



## Stadt Widdern

Neuaufstellung Bebauungsplan  
Gewerbegebiet „Löhren“  
und Satzung über örtliche Bauvorschriften  
für das Gewerbegebiet „Löhren“

- ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG -

## BEGRÜNDUNG

Aufgestellt: Adelsheim,  
19.05.2006/26.03.2020/  
20.08.2020/15.12.2020/25.02.2021

Sans

Für den Vorhabenträger:  
Stadt Widdern

Kopf, Bürgermeister

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. Allgemeine Angaben</b>	<b>1</b>
<b>2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>1</b>
<b>3. Abgrenzung des Gebietes</b>	<b>3</b>
<b>4. Übergeordnete Planungen</b>	<b>3</b>
4.1 Regionalplan	3
<b>5. Größe des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>6. Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation</b>	<b>5</b>
6.1 Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet und unmittelbarer Umgebung	5
6.2 Verkehr und Erschließung	5
6.3 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs	6
6.3.1 Bestandsbeschreibung	6
6.3.2 Wasserschutzgebiet	6
6.3.3 Schutzgebiete	7
<b>7. Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>7</b>
7.1 Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung	8
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.3 Grünfläche und Pflanzgebote	10
<b>8. Erlass von örtlichen Bauvorschriften</b>	<b>11</b>
8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen	11
<b>9. Bodenordnung</b>	<b>11</b>
<b>10. Hinweise</b>	<b>12</b>
10.1 Bodenschutz	12
10.2 Altlasten	12
10.3 Baugrubenaushub	12
10.4 Grundwasser	12
10.5 Niederschlagswasser	12
10.6 Erneuerbare Energien	12

# BEGRÜNDUNG

## 1. Allgemeine Angaben

Die Stadt Widdern mit den Ortsteilen Widdern und Unterkessach liegt im nordöstlichen Teil des Landkreises Heilbronn im Jagsttal. Widdern ist teilweise durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, in der Ortslage überwiegen jedoch die Wohnbaunutzung und in überschaubaren Umfang auch gewerbliche Nutzung.

In der ländlichen Region ist es auf Grund der gegebenen Strukturschwäche für eine Kommune unumgänglich bedarfsgerecht Gewerbebauflächen anzubieten. Einer großen Bedeutung kommt dabei die Aktivierung von innerörtlichem Potential zu. Allerdings sind gewerbliche Potentiale nicht vorhanden oder Umnutzungen führen nicht selten zu Gemengelagen mit nicht zu bewältigenden Konflikten. Daher konzentriert die Stadt Widdern gewerbliche Bauflächen am nördlichen Ortsrand, auf der Höhenlage direkt angrenzend an die Bundesautobahn A81. Alternative geeignete Flächen sind nicht vorhanden. Die Tallage ist genauso ungeeignet wie die z.T. steile Hanglage des Jagsttales.

## 2. Anlass und Ziel für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet / sonstige Sondergebiet „Löhren“ in Widdern sowie die Aufstellung der örtlichen Bauvorschriften sind gewerbliche einheimische Bauinteressen, die in dem geplanten Gewerbegebiet Potential für Umsiedlungen regionalansässiger Betriebe sehen, sowie die Baureifmachung eines Sonstigen Sondergebietes für Freiflächenphotovoltaikanlage auf Grund eines konkreten Bedarfs.

Die Zielstellung „Schaffung von einem ortsnahen, attraktiven Standort für Gewerbeansiedlungen“ im Anschluss an bereits bestehende Störfaktoren sowie das Ziel einer städtebaulich ausgewogenen Weiterentwicklung erfordert die ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen. Durch die konkreten Aussiedlungsabsichten eines Gewerbebetriebes wird es neben der Ausweisung eines Gewerbegebietes eine rd. 5.053 m<sup>2</sup> großen Fläche als „Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Freiflächenphotovoltaik“ ausgewiesen.

Durch die Ausweisung gewerblicher Bauflächen kann die Wirtschaftskraft der Gemeinde gefördert werden und das Angebot an Arbeitsplätzen vor Ort erhalten und verbessert werden. Gleichzeitig wird das Angebot für den gestiegenen Bedarf an erneuerbaren Energien abgedeckt.

Die dazu notwendigen Planungen wie Flächennutzungsplan, Umweltbericht, Artenschutzrechtliche Prüfung und Grünordnungsplan werden alle im Parallelverfahren erstellt, bzw. werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

Der Bebauungsplan schafft somit die notwendige Rechtsgrundlage für die Bebauung.

Ziel des bauleitplanerischen Verfahrens ist die Bereitstellung gewerblicher Bauflächen zu ermöglichen. Gewerbliche Objekte stellen einen sehr speziellen Anspruch an die Topographie, verkehrsmäßige Anbindung, Nachbarschaft zu anderen Betrieben, Immissionsschutz, Grundstückgrößen und Bauweisen. Der Standort in direkter Angrenzung zur Autobahnanlage mit der eingehenden vorhandenen Störung ist daher für weitere Gewerbeansiedlungen am geeigneten. Für Industriebetriebe besteht kein Bedarf, bzw. bedarf es keine Notwendigkeit. Alternative Gebiete für gewerbliche Ansiedlungen sind in Widdern keine vorhanden.

Der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Standort als gewerbliche Baufläche „Hofacker“ im Südwesten der Siedlungsfläche von Widdern und direkt angrenzend an die Landstraße L 1047 wird parallel zu der Aufstellung des Plangebietes „Löhren“ aufgegeben. Eine intensive Nutzung als Baumschule und Eigentumsverhältnisse lassen aktuell und in der Zukunft keine bauliche Entwicklung zu.

Ausgehend von der Tallage ist eine alternative Fläche beidseitig der Jagst wegen dem vorhandenen Überschwemmungsgebiet nicht möglich, zudem umfangreiche FFH- oder Landschaftsschutzgebiete in der Tallage als auch durchgängig am südlichen Hangbereich uns auch aus Gründen der Topografie keine gewerblichen Ansiedelungen möglich machen.

Die einzig naheliegenden unbelasteten, bzw. durch Schutzgebiete kaum vorbelastete Siedlungsflächen, liegen auf der Höhe nördlich der vorhandenen Siedlungsfläche, wobei die einzige Fläche östlich der BAB A81 das Plangebiet „Löhren“ mit rd. 5,22 ha darstellt und ringsum begrenzt ist.

Alternativ ergeben sich ansonsten nur Flächen westlich der BAB A81, allerdings sind diese landwirtschaftlich genutzten Flächen nur mit deutlich umfangreichem Erschließungsaufwand zu entwickeln und liegen auch innerhalb des regionalen Grünzuges.

Konkrete Siedlungsabsichten liegen durch einen ansiedlungswilligen Betrieb der Medizintechnik als Produzent und Großhändler vor. Der Flächenbedarf im 1. Abschnitt beläuft sich auf 10.000 m<sup>2</sup> und sieht als Standort den nördlichen Plangebietsrand vor. Der notwendige Bauantrag soll Ende des Jahres 2020 eingereicht werden.

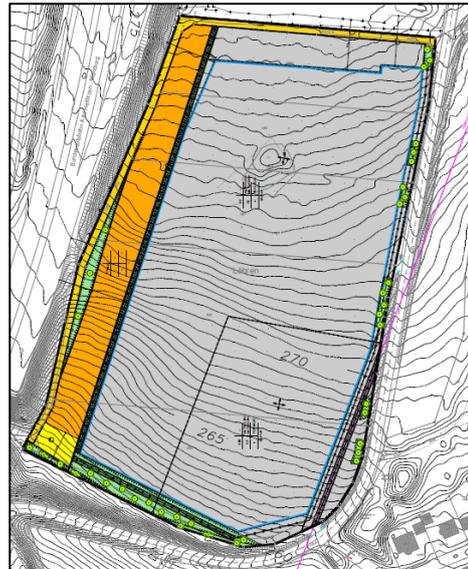
Durch den gemäß Straßengesetz notwendigen Abstand von 40 m zwischen baulichen Anlagen und der Autobahn, ergibt sich für diesen Streifen ideal die Belegung mit Freiflächen-Photovoltaikmodulen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie. Allerdings ist eine Nutzung nur mit einer entsprechenden Befreiung und nur außerhalb eines Mindestabstandes von 20 m zum Autobahn-Fahrbahnrand, bei gleichzeitigem Ausschluss einer Blendwirkung durch die Photovoltaikmodule, möglich.

Auch die landwirtschaftlichen Gesichtspunkte wurden keineswegs aus den Augen verloren. Der Raumnutzungskarte lässt sich jedoch auch deutlich entnehmen, dass die Stadt Widdern bezüglich der regionalen Freiraumstruktur durch schutzbedürftige Bereiche für die Forstwirtschaft, Regionale Grünzüge und schutzbedürftige Bereiche für die Landwirtschaft eingeeengt wird bzw. eine zusammenhängende zukünftige Siedlungsentwicklung am Ortsrand von Widdern immer schutzbedürftige Bereiche tangiert bzw. in diese eingreift. Weitere landwirtschaftliche Gesichtspunkte sind der Alternativprüfung gemäß Anlage zu entnehmen.

Die Ziele der sozialgerechten Bodennutzung und damit einhergehend eine städtebauliche Entwicklung wird versucht zu erreichen. Das Wohl der Allgemeinheit auch gegenüber den künftigen Generationen wird mit der Zurverfügungstellung von gewerblichen Bauflächen und der Schaffung von Arbeitsplätzen gewährleistet. Maßnahmen der Innenentwicklung werden parallel verfolgt, und wie Beispiele der Nachverdichtung, Baulückenschließung oder Wohnbebauung in jüngster Vergangenheit zeigen, konsequent umgesetzt.

### 3. Abgrenzung des Gebietes

Das Plangebiet wird durch markante Linien abgegrenzt. Im Westen grenzt es direkt an die Bundesautobahn A81 an. Im Norden befindet sich die vorhandene Autobahnrastanlage Ost und begrenzt damit das Plangebiet. Im Osten und Süden grenzt direkt die vorhandene Straße zur Rastanlage an.

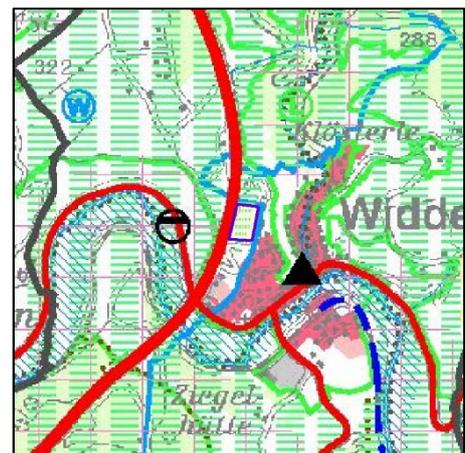


### 4. Übergeordnete Planungen

#### 4.1 Regionalplan

Das Plangebiet liegt größtenteils innerhalb eines als Vorranggebiet festgelegten Regionalen Grünzuges. Die im Südwesten dargestellte Fläche für gewerbliche Siedlungsfläche steht durch die aktuelle Nutzung für Sonderkulturen als Siedlungsfläche in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung. Grundsätzlich ist Widdern als Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung ausgewiesen.

Eine gewerbliche Entwicklung der Gemeinde bedarf es in Widdern aus den genannten Gründen. Die Standortwahl der gewerblichen Entwicklung verlagert sich durch die vorliegende Planung an den bereits durch die Autobahn vorbelasteten nordwestlichen Ortsrand. Das gleiche gilt für das Sonstige Sondergebiet.



Es ist der Gemeinde bewusst, dass das Gewerbegebiet „Löhren“ primär der Eigenentwicklung dient. Durch die Überplanung des Gebietes „Löhren“ wird das Landschaftsbild infolge der Umgebungsnutzung insbesondere durch die markante Autobahnbrücke und den beiden Rastanlagen nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die Gemeinde verspricht sich bei einheimischen ansiedlungswilligen Gewerbebetrieben eine höhere Attraktivität und Vielfalt an Arbeitsplätzen.

Mit der geplanten Ausweisung der gewerblichen Baufläche „Löhren“ auf der ringsum nicht erweiterbaren Fläche bedingt durch die begrenzte Fläche von rd. 4,4 ha die gewerbliche Entwicklung für das einheimische Gewerbe gewährleistet.

Der Landesentwicklungsplan legt Wert auf eine räumliche Entwicklung, bei der neben einer leistungsfähigen Wirtschaftsstruktur mit vielseitiger und krisenfester Erwerbsmöglichkeit, einschließlich der bedarfsgerechten Wohnplatzschaffung für die dörfliche Bevölkerung auch die Ziele des ökologischen Naturhaushaltes mit der nachhaltigen Nutzung der Naturgüter einschließlich der Schönheit, Eigenart und Vielfalt der Landschaft es zu sichern gilt.

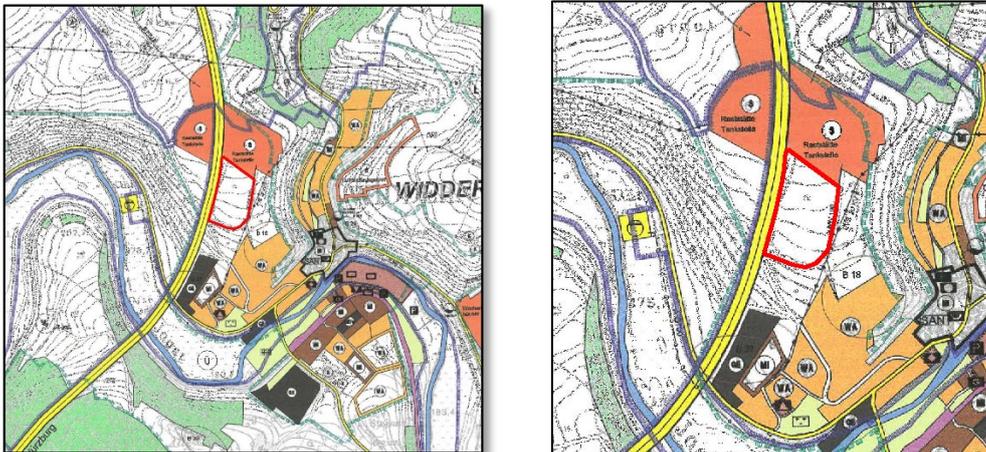
Aufgrund der Lage innerhalb eines Regionalen Grünzuges ist zusätzlich im Rahmen der Prüfung alternativer Standorte für die Gewerbefläche eine umfangreiche Standortprüfung durchgeführt worden.

Kernaussage der Prüfung beinhaltet die Tatsache, dass keine der möglichen Alternativflächen für eine Gewerbegebietsentwicklung geeigneter wäre. Weiter wurde festgehalten, dass der betroffene Randbereich des Regionalen Grünzuges, welcher größtenteils unmittelbar zur Autobahnanlage angrenzend ist, ohne signifikante Beeinträchtigung zurückgenommen werden könnte. Weitere Einzelheiten, gerade in Bezug auf die potenziellen Alternativflächen sind dem beigefügten Gutachten zu entnehmen.

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan bzw. deren aktuelle 10. Fortschreibung wurde von der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Möckmühl – Jagsthausen – Roigheim – Widdern aufgestellt.

Das Plangebiet ist in dieser Fortschreibung als gewerbliche Baufläche nicht enthalten, sodass im Parallelverfahren für das Plangebiet die gewerbliche Baufläche und Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Freiflächen-Photovoltaikanlage aufgenommen werden muss.



Die bisher im Süden ausgewiesene unbeplante Gewerbefläche „Hofacker“ wird im gleichen Zug zurückgenommen.

## 5. Größe des Plangebietes

Der Planungsbereich beschreibt eine Flächengröße von rund 5,22 ha.

Die 52.236 m<sup>2</sup> große Fläche ist gegliedert in:

- 1.687 m<sup>2</sup> (3,2%) öffentliche Verkehrsfläche
- 42.133 m<sup>2</sup> (85,1%) Gewerbebaufläche, aufgeteilt in Gewerbegebiet 29.374 m<sup>2</sup> (60,7%) und eingeschränktes Gewerbegebiet 12.759 m<sup>2</sup> (24,4%) einschl. 2608 m<sup>2</sup> private Grünflächen. Hiervon sind bei einer Grundflächenzahl GRZ=0,8 max. 33.706,40 m<sup>2</sup> überbaubar.
- 5.053 m<sup>2</sup> (9,7%) Sonstige Sondergebiete Freiflächen-Photovoltaikanlage
- 508 m<sup>2</sup> (1,0%) öffentliche Fläche für Abwasseranlagen
- 513 m<sup>2</sup> (1,0 %) öffentliche Grünfläche

## 6. Städtebauliche und grünordnerische Bestandssituation

### 6.1 Vorhandene Nutzungssituation im Planungsgebiet und unmittelbarer Umgebung

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Wie bereits dargestellt ist das Plangebiet ringsum begrenzt. Neben der Autobahnanlage begrenzt die Erschließungsstraße im Süden und Osten das Plangebiet. Unterhalb der Straße ist die Fläche im Süden einer möglichen Wohnbebauung vorbehalten. Im Osten grenzt z.T. das bestehende Baugebiet an, zum überwiegenden Teil eine bis zur Hangkante reichende genutzte Wiesenfläche.

### 6.2 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist durch die im Süden verlaufende Landesstraße L1025 an das qualifizierte Straßennetz angebunden zu werden. Eine Überlastung dieser im Jagsttal verlaufenden Verkehrsanlagen ist bisher nicht vorhanden. Allerdings beträgt der Höhenunterschied zwischen Plangebiet und L 1025 rd. 90 m, die über die Kiesstraße und Kappelsteige überwunden werden muss.

Die direkte Andienung der gewerblichen Grundstücke erfolgt über die im Osten des Plangebietes vorhandene Straße zur Rastanlage.

Insofern ist das Plangebiet über vorhandene Straßen angedient. Die in Süd-Nord-Richtung verlaufende Bundesautobahn A81 kann nicht direkt angefahren werden.

Der Anschluss an Infrastrukturleitungen ist unproblematisch, da im Zuge der Erschließung für die vorhandenen Baugebietsflächen die notwendigen Anbindungsstellen an die vorhandenen Netze bereits vorhanden sind.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die Erweiterung des vorhandenen Leitungsnetzes dem vorhanden Abwasserortsnetz und damit der Zentralkläranlage Widdern zugeführt.

Ebenso wird das belastete Oberflächenwasser aus den Hofflächen der Betriebe vor der Einleitung ins Gewässer einer Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt und der Drosselabfluss in das vorhandene Grabensystem Richtung Jagst eingeleitet.

Unbelastetes Oberflächenwasser aus den Dachflächen kann in die geplanten bzw. vorhandenen Gräben eingeleitet werden und über das vorhandene Grabensystem ebenfalls in das Gewässer Jagst eingeleitet werden.

Die Wasserversorgung wird über eine Netzerweiterung ebenso sichergestellt wie die Strom-, Gas- oder Fernmeldeversorgung. Auch die Breitbandversorgung wird sichergestellt.

## **6.3 Bewertung der Veränderung bzw. des Eingriffs**

### **6.3.1 Bestandsbeschreibung**

Durch die Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet/Sonstige Sondergebiet sind Ackerflächen mit mittlerer Bodengüte betroffen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird in einem separaten Grünordnungsplan geregelt bzw. behandelt. Die Auswirkungen auf die Umweltfaktoren sind Gegenstand der Umweltprüfung, die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit der Erstellung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB erfolgt.

Die Unterlagen des Grünordnungsplanes, der Artenschutzrechtlichen Prüfung als auch des Umweltberichtes werden von dem Büro für Umweltplanung Simon, Mosbach erarbeitet und werden parallel erstellt. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles gemäß UVP und der Umweltbericht werden Bestandteil des Bebauungsplanes, ebenso die Artenschutzrechtliche Prüfung.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Ausweisung von aufzuwertenden Flächen an anderer Stelle oder durch vorhandene Ökopunkte kompensiert. Das dazu notwendige Verfahren wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgehandelt, durch öffentlich-rechtliche Verträge abgesichert und durch das Büro Simon, Mosbach begleitet.

Für den Grünordnerischen Beitrag wird die Bestandssituation hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser, Klima und Luft und das Landschaftsbild erfasst und bewertet.

Es werden die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan entstehen ermittelt und quantifiziert und Maßnahmen zum Ausgleich vorgeschlagen.

Zum besonderen Artenschutz werden die Vögel durch eine Begehung erfasst und dabei auch das Potential der Fläche für Vögel eingeschätzt. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird ebenfalls das Potential der Feldlerche, Zauneidechsen etc. geprüft.

Weitere Begehungen sind dazu während der Vegetationszeit notwendig.

Der Grünordnerische Beitrag, der Fachbeitrag sowie der Umweltbericht seitens Büro Simon, Mosbach sind beigefügt.

### **6.3.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines förmlich festgesetzten Wasserschutzgebietes Möckmühl (SBR Waag.) und Ruchsen (BBR Ruchsen) Nr. 125 121, Schutzzone III.

### 6.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete, etc.

Nahezu mittig im Plangebiet liegt ein kleines Feldgehölze, das als Biotop mit der Nr. 166 2212 504 66 kartiert ist und im Grünordnerischen Fachbeitrag abgehandelt wird.

Der Eingriff in den regionalen Grünzug kann nur auf der Basis eines raumordnerischen Vertrages in Vernehen mit einer Alternativprüfung erfolgen. Dieses Verfahren ist parallel zum Bebauungsplanverfahren gemeinsam mit Regionalverband sowie Regierungspräsidium abgestimmt worden und als Anlage beigefügt.

### 6.3.4 Lärmemissionen

Um mögliche Immissionskonflikte zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem geplanten Gewerbegebiet aufzuzeigen, ist eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt worden:

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes werden für die Gewerbegebietsflächen zulässige Geräuschkontingente LEK festgelegt. Die Einschränkung der zulässigen Kontingente ergibt sich durch den Schutzanspruch des nächstgelegenen WA-Gebietes im Südosten. Die Einhaltung der festgelegten Geräuschkontingente ist in der Genehmigungsplanung nachzuweisen. Für zu schützende Nutzungen im Plangebiet ist der Nachweis des Schallimmissionsschutzes gemäß TA Lärm zu führen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium gemäß TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen und die Einhaltung der vorgegebenen Emissionskontingente gemäß Lärmgutachten nachzuweisen.

Betrachtet man die Nähe sowie verkehrliche Frequentierung der naheliegenden Autobahn A81, so werden laut Aussage der Bundesautobahn sämtliche geforderten Grenzwerte eingehalten und kann somit als belastbare Referenz zur Lärmemission herangezogen werden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wurden wegen der nicht überschreitenden Grenzwerte für nicht erforderlich gehalten. Ebenso ist die bisherige Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie dazugehöriger Lärmemission bei der Feldbearbeitung verbunden gewesen.

Die Zufahrt zum GE „Löhren“ über die „Kiesstraße“ sowie „Kappelsteige“ hat demnach aufgrund der Nähe zur BAB keine signifikante Änderung hinsichtlich der derzeitigen, bestehenden Lärmemission zur Folge.

Des Weiteren ist bekannt, dass bereits ein konkreter Interessent zur Ansiedelung mit einer Fläche von ca. 9.500 m<sup>2</sup> ohne Schwerlastverkehr auskommt, sodass für die verbleibenden Flächen mit keiner starken Frequentierung durch Schwerlastverkehr zu rechnen ist.

### 6.3.5 Freiflächenphotovoltaikanlage

Der Nachweis der Blendfreiheit für die Fahrzeugteilnehmer der Bundesautobahn muss gewährleistet werden. Im Vorfeld ist daher ein Blendgutachten als Nachweis durch den Vorhabensträger erstellt worden. Die Überprüfung der potentiellen Blendwirkung legt dar, dass von einer unbedeutenden Blendwirkung sowohl für Bundesautobahn als auch für die angrenzende Wohnbebauung sowie die Gewerbefläche selbst ausgegangen werden kann. Dementsprechend sind seitens Blendgutachten keine speziellen Sichtschutzmaßnahmen erforderlich. Näheres ist dem beigefügten Blendgutachten zu entnehmen.

Gleichzeitig wird mit der Freiflächenphotovoltaikanlage die Erzeugung von erneuerbaren Energien unterstützt und dem Verbrauch von fossilen Brennstoffen, wie z. B. die Verstromung der Kohle, entgegengewirkt.

Die damit einhergehende Vermeidung bzw. Reduzierung von CO<sub>2</sub> ist ein direkter Beitrag für den Klimaschutz und besonders in Flächen die eh für andere Nutzungen eingeschränkt sind, zu begrüßen

## 7. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 7.1 Erläuterung zur Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als zulässige Art der baulichen Nutzung neben dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) fest und damit die planungsrechtliche Voraussetzung zur Entwicklung des Standortes als gewerbliche Baufläche zu schaffen. Da ein möglichst breiter Planungsspielraum für die potenziellen gewerblichen Bauinteressenten geschaffen werden soll, soll die überwiegende Fläche als GE-Gebiet ausgewiesen werden.

Um den direkten Übergang vom vorhandenen Allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet abzapuffern, wird direkt im Anschluss an die Wohnbebauung ein eingeschränktes Wohngebiet ausgewiesen.

Entsprechend dem Ziel der Planung, die gewerbliche Nutzung zu ermöglichen, wird als Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Zur Berücksichtigung der im Südosten befindlichen direkt angrenzenden Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Nutzung gegliedert. Somit wird die gewerbliche Baufläche in zwei Nutzungen aufgeteilt.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet werden nur mischgebietsverträgliche, d.h. das Wohnen nicht wesentlich „störende“ sonstige Gewerbebetriebe zugelassen.

Von den in § 8 BauNVO Gewerbegebiete ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Für diese Nutzungen ergibt sich für Widdern keinen Bedarf, bzw. kann nicht als einheimisches Gewerbe bezeichnet werden.

Auch infolge des fehlenden Bedarfs werden Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevantem und nicht zentralrelevantem Sortiment ausgeschlossen. Damit wird auch dem Agglomerationsverbot, Konzentrationsgebot und Integrationsgebot Rechnung getragen.

Darüber hinaus würde bei einer Besiedlung des Plangebietes durch diese Nutzungen gewerbliche Baufläche in Anspruch genommen, so dass hieraus wiederum ein zusätzlicher Flächenbedarf an anderer Stelle entstehen würde.

Im Zusammenspiel der Wünsche nach einer gewerblichen Entwicklung an einem möglichst sinnvollen realisierbaren Standort und des Schutzes bestehender Nutzungen ist eine städtebauliche Gliederung und Definition von besonderer Bedeutung. Damit eine weitergehende Zersiedlung vermieden und andererseits die aktuellen Wünsche der bauwilligen Betriebe erfüllt werden, ist das Plangebiet an diesem Standort geeignet. Die Belange der nachbarschaftlichen und naturschutzrechtlichen Verhältnisse wurden dabei berücksichtigt.

Die Regelung von Abständen verschieden stark emittierender Betriebe zur Wohnbebauung ist in Baden-Württemberg nicht grundsätzlich geregelt. Als Basis für die Bauleitplanung wird deswegen oftmals auf den Abstandserlass des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen aufgebaut. Der durch die Rechtsprechung und die Anwendung der Praxis wiederholt bestätigt wurde. Der Abstandserlass befasst sich mit der räumlichen Trennung unverträglicher Nutzungen und den daraus resultierenden Schutzabständen in der Bauleitplanung.

Für die unter Art der baulichen Nutzung festgesetzten Anlagen ist es im Zweifelsfall notwendig, die erforderlichen Schutzabstände in den einzelnen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abzustimmen und festzulegen. Zielstellung ist, in Abstimmung mit vorteilhaften innerbetrieblichen Prozessabläufen weitreichende Schutzabstände zur Wohnbebauung sicherstellen zu können. Eine sich ergebende Konfliktregelung wird damit in ein anschließendes Genehmigungsverfahren verlagert, bzw. durch das vorhandene Umfeld ist mit keinem derartigen Konflikt zu rechnen.

Die Fläche innerhalb des 40 m breiten Schutzstreifen zwischen Autobahn und Gewerbegebiet wird als Fläche für Freiflächen-Photovoltaik ausgewiesen. Eine konkrete Nutzung des Streifens zur Erzeugung von erneuerbarer Energie ist vorhanden. Damit wird diese nicht bebaubare Fläche einer sinnvollen zukunftsnotwendigen Nutzung zugeführt.

Ebenso ist die Fläche innerhalb des 30 m breiten Schutzstreifens zur Waldkante als nicht überbaubare Fläche gekennzeichnet.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Auch beim Maß der baulichen Nutzung soll mit den Festsetzungen der Obergrenzen nach § 17 BauNVO eine größtmögliche Vielfalt und Ausnutzung bei der Grundstücksbebauung möglich sein. Damit wird eine großzügige Flächenausnutzung ermöglicht und gleichzeitig Freiflächen für Stellplätze und Grünflächen gewährleistet.

Im gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) nach §22(Abs. 4) BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m auf Grund der notwendigen Flexibilität im Gewerbebau zulässig sind. Jedoch ist die Fassade entsprechend ab einer Außenwandfläche größer als 200 m<sup>2</sup> durch Farbe, Material oder Gebäudevor-/rücksprünge zu gliedern.

Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 20 m bezogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe soll die Höhenentwicklung der Gebäude in der landschaftlich ansprechenden Lage begrenzen. Die Festsetzungen mit unterschiedlichen max. Trauf- und Firshöhen zielt auf in sich homogene Gewerbegebietsflächen mit landschaftsbildverträglicher Staffelung.

Die EFH muss unter Einbeziehung des natürlichen Geländes und der vorhandenen Fahrbahnhöhe so festgesetzt werden, sodass sich in dem geneigten Gelände die Bezugsebene für die EFH in Abhängigkeit der natürlichen Geländeoberfläche ergibt.

Die überbaubaren Flächen wurden durch Baugrenzen so großzügig festgelegt, dass dem jeweiligen Bauvorhaben eine große Vielfalt in der Stellung der baulichen Anlagen eingeräumt wird und gleichzeitig die Grundstücksflächen optimal ausgenutzt werden können. Dies unterstreicht auch die weitgehend freie Wahl der Firstrichtung im gesamten Gebiet.

Baulinien werden wegen dem Verzicht auf eine zwingende Gebäudestellung und der daraus resultierenden prägsamen städtebaulichen Gestaltung sowie der unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten nicht festgesetzt.

### 7.3 Grünfläche und Pflanzgebote

Aus gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten, aber auch um der Ausgleichsregelung Rechnung zu tragen, wurden Flächen und Standorte für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, bzw. in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche Pflanzgebote erlassen.

Dadurch soll eine landschaftsgerechte Einbindung des Plangebietes gegenüber der Umgebung erzielt werden und gleichzeitig die durch die Bodenversiegelung entstehenden negativen Effekte im Naturhaushalt teilweise ausgeglichen sowie eine Verbesserung des Kleinklimas und eine Erhöhung der Freiraumqualität am Gebietsrand bewirkt werden. Im Grünordnungsplan wird die diesbezügliche Wertigkeit dargestellt.

Die grünordnerischen Ziele sind:

- Sicherung für Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung sowie Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß
- Weitgehende Ausschöpfung der möglichen Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück und somit Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes
- Herstellung einer breiten und ökologisch wertvollen Eingrünung als Übergang zur freien Landschaft
- Gute Durchgrünung des gesamten Planungsgebietes mit attraktiven öffentlichen Grün- und Freiflächen

Überwiegend am Plangebietsrand, insbesondere am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Ein Entwässerungsgraben zwischen Sonstigen Sondergebieten und dem GE wird zur Ableitung von unbelasteten Oberflächenwasser aus dem Gewerbegebiet naturnah angelegt und ist von den jeweiligen Grundstücksbesitzer zu unterhalten.

## 8. Erlass von örtlichen Bauvorschriften

### 8.1 Gestaltung der Gebäude und Flächen

In der Planung wurde ein koordiniertes Netz von Festsetzungen getroffen, das zwar vorrangig der Zweckmäßigekeitsordnung Rechnung trägt, aber auch gleichzeitig verhindert, dass Verunstaltungen auftreten.

Der Gestaltung dienen hierbei die Festsetzungen von nicht zulassungsfähigen Fassaden- und Dachfarben, Materialien sowie die Festsetzungen für Werbeanlagen bezüglich Größe, Standort, Materialien und Beleuchtung. Photovoltaikanlagen sind ausdrücklich zugelassen.

Auch bezüglich der Einfriedungen wurden Vorgaben hinsichtlich der nachbarlichen Beeinträchtigungen bzw. der Höhe und Materialien erlassen.

Damit die unbebauten Flächen unterhalten und gepflegt werden, sind diese gärtnerisch anzulegen. Dabei sollen diese Flächen gleichzeitig der Versickerung und Retention von Regenwasser dienen, um damit die Kläranlage bzw. den Vorfluter nicht unnötig zu belasten.

Somit wird bei den unbebauten Flächen der Schwerpunkt auf eine naturnahe Gestaltung gelegt. Unversiegelte Flächen entlasten die Abwasseranlage und dienen gleichzeitig dem Grundwasservorkommen. Bepflanzte Flächen dienen der Verbesserung von Boden, Luft und Klima und wirken dadurch als Ausgleich für die bebauten Flächen. Insofern sind "Schottergärten" nicht zulässig, auch wegen den negativen Auswirkungen auf das Kleinklima.

Betriebliche Umgangsflächen in Verbindung mit wassergefährdeten Stoffen sollen zum Schutz des Untergrundes mit wasserdichten Belägen versehen werden. Sonstige befestigte Freiflächen wie z.B. Pkw-Stellplätze sollen mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Von den Freiflächen-Photovoltaikerelementen darf keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer der Autobahn entstehen.

Zur Vermeidung der Blendwirkung sind Werbeanlagen nur innerhalb der Grundstücksflächen und nur die Darstellung des Firmennamens zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Die Werbeanlage darf eine maximal zulässige Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Zur Vermeidung von Streulicht sind alle Beleuchtungen so abzuschirmen, dass die Leuchtwirkung auf einen Winkel von max. 80° von der Fassade begrenzt wird. Empfohlen werden nur angestrahlte Werbeanlagen, um damit eine Blendwirkung für den Autobahnverkehr zu vermeiden.

Ordnungswidrig nach § 75 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

## 9. Bodenordnung

Die Bodenordnung wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens durchgeführt, bzw. die Flächen von der Gemeinde erworben und bedarfsgerecht eingeteilt und veräußert.

## 10. Hinweise

### 10.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BodSchG).

Durch Tiefenlockerung sind eventuelle vorhandene Verdichtungen durch Baustellenfahrzeuge oder Baustelleneinrichtungen zu beseitigen.

### 10.2 Altlasten

Bodenbelastungen sind nicht bekannt. Sollte dennoch bei Erdarbeiten belasteter Boden angetroffen werden, so ist unverzüglich das Umweltschutzamt im Landratsamt Heilbronn zu benachrichtigen und die Arbeiten im betroffenen Bereich einzustellen.

### 10.3 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück unterzubringen.

Schutz des Mutterbodens:

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch §202 BauGB).

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach §1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.)

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sollen Bodenverdichtungen vermieden werden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

### 10.4 Grundwasser

Auch bei einer tieferen Gründung der Gebäude ist infolge der Höhenlage mit keinem Grundwasserandrang zu rechnen.

### 10.5 Niederschlagswasser

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben bzw. in die angrenzenden Grabensysteme einzuleiten.

### 10.6 Erneuerbare Energien

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiequellen im Plangebiet erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.