

Stadt Waldenbuch

**Bebauungsplan
und örtliche Bauvorschriften**

„BONHOLZ III – 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG“

vom 19.03.2024

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis

- 1 Erfordernis der Planaufstellung
- 2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse
- 3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
- 4 Konzeption
- 5 Erschließung / Technische Infrastruktur
- 6 Gutachten / Untersuchungen
- 7 Umweltbericht
- 8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen
- 9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften
- 10 Flächenbilanz
- 11 Bodenordnung / Folgeverfahren
- 12 Auswirkungen des Bebauungsplans
- 13 Anlage: Umweltbericht
- 14 Anlage: Klimaschutz und lokalklimatische Auswirkungen



1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Stadt Waldenbuch ist die Heimat der weltweit bekannten Ritter Sport Schokolade der Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG. Das bereits seit 1930 in Waldenbuch ansässige Unternehmen hat seinen Hauptstandort im Aichtal. Dort sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten über den Bestand hinaus, aufgrund der Nähe zu ausgewiesenen Überschwemmungsgebieten und des Landschaftsschutzgebietes, für die Zukunft nur eingeschränkt möglich. Um der Firma die Ansiedlung eines zweiten Standorts in Waldenbuch zu ermöglichen, wurde bereits im Jahr 2014 der Bebauungsplan „Bonholz III – 1. Änderung“ aufgestellt, der am 22.08.2014 in Kraft getreten ist. Es handelt sich bei der Nutzung um eine gewerbebezugs-/industriengebietstypische Nutzung, die jedoch dahingehend konkretisiert wurde, dass nur eine Schokoladenfabrik zulässig ist.

Aufgrund zeitlicher Prozesse, sich änderndem Bedarf und bautechnischen Veränderungen wünscht das Unternehmen im Gewerbegebiet Bonholz eine Erweiterung der Flächen in Richtung Osten, über den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III, 1. Änderung“, hinaus.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung soll für die ortsansässige Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG Planungssicherheit für eine mittelfristige Betriebserweiterung geschaffen werden. Eine zukünftige Betriebserweiterung dient der Sicherung der wirtschaftlichen Selbstständigkeit und soll dauerhaft zum Wachstum der Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG führen.

Die Bebauungsplanänderung trägt dazu bei, die Zukunftsfähigkeit der Firma mit einem 2. Standort in Waldenbuch sicherzustellen. Dabei spielt, wie auch bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bonholz III – 1. Änderung“, die Topographie bzw. Einsehbarkeit der Grundstücke ebenso eine wichtige Rolle, wie die Umweltverträglichkeit.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Gemeinderat der Stadt Waldenbuch am 22.10.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, das Bebauungsplanverfahren „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ einzuleiten. Aufgrund der Vergrößerung des Geltungsbereiches um den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bonholz III, 1. Änderung“, wurde am 16.03.2021 in öffentlicher Sitzung der erneute Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren gefasst.

2 Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Verbands Region Stuttgart 2009, ist die Stadt Waldenbuch als Kleinzentrum, mit Beschränkung auf Eigenentwicklung, im Verflechtungsbereich „Mittelbereich Böblingen / Sindelfingen“ festgelegt.

Das bestehende und überwiegend bereits bebaute Gewerbegebiet „Bonholz“ ist im Regionalplan als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

Das Plangebiet selbst ist als Gebiet für Landwirtschaft dargestellt (VBG) (PS 3.2.2 (G)). Südlich grenzt der regionale Grünzug (VRG) (PS 3.1.2) „G43 Schönbuch

zwischen Hildrizhausen, Holzgerlingen und Waldenbuch“ und ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) (PS 3.2.1) an. Im Süden verläuft teilweise die Grenze des Naturparks Schönbuch.

Für den gesamten westlichen Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bonholz III – 1. Änderung“. Der Geltungsbereich wird in Richtung Osten um ca. 1 ha vergrößert. In den regionalen Grünzug und das Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege wird nicht eingegriffen. Durch die Vergrößerung wird keine Beeinträchtigung des regionalen Grünzuges und dem Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege gesehen. Die Funktionen bleiben weiterhin erhalten.

Die Planungen im vorliegenden Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ stehen somit im Einklang mit dem Regionalplan.

2.2 Flächennutzungsplan

In der rechtswirksamen Fortschreibung des Flächennutzungsplans 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch/ Steinenbronn (genehmigt am 21.11.2019), ist das Plangebiet als Sonderbaufläche bzw. geplante Sonderbaufläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Südwesten wurde als gewerbliche Baufläche aufgenommen. Im Südosten kreuzt eine Hauptwasserleitung (W300) das Plangebiet.

Im Bebauungsplan wird ein Sonstiges Sondergebiet festgesetzt, im Südwesten eine Verkehrsfläche. Verkehrsflächen sind im Flächennutzungsplan nicht separat dargestellt. Die Hauptwasserleitung wird im Bebauungsplan berücksichtigt.

Hinweis: Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 des GVV Waldenbuch/ Steinenbronn (genehmigt am 21.11.2019) wurden Neuausweisungen mit der Darstellung von geplanten Flächen in das Verfahren eingebracht. Gemäß Erläuterungsbericht ist unter „W16 Bonholz IV“ eine Neuausweisung einer Sonderbaufläche beschrieben mit der Anmerkung „langfristige Flächenoption Fa. Ritter, Darstellung als Sonderbaufläche Fa. Ritter (Planung)“. Die Fläche ist im Planteil enthalten und wurde genehmigt.

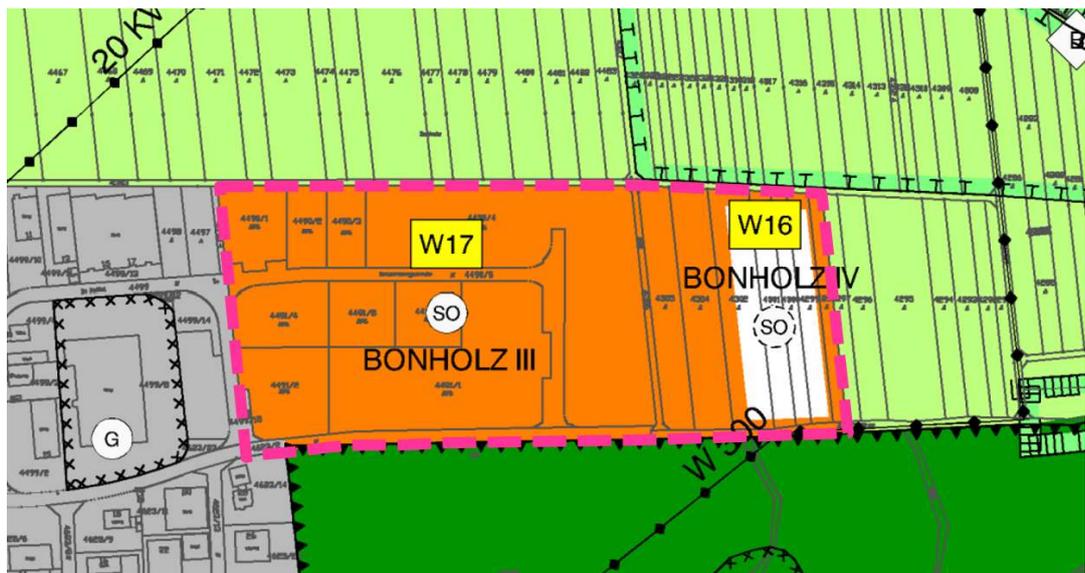


Abbildung 1: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2030 des Gemeindeverwaltungsverbandes Waldenbuch/ Steinenbronn (genehmigt am 21.11.2019) mit Plangebiet in magenta.

Die Entwicklung des Plangebietes aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist gegeben. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

An das Plangebiet grenzt im Norden und Osten eine Fläche für Landwirtschaft, im Nordosten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Süden eine Fläche für Forstwirtschaft, überlagert mit dem Symbol für Naturpark Schönbuch und im Westen eine gewerbliche Baufläche (Gewerbegebiet Bonholz).

Nördlich des Plangebietes verläuft, in einem Abstand von mindestens 100 m, das Landschaftsschutzgebiet „Waldenbuch/ Steinenbronn (16 Teilgebiete)“ (Schutzgebiets-Nr. 1.15.083).

2.3 Bebauungspläne

Für den westlichen Bereich des Plangebietes „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ besteht der Bebauungsplan „Bonholz III, 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit dem 22.08.2014, der für die Fläche ein Sondergebiet „Schokoladenfabrik“ festsetzt. Für den Bereich im Osten existiert bislang kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ wird der bestehende Bebauungsplan im maßgeblichen Geltungsbereich geändert.

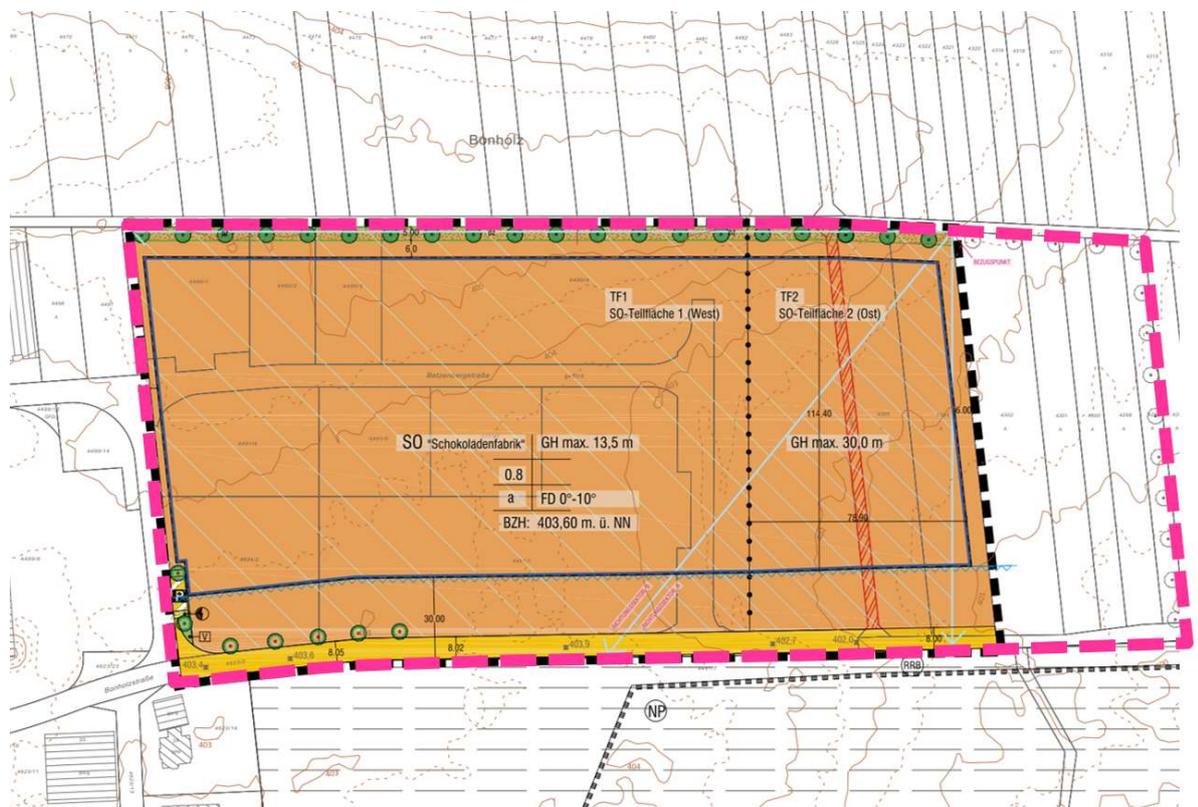


Abbildung 2: Bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Bonholz III, 1. Änderung“ mit Plangebiet „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ in magenta

Der Grund für die Vergrößerung des Geltungsbereiches der vorliegenden 2. Änderung, um den gesamten rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bonholz III, 1. Änderung“ ist, dass bei ersten artenschutzrechtlichen Begehungen u.a. Zauneidechen an der Straße „Im Meißel“, innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III, 1. Änderung“, gefunden wurden. Die Ersatzmaßnahmen sollen an den Fundstellen realisiert werden. Um die Umsetzung gewährleisten zu können, wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ entsprechend um den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen BP „Bonholz III, 1. Änderung“ vergrößert. Durch die Vergrößerung des Geltungsbereiches wurde u.a. das Schallgutachten aktualisiert. Außer aktualisierten Festsetzungen zum Artenschutz und Schall gibt es, im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, keine Änderungen. Auf das Kapitel 6 „Gutachten/ Untersuchungen“ wird verwiesen.

Im Westen grenzen die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Bonholz“ vom 05.12.1972/ 19.06.1973, „Bonholz – 2. Änderung“ vom 23.04.1986 und der Bebauungsplan „Bonholz – 1. Änderung“ vom 31.01.1979/ 05.09.1979 im Süden an. In diese Bebauungspläne wird nicht eingegriffen.



Abbildung 3: Übersicht rechtsverbindlicher Bebauungspläne mit Plangebiet „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ in magenta

2.4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz LKreiWiG/ Erdmassenausgleich

Gemäß § 3 Abs. 3 des Landeskreislaufwirtschaftsgesetzes sollen „bei der Ausweitung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Absatz 4 die Abfallrechtsbehörden und die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit, insbesondere im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange, darauf hinwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dabei sollen durch die Festlegung von Straßen und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden [...].“

Diesen gesetzlichen Vorgaben wird dadurch Rechnung getragen, dass die Bezugshöhe im Mittel des bestehenden Geländeniveaus festgesetzt wurde, um eine möglichst bodenschonende Bebauung umsetzen zu können. Dadurch kann unnötiger Bodenaushub vermieden und der Abtransport von Material verringert werden. Auf die Pflicht zur Einhaltung der gesetzlichen Grundlagen wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.

2.5 Klimaschutz

Die Bauleitplanung spielt für die praktische Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in Städten und Gemeinden eine besondere Bedeutung. Der Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes (§ 1 KSG) und die nationalen Klimaschutzziele (§ 3 KSG) sind dabei zu beachten. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Deshalb sind die Klimaschutzziele in die Abwägung einzustellen.

Das seit 1930 in Waldenbuch ansässige Waldenbacher Familienunternehmen Alfred Ritter GmbH & Co. KG hat seinen Hauptstandort im Aichtal. Aufgrund unterschiedlicher Restriktionen sind weitere Entwicklungsmöglichkeiten nur eingeschränkt möglich. Um der Firma die Ansiedlung eines zweiten Standorts in Waldenbuch zu ermöglichen, wurde bereits im Jahr 2014 der Bebauungsplan „Bonholz III – 1. Änderung“ aufgestellt, der am 22.08.2014 in Kraft getreten ist. Aufgrund zeitlicher Prozesse, sich änderndem Bedarf und bautechnischen Veränderungen wünscht das Unternehmen im Gewerbegebiet Bonholz eine Erweiterung der Flächen in Richtung Osten, über den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III, 1. Änderung“, hinaus. Planungsalternativen sind aufgrund der geplanten Nutzung und der notwendigen Größe des Gebietes im Stadtgebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst umfasst neben landwirtschaftlich genutzter Fläche auch Wiesenfläche und eine bestehende Straße.

Der Klimaatlas des Verbands Region Stuttgart 2008 stellt das Gebiet als Freilandklimatop, als Kaltluftproduktions- und Kaltluftsammelgebiet und in Teilen als bodeninversionsgefährdet dar, sowie als Einstufung von „Freifläche mit geringer Klimaaktivität“. Mit dieser Einstufung ist gem. Klimaatlas ein geringer Einfluss auf besiedelte Wirkungsräume oder Freiflächen innerhalb eines ausgedehnten Klimapotentials sowie eine relative Unempfindlichkeit gegenüber begrenzten nutzungsändernden Eingriffen verbunden.

Darstellung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens im Hinblick auf das Klima

- Anlagenbedingte Auswirkungen: z.B. Emissionen der Baustoffproduktion, lokale Wärmeentwicklung wegen Versiegelung.
- Baubedingte Auswirkungen: z.B. Einsatz von Baumaschinen und dadurch erhöhte Staub- und Abgasbelastungen während der Bauphase.
- Betriebsbedingte Auswirkungen: z.B. Erhöhung des Verkehrsaufkommens aufgrund der gewerblichen Nutzung und dadurch eine Erhöhung des Eintrags von Luftschadstoffen.

Das Vorhaben hat Auswirkungen auf das Klima. Zur Sicherung der wirtschaftlichen Selbstständigkeit und der Zukunftsfähigkeit der Traditionsfirma in Waldenbuch, ist es unumgänglich, das Vorhaben zu realisieren und somit die Firma am Standort zu halten. Um die Auswirkungen auf das Klima so gering wie möglich zu halten, werden unterschiedliche Maßnahmen im Bebauungsplan ergriffen und festgesetzt. Durch die getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff verringert und Auswirkungen auf das Klima minimiert.

Maßnahmen zum Schutz des Klimahaushalts und zum Erhalt klimarelevanter Funktionen, die den Zielen des Klimaschutzes dienen:

Der Neubau erfolgt unter Berücksichtigung modernster energetischer Baustandards und unterstützt somit die Ziele des Klimaschutzes. Der Erhalt und die Neupflanzung von Bäumen wirken als Filter für Schadstoffe und Stäube und dienen als Sauerstoffproduzenten. Die zwingende Realisierung von mindestens 80 % Dachbegrünung verringert das Aufheizungspotential und erhöht die Verdunstungsrate. Weitere Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes wurden getroffen. Insgesamt wird dadurch der Versiegelungsgrad verringert, Schadstoffe und Stäube werden gefiltert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzenarten gewährleisten einen Anwacherfolg, sodass diese ihrer natürlichen Funktion nachkommen können.

Die Photovoltaikanlagenpflicht in Baden-Württemberg leistet zudem einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und zur Unabhängigkeit von fossilen Energieträgern.

Auf die Anlage: *Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Klimaschutz und lokalklimatische Auswirkungen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 04. Juli 2023* zur Begründung wird verwiesen. Ergebnis der fachlichen Stellungnahme zum Klimaschutz und den lokalklimatischen Auswirkungen ist:

(Auszug Seite 5-6)

„Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen des nationalen und des landesspezifischen Klimaschutzes.

(...)

Das Vorhaben ist somit auch in Bezug auf das Lokalklima nicht mit erheblichen Nachteilen verbunden. Es berücksichtigt den Klimaschutz und die Klimaanpassung bestmöglich und steht somit im Einklang mit den rechtlichen Anforderungen zum Schutz der Lokalklimas und an die Klimaanpassung. Die Planungsentscheidung beruht auf einer umfassenden Berücksichtigung der Belange des Klimaschutz und der Klimaanpassung.“

[Stadt Waldenbuch Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Klimaschutz und lokalklimatische Auswirkungen, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 04. Juli 2023.]

2.6 Starkregen

2.6.1 Gefährdungslage

Für die Stadt Waldenbuch wurde ein „Kommunales Starkregenrisikomanagement“ vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH (Stand 28.09.2018) erstellt. Hierbei wurden unterschiedliche Oberflächenabflussszenarien erstellt. Diese werden durch statistische Niederschlagsereignisse (1 Stunde) generiert und anhand der Bodenverhältnisse modifiziert. Das seltene Szenario basiert auf einem statistischen Niederschlagsereignis von 30 Jahren, das außergewöhnliche von 100 Jahren und das extreme Szenario auf einem Niederschlagsereignis von 128 mm in der Stunde. Dem extremen Szenario kann keine Jährlichkeit zugeordnet werden,

da unterschiedliche Parameter, wie Niederschlag, Boden und Vorfeuchte, kombiniert werden.

Der südliche und mittige Bereich des Plangebietes ist gem. der Detailkarte „Überflutungsausdehnung Waldenbuch Süd“ bei Starkregenereignissen betroffen.

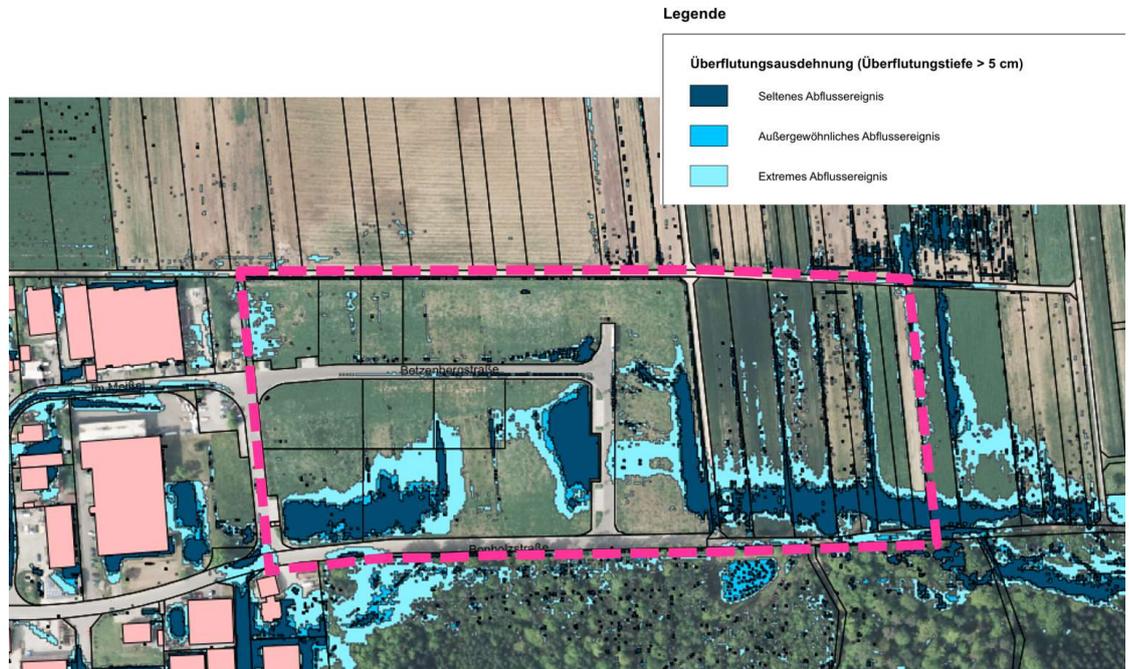


Abbildung 4: Auszug aus „Kommunales Starkregenrisikomanagement Waldenbuch - Detailkarte Überflutungsausdehnung Waldenbuch Süd – Seltenes, außergewöhnliches und extremes Abflussereignis (verschlämmt)“ vom Ingenieurbüro Winkler und Partner GmbH, Stuttgart, vom 28.09.2018

Die Überflutungstiefen liegen zwischen 5 cm und 50 cm.

Entsprechend § 78b des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der Schutz von Leben und die Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen.

2.6.2 Schutz von Leben und Gesundheit

Eine grundsätzliche Gefahr von Leib und Gesundheit besteht aufgrund der Lage Überflutungstiefen nicht. Die festgesetzte Bezugshöhe liegt in den von Starkregen betroffenen Überflutungsbereichen teilweise bis zu ca. 3,0 m über dem Bestands- gelände. Eine Evakuierung wäre im Notfall möglich, da das Gebäude aufgrund der geringen Wassertiefe zu Fuß verlassen werden kann.

2.6.3 Vermeidung erheblicher Sachschäden

Durch baulich angepasste Maßnahmen, z.B. technische Maßnahmen die ein Überlaufen von unterirdischen Gebäudeteilen verhindern oder selbsttätig schließende Zufahrten zu Tiefgaragen, können Objekte geschützt und dadurch erhebliche Sachschäden vermieden werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Lage im Siedlungsraum

Die Stadt Waldenbuch gehört verwaltungsräumlich zum Landkreis Böblingen und liegt im Aichtal, wobei sich das Gemeindegebiet zum Teil auf der Hochfläche des Nördlichen Schönbuchs erstreckt. Naturräumlich gehört die Stadt zur übergreifenden Einheit von Schönbuch und Glemswald. Die Landeshauptstadt Stuttgart ist ca. 25 km und die Oberzentren Böblingen sowie Sindelfingen sind ca. 15 km entfernt. Zu Waldenbuch zählen neben der Kernstadt die Stadtteile Glashütte, Hasenhof, Kalkofen und Liebenau.

Verkehrstechnisch ist die Stadt sehr gut sowohl an das örtliche, als auch überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über mehrere Landesstraßen (L 1185, L 1209, L 1208) erreicht man in geringen Fahrtzeiten die Bundesstraße B 27, Bundesautobahnen A 8 und A 81. Der Flughafen Stuttgart und das Messezentrum sowie der künftige Filder-Bahnhof sind mit dem Airport-Sprinter gut erreichbar. Zum S-Bahnhof Leinfelden-Echterdingen bestehen kurze Busverbindungen.

Das Plangebiet selbst liegt im Gewerbegebiet Bonholz im Süden von Waldenbuch bzw. südöstlich des Stadtkerns, auf einer flachen Kuppel, über der Stadt. Über die Bonholzstraße ist dieses direkt an die Landesstraße L1208 in Richtung Waldenbuch bzw. Dettenhausen und dadurch an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden.



Abbildung 5: Lage im Siedlungsraum mit Plangebiet „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ in magenta

3.2 Topographie

Das Plangebiet selbst befindet sich auf einer flachen Kuppe. Es hat seinen Hochpunkt im Nordwesten mit ca. 405 m ü. NN und fällt in Richtung Südosten auf ca. 400 m ü. NN.

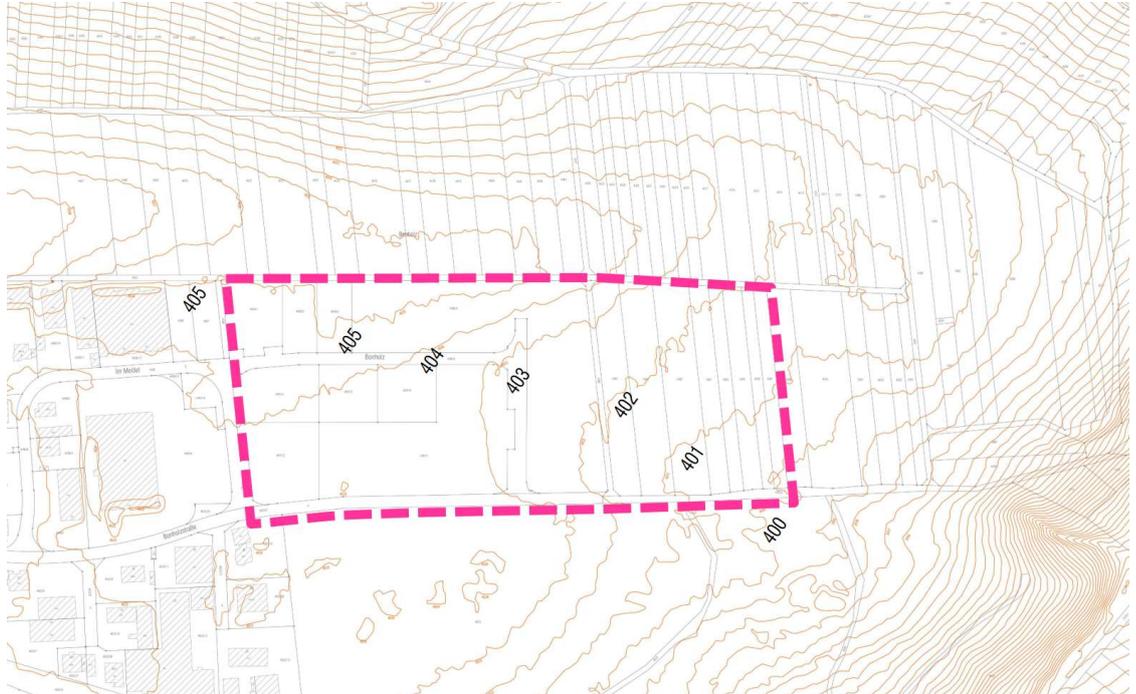


Abbildung 6: Topographie mit Plangebiet „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ in magenta

Außerhalb des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes fällt das Gelände in das Aichtal bis auf ca. 340 m ü. NN ab und steigt nördlich der Aich wieder bis auf ca. 460 m ü. NN an. Der Hang nördlich der Aich ist mit Wohnbebauung bebaut, die sich in ca. 600 m Luftlinie von der nördlichen Plangebietsgrenze befindet. Nach Osten fällt das Gelände in Richtung des in ca. 300 m Entfernung liegenden Ortsteils Glashütte, ab. Das westlich liegende Gewerbegebiet liegt in etwa auf der gleichen Höhenlage wie das Plangebiet selbst. Ebenso der südlich angrenzende Wald (Naturpark Schönbuch), ehe er im Süden in Richtung des bewaldeten Betzenberges auf bis ca. 500 m ü. NN ansteigt.

3.3 Bestehende Nutzungen

3.3.1 Bestehende Nutzungen außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet schließt im Westen direkt an das bestehende Gewerbegebiet „Bonholz“ bzw. „Im Meißel“ an. Im Norden und Süden begrenzen Wirtschaftswege das Plangebiet, ehe sich in Richtung Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen erstrecken. Im Osten schließen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet. Direkt südlich an das Plangebiet grenzend befindet sich Wald, der auch Teil des Naturparks Schönbuch ist.

3.3.2 Bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Die Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ wird derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche (Wiese) genutzt. Auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III“, der am 01.09.2010 in Kraft trat, wurde die Straße „Bonholz“ bereits realisiert. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Bonholz III, 1. Änderung“ wurde bislang nicht umgesetzt. Die Grundstücke sind deshalb noch unbebaut.

Im östlichen Teil des Geltungsbereiches kreuzt ein Wirtschaftsweg in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet mit einer westlich hiervon verlaufenden Feldhecke. Entlang der Geltungsbereichsgrenze im Norden wachsen Bäume und Sträucher.

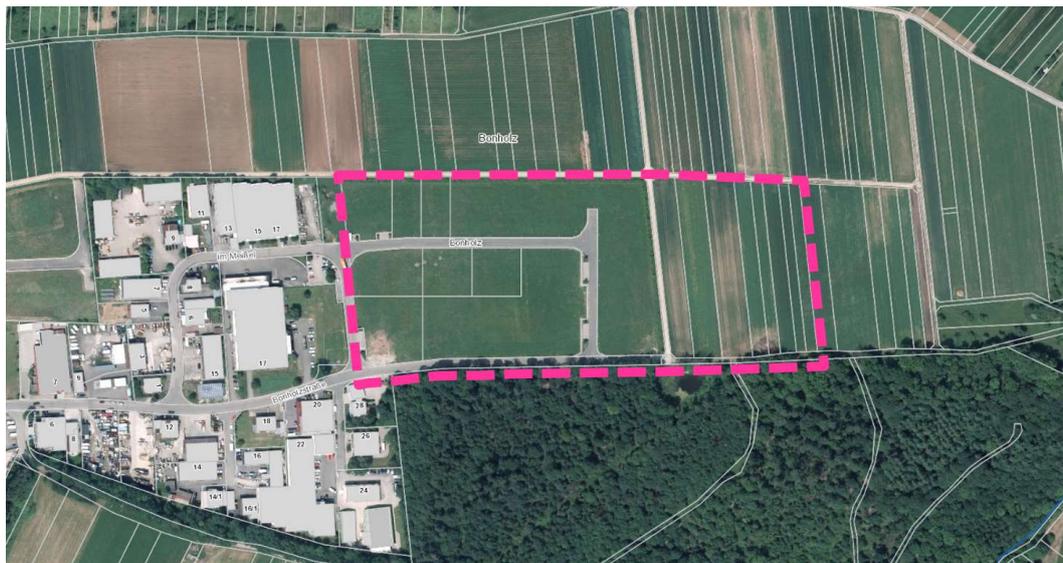


Abbildung 7: Luftbild mit Geltungsbereich, Quelle: LUBW, LGL; 2020 Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, Zugriff am 15.12.2020

3.4 Geltungsbereich

Im Einzelnen umfasst das Plangebiet folgende Flurstücke, die sich vollständig innerhalb der Abgrenzung befinden: 4298, 4299, 4300, 4301, 4302, 4304, 4305, 4306, 4490/1, 4490/2, 4490/3, 4490/4, 4490/5 (Straßenfläche Bonholz), 4491/1, 4491/2, 4491/4, 4491/5, 4491/6, 4499/15.

Nur teilweise innerhalb der Abgrenzung liegen die Flurstücke mit den folgenden Nummern: 4433/2, 4499 (Im Meißel) und 4623/2 (Bonholzstraße).

Maßgeblich für die Abgrenzung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes.

4 Konzeption

Die traditionsreiche Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG hat seinen Hauptsitz in Waldenbuch. Da die Entwicklungsmöglichkeiten im Aichtal über den Bestand hinaus für die Zukunft nur eingeschränkt möglich ist, möchte die Firma einen 2. Standort im Gewerbegebiet Bonholz ansiedeln. Im Jahr 2014 wurde deshalb bereits der Bebauungsplan „Bonholz III, 1. Änderung“ aufgestellt (i.K.g. am 22.08.2014).

Nutzung und Bebauung

Die Firma plant den Standort in voraussichtlich zwei Entwicklungsstufen aufzubauen. Die Realisierung eines Gebäudes für die Produktion von Eintafelanlagen und die Logistik ist im Westen geplant. Es wird die Option eröffnet im Osten des Plangebietes eine Kakao- und Nussröstanlage zu realisieren.

Das Fabriklayout orientiert sich am Produktionsablauf. Eine Röstanlage bedingt eine Gebäudehöhe von 25 m. Die Produktion und Logistik weist eine Gebäudehöhe von 13,50 m auf.

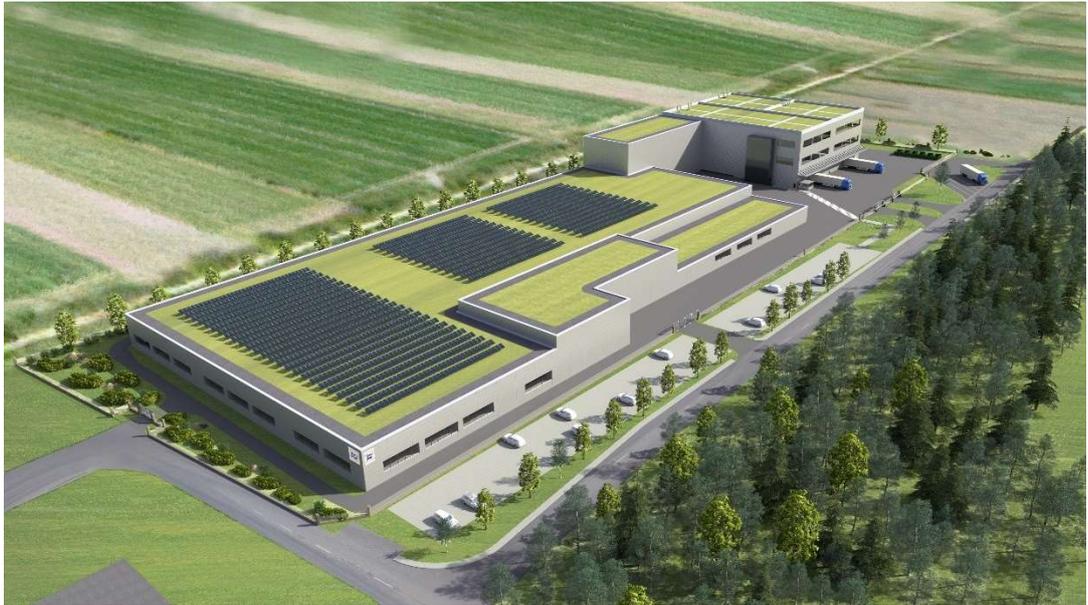


Abbildung 8: Visualisierung der geplanten Bebauung; Quelle: Visual4, Stuttgart, Stand 24.11.2020

Die Zufahrt für Mitarbeiter und Besucher sowie die Anlieferungen und Abholungen erfolgen im Süden des Plangebietes, von der Bonholzstraße aus. Es sind insgesamt drei Anliefermöglichkeiten angedacht: im Bereich der Produktion und Logistik soll im Südwesten Schokoladenmasse angeliefert und im Bereich der Kakao- und Nussröstanlage Kakao und Nüsse angeliefert werden. Zentral gelegen, zwischen der Produktion und der Röstanlage ist die Anlieferung und Abholung von Rohstoffen, Fertigwaren, Verpackungen etc. vorgesehen. Die Schalen, die bei der Verarbeitung der Nüsse nicht verwendet werden können, können über Silos, die im Osten an der Röstanlage angelagert sind, von LKWs abtransportiert werden.

Der Werkhof soll in Richtung des Waldes im Süden ausgerichtet werden, sodass Beeinträchtigungen durch Mitarbeiteranfahrten und -abfahrten, Andienung etc. geringgehalten werden können.

Im Südwesten sind Parkplätze für die Mitarbeiter geplant und im Südosten LKW-Parkplätze mit einer Wendemöglichkeit für den öffentlichen Verkehr.

Vorgesehen ist auch eine gläserne Produktion, bei der die Öffentlichkeit die Möglichkeit bekommt, sich die Produktion vor Ort ansehen zu können. Hierfür soll ein Betriebsbus die Besucher einmal pro Tag vom Hauptwerk im Aichtal in das Plangebiet fahren.



Abbildung 9: Straßenzufahrt; Quelle: Visual4, Stuttgart, Stand 24.11.2020

Bebauungsplankonzeption

Die Planungen der Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG liegen dem vorliegenden Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ zugrunde. Die Nutzungen entsprechen den Festsetzungen der rechtsverbindlichen 1. Bebauungsplanänderung. Entsprechend wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet „Schokoladenfabrik“ festgesetzt.

Im westlichen Bereich wird eine maximale Gebäudehöhe von 13,50 m festgesetzt, synonym zur Gebäudehöhenfestsetzung des BP „Bonholz III, 1. Änderung“. Im Osten kann u.a. durch technische Neuerungen, die Gebäudehöhe um 5 m reduziert, auf 25 m festgesetzt werden, anstatt der ursprünglich vorgesehenen 30 m.

Aufgrund der Anlage von Ersatzmaßnahmen für die Zauneidechse wird die überbaubare Grundstücksfläche im Westen, im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan, entsprechend zurückgenommen. Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird, wie bereits in der 1. Änderung, der Waldabstand von 30 m berücksichtigt (gem. § 4 LBO). Die Grundflächenzahl wird für die Hauptanlagen mit 0.8 festgesetzt.

Als Dachform sind Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 10° vorgesehen sowie eine extensive Dachbegrünung, mit der Möglichkeit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu realisieren.

Insgesamt soll eine umgebungsverträgliche Gestaltung erfolgen. Entsprechende Festsetzungen zur Eingrünung, Gestaltung und Farbgebung werden getroffen und auch aus der 1. Änderung übernommen.



Abbildung 10: Nordansicht; Quelle: Visual 4, Stuttgart, Stand 24.11.2020

Hinsichtlich der Verträglichkeit der Planung mit den umgebenden Nutzungen wurden Gutachten und Untersuchungen erstellt und falls erforderlich entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen. Auf Kapitel 6 sowie auf die dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügten Gutachten und Untersuchungen wird verwiesen.

5 Erschließung / Technische Infrastruktur

5.1 Verkehr

Äußere Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Bonholzstraße, die an die Landesstraße L1208 (Tübinger Straße) anschließt. Dadurch ist das Plangebiet sowohl an das örtliche, als auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die bestehende Produktionsstätte an der Alfred-Ritter-Straße ist durch kurze Wege über die L1208 und die L1185 gegeben.

Im Süden des Bebauungsplans ist die Verlängerung bzw. der Ausbau der Bonholzstraße in Richtung Osten vorgesehen. Eine Wendemöglichkeit soll auf dem Betriebsgrundstück der Firma, außerhalb der Zaunanlage erstellt und durch ein Fahrrecht gesichert werden. Zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ wurde von der Bernard Gruppe eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Auf diese wird verwiesen (siehe auch Kapitel 6.1).

Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung wird durch die inneren Betriebsabläufe bestimmt. Im Süden und Westen des Plangebietes erfolgt der Anschluss an die Bonholzstraße.

Die Stellplatzversorgung der Mitarbeiter wird innerhalb des Plangebietes gewährleistet. Für die Anlieferung sind im Südosten LKW-Stellplatzflächen vorgesehen.

Feldweg

Der das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung kreuzende Feldweg (Flst. Nr. 4306) wird voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt in Anspruch genommen bzw. überbaut. Bis zur Inanspruchnahme steht der Feldweg der landwirtschaftlichen Nutzung weiterhin zur Verfügung und bleibt öffentlich gewidmet. Im Bebauungsplan wird dieses Vorgehen durch die bedingte Festsetzung gewährleistet. Im Falle der Inanspruchnahme des Feldweges durch die Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG mit der Flurstücksnummer 4306, wird östlich des Plangebietes, auf dem Flurstück 4287, ein Ersatzweg realisiert. Das Flurstück 4287 befindet sich im Eigentum der Stadt Waldenbuch. Im städtebaulichen Vertrag werden die Kostentragung und die Umsetzung konkretisiert und geregelt.

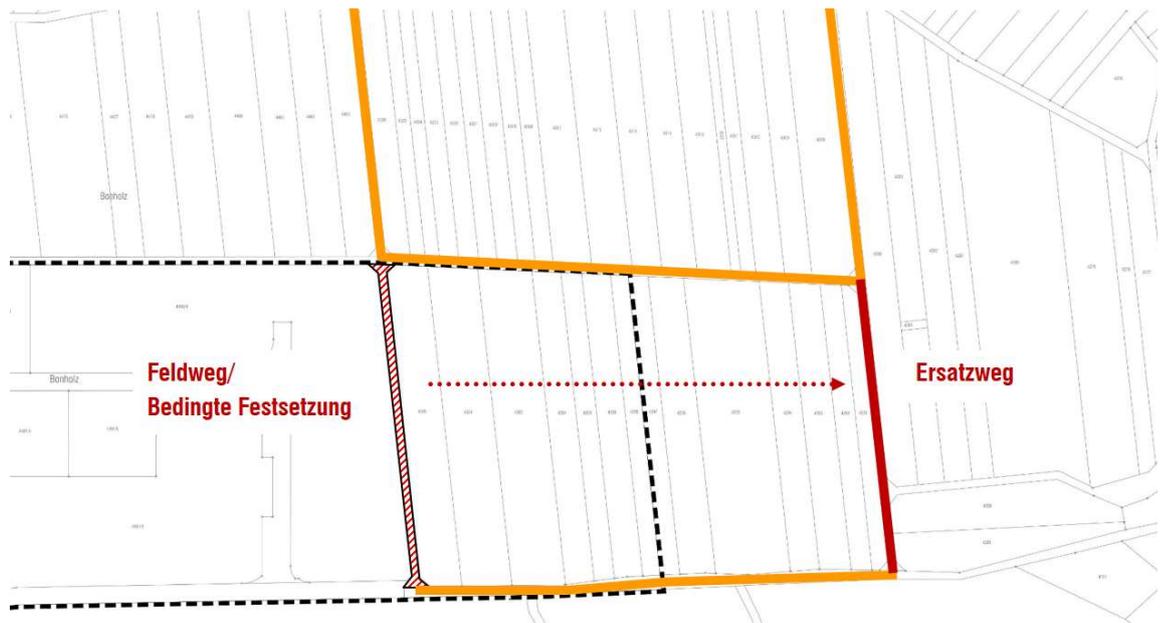


Abbildung 11: Feldweg/ Bedingte Festsetzung mit Ersatzweg

5.2 Ver- und Entsorgung

Eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden Straßen, sodass ausreichend Anschlussmöglichkeiten für das Plangebiet gegeben sind und die Versorgung sichergestellt werden kann.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, z.B. der Dachflächen, wird in das südlich des Plangebietes bestehende Regenrückhaltebecken geführt, das dann gedrosselt in den Brunnenbach geleitet wird. Das Regenrückhaltebecken wurde bereits im Zuge des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III, 1. Änderung“, i.K.g. am 22.08.2014 realisiert. Die wasserrechtliche Einleitungserlaubnis in den Brunnenbach wurde bereits erteilt. Das Wasser der Hofflächen wird, synonym zur 1. Änderung, in die Mischwasserkanalisation eingeleitet.

Für das Plangebiet wurde die Entnahme des Wassers zur Löschwasserversorgung geprüft. Eine Löschwasserversorgung von mindestens 192 m³/h kann über einen Zeitraum von zwei Stunden gewährleistet werden. Demnach ist die Löschwasserversorgung über das öffentliche Wasserversorgungsnetz gesichert.

6 Gutachten / Untersuchungen

Zur grundsätzlichen Beurteilung der Planung wurden Fachgutachten eingeholt, um die fachlichen Aspekte wie Artenschutz, Verkehr, Boden/ Baugrund, Geruch und Schall zu prüfen. Die Gutachten/ Untersuchungen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen. Nachfolgend sind daher nur kurze Zusammenfassungen der jeweiligen Untersuchungsergebnisse aufgeführt.

(Hinweis: Die innerhalb der Auszüge aus den Gutachten/ Untersuchungen dargestellten Nummerierungen, Abbildungsverweise und Quellenangaben beziehen sich auf die Gutachten/ Untersuchungen selbst.)

6.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde unter anderem das Verkehrsaufkommen analysiert und prognostiziert sowie die Leistungsfähigkeit an drei Knotenpunkten berechnet. Die Studie „*Stadt Waldenbuch, Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Bonholz III, 2. Änderung und Erweiterung, Bernard Gruppe, Aalen, 20.10.2020*“ ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Auf diese wird verwiesen.

Die Zusammenfassung stellt sich folgendermaßen dar:

(Auszug Seite 14)

- „*Aufsiedlung im Bereich des B-Planes Bonholz III durch neue Firma Ritter Schokoladenfabrik geplant*“
- *Geringe Verkehrszunahme durch die Ansiedlung der Firma Ritter von ca. 300 Kfz pro Tag*
- *Alle untersuchten Knotenpunkte im Stadtgebiet (KP1, KP10 und KP12) sind weiterhin leistungsfähig“*

[*Stadt Waldenbuch, Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Bonholz III, 2. Änderung und Erweiterung, Bernard Gruppe, Aalen, 20.10.2020.*]

6.2 Schallgutachten

Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt eine grundsätzliche Beurteilung zur schalltechnischen Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde das bei dem BP „Bonholz III, 1, Änderung“ erstellte Schallgutachten bzw. die Geräuschkontingentierung zur Beschränkung der gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft angepasst. Zudem wird geprüft, ob die im Plangebiet vorgesehene Nutzung hinsichtlich der veranschlagten Geräuschkontingentierung grundsätzlich realisierbar ist. Der detaillierte schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen.

Auf die schalltechnische Untersuchung „*Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021*“, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

(Auszug S. 25 - 27)

„7 Zusammenfassung

Die Stadt Waldenbuch bereitet derzeit die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Bonholz III“ vor. Im Plangebiet beabsichtigt die Alfred Ritter GmbH & Co. KG, ein neues Werk zu Herstellung von Schokolade zu errichten. Das

Plangebiet bietet die Möglichkeit, alle vorgesehenen Einrichtungen zum Betrieb dieser Anlage zu realisieren.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans soll das Plangebiet um ca. 70 m nach Osten erweitert werden. In diesem Rahmen ist auch die bestehende Geräuschkontingentierung (zur Beschränkung der gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft) anzupassen. Hierzu wurden:

- *die gewerblichen Schallemissionen im Plangebiet über typische, flächenbezogene Schallleistungspegel gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) berücksichtigt,*
- *die gewerblichen Schalleinwirkungen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft ermittelt und bewertet,*
- *ein Vorschlag zur (Aktualisierung der) Geräuschkontingentierung für gewerblich genutzte Flächen im Plangebiet gemäß DIN 45691 entwickelt. Damit ist (planerisch) sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte an schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht überschritten werden (siehe Kapitel 5).*

Anschließend ist zu prüfen, ob die im Plangebiet vorgesehene Nutzung hinsichtlich der veranschlagten Geräuschkontingentierung grundsätzlich realisierbar ist. Entsprechend erfolgt eine Prüfung, ob der im Plangebiet von der Fa. Ritter vorgesehene Betrieb (bei einer Vollaufsiedlung am Standort) die zulässigen Werte gemäß der veranschlagten Geräuschkontingentierung einhält (siehe Ausführungen in Kapitel 6). Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt dabei eine grundsätzliche Beurteilung zur schalltechnischen Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung. Der detaillierte schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen.

Die Schalleinwirkungen wurden entsprechend den Vorgaben der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) und der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm (Gewerbelärm) bewertet. Die ermittelten Beurteilungspegel wurden den entsprechenden Orientierungs- und Richtwerten gegenübergestellt.

Die schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplans „Bonholz III“ in Waldenbuch ergab:

Schallimmissionen und Beurteilungswerte

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden beim Ansatz typischer flächenbezogener Schallleistungspegel in der Nachbarschaft im Tagzeitraum sicher - um mindestens 7 dB(A) - unterschritten. Die Schallimmissionen sind damit gemäß Nr. 3.2.1 TA Lärm als irrelevant zu bewerten.

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm beim Ansatz typischer Schallleistungspegel dagegen um bis zu 8 dB(A) überschritten. Insbesondere im Nachtzeitraum ist deshalb eine planerische Beschränkung der Schallemissionen erforderlich. Im Folgenden wird ein Vorschlag für eine Geräuschkontingentierung erarbeitet (siehe Kapitel 5.3).

Hinweis: Das Zusatzkontingent im Richtungssektor A wurde so gewählt, dass im Plangebiet im maßgeblichen Nachtzeitraum in Summe die typischen flächenbezogenen Schalleistungspegel für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005-1 |8| von 60 dB(A) pro m² erreicht werden. Damit ist sichergestellt, dass im Plangebiet (für eine Richtung) typische Schallemissionen gemäß DIN 18005-1 für Gewerbegebiete zulässig sind. Die im Plangebiet vorgesehene/zulässige Nutzung (Schokoladenfabrik) kann die schalltechnischen Anforderungen gemäß vorgeschlagener Geräuschkontingentierung erfüllen (siehe Kapitel 6).

Anforderungen zum Schallschutz

Vorschlag einer Geräuschkontingentierung (siehe Kapitel 5 sowie Anlage 2 im Anhang) mit Zusatzkontingenten in Richtungssektoren zur planerischen Beschränkung der Schallemissionen im Tag- und Nachtzeitraum (siehe Vorschlag in Kapitel 5.4 zu textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan).

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden bei der im Plangebiet veranschlagten Geräuschkontingentierung im Tag- und Nachtzeitraum an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht überschritten (siehe Tabelle 10 | Tabelle 11). Bei Umsetzung der veranschlagten Geräuschkontingentierung ist damit (planerisch) sichergestellt, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu befürchten ist und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Der konkrete schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen. In diesem Rahmen ist auch nachzuweisen, dass die Anforderungen der Geräuschkontingentierung erfüllt sind.

Prüfung der grundsätzlichen schalltechnischen Realisierbarkeit der im Plangebiet vorgesehenen Nutzung (Schokoladenfabrik)

Die die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die gemäß Geräuschkontingentierung an den schutzbedürftigen Nutzungen zulässigen Schallimmissionsanteile werden im voraussichtlich vorgesehenen Betriebsablauf im Plangebiet (gemäß Angaben der Fa. Ritter) auch bei einer Vollaufsiedlung am Standort nicht überschritten.

Die im Plangebiet vorgesehene/zulässige Nutzung (Schokoladenfabrik) ist damit aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar. Der detaillierte schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen.“

[Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.]

Die Vorschläge zu den textlichen Festsetzungen haben im Textteil als planungsrechtliche Festsetzungen ihre Berücksichtigung gefunden.

6.3 Geruchsimmissionsprognose

Üblicherweise werden Gerüche nicht aufgrund ihrer Intensität, sondern aufgrund der Häufigkeit ihrer Wahrnehmung beurteilt. Die Bewertung der Immissionen von Gerüchen erfolgt nach der Geruchsimmissions-Richtlinie GIRL.

Zur bundeseinheitlichen Regelung von Geruchsimmissionen wurde vom Länderausschuss für Immissionsschutz (LAI) eine Geruchsimmissions-Richtlinie in Ergänzung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) entwickelt. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen in der Umgebung des Plangebiets werden anhand von Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft ermittelt und nach der Geruchsimmissions-Richtlinie bewertet.

Das Geruchsgutachten „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Geruchsimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021“ untersucht die Geruchseinwirkungen aus dem Plangebiet auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Gebietes. Auf das Gutachten, das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

(Auszug Seite 20 f.)

„7 Zusammenfassung

Die Stadt Waldenbuch bereitet derzeit die Aufstellung des Bebauungsplans „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ vor. Im Plangebiet beabsichtigt die Alfred Ritter GmbH & Co. KG, ein neues Werk zu Herstellung von Schokolade zu errichten. Das Plangebiet bietet die Möglichkeit, alle vorgesehenen Einrichtungen zum Betrieb dieser Anlage zu realisieren.

Mit der geplanten Änderung des Bebauungsplans soll das Plangebiet um ca. 70 m nach Osten erweitert werden. In diesem Rahmen ist auch die bestehende Geruchsimmissionsprognose (Prüfung der Geruchseinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft) anzupassen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob mit der bauplanungsrechtlichen Zulassung der Anlage zur Herstellung von Schokolade grundsätzliche Konflikte mit bestehenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets in Bezug auf die Geruchsimmissionen bestehen. Im Rahmen der Bauleitplanung, welche allein den Rahmen möglicher Nutzungen entwickelt, erfolgt lediglich eine grundsätzliche Beurteilung der vorgesehenen Nutzung.

Das vorliegende Gutachten untersuchte im Auftrag der Stadt Waldenbuch die Geruchseinwirkungen aus dem Plangebiet „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld des Gebietes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Die detaillierte Beurteilung des Vorhabens der Alfred Ritter GmbH & Co. KG folgt im Rahmen der nachgelagerten Anlagengenehmigung. Die späteren immissionschutzrechtlichen Anlagengenehmigungen sind eigenständige Rechtsverfahren und der hier zu beurteilenden Bauleitplanung nachgelagert.

Die zu erwartenden Geruchsimmissionen in der Umgebung des Plangebiets wurde anhand von Ausbreitungsrechnungen nach TA Luft Anhang 3 ermittelt und nach der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) bewertet.

Die Geruchsimmissionsprognose zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ in Waldenbuch hat zum Ergebnis:

- Auf der gesamten Siedlungsfläche der Stadt Waldenbuch wird die Irrelevanzschwelle nach GIRL von 2 % durch die geplante Schokoladenfabrik mit Kakaoröstanlage unterschritten.
- Erhebliche vorhabensbedingte Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft sind daher nicht zu besorgen.

Dieses Ergebnis gilt für die gefasste Abluftführung der beiden Hauptquellen der Schokoladenfabrik (Grundmasseherstellung und Kakao- und Nussröstanlage) über Dach mit den gemäß Tabelle 2 angesetzten Quellparametern.

Da die Zusatzbelastung durch die geplante Schokoladenfabrik die Irrelevanzklausel nach GIRL einhält, ist eine Betrachtung der Vor- und Gesamtbelastung nicht erforderlich.

Die im Plangebiet vorgesehene/zulässige Nutzung (Schokoladenfabrik) ist damit in Bezug auf den Schutz vor Geruchsimmissionen am Standort grundsätzlich realisierbar. Der detaillierte Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit in Bezug auf den Schutz vor Geruchsimmissionen ist im nachgelagerten Genehmigungsverfahren mit dem Bauantrag zu führen.“

[Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Geruchsimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021.]

Im Bebauungsplan sind keine Festsetzungen bzgl. der Geruchsimmissionen erforderlich.

6.4 Ingenieurgeologisches Gutachten

Zur direkten Erkundung und Bewertung der Untergrundverhältnisse wurde das Institut Dr. Haag aus Kornwestheim beauftragt. Auf das dem Bebauungsplan als Anlage beigefügte „Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020“ wird verwiesen.

Die Untersuchung gibt folgende Hinweise zur Planung und Bauausführung:

(Auszug Seite 6):

„3 Hydrogeologische Situation

(...) Unter Berücksichtigung der jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwassers muss der gemessene Wert mit einem Sicherheitszuschlag von 1 m beaufschlagt werden. Somit schlagen wir vor, den Bemessungswasserstand auf 398,05 m NN zulegen. (...)

(...) Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138 soll der Untergrund für Versickerungsanlagen eine Durchlässigkeit $k_f = 10^3 \text{ m/s}$ bis 10^6 m/s aufweisen, um einerseits ausreichende Aufenthaltszeiten und andererseits ausreichende Versickerungsfähigkeit sicherzustellen. Die anstehenden Böden der Schichten 1 bis 2 sind nach obigen

Schätzwerten für eine Versickerung nicht geeignet. Die Schicht 3 weist möglicherweise eine bessere Durchlässigkeit auf. Diese ist von der lokalen Klüftigkeit abhängig und kann nur durch einen Sickversuch bestimmt werden.“

(Auszug Seite 14):

„5 Angaben zur Gründung

(...) Weitere Maßnahmen

- *Grundsätzlich ist die frostfreie Einbindung der Fundamente von mind. 1,0 m unter späterem Geländeniveau einzuhalten.*
- *Beim Nachweis der Bodenspannungen in der Gründungssohle sind die Gesamtlasten (Eigengewicht und volle Nutzlast) anzusetzen.*
- *Die Entlastung des Bodens durch Aushub ist in obigen Berechnungen bereits berücksichtigt.*
- *Sollte die Baugrube über die Frostperiode offen stehen, ist für ausreichenden Frostschutz durch wirksame Abdeckung der Baugrubensohle zu sorgen.*
- *Wir empfehlen, alle Fundamentsohlen nach Aushub vom Gutachter freigeben zu lassen.*
- *Es ist darauf hinzuweisen, dass die Gesteine und Böden natürlichen faziellen Schwankungen unterworfen sind, die auftretende Setzungen noch beeinflussen können. Die angegebenen Setzungsbeträge stellen daher nur generelle Werte da. Der Schwankungsbereich beträgt überschlägig etwa 30%. Gewisse Setzungsdifferenzen zwischen einzelnen Gründungselementen sind aufgrund der bereichsweise unterschiedlichen Mächtigkeiten, Zusammensetzung und Lagerungsdichte der Bodenschichten nicht zu vermeiden.*
- *Wir weisen darauf hin, dass für Gründungen im Grundwasser und Grundwasserschwankungsbereich grundsätzlich ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis beim zuständigen LRA zu stellen ist.“*

(Auszug Seite 17 f.):

„9 Angaben zur Wiederverwertung der Aushubböden

Aus bodenmechanischer Sicht können die ausgehobenen Böden bei sachgerechter Lagerung grundsätzlich zur Geländeauffüllung verwendet werden. Dies sollte jedoch nur dort ausgeführt werden, wo Grünanlagen und ähnlich setzungsunempfindliche Nutzungen vorgesehen sind. Unter befestigten Wegen, Zufahrten, Parkplätzen, Terrassen o. ä. sollte eine genügend starke Tragschicht in Anlehnung an die RStO eingebaut werden.

10 Angaben zur Erdbebensicherheit

Das Baugebiet ist nach der DIN 4149: 2005-04 der Erdbebenzone „2“ zugeordnet. Somit ergibt sich ein Bemessungswert der Bodenbeschleunigung von $a_g = 0,6 \text{ m/s}^2$. Des Weiteren kann der vorhandene Baugrund in die Baugrundklasse B und die Untergrundklasse R eingestuft werden. Die sich daraus ergebende B-R Kombination ergibt einen Untergrundparameter S von 1,25.

Die konstruktiven Anforderungen der DIN 4149:2005-04 sind zu beachten.

11 Abschließende Bemerkungen

Sobald mit dem Aushub der Baugrube bzw. der Freilegung der Gründungssohle begonnen wird, ist der Gutachter zu einer abschließenden Baugruben- bzw. Gründungsabnahme aufzufordern, damit ein Vergleich der angetroffenen Baugrundverhältnisse mit den im Gutachten zugrunde gelegten erfolgen kann.

Der Gutachter ist zu einer ergänzenden Stellungnahme aufzufordern, wenn sich aus der angetroffenen Geologie Fragen ergeben, die im vorliegenden Gutachten nicht oder abweichend erörtert wurden. Bei Veränderung der Planung muss eine erneute Beauftragung erfolgen.“

[Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020.]

Ergänzende Stellungnahme des Instituts Dr. Haag GmbH, Kornwestheim

Im Zuge der Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Bonholz III, 1. Änderung“ wurde bereits ein Erschließungsgutachten (Dr. Szichta vom Mai 2000) erstellt. Bei den damals durchgeführten Bohrungen wurden keine Grundwasserzutritte festgestellt.

Im vorliegenden „Ingenieurgeologisches Gutachten – Finale Fassung – Projekt: Erweiterung Bonholz III in 71111 Waldenbuch, Gutachten Nr. 62473, Institut Dr. Haag GmbH, Kornwestheim, 29.04.2020“ traten wiederum Wassereintritte in den Bohrungen auf. Zur Abklärung der unterschiedlichen Ergebnisse hat das Büro Institut Dr. Haag GmbH eine Stellungnahme abgegeben, die ebenfalls als Anlage zum vorliegenden Bebauungsplan beigefügt ist „Stellungnahme zum BV: Erweiterung Bonholz III, Grundwassererkundung, Projekt Nr. 62473, Institut Dr. Haag, Kornwestheim, 07.12.2020“.

In den Ausführungen heißt es u.a., dass im Gutachten von Dr. Szichta Schürfgruben ausgehoben wurden, die mit ihrer Sohle zwischen 1,2 m und 4,0 m lagen, was der üblichen Vorgehensweise bei Erschließungsgutachten entspricht, da es um Angaben zum Kanal- und Straßenbau geht. Im Ingenieurgeologischen Gutachten von Dr. Haag GmbH, zum vorliegenden Bebauungsplan, wurden aufgrund der Planungen tiefere Bodenschichten erkundet. Auf die ausführliche Stellungnahme wird verwiesen.

6.5 Artenschutz

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung notwendigen artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurden tierökologische Untersuchungen durchgeführt, mit dem Ziel, Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans auf die lokale artenschutzrechtlich relevante Fauna abzuschätzen.

Um ausschließen zu können, dass durch das geplante Vorhaben sowohl streng geschützte als auch besonders geschützte Arten beeinträchtigt werden, ist die Betroffenheit dieser Arten durch eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung abzuklären. In dieser werden die Arten identifiziert, die vom Vorhaben tatsächlich betroffen sein können. Für den Fall der Relevanz erfolgt dann im zweiten Schritt die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Entsprechend dem Ergebnis der Relevanzprüfung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Auf „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 06.07.2021 / 27.02.2024“, die dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt ist, wird verwiesen.

(Auszug S. 13 - Relevanzprüfung)

„6.6 Fazit

Die vorliegende Habitatpotenzialanalyse kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet für die Artengruppe der **Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Schmetterlinge** sowie für **Zauneidechsen** Habitatpotenzial vorhanden ist und ein Vorkommen sowie eine Betroffenheit jeweils nicht ausgeschlossen werden kann. Eine Bewertung im Sinne von § 44 (1) Nr. 1 bis 3 BNatSchG ist für diese Artengruppe erst anhand zusätzlicher Daten möglich, weshalb eine vertiefende Untersuchung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erforderlich ist.“

(Auszug S. 37 – spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

„12 Fazit

Für den Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ wurden für die Artengruppen der Vögel, Fledermäuse, Reptilien, Schmetterlinge und Amphibien vertiefende Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der dargestellten Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeitenregelungen, vogelfreundliche Verglasung, fledermausfreundliche Beleuchtung, Vergrämung bzw. Umsiedlung von Zauneidechsen, Aufstellen eines Amphibienschutzzaunes) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden. Maßnahmen zum vorgezogenen Funktionsausgleich sind für Goldammer, Feldlerche und Zauneidechse erforderlich. Diese bestehen in der Bereitstellung von Feldhecken und Brachen im räumlichen Kontext zum Plangebiet. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechsen muss durch Neuanlage von Ersatzhabitaten ausgeglichen werden.“

[Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ Relevanzprüfung und Faunistische Untersuchung unter Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes, StadtLandFluss, Nürtingen, in Zusammenarbeit mit Stauss und Turni, Tübingen, 06.07.2021 / 27.02.2024]

Die in der Untersuchung aufgeführten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden, soweit rechtlich möglich, als Festsetzungen übernommen.

7 Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung der Bauleitpläne sieht das Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen ist. Hierbei sollen die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dieser Umweltbericht soll Dritten die Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben betroffen werden können. Gemäß § 2 Abs. 3 BauGB sind alle Belange von Umwelt- und Naturschutz, die für die Abwägung von Bedeutung sein können, zu ermitteln und zu bewerten.

Eine detaillierte Untersuchung des Grünbestandes, die Untersuchung der entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Vorschläge für Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind darin enthalten.

Hinweis: Die vorgeschriebene standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 1 UVPG Ziff. 7.28.3 im Bebauungsplanverfahren entfällt im Hinblick auf die durchzuführende Umweltprüfung (§ 50 Abs. 1 S. 2 UVPG), da eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt wird.

Der „Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.07.2023 | 27.02.2024“ mit Beschreibung der zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft, unter Berücksichtigung des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG ist gem. § 2a BauGB Bestandteil der Begründung und den Anlagen des Bebauungsplans beigelegt.

(Auszug S. 51 ff.)

„5 Umweltüberwachung (Monitoring)“

Ein Monitoring ist mit der Naturschutzbehörde abzustimmen und bei Bedarf von der Stadt Waldenbuch bzw. der Alfred Ritter GmbH & Co. KG durchzuführen bzw. zu beauftragen. Bei festgestellten Defiziten sind entsprechende Nachpflanzungen bzw. Pflegemaßnahmen oder Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit z.B. von Biotopflächen mit Lebensraumfunktionen durchzuführen.

6 Zusammenfassung

Die Alfred Ritter GmbH & Co. KG plant in Waldenbuch eine Produktionsanlage zur Herstellung von Schokolade an einem zweiten Standort im Gewerbegebiet Bonholz. Um das Vorhaben zu ermöglichen, wird der bestehende Bebauungsplan „Bonholz“ zum zweiten Mal geändert und erweitert. Vorgesehen ist eine Sonderbaufläche „Schokoladenfabrik“, die das gesamte Gebiet mit Ausnahme der Verkehrsflächen umfasst.

Das Bebauungsplangebiet liegt südlich von Waldenbuch am Ostrand des Gewerbegebietes Bonholz. Das Plangebiet selbst ist zwar aktuell auf einem Großteil der Fläche mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan belegt, wurde jedoch noch nicht bebaut. In diesem Zusammenhang sind die vorhandene Feldhecke und Baumpflanzungen sowie die Erschließungsstraße und Parkplätze im Gebiet zu sehen. Innerhalb dieses Gebietes werden die Flächen von Wiesen, im Erweiterungsgebiet im Osten von Ackerflächen eingenommen. Die Bestandsbewertung erfolgt im

überwiegenden Teil des Plangebietes auf Basis des bestehenden Planrechts. Entsprechend hat das Gebiet für das Schutzgut Klima und Luft eine geringe Bedeutung. Auch dem Schutzgut Arten und Biotope kommt insgesamt eine geringe Bedeutung zu, wobei durch die Lebensraumfunktionen insbesondere für Feldlerche, Goldammer und Zauneidechse kleineren Teilflächen eine mittlere Bedeutung haben. Für das Schutzgut Landschaftsbild hat das Plangebiet einerseits eine geringe Funktionserfüllung durch die vorhandenen Vorbelastungen, andererseits besteht eine hohe Empfindlichkeit durch die gute Einsehbarkeit auch aus größerer Entfernung. Die Böden im Plangebiet haben auf Basis der Bodenbewertungsdaten eine geringe bis mittlere Bedeutung und auch dem Schutzgut Grundwasser kommt eine mittlere Bedeutung zu, das Gebiet muss jedoch im Rahmen der Bestandsbewertung für diese Schutzgüter überwiegend als bereits bebaut und damit ohne Bedeutung bilanziert werden.

Mit der Ausweisung des Bebauungsplans „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ sind im Geltungsbereich des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplans im Zuge der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung keine Beeinträchtigungen zu erwarten, die über das hinausgehen würden, was bereits mit dem aktuellen Planrecht möglich ist. Zusätzliche Beeinträchtigungen beziehen sich nur auf die Ergänzungsfläche, die ausschließlich Ackerflächen umfasst. Insgesamt werden die Beeinträchtigungen überwiegend als gering eingestuft, zumal sie mit dem Erhalt des überwiegenden Teils der Feldhecke, der Anlage von Habitatflächen für die Zauneidechse einschließlich Heckenstrukturen sowie die Dachbegrünung im Plangebiet minimiert werden. Den artenschutzrechtlichen Konflikten, die vor allem auf die Funktion der Ackerflächen als Bruthabitat für Feldlerchen sowie die Ansiedlung von Zauneidechsen im Geltungsbereich des Bestands-Bebauungsplans und die Nutzung der Feldhecke als Bruthabitat für verschiedene Vogelarten, insbesondere die Goldammer, zurückzuführen sind, kann mit entsprechenden Maßnahmen begegnet werden. Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild ist festzuhalten, dass die Bebauung in Zukunft auf einer größeren Fläche möglich ist als bisher, die maximale Gebäudehöhe jedoch abnimmt. Unabhängig davon ist die Notwendigkeit einer guten Eingrünung im Rahmen des generellen Vermeidungsgebotes gegeben, wobei diese am Nordrand mit einer durchgehenden Feldhecke und Einzelbäumen erreicht werden soll, am Ostrand jedoch im Konflikt mit der Anlage der Habitatflächen von Zauneidechsen steht, die nicht übermäßig beschattet werden dürfen. Hier werden zusätzliche Maßnahmen zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft empfohlen (Fassadenbegrünung, Möglichkeiten der architektonischen Fassadengestaltung, etc.). Für die Schutzgüter Klima und Luft und Wasser entstehen nur geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen. Das Schutzgut Boden verliert auf weiteren Flächen seine Funktionen im Naturhaushalt.

Im Hinblick auf die Schutzgüter Mensch bzw. Kultur- und Sachgüter und Fläche ist ebenfalls die bereits vorhandene Beplanung eines Großteils der Fläche zu berücksichtigen. Die Erweiterungsfläche hat vor allem eine Bedeutung als landwirtschaftliche Nutzfläche, während forstwirtschaftliche Belange nicht betroffen sind und auch die Naherholungsfunktion eine untergeordnete Rolle spielt. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter sind keine Besonderheiten bekannt. Archäologische und Fossilienfunde sind eher unwahrscheinlich, aber nicht vollständig auszuschließen. In diesem Fall sind entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Schall-, Geruchs- und Verkehrsgutachten lassen unter Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen keine relevanten Konflikte erkennen.

Bezüglich des Schutzguts Fläche ist die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen grundsätzlich negativ zu bewerten. Im vorliegenden Fall handelt es sich

jedoch überwiegend um bereits überplante Flächen. Die Form des Siedlungskörpers ist im Hinblick auf Zerschneidung und Zersiedelung der Landschaft eher ungünstig, die flächensparende Bebauung und optimale Ausnutzung der Fläche selbst ist jedoch positiv zu bewerten. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme außerhalb des Bebauungsplangebietes durch Infrastruktureinrichtungen ist nicht notwendig, da die Erschließung bereits vorhanden ist.

Verursacher von Eingriffen sind zur Vermeidung oder Minimierung von Beeinträchtigungen verpflichtet. Unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit von Naturhaushalt und Landschaftsbild sind auszugleichen.

Während der Bauphase sorgen Vermeidungsmaßnahmen wie z.B. der Schutz von Biotopstrukturen, Schutzmaßnahmen für das anfallende Bodenmaterial und das Grundwasser, Bauzeitenregelungen zum Schutz von Brutvögeln, der Schutz der Zauneidechsen sowie der Schutz vor einer Einwanderung von Amphibien aus dem südlich gelegenen Waldgebiet für eine Minimierung des Eingriffs. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge bei Stellplätzen und Teilen der Hoffläche reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Mit einer Entwässerungskonzeption soll der Eingriff in die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser minimiert werden. Die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Lichtemissionen minimiert den Eingriff für Insekten und Fledermäuse, zudem sind Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasscheiben und zur Vermeidung von Kleintierfallen vorgesehen.

Die Begrünung des Bebauungsplangebietes dient der Gestaltung und Begrünung, übernimmt Lebensraumfunktionen, verringert den Versiegelungsgrad und minimiert den Eingriff in den Klima- und Lufthaushalt durch die Filterung von Schadstoffen und Stäuben und die Sauerstoffproduktion durch die gepflanzten Gehölze. Für die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen werden Ersatzhabitats an den Rändern des Plangebietes geschaffen, in die die Tiere umgesiedelt werden. Gleichzeitig erfüllen diese Habitatflächen die Ansprüche der Goldammer an Bruthabitats.

Mit der geplanten Dachbegrünung wird der Eingriff in die Schutzgüter Boden (teilweise Übernahme von Bodenfunktionen), Wasser (Wasserrückhaltung, verzögerte Abgabe, Erhöhung der Verdunstungsrate), Klima und Luft (Verringerung des Aufheizungspotentials, Erhöhung der Verdunstungsrate) sowie Arten und Biotops (Übernahme von Lebensraumfunktionen) weiter minimiert.

Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Bruthabitats für die Feldlerche ist die Anlage von Bracheflächen vorgesehen.

Für den nach Anrechnung sämtlicher Maßnahmen verbleibenden Kompensationsbedarf werden die erforderlichen Ökopunkte von einer Maßnahme aus dem Ökokonto der Stadt Waldenbuch abgebucht. Es handelt sich dabei um die Renaturierungsmaßnahme an der Aich, Bereich Brücke an der Alfred-Ritter-Straße.

Mit den genannten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff vollständig kompensiert.“

[Stadt Waldenbuch, Umweltbericht zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.07.2023 / 27.02.2024]

Hinweis: Die konkreten Maßnahmenflächen für die Feldlerche werden im weiteren Verfahren abgestimmt und vertraglich gesichert. Im Jahr 2020 wurden die Feldlerchen auf der Gemarkung Waldenbuch erfasst. Auf Basis dieser Bestandserfassung werden gemeinsam mit den Landwirten geeignete Flächen auf der

Gemarkung Waldenbuch ausgewählt. Zur Sicherung der Maßnahme wird eine Ankerfläche dienen, auf die bei Schwierigkeiten in der Umsetzung zurückgegriffen werden kann und die sich möglichst im Eigentum der Stadt befindet oder alternativ entsprechend gesichert wird.

8 Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

A1 Art der baulichen Nutzung

A1.1 SO – Sonstiges Sondergebiet – Schokoladenfabrik

Grundlage für die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes – Schokoladenfabrik ist die mittelfristige Betriebserweiterung der Firma Alfred Ritter GmbH & Co KG. Alle Nutzungen/ Komponenten einer Schokoladenfabrik sind deshalb zulässig. Auf die Ausführungen in Kapitel 4 sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bonholz III, 1. Änderung“ wird verwiesen.

Mit den Gutachten (siehe Kapitel 6) wird die grundsätzliche Eignung des Plangebiets, die bereits in der 1. Änderung nachgewiesen wurde, für die durch den Bebauungsplan zulässigen Anlagen belegt. Die detaillierte Beurteilung der Vorhaben an sich und der Produktionsstätte, folgt im Rahmen der Anlagengenehmigung (immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren), wenn die Anlagenplanung im Einzelnen bekannt ist.

A1.2 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

Zur eindeutigen Regelung und Sicherung der Stellplatzversorgung sowie der Zulässigkeit der notwendigen Nebenanlagen im Plangebiet, wurde diese Festsetzung, gem. der rechtsverbindlichen 1. Änderung, aufgenommen. Die Funktionalität für das Plangebiet bleibt dadurch gegeben. Auf die detaillierten Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen unter der Ziffer A5 sowie die der Nebenanlagen unter der Ziffer A6 wird verwiesen.

A1.3 Werbeanlagen

Diese Festsetzung entspricht ebenfalls der 1. Änderung und soll eindeutig regeln, dass das Plangebiet nur für die Nutzung einer „Schokoladenfabrik“ und die damit verbundene Werbung vorgesehen ist. Fremdwerbung ist städtebaulich an dieser einsehbaren Lage nicht gewünscht (siehe auch Begründung zu Ziffer B2). Eine Werbeanlage der Außenwerbung und Fremdwerbung beinhaltet eine eigenständige Hauptnutzung gem. §§ 2 ff. Baunutzungsverordnung, die grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

A1.4 Geräuschemissionskontingente

Auf die Ausführungen in Kapitel 6 und die Anlage zum Bebauungsplan „Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 01. März 2021“ wird verwiesen.

Zur Beschränkung der gewerblichen Schalleinwirkungen aus dem Plangebiet in der Nachbarschaft wurden Geräuschemissionskontingente festgesetzt. Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden bei der im Plangebiet veranschlagten Geräuschkontingentierung im Tag- und Nachtzeitraum an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft nicht überschritten. Bei Umsetzung der veranschlagten Geräuschkontingentierung ist damit (planerisch) sichergestellt, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebiets keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 – Beiblatt 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu befürchten ist und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen umzusetzen.

Die im Plangebiet zulässige Nutzung (Schokoladenfabrik) ist aus schalltechnischer Sicht am Standort grundsätzlich realisierbar. Der konkrete schalltechnische Nachweis zur Nachbarschaftsverträglichkeit ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Bauantrag zu führen. In diesem Rahmen ist auch nachzuweisen, dass die Anforderungen der Geräuschkontingentierung erfüllt sind.

A2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen berücksichtigen die zukünftig gewünschte bauliche Struktur in diesem Bereich sowie die anvisierten Flächenausnutzungen und orientieren sich an der zukünftigen Nutzung.

A2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der Grundflächenzahl entspricht dem BP „Bonholz III, 1. Änderung“ und orientiert sich an der geplanten Bebauung. Zudem wird durch die Festsetzung eine dem Vorhaben angemessene Ausnutzbarkeit des Grundstücks ermöglicht.

Die GRZ von 0.8 soll die notwendige Flexibilität im Hinblick auf die betriebsabhängige Gestaltung ermöglichen.

Die mögliche Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 wurde festgesetzt, um die inneren Erschließungsflächen für Zufahrten, Hofflächen und die notwendigen Stellplätze für PKWs und LKWs sowie die notwendig werdenden Nebenanlagen, wie z.B. Silos für die Nusschalen, realisieren zu können.

A2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Kubatur der Gebäude wird u.a. durch die maximale Gebäudehöhe geregelt. Die für den überwiegenden Planbereich festgesetzte Gebäudehöhe von 13,50 m entspricht der Gebäudehöhenfestsetzung des ursprünglichen BP „Bonholz III“.

Der Hochpunkt im Osten des Plangebietes, mit einer Gebäudehöhe von 25 m, dient der Errichtung der Rösterei, die bei der Produktion von Schokolade notwendig sind. Die Anordnung des Hochpunktes ergibt sich aus dem Produktionsablauf und den technischen Rahmenbedingungen.

Hinweis: Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Bonholz III, 1. Änderung“ lag die maximal zulässige Gebäudehöhe für den östlichen Bereich, bei 30 m. Aufgrund der zeitlichen Komponente, mit Aktualisierungen im Produktionsprozess und technischen Neuerungen, kann die maximale Gebäudehöhe um 5 m herabgesetzt werden. Deshalb wurde im Bebauungsplan für den östlichen Bereich eine maximale Gebäudehöhe von 25 m festgesetzt.

Die Regelungen für haustechnische Anlagen und Brüstungen sind getroffen, da diese Anlagen üblicherweise erforderlich sind und sich nicht auf die festgesetzte optisch wirksame Gebäudehöhe auswirken sollen. Aufzugsanlagen und selbstständige Kamine sind nicht von der Gebäudekante (Attika) zurück zu versetzen, da dies zu einer Erschwernis in deren Umsetzung führen würde.

Die Regelungen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden aus gestalterischen Gründen getroffen

Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe von 25 m, für einen Teilbereich des Plangebietes, ist es möglich, dass der gemäß § 17 BauNVO festgelegte Orientierungswert der Geschoßflächenzahl (2.4) überschritten wird. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden bzw. durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert. Dies ist an dieser Stelle aufgrund des Produktionsprozesses erforderlich und städtebaulich begründet.

Der Bezugspunkt (BZH) für die Höhenlage baulicher Anlagen wird festgesetzt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu erzielen. Dies dient der städtebaulichen Gestaltung und Einbindung in das Landschaftsbild. Des Weiteren findet der Bodenschutz seine Berücksichtigung.

Auf die Ausführungen in Kapitel 4 wird verwiesen.

A3 Bauweise

Die Festsetzung der abweichenden Bauweise (a) ist in dem Vorhaben selbst begründet und entspricht der Bauweise des rechtsverbindlichen BP „Bonholz III, 1. Änderung“. Im Prinzip gilt die offene Bauweise. Die Längenbeschränkung von 50 m wurde jedoch aufgehoben, da die geplanten Betriebsabläufe eine größere Gebäudekubatur erfordern.

A4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an der Vorhabenplanung und wurde so bemessen, dass die geplanten Nutzungen auf dem Gelände entsprechend den Betriebsanforderungen und betriebsabhängigen Abläufen optimal zueinander angeordnet werden können. Zudem wird ein gewisser Spielraum zugelassen.

Die überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt im Süden den Waldabstand von 30 m gem. § 4 LBO.

A5 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung soll die notwendige Stellplatzversorgung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes in ausreichender Form gewährleisten. Sie dient dazu, die erforderlichen Stellplätze aus betrieblichen sowie städtebaulichen Gründen optimal auf dem Gelände unterbringen zu können. Daher sind Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen sind aus gestalterischen Gründen außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

Garagen für Fahrzeuge und fahrbare Hilfsgeräte der Werksfeuerwehr sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Bereich des Plangebietes, innerhalb des Waldabstandes zulässig, da diese nicht dem regelmäßigen Aufenthalt von Personen dienen. Der Wald ist in städtischem Eigentum, weshalb bei einer Bebauung innerhalb des Waldabstandes der Bestand geprüft wird und ggf. Bäume entnommen werden, von denen eine Gefahrensituation ausgehen könnte.

Die festgesetzten Einschränkungen für die Garagen für Fahrzeuge und fahrbare Hilfsgeräte der Werksfeuerwehr sind bereits in ähnlicher Weise im Bebauungsplan „Bonholz III – 1. Änderung“, der durch den vorliegenden Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“ geändert wird, enthalten. Eine Darstellung im zeichnerischen Teil, und damit eine konkrete Verortung ist nicht vorgesehen, da die Festsetzung bereits eine übermäßige Überbauung in diesem Bereich verhindert, eine konkrete Planung noch nicht vorliegt und hier zukünftig eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden soll. In beiden Fällen ist es jedoch das Ziel, eine gewisse Gliederung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im südlichen Bereich des Plangebietes in Ost-West-Richtung zu erreichen mit dem Ergebnis, dass keine baulichen Anlagen zusammenhängend auf der gesamten Südseite des Plangebietes entlang des Waldes zulässig sind.

Innerhalb von festgesetzten „FNL-Flächen“ und „Flächen mit Pflanzzwang“ sind Stellplätze und Garagen für Fahrzeuge und fahrbare Hilfsgeräte der Werksfeuerwehr unzulässig, da diese Flächen gem. Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung dem Natur- und Artenschutz vorbehalten sind.

A6 Nebenanlagen

Um die Versiegelung durch Nebenanlagen in Form von Gebäuden nicht zusätzlich zu erhöhen, sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Innerhalb der Baugrenze ist ausreichend Spielraum für die Unterbringung von Nebenanlagen vorhanden. Außerhalb der Baugrenze sind diese aus gestalterischen Gründen nicht erwünscht. Ausgenommen von dieser Regelung sind Mülleinhausungen, eine (1) Toilettenanlage, Trafostationen und überdachte Fahrradabstellplätze. Diese müssen funktional angeordnet werden, daher dürfen diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und ebenfalls innerhalb des Waldabstandes, da diese Anlagen nicht dem ständigen Aufenthalt von Personen, sondern einem vorübergehenden Aufenthalt, dienen.

Innerhalb von festgesetzten „FNL-Flächen“ und „Flächen mit Pflanzzwang“ sind Nebenanlagen unzulässig, da diese Flächen gem. Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung dem Natur- und Artenschutz vorbehalten sind.

A7 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

A7.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche dient der Erschließung des Plangebietes aus Richtung Süden und wahrt die (für Fußgänger sichere) Anbindung an die östlich angrenzenden Feldwege. Gemäß der 1. Änderung wurde bereits ein Großteil der öffentlichen Verkehrsfläche realisiert. Diese wird in Richtung Osten, entsprechend der Vergrößerung des Plangebietes im vorliegenden Bebauungsplan, verlängert.

A7.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzte Fläche entspricht dem Bestand.

A7.3 Verkehrsgrünfläche

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Verkehrsgrünfläche entspricht ebenfalls dem Bestand.

A8 Flächen für die Versorgung durch Elektrizität

Die festgesetzte Versorgungsfläche Zweckbestimmung „Elektrizität“ (Trafostation) entspricht dem Bestand und sichert die bestehende Trafostation.

A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

A9.1 FNL– Habitate Zauneidechsen und Goldammer sowie Gebüschgruppen West und Ost (CEF-Maßnahme)

Die FNL-Fläche dient der Kompensation der Eingriffe in das Plangebiet. Im Hinblick auf den Artenschutz wurden bereits umfangreiche Untersuchungen durchgeführt. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG müssen im Vorgriff des Bauvorhabens CEF-Maßnahmen durchgeführt werden.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme für die Goldammer erfolgt gemeinsam mit der Anlage der Zauneidechsenhabitate auf derselben Maßnahmenfläche, da die Gestaltung der Habitatflächen für Zauneidechsen durch die Anlage entsprechender Gehölzstrukturen und Offenlandbiotope auch die Anforderungen an die Maßnahmen für die Goldammer erfüllt.

Die CEF-Maßnahme ist mit der unteren Naturschutzbehörde, dem Landratsamt Böblingen, bereits abgestimmt.

A9.2 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

A9.2.1 Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe und baubedingter Beeinträchtigungen.

A9.2.2 Zeitliche Beschränkung der Rodungsarbeiten und der Baufeldbereinigung

Die Festsetzung wird getroffen, um Konflikte durch Störung, Tötung oder Verletzung geschützter Tierarten zu vermeiden.

Die Abdeckung der offenen Flächen bzw. die Überspannung mit Flutterband verhindert Brutansiedlungen durch Bodenbrüter (z.B. Feldlerchen).

A9.2.3 Schutz gegen Vogelschlag

Die Festsetzung dient dem Vogelschutz.

A9.2.4 Schutz und Umsiedlung der betroffenen Zauneidechsen

Die Festsetzung stellt sicher, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

A9.2.5 Schutz vor Einwanderung von Amphibien

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Vermeidung zusätzlicher Eingriffe und artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände.

A9.2.6 Vermeidung von Kleintierfallen

Die getroffene Festsetzung dient dem Schutz der Kleintiere.

A9.2.7 Außenbeleuchtung

Durch die nächtliche Straßenbeleuchtung angezogen, verlassen nachtaktive Fluginsekten ihre in der Umgebung gelegenen Lebensräume. Sie werden durch das dauernde Umfliegen der Lichtquelle geschwächt und sterben bzw. werden zur leichten Beute für größere Tiere. Entscheidend für die Lockwirkung einer Lampe ist der Spektralbereich des Lichts. Die meisten Insekten nehmen überwiegend Licht im Wellenlängenspektrum zwischen 380nm und 400nm wahr. Liegt die abgestrahlte Wellenlänge einer Lampe über diesem Spektralbereich verliert sie ihre Lockwirkung und wird von Insekten kaum oder gar nicht wahrgenommen. Als besonders geeignet haben sich LEDs erwiesen. Insbesondere der Einsatz von gelben oder warm-weißen LED-Lampen zeigte im Versuchen deutlich geringere Lockwirkungen auf nachtaktive Insekten.

A9.3 Beseitigung von Niederschlagswasser/ modifiziertes Mischsystem

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beinhaltet die Forderung, dass in geeigneten Fällen das Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Um dieser gesetzlichen Bestimmung gerecht zu werden, wurde diese Festsetzung getroffen.

Die Maßnahme minimiert des Weiteren die Eingriffe in das Schutzgut Wasser. Durch die gedrosselte Ableitung werden Hochwasserspitzen entschärft und

erhebliche Auswirkungen auf die hydrologischen Verhältnisse vermieden. Der Landschaftswasserhaushalt wird geschont und die Überschwemmungsgefahr an Vorflutern reduziert.

Die Differenzierung in unverschmutztes Regenwasser und in verschmutztes Regenwasser dient ebenfalls dem Schutzgut Wasser. Außerhalb des Plangebietes ist ein Mischsystem vorhanden. Auf Kapitel 5 wird verwiesen.

A9.4 Dachbegrünung

Die Wärmespeicherung des Substrates verzögert Temperaturschwankungen. Es verhindert somit ein schnelles Aufheizen der Dachflächen am Tag und verringert die nächtliche Wärmeabstrahlung. Begrünte Dächer speichern Niederschlagswasser, bringen einen Teil davon durch Verdunstung vorzeitig in den atmosphärischen Wasserkreislauf zurück und lassen das Überschusswasser erst zeitverzögert in die Kanalisation abfließen. Des Weiteren trägt die Festsetzung zur gestalterischen Aufwertung bei.

Die Dachbegrünung ist auch ein Bestandteil der Entwässerungskonzeption sowie der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und daher in der festgesetzten Größenordnung zwingend.

A9.5 Oberflächenbelag Stellplätze/ Hofflächen

Der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen für offene Stellplätze und Hofflächen hat ebenfalls ökologische Gründe. So kann das Regenwasser hier direkt versickern und zur Grundwasserneubildung beitragen. Die Verwendung versickerungsoffener Beläge reduziert den Eingriff in die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Der Gestaltung des Plangebietes kommt die Festsetzung ebenfalls zugute.

A10 Mit Fahrrecht zu belastende Flächen

Die Festsetzung eines Fahrrechtes stellt die Wendemöglichkeit für Fahrzeuge für die Allgemeinheit sicher.

A11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

A11.1 Pflanzbindung

Pflanzbindung 1 (pb1) – Einzelbäume

Ein neu gepflanzter Baum benötigt viele Jahre, um eine Krone zu entwickeln, die die angestrebten Funktionen Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und Lebensraum für Vögel und Insekten erfüllt. Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Einzelbäume sollen zur Erfüllung dieser Aufgabe

und aufgrund ihrer hohen ökologischen Wertigkeit geschützt und erhalten werden.

Pflanzbindung 2 (pb2) – Freiwachsende Hecke (Feldhecke) mit Mulde

Durch die Festsetzung soll die bestehende Feldhecke am nördlichen Gebietsrand aufgrund ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben.

A11.2 Pflanzzwang

Die Pflanzzwänge dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Klimaschutz und der Gestaltung des Gebietes.

Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume Vogelkirsche

Diese Pflanzfestsetzung dient dem positiven Erscheinungsbild des Baugebietes und führt die, gem. der 1. Änderung, bereits bestehende Baumreihe weiter. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas bewirken diese Bäume eine Reduzierung der Lärmimmission und tragen zur Sauerstoffproduktion bei. Sie bieten Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.

Pflanzzwang 2 (pz2) – Einzelbäume Gewöhnliche Eberesche

Die Bäume dienen als Vogelnährgehölz und Strukturelement innerhalb der FNL-Fläche. Es ist darauf zu achten, dass die vorgesehenen Habitatslemente für die Zauneidechsen nicht durch die Bäume beschattet werden.

Pflanzzwang 3 (pz3) – Einzelbäume Straßen/ Parkierungs- und Stellplatzflächen

Diese Festsetzung entspricht den Pflanzzwängen aus der rechtsverbindlichen 1. Änderung. Durch die Verschattung von befestigten Flächen mit Bäumen wird die unmittelbare Umgebungstemperatur gesenkt und somit ein Beitrag zur Verbesserung des Bereichsklimas geleistet. Einer Erwärmung der Fläche wird durch Baumpflanzungen entgegengewirkt. Neben einer Verbesserung des Kleinklimas tragen diese zur Sauerstoffproduktion bei. Die Festsetzung dient zudem der Eingriffsminderung und der städtebaulichen Gestaltung.

Pflanzzwang 4 (pz4) – Freiwachsende Hecke (Feldhecke) mit Mulde

Mit dieser Festsetzung soll ein dichter Gehölzstreifen zur optischen Einbindung der Bebauung geschaffen werden und der Ortsrand harmonisch abgerundet werden. Dabei findet die Einbindung der zukünftigen Bebauung in den Landschaftsraum eine besondere Berücksichtigung. Gleichzeitig dienen die Hecken als Schutz-, Nahrungs- und Nistmöglichkeiten für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

Bäume dienen der Gestaltung des Ortsbilds und binden die Bebauung optisch in die Landschaft ein. Die Sonneneinstrahlung wird durch den Schattenwurf des Blattwerks abgeschirmt und damit eine Aufheizung von Teilen der versiegelten Flächen und Fassaden verhindert. Auch die Verdunstungskälte der Transpiration

reduziert die Temperatur der unmittelbaren Umgebung, gleichzeitig wird die Luftfeuchtigkeit erhöht.

Gehölze dienen den Funktionen der Klimaregulierung, Staubbindung, Verringerung des Wasserabflusses und bieten Tieren einen Lebensraum. Insbesondere entlang des äußeren, exponierten Gebietsrandes dienen sie durch die Eingrünung der Bebauung der Minimierung von Eingriffen in das Landschaftsbild.

Pflanzzwang 5 (pz5) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche

Die Festsetzung dient der gestalterischen Qualität im Plangebiet und ökologischen Belangen. Neben einer Reduzierung der Bodenversiegelung wird auch das Mikroklima im Gewerbegebiet durch die Bepflanzung günstig beeinflusst.

A12 Bedingte Festsetzungen/ Festsetzung bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Durch die bedingte Festsetzung soll den Belangen der Landwirtschaft besonders Rechnung getragen werden. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass der Feldweg Flst. Nr. 4306 auch weiterhin für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht. Die Nutzung endet mit Beginn der Nutzungsinanspruchnahme durch die Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG. Für diesen Fall ist bereits ein Ersatz (Feldweg mit der Flurstücksnummer 4287) geplant. Das Flurstück 4287 befindet sich im Eigentum der Stadt Waldenbuch, welche den Feldweg (im entsprechenden Ausbauzustand) dem landwirtschaftlichen Verkehr zur Verfügung stellen wird. Siehe auch Kapitel 5 „Feldweg“.

9 Begründung zu den örtlichen Bauvorschriften

B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

B1.1 Dachgestaltung

Dachform / -neigung

Die Dachform und der Dachneigungsbereich orientieren sich an der Festsetzung des rechtsverbindlichen BP „Bonholz III, 1. Änderung“. Die bestehende Bebauung des angrenzenden Gewerbegebietes wird ebenfalls berücksichtigt.

Dachbegrünung

Siehe Ziffern A2.2 und A9.4.

B1.2 Fassadengestaltung / Materialien

Die Fassadengestaltung prägt das städtebauliche Erscheinungsbild. Um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes, aufgrund der Einsehbarkeit auszuschließen, werden reflektierende Materialien ausgeschlossen und eine Farbskala vorgegeben.

B2 Werbeanlagen

Die exponierte Ortsrandlage soll durch diese Festsetzung berücksichtigt werden und der Übergang in die freie Landschaft soll nicht durch in Augenschein fallende Werbeanlagen beeinträchtigt werden.

Lichtwerbungen sollen aufgrund der angrenzenden Freiflächen und der Einsehbarkeit des Plangebietes und der damit verbunden starken Beeinträchtigung von Mensch und Umwelt im Plangebiet nur zurückhaltend eingesetzt werden. Booster (Lichtwerbung am Himmel) und wechselnde blinkende Werbeanlagen (z.B. Video-boards) werden als unzulässig ausgeschlossen.

B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

B3.1 Einfriedungen

Die Festsetzung dient der äußeren und inneren Präsentation des Gebietes und berücksichtigt auch landschaftliche Belange. Die Belange der Forstwirtschaft werden ebenfalls berücksichtigt, da die Einfriedungen nur außerhalb des Waldabstandes zulässig sind und innerhalb des Waldabstandes nur ausnahmsweise, z.B. aufgrund des Sicherheitsbedürfnisses der Betriebe.

Durch den Mindestabstand zum Boden bei Einfriedungen soll die Durchgängigkeit des Gebiets für Kleintiere, wie beispielsweise Igel, erhalten werden.

B4 Ordnungswidrigkeiten

Die Festsetzung dient im Sinne von §75 Abs. 3 Nr. 2 LBO, der rechtsicheren Feststellbarkeit etwaiger Ordnungswidrigkeiten sowie der Durchsetzung von Bußgeldern bei Zuwiderhandlung gegen die benannten, in den örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen. Es ist Aufgabe des Normgebers (Hier die Stadt Waldenbuch) im Einzelnen zu bestimmen, bei welchen Verstößen gegen die jeweiligen Vorschriften eine Ordnungswidrigkeit vorliegt. Dabei liegt es zunächst im Ermessen des Normgebers, ob und welche Vorschriften der örtlichen Bauvorschrift bußgeldbewehrt werden.

10 Flächenbilanz

Die geplanten Flächen innerhalb des ca. 56.850 m² großen Plangebietes verteilen sich folgendermaßen:

Sonstiges Sondergebiet „Schokoladenfabrik“:	ca.	53.710 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	3.010 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche Zweckbestimmung Öffentl. Parkfläche:	ca.	70 m ²
Verkehrsgrünfläche:	ca.	45 m ²
Fläche für Versorgungsanlage:	ca.	15 m ²

11 Bodenordnung / Folgeverfahren

Die überplanten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planung und zur Übertragung der Erschließung wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG abgeschlossen. Unter anderem werden die Kostentragung und die Verpflichtungen des Investors konkretisiert und geregelt.

12 Auswirkungen des Bebauungsplans

Durch die Schaffung einer zukunftsfähigen Entwicklungsmöglichkeit für die ortsansässige Firma Alfred Ritter GmbH & Co. KG wird der attraktive Wirtschaftsstandort Waldenbuch nachhaltig gestärkt und das traditionsreiche Unternehmen am Hauptstandort gehalten.

Durch die Erweiterung der Produktionsmöglichkeiten erfährt der Wirtschaftsstandort Waldenbuch zudem eine weitere Aufwertung. Die Stadt Waldenbuch kann so zur Sicherung der Arbeitsplätze und der Infrastruktur der Stadt beitragen.

13 Anlage: Umweltbericht

Stadt Waldenbuch, **Umweltbericht** zum Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, StadtLandFluss, Nürtingen, 10.07.2023 / 27.02.2024.

14 Anlage: Klimaschutz und lokalklimatische Auswirkungen

Stadt Waldenbuch, Bebauungsplan „Bonholz III – 2. Änderung und Erweiterung“, **Klimaschutz und lokalklimatische Auswirkungen**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 04. Juli 2023

Hinweis: Nach Abschluss des Verfahrens wird dem Bebauungsplan eine Zusammenfassende Erklärung beigefügt.

Waldenbuch, den

.....
Michael Lutz
Bürgermeister