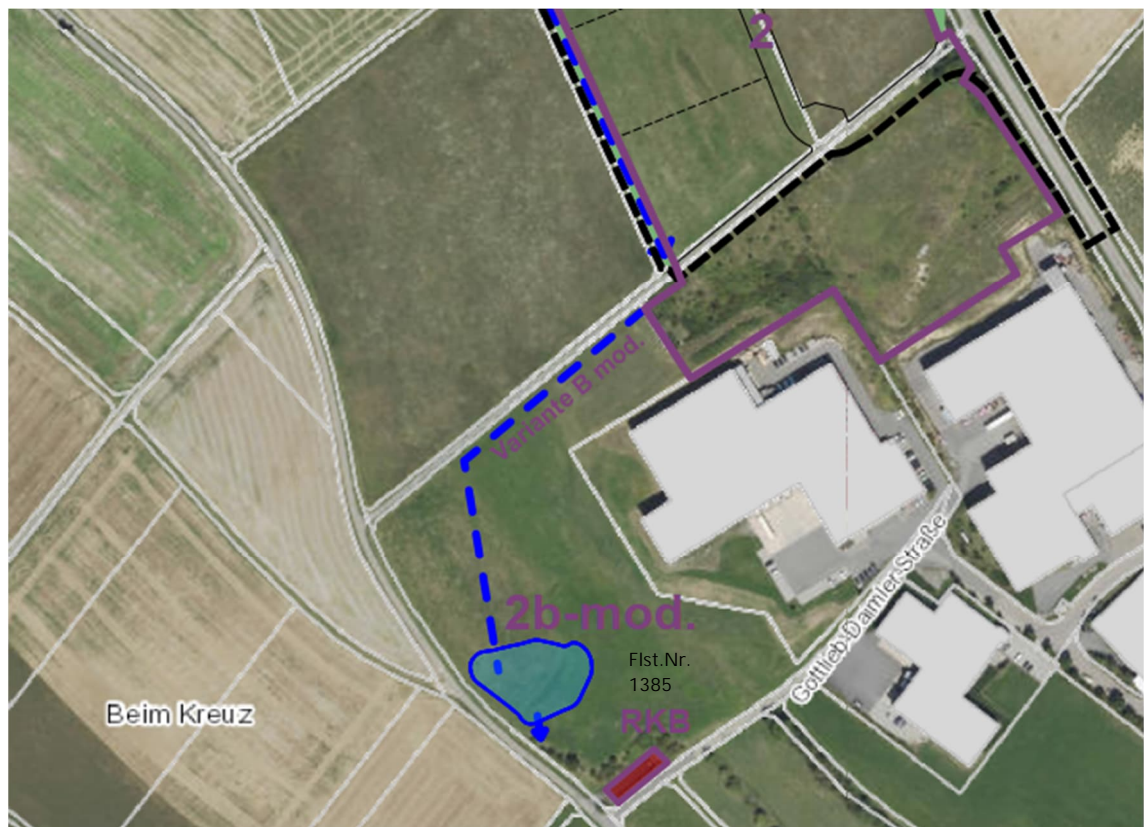


Abb. 9: Ausschnitt der Variante 2b - modifiziert (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW, eigene Darstellung)

Löschwasserbedarf

Die Straßen im Gebiet sind für den Einsatz von Lösch- und Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr geeignet. Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz des Plangebiets ist nach den Vorgaben des Arbeitsblatts W 405 des DVGW im Zuge des Verfahrens zu ermitteln. Ziel ist es, den erforderlichen Bedarf über das künftige Leitungsnetz zu decken. Sofern dies nicht möglich ist, sind im Plangebiet oder dessen Umfeld ergänzend Löschwasserbehälter zu realisieren und die hierfür erforderlichen Flächen zu sichern.

Für die Löschwasserversorgung steht seit Frühjahr 2008 ein Löschwasserbehälter mit 50 m³ an der Gottlieb-Daimler-Straße zur Verfügung. Dieser deckt den Bedarf für die dortige heutige Bebauung ab. Gemäß den Berechnungen ist für eine gesicherte Löschwasserversorgung des Gesamtgebietes Bahrholz I + II die Bereitstellung einer weiteren Löschwassermenge von rund 254 m³ erforderlich.

Es wird deshalb am Gebietszugang in versorgungstechnisch günstiger Lage ein Standort für die notwendige Druckerhöhungsanlage und einen weiteren Löschwasserbehälter ausgewiesen. *Die technischen Details werden im Zuge der Erschließungsplanung mit den zuständigen Fachbehörden bzw. dem Kreisbrandmeister geklärt.*

5.3 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	99.715 m ²	100,0 %
Nettobauland (Industriegebiet)	67.751 m ²	67,9 %
Verkehrsflächen	9.953 m ²	10,0 %
davon: Straßenfläche (inkl. Gehweg)	5.975 m ²	6,0 %
Wirtschaftsweg	1.903 m ²	1,9 %
Parkierung	584 m ²	0,6 %
Verkehrsgrün	1.491 m ²	1,5 %
Öffentliche Grünflächen	21.820 m ²	21,9 %
Flächen für Versorgung	191 m ²	0,2%

6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der angestrebten Nutzung als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt: Durch die Lärmkontingentierung und die Einschränkung des zulässigen Nutzungsspektrum wird die Ansiedlung unverträglicher, besonders immissionsträchtiger Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, um einen hochwertigen Gebietscharakter mit Betrieben des produzierenden Sektors oder durch Logistik- bzw. Dienstleistungsbetriebe sicher zu stellen.

Um einen großen Spielraum für die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, wurden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind für nicht zulässig erklärt.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bestehende gewerbliche Bebauung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8. Bezogen auf die von der Gemeinde für das Plangebiet verfolgten städtebaulichen Ziele wird insbesondere durch Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8 eine maximale Ausnutzung der ausgewiesenen Gewerbeflächen sichergestellt. Eine effektive Nutzung der Fläche und somit langfristige Schonung des unverbauten Außenbereichs gehen damit einher.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude orientiert sich dabei an den bestehenden Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans „Bahrholz“. Dadurch soll weiterhin eine räumlich verträgliche Ausbildung und ortsgerechte Einbindung der Baukörper sichergestellt werden.

Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Bezugshöhe bezogen auf die Baugrundstücke festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Aus diesem Grund wurde ebenfalls eine dreigeschossige Bauweise festgesetzt.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Aufgrund der zu erwartenden großvolumigen Baukörper und um eine ausreichende Flexibilität zu ermöglichen wird durchgängig eine abweichende Bauweise als offene Bauweise ohne Längenbeschränkung festgesetzt. Weiterhin wurden zusätzlich großzügige Baugrenzen festgesetzt.

Verkehrsflächen

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der L 1045 angrenzend an das Bestandsgebiet festgesetzt.

Versorgungsflächen

Zur Sicherung der Löschwasserversorgung und eines ausreichenden Wasserdrucks wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Löschwasser“ bzw. „Druckerhöhungsanlage“ festgesetzt.

Grünflächen

Zur randlichen Einbindung in den Landschaftsraum werden am Gebietsrand großzügige öffentlichen Grünflächen festgesetzt.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft werden folgende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

- Ausschluss metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Getrennte Regenwasserableitung
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung
- Verbesserung des örtlichen Kleinklimas sowie Schutz der ökologischen Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Im Plangebiet werden folgende Pflanzgebote und Pflanzbindungen festgesetzt.

- Pflanzgebot öffentliche Grünfläche im Norden (PFG 1)
- Pflanzgebot öffentliche Grünfläche im Westen und Osten (PFG 2)
- Pflanzgebot auf den Baugrundstücken (PFG 3)

- Einzelpflanzgebot Bäume im Bereich der Straßenverkehrsfläche
- Bepflanzung der Verkehrsgrünflächen

Die Maßnahmen begründen sich durch die Lage des Plangebietes angrenzend an den freien Landschaftsraum und dem Ziel zur ausreichenden Einbindung des Plangebietes. Einer ausreichenden Beachtung umweltbezogener Belange wird mit den genannten Maßnahmen Rechnung getragen.

6.2 Örtliche Bauvorschriften

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, sodass sich das geplante Industriegebiet und seine künftige Bebauung in die bestehende Bebauung im Umfeld einfügt, werden Satteldächer, Pultdächer sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 23° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Randlage des Plangebietes zum offenen Landschaftsraum hin sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets in seiner eher exponierten Lage zu gewährleisten sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

Werbeanlagen

Um eine Beeinträchtigung bzw. negative Wirkung auf den angrenzenden Landschaftsraum durch beleuchtete, sich bewegende sowie mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht ausgestattete Werbeanlagen in der Umgebung auszuschließen, sind diese unzulässig.

Einfriedungen und Stützmauern

Um einen einheitlichen, offenen Straßenraumcharakter zu erhalten, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten. Als Grenzeinfriedigung sind nur Hecken oder offene Einfriedigungen in Form von Maschendraht- oder Knüpfdrahtzäunen oder Stahlmattenzäune zugelassen.

Zur Landschaftsgestaltung sind Stützmauern nur als Natursteinmauer, mit Natursteinverkleidung oder als begrünte Betonmauer auszubilden. Um zu starke Geländeänderungen zu vermeiden, sind Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Herstellen von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Wird im weiteren Verfahren noch festgelegt.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Geräuschkontingentierung
- Inanspruchnahme anderer kontingentierter Flächen

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Umwelt, Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und diese in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung weiter ausgearbeitet. Nachfolgend werden die bereits vorliegenden Informationen des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner+ Simon Ingenieure“ dargelegt:

Der Geltungsbereich umfasst weitgehend Ackerflächen, die nördlich an das bestehende Gewerbegebiet „Bahrnholz I“ und eine Brach- und Sukzessionsfläche im Norden des Gewerbegebiets anschließen. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs gibt es eine Ackerbrache (Blühfläche) und eine Grünlandbrache. Nach Osten wird das Gebiet durch die Straßenböschung der Osterburkener Straße begrenzt, die abschnittsweise mit Heckengehölzen und ansonsten mit grasreicher Ruderalvegetation bewachsen ist. Westlich schließen weitere Äcker und im Nordwesten ein kleines Wäldchen an. Im Norden folgt ebenfalls ein Acker bzw. ein Wäldchen. Dort führt die Südlintrasse vorbei.

Bei den Böden handelt es sich überwiegend um Pelosol, Braunerde-Pelosol und Terra fusca aus Muschelkalk-Fließerden und um Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus Fließerden und Kalkstein mit insgesamt mittlerer bis hoher natürlicher Funktionserfüllung.

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB ist die Eingriffsregelung abzuarbeiten. Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie

Landschaftsbild und Erholung wurde der Bestand in den Flächen aufgenommen und bewertet. Im weiteren Verfahren wird geprüft und ermittelt, in welchem Umfang durch die Wirkungen des Bebauungsplans erhebliche Beeinträchtigungen der Schutzgüter ermöglicht werden, die erheblich und damit als Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze zu bewerten sind. Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erfolgt auf Grundlage der Methodik der Ökokontoverordnung.

Entlang der Osterburkener Straße sind die straßenbegleitenden Hecken als geschützte Biotope Feldhecke V nördlich Oberkessach (166221260027) und Feldhecken nördlich Oberkessach (166221260028) kartiert. Die Auswirkungen und Beeinträchtigungen werden im weiteren Verfahren geprüft. Voraussichtlich sind für Teilflächen Biotopausnahmen mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Weitere Schutzgebiet nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt in einem 1000 m – Suchraum des Biotopverbunds mittlerer Standorte. Entlang des namenlosen Grabens im Norden des Gebiets liegt eine „Aue“ des Biotopverbunds Gewässerlandschaften. Die Feldvogelkulisse und der Generalwildwegeplan sind nicht betroffen. Die Auswirkungen auf den Fachplan Landesweiter Biotopverbund werden im weiteren Verfahren geprüft und beschrieben.

Der Umweltbericht wird bis zur Offenlage weiter ausgearbeitet und den Planunterlagen als Anlage beigelegt.

7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wird im weiteren Verfahren eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Dabei wird unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten. Folgende Informationen des Ingenieurbüros für Umweltplanung „Wagner+Simon Ingenieure“ liegen hierzu bereits vor:

Bereits in den Jahren 2009 bzw. 2010 wurde das Gebiet hinsichtlich der im besonderen Artenschutz relevanten Arten untersucht. Mit der Wiederaufnahme des Verfahrens war eine Aktualisierung der Ergebnisse erforderlich. Auf Basis einer ersten Begehung des Gebietes im März 2025 wurde die aktuelle Bestandssituation und das Lebensraumpotential für die artenschutzrechtlich relevanten Arten überprüft. Es wurde insbesondere Potential für Europäische Vogelarten und hier vor allem die offenlandbrütende Feldlerche, für Zauneidechsen und möglicherweise für Tag- und Nachtfalterarten des Anhang IV festgestellt. Zu prüfen war zudem eine Betroffenheit der Fledermäuse. Ein Vorkommen und damit eine Betroffenheit weiterer Anhang IV – Arten konnte mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf Grund des Habitatpotentials wurden die Europäischen Vogelarten (erneute Brutrevierkartierung mit 4 Begehungen in 2025), die Reptilien (erneute Kartierung mit 4 Begehungsterminen in 2025) und die Tag- und Nachtfalter (im Rahmen der Reptilienbegehungen) untersucht.

Europäische Vogelarten:

Die Ergebnisse der aktuellen Brutrevierkartierung (Brutrevierkarte und Ergebnistabelle) sind beigefügt. Im Geltungsbereich wurde die offenlandbrütende Feldlerche mit drei Revieren festgestellt. Weitere Reviere lagen östlich jenseits der Straße und in einer Ackerfläche südwestlich. Östlich wurde zudem ein Revier der ebenfalls bodenbrütenden Wiesenschafstelze kartiert. In den Heckengehölzen entlang der Straße, in oder unmittelbar außerhalb des Geltungsbereichs, brüteten Goldammer und Dorngrasmücke und an der heutigen Schotterwegzufahrt im Südosten des Plangebiets die Elster.

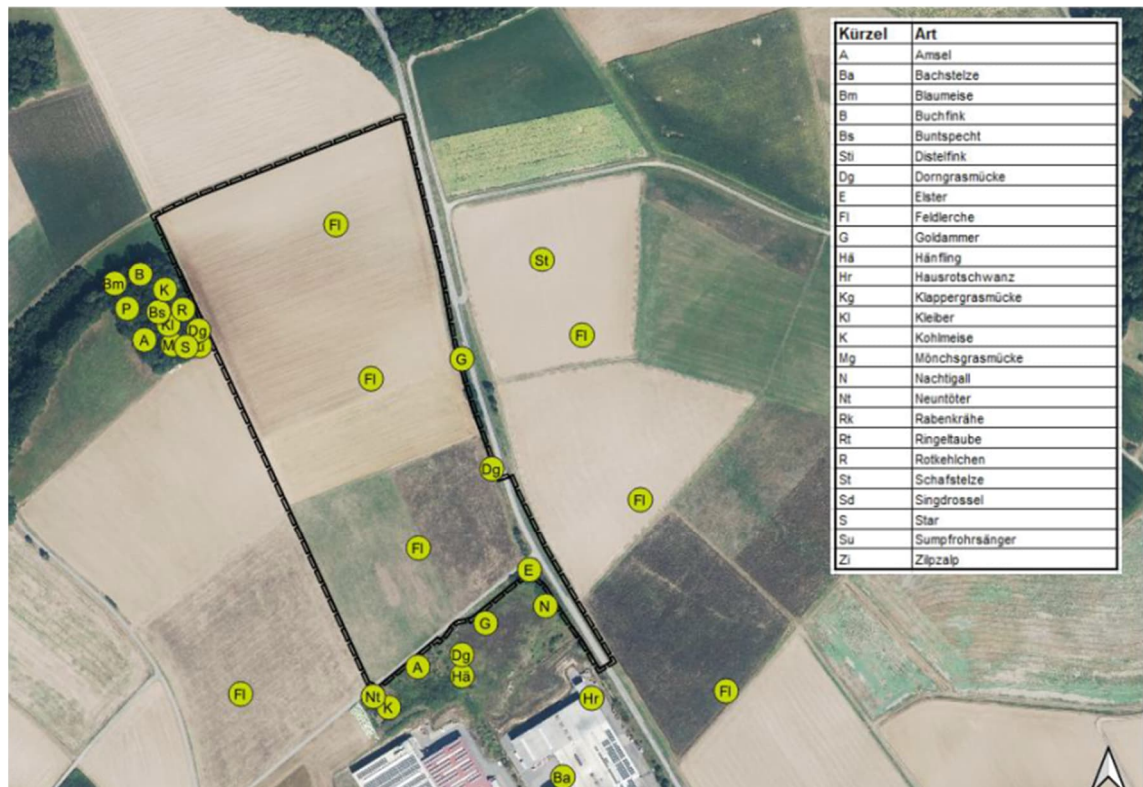


Abb. 10: Brutreviere 2025 – ohne Maßstab (Quelle: Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner +Simon Ingenieure)

In den Brach- und Sukzessionsflächen südlich des Geltungsbereichs brüteten u.a. der Neuntöter, der Bluthänfling, die Nachtigall und die Dorngrasmücke. Im Wäldchen nordwestlich u.a. Buntspecht, Pirol, Kleiber, Zilpzalp und ebenfalls die Dorngrasmücke.

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit ist vor allem bzgl. der Feldlerche zu erwarten. Die drei Reviere im Geltungsbereich gehen mit einer Bebauung der Flächen verloren. Im weiteren Verfahren wird zu prüfen sein, ob durch Kulissenwirkungen auch Auswirkungen auf Reviere außerhalb des Geltungsbereichs möglich sind. Es werden Maßnahmen festzulegen sein, mit denen eine Tötung oder Verletzung von Feldlerchen (Bauzeitenregelung, Vergrämung) vermieden wird. Zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden zudem CEF-Maßnahmen für die Feldlerche erforderlich, z.B. in Form des Anlegens von Blühstreifen mit Schwarzbrachestreifen an zur Brut geeigneten Standorten im Raum der lokalen Population. Die Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

Zu prüfen sind auch die Auswirkungen auf die im Straßenbegleitgrün brütenden Arten Goldammer und Dorngrasmücke. Die Brutplätze in den Heckenstrukturen bleiben nach heutigem Planungsstand erhalten. Es ist zu prüfen, ob es durch die Bebauung zu Meideverhalten kommen kann.

Für die weiteren, im Umfeld festgestellten Brutvogelarten sind nach heutigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Näheres wird im Fachbeitrag Artenschutz zum nächsten Verfahrensschritt ausgeführt.

Anhang IV – Arten:

Bereits im Rahmen früherer Untersuchungen wurden in den Randbereichen des Gewerbegebiets Bahrnholz I und dort insbesondere im Straßenbegleitgrün Zauneidechsen nachgewiesen. Im Rahmen einer ersten Begehung zur Kontrolle des aktuellen Lebensraumpotentials im Geltungsbereich des Gebiets Bahrnholz II und des näheren Umfelds wurde ein gewisses Lebensraumpotential in den Straßenböschungen der Osterburkener Straße, in den Waldrandbereichen im Norden und Nordwesten und vor allem in der Brach- und Sukzessionsfläche einer Auffüllung südlich des Geltungsbereichs festgestellt. Ein Randbereich dieser Fläche liegt innerhalb des Geltungsbereichs (geplante Zufahrt). Dort war im Jahr 2025 eine geschotterte Baustellenzufahrt (vermutlich Südlink) mit einem Vlies und einer verbreiterten Wegeführung angelegt.

Es war erforderlich, die potentiell geeigneten Lebensräume auf Zauneidechsen zu untersuchen. Die Erfassungen erfolgten im April, Mai und August 2025 mit insgesamt vier Begehungen. Dabei konnten bei allen Begehungen Zauneidechsen nachgewiesen werden. Die ausführlichen Ergebnisse werden im Fachbeitrag Artenschutz (Vorlage zur Offenlegung) dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs gab es einen Nachweis im äußersten Süden, auf dem Vlies der Baustellenzufahrt am Rande der Brach- und Sukzessionsfläche. In dieser Fläche südlich außerhalb des Geltungsbereichs gab es mehrere Nachweise sowohl adulter als auch subadulter und juveniler Zauneidechsen. In großen Teilen der Brachfläche und den bereits dichter bewachsenen Arealen gab es keine Nachweise.



Abb. 11: Nachweise und Lebensstätten Zauneidechsen 2025 – ohne Maßstab (Quelle: Ingenieurbüro für Umweltplanung Wagner + Simon Ingenieure)

Die Brach- und Sukzessionsfläche südlich ist insgesamt als potenzielle Lebensstätte, die Bereiche mit Nachweisen als nachgewiesene Lebensstätten zu bewerten.

Im Straßenbegleitgrün entlang der Osterburkener Straße gab es keine Nachweise, ebenso wie in den Waldrandbereichen im Norden und Nordwesten. Die Bereiche sind auf Grund der generellen Lebensraumeignung und der Nachweise in der Umgebung zumindest als potenzielle Lebensstätten zu bewerten.

Mit der geplanten Zufahrt zum Gebiet Bahrholz II wird in die Lebensstätten der Zauneidechse eingegriffen. Der Eingriff erfolgt auf einem schmalen Randstreifen der Brach- und Sukzessionsflächen. Insofern wäre allein durch diesen Eingriff das Konfliktpotential begrenzt, eine Vergrämung und Aufwertungsmaßnahmen in den Flächen südlich möglich.

Vor dem Hintergrund, der gemäß Bebauungsplan Bahrholz I möglichen Bebauung der Brach- und Sukzessionsflächen wird im weiteren Verfahren jedoch zu klären sein, wie der Umgang mit den Zauneidechsen aus fachlicher und rechtlicher Sicht gehandhabt werden kann. Hierbei kommen verschiedene Varianten in Betracht:

- Anlegen von CEF-Maßnahmen z.B. in den öffentlichen Grünflächen im Norden des Geltungsbereichs Bahrholz II und/oder außerhalb des Plangebiets mit Vergrämung/Umsiedelung der Zauneidechsen in diese Flächen
- Rücknahme Bebauungsmöglichkeit im Bereich Bahrholz I und Aufwertungsmaßnahmen für Zauneidechsen dort. Vergrämung der Zauneidechsen in diese Flächen.

Wo Lebensstätten oder potenzielle Lebensstätten an die Baufelder anschließen, muss mit Schutzmaßnahmen (Reptilienzäune, ggf. Bauzäune) sichergestellt werden, dass durch angrenzende Bauarbeiten keine Reptilien zu Schaden kommen bzw. Reptilien in brachliegende Baufelder oder Haufwerke einwandern und dann dort zu Schaden kommen können. Ein Konzept hierzu wird zum nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

Bezüglich der Tag- und Nachtfalterarten des Anhang IV konnte für die Acker- und Wiesenbrache im Süden des Plangebiets und den randlich einbezogenen Bereichen der Brach- und Sukzessionsflächen nach der ersten Übersichtsbegehung im März 2025 nicht ausgeschlossen werden, dass es dort potenzielle Lebensstätten des Großen Feuerfalters und/oder des Nachtkerzenschwärmers gibt.

In der Wiesenbrache konnten bei der Begehung im März einige wenige Stumpfbältrige Ampfer festgestellt werden, die Raupenfutterpflanze des Großen Feuerfalters sind. Zu prüfen war außerdem, ob in den Flächen im Jahresverlauf Weidenröschenbestände aufkommen, die Wirtspflanze des Nachtkerzenschwärmers sein können.

Weidenröschenbestände konnten bei den weiteren Begehungen nicht festgestellt werden. Die Ampferpflanzen wurden bei Kontrollen im Juni und August – jeweils zum Ende der Flugzeit – auf Eier und Raupen des Großen Feuerfalters kontrolliert. Nachweise gab es nicht. Näheres zu den Erfassungen wird im weiteren Verfahren ausgeführt und erläutert. Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit von Fledermäusen ist nach heutigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Flächen können auf Grund der fehlenden Strukturen weder ein besonderes Jagdhabitat sein, noch gibt es im Plangebiet potenzielle Quartierstrukturen. Auch potenziell wichtige Leitstrukturen für Fledermäuse, die durchgehend von Quartiergebiet zu Jagdhabitaten führen, gibt es nicht. Unter Umständen können mit randlichen Bepflanzungen und Einsaaten und Bepflanzungen in Grünflächen Aufwertungen für Fledermäuse erreicht werden.

Im Rahmen des Fachbeitrag Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausführlich geprüft und sofern erforderlich Maßnahmen zur Vermeidung und zur Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgelegt.

Der Fachbeitrag Artenschutz wird bis zur Offenlage weiter ausgearbeitet und den Planunterlagen als Anlage beigefügt.

7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimaschutz und die Klimaanpassung haben durch die „Klimaschutzklausel“ in § 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sowie durch das Klimaschutzgesetz des Landes Baden-Württemberg in der Bauleitplanung besonderes Gewicht erhalten und verfügen über ausdrückliche Abwägungsrelevanz. Folgende Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz wurden im Rahmen der Planung berücksichtigt:

- Pflanzgebote am nördlichen, westlichen und östlichen Rand zur Eingrünung und zur Einbindung des Plangebietes in die angrenzende Landschaft mit ergänzender Ausweisung großzügiger Grünflächen.

- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wird durch die gesetzliche Verpflichtung gewährleistet. Die Errichtung solcher Anlagen wird von Seiten der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten auf den Baugrundstücken zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Oberflächige Regenwasserableitung und Versickerungsflächen in den öffentlichen Grünflächen.

Die Planung berücksichtigt mit diesen umfassenden Maßnahmen in ausreichendem Maße Belange des Klimaschutzes. Durch die getroffenen Festsetzungen wird eine klimagerechte Entwicklung gefördert und sichergestellt.

7.4 Hochwasserschutz und Starkregen

Durch die Lage des Plangebietes im Bereich einer Geländekuppe besteht ein untergeordnetes Risiko für einströmendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. Im durch das Ingenieurbüro Winkler und Partner erstellten Starkregenrisikomanagement ergibt sich bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis lediglich im Nordosten im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Überflutungstiefe von 5-50 cm sowie im Nordosten angrenzend zur L1045 (siehe Abbildung 9).

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers wurden zwei Varianten in Betracht gezogen, welche eine Ableitung des Niederschlagswassers zum einen in Richtung der Ortslage von Oberkessach (Variante 2b) und zum anderen eine Variante, welche die Ortslage umgeht (Variante 2a). Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kommt lediglich noch die Variante 2b mit angepasster Planung (Variante 2b – modifiziert) der Beckenstandorte in Frage. Das zweite geplante Regenrückhaltebecken im Bereich des Flst.Nr. 1523 entfällt im Rahmen der angepassten Planung. Das andere geplante Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Flst.Nr. 1385 wurde entsprechend umgeplant, sodass ein größeres Volumen aufgenommen werden kann.

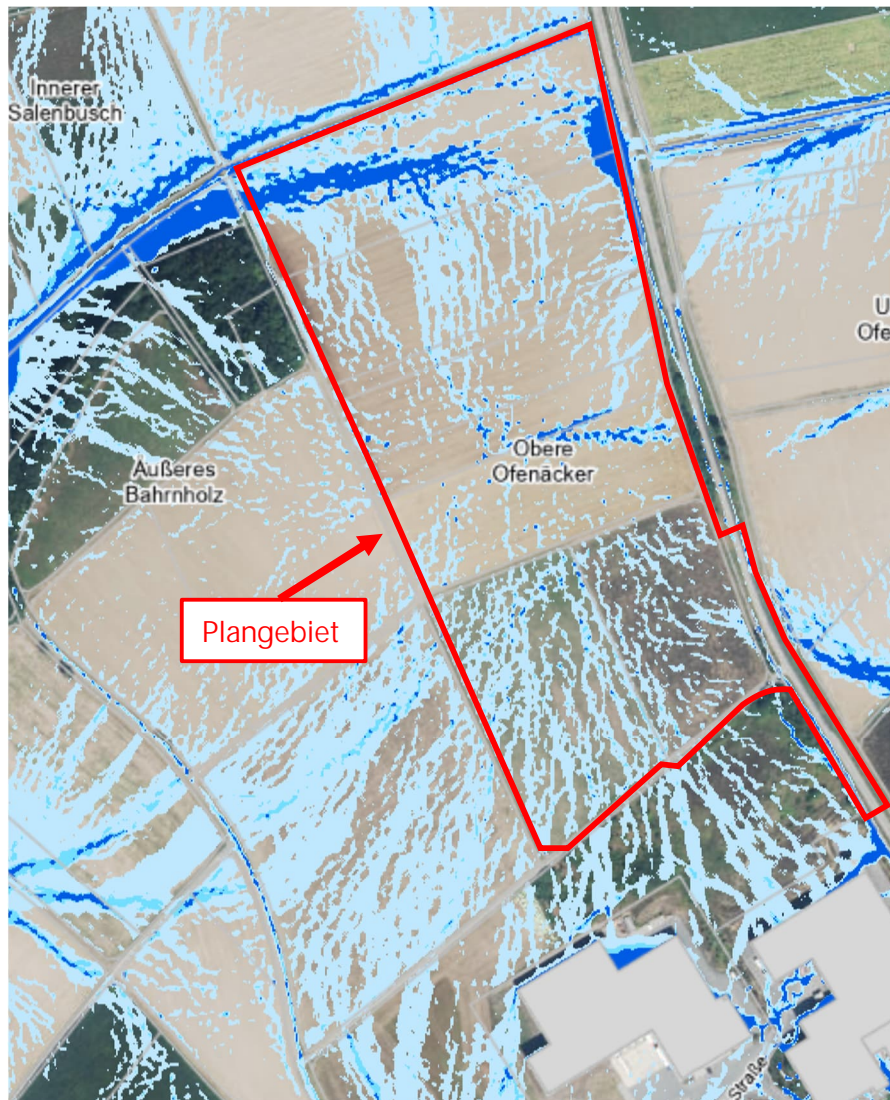


Abb. 12: Starkregengefahrenkarten (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

7.5 Immissionen

Gewerbelärm:

Um der Umgebungsnutzung der schutzwürdigen Bebauungen des Wohngebietes „Sonnenhalde“ im Ortsteil Oberkessach Rechnung zu tragen, wurde durch das Ingenieurbüro „rw bauphysik“ aus Schwäbisch Hall eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese erfolgt gemeinsam für das angrenzende geplante Industrie- und Gewerbegebiet „Bahrholz I“. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Zum Schutz der umliegenden schutzwürdigen Bebauungen durch Betriebe und Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm sind die höchstens zulässigen Lärmemissionen zu begrenzen. Ausgangspunkt der Emissionsberechnungen bilden die Anhaltswerte der DIN 18005-1 für geplante Gewerbegebiete.

Um die schutzwürdige Bebauung im vorgeschriebenen Umfang zu schützen, wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Kontingentfläche im Gewerbegebiet, abhängig von ihrer Lage und Distanz zum jeweiligen

Immissionsort bestimmt. Es handelt sich um die Festlegung eines so genannten „Emissionskontingents“, welches das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m² Fläche abgestrahlte Schallleistung ist.

Ohne das Instrument der Geräuschkontingentierung könnten sich zeitlich zuerst ansiedelnde Unternehmen die zum dann gegenwärtigen Zeitpunkt noch zur Verfügung stehenden Immissionsreserven ohne weitere Einschränkung vereinnahmen. Die Ansiedlung weiterer Betriebe oder der Betrieb neuer Anlagen schon ansässiger Betriebe wäre daraufhin gegebenenfalls in manchen Bereichen nur noch eingeschränkt oder unter Umständen gar nicht mehr möglich.

Die Ergebnisse zeigen, dass durch die Vorbelastung der Bestandsbetriebe an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tageszeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mehr als 15 dB unterschritten werden und somit ausreichend Immissionsreserve für die Bemessung der Emissionskontingente besteht. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 10 der Geräuschemissionskontingentierung aufgeführten Lärmschutzmaßnahmen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte zur Nachtzeit um mehr als 5 dB unterschritten, womit auch nachts ausreichend Immissionsreserve für die Bemessung der Emissionskontingente für die noch nicht bebauten Grundstücke besteht.

Für das Industriegebiet ‚Bahrholz II‘ wurden alle Flächen emissionskontingentiert; das Gebiet wurde in fünf Teilflächen abgestuft. Die Emissionskontingente reichen zur Tageszeit von 71 dB(A)/m² bis 73 dB(A)/m² und zur Nachtzeit von 55 dB(A)/m² bis 57 dB(A)/m².

Da die ermittelten Emissionskontingente zur Tageszeit für alle Teilflächen mindestens 65 dB(A)/m² betragen, sind für den Tageszeitraum keine Emissionskontingente im Bebauungsplan festzusetzen. In Anlehnung an die DIN 18005 [4] Kapitel 5.2.3 sind nämlich Industriegebiete mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel in Höhe von $LW'' = 65$ dB(A)/m². Dies wird vorliegend für alle Flächen erfüllt.

8. Angaben zur Planverwirklichung

8.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll in den nächsten 1-2 Jahren abgeschlossen werden.

8.2 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8.3 Kosten und Finanzierung

Die Erschließungsplanung für das Baugebiet wird parallel zum Bebauungsplan erstellt. Die Kostenschätzung wird im weiteren Verfahren dargelegt.

Aufgestellt:

Schöntal, den ...

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de