



**Landkreis:** Neckar-Odenwald-Kreis  
**Stadt:** Buchen  
**Gemarkung:** Buchen

## Anlage 1

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

# GOLSHEUMATTE

# Begründung

22.03.2016

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**  
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak                    Dipl.-Ing. Jürgen Glaser  
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein  
**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

**ifk** INGENIEURE

# Inhalt

<b>1. Allgemeines .....</b>	<b>1</b>
<b>2. Erforderlichkeit der Planung .....</b>	<b>1</b>
2.1 Anlass der Planung .....	1
2.2 Ziele und Zwecke der Planung .....	1
2.3 Erforderlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes .....	1
2.4 Standortalternativenprüfung .....	1
<b>3. Bestandssituation .....</b>	<b>3</b>
3.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich.....	3
3.2 Seitheriger Rechtszustand .....	3
3.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation .....	3
<b>4. Übergeordnete Planungen.....</b>	<b>4</b>
4.1 Landesentwicklungsplan 2002 .....	4
4.2 Einheitlicher Regionalplan.....	5
4.3 Naturpark Neckartal-Odenwald .....	6
<b>5. Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>6</b>
5.1 Allgemeine Beschreibung des Projektes und Investitionsziel .....	6
5.2 Bausteine .....	7
5.3 Betriebszeiten .....	9
<b>6. Planungsrechtliche Festsetzungen .....</b>	<b>9</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2 Maß der baulichen Nutzung .....	9
6.3 Höhe der baulichen Anlagen.....	9
6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	9
6.5 Grünflächen .....	9
6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 9	
6.7 Hinweise .....	10
<b>7. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>10</b>
<b>8. Erschließung.....</b>	<b>10</b>
8.1 Verkehrliche Erschließung .....	10
8.2 Technische Erschließung.....	10
8.3 Verlegung des bestehenden Gewässers.....	11
<b>9. Klimaschutz .....</b>	<b>11</b>
<b>10. Immissionen.....</b>	<b>12</b>
<b>11. Eingriff und Ausgleich .....</b>	<b>12</b>
<b>12. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände .....</b>	<b>12</b>
<b>13. Durchführungsvertrag .....</b>	<b>13</b>
<b>14. Plandaten .....</b>	<b>13</b>

## **1. Allgemeines**

Die Stadt Buchen liegt im nördlichen Neckar-Odenwald-Kreis und weist Ende 2012 rund 17.600 Einwohner auf. Gemäß Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 nimmt Buchen die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums für das gesamte nördliche Kreisgebiet wahr. Dem Mittelbereich Buchen sind die Unterzentren Adelsheim, Hardheim, Osterburken und Walldürn, das Kleinzentrum Mudau sowie die Kommunen Höpfingen, Seckach, Ravenstein und Rosenberg zugeordnet. Die nächstgelegenen Mittelzentren Mosbach und Tauberbischofsheim liegen in ca. 30 km Entfernung, die Oberzentren Heidelberg, Heilbronn und Würzburg sind ca. 60 km entfernt.

Die Stadt ist mit vier Anschlussstellen an die Bundesstraße B 27 gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle Osterburken befindet sich in ca. 20 km Entfernung an der Autobahn A 81 Stuttgart - Würzburg.

## **2. Erforderlichkeit der Planung**

### **2.1 Anlass der Planung**

Die BAG - Franken eG beabsichtigt aufgrund einer anstehenden Erweiterung den Agrarbereich ihres jetzigen, innerörtlich an der Eisenbahnstraße in Buchen gelegenen Standortes zu verlagern und ein neues Agrarzentrum zu errichten.

Nach Prüfung anderer Standortalternativen (s. Kapitel 1.4) wurde aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindung mit direktem Anschluss an die L 582 und indirektem Anschluss an die B 27 sowie der hinsichtlich der zu erwartenden Emissionen konfliktfreien Situation als Standort der außerörtlich gelegene Bereich an der Bundesstraße B 27 ausgewählt.

### **2.2 Ziele und Zwecke der Planung**

Die Bauflächenausweisung dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung und Erweiterung eines bestehenden agrarorientierten örtlichen Betriebs und damit der Sicherung, Erhaltung und Weiterentwicklung von wohnortnahmen Arbeitsplätzen.

### **2.3 Erforderlichkeit einer Änderung des Flächennutzungsplanes**

Die Stadt Buchen verfügt über einen mit Datum vom 16.03.1982 genehmigten Flächennutzungsplan, dessen 7. Änderung am 02.09.2013 beschlossen wurde. Der für die gewerbliche Baufläche vorgesehene Bereich ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Sonstige oder zum Vorhaben konkurrierende Ausweisungen sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung nicht vorhanden.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wird eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit Darstellung einer Sonderbaufläche im überwiegenden Bereich des Plangebiets notwendig. Der Einleitungsbeschluss wurde am 02.12.2013 gefasst.

### **2.4 Standortalternativenprüfung**

Im Vorfeld der Planung wurden durch den Vorhabenträger BAG Franken eG mögliche Alternativstandorte innerhalb des Stadtgebietes von Buchen geprüft. Dabei wurden sowohl potenzielle Standorte in Gewerbe- bzw. Industriegebieten, als auch innerhalb des sonstigen Siedlungsbereichs (z.B. Brachflächen o. ä.) untersucht. Folgende wesentlichen Standorteignungskriterien wurden dabei zur Bewertung herangezogen:

- ausreichende Flächengröße
- gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ohne Beeinträchtigung bestehender Nutzungen durch den landwirtschaftlichen Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Erntezeit)
- geringe Konflikträglichkeit im Hinblick auf mögliche Immissionen bei schützenswerten benachbarte Nutzungen

Es konnten die folgenden vier prinzipiell für eine industriell-gewerbliche Nutzung geeigneten Flächenpotenziale ermittelt werden:

Tabelle 1: Geprüfte Standorte

Nr.	Lage	Beschreibung
1	Eisenbahnstraße 18	Erweiterungsfläche bestehender Standort
2	Friedrich-List-Straße	Brachfläche, Nähe Abfahrt „Buchen Ost“
3	Carl-Benz-Straße / Im Igor	unbebaute Gewerbegebietssfläche
4	L 582 / B 27	unbebaute Ackerfläche

Abbildung 1: Übersichtsplan geprüfte Standorte; Darstellung unmaßstäblich; Quelle: Google Maps



Die Fläche Nr. 1 als Erweiterung des bestehenden Standortes weist eine geringe Flächengröße und insbesondere einen ungünstigen Grundstückszuschnitt auf. Weiter westlich schließen zudem Wohnnutzungen an.

Die Fläche 2 weist eine ausreichende Standortgröße und einen guten Flächenzuschnitt auf. Gegen den Standort sprechen benachbarte Wohnnutzungen und insbesondere ein benachbarter Kunststoffbetrieb. Hier ist mit erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten (Staubentwicklung) zu rechnen. Zudem würde die verkehrliche Anbindung des Standorts an das überörtliche Straßennetz über die Gewerbegebietssstraße „Zu den Dilläckern“ erfolgen und zu Konflikten aufgrund der hohen Lärm- und Verkehrsbelastung im Zeitraum der Erntekampagnen führen.

Die Fläche 3 ist verkehrstechnisch grundsätzlich gut erschlossen und bezüglich Größe und Lage ausreichend. Problematisch ist hier ein benachbarter Metall verarbeitender Betrieb, so dass auch hier mit erheblichen immissionsschutzrechtlichen Konflikten (Staubentwicklung) zu rechnen ist.

Die Fläche 4 ist verkehrstechnisch hervorragend gelegen und lässt aufgrund der außerörtlichen Lage kein Konfliktpotenzial bezüglich der zu erwartenden Emissionen erwarten.

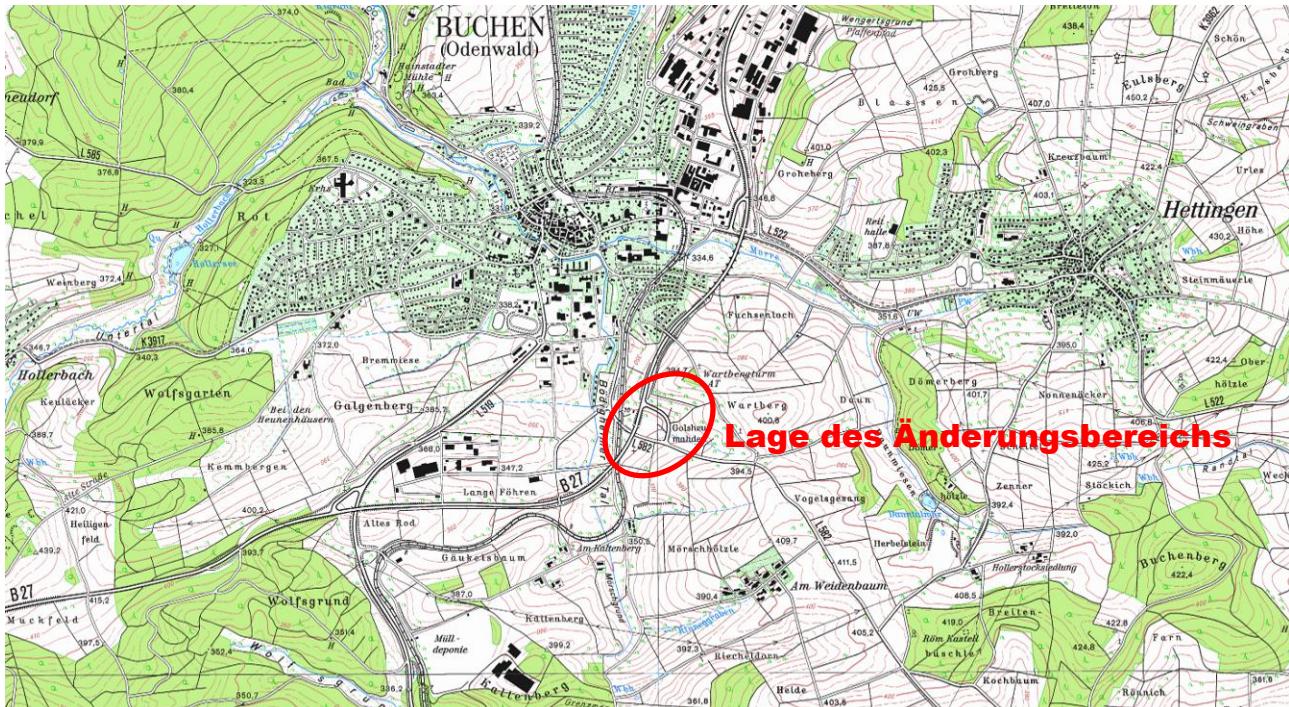
Die Alternativstandorte 1-3 wurden aufgrund der jeweiligen, im Verhältnis zum anvisierten Vorhabensstandort ungünstigeren Standorteigenschaften ausgeschieden. Der ausgewählte Vorhabensstandort 4 besitzt die besten Standorteigenschaften bzw. die geringste Konfliktträgtheit. Durch die unmittelbare Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ohne Ortsdurchfahrt ergibt sich keine Belastung für die bestehenden Siedlungsbereiche. Es wird dabei auch keine Neuerschließung des Areals erforderlich. Durch die periphere Lage und der unproblematischen Umgebungsnutzung führt die Emissionsträgtheit der Getreideannahme (Staub, Lärm) nicht zu Konflikten bei benachbarten Betrieben und Nutzungen.

### 3. Bestandssituation

#### 3.1 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt süd-östlich der Kernstadt von Buchen im Bereich des Anschlusses der Landstraße L 582 an die Bundesstraße B 27. Die Größe beträgt insgesamt ca. 2,1 ha. Betroffen sind die Flurstücke Nr. 10168/1, 11542, 11546 und 11547.

Abbildung 2: Lage im Raum; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesvermessungsamt Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus der Topografischen Karte 1 : 25.000, Ausgabe 2007



#### 3.2 Seitheriger Rechtszustand

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB, es existieren bisher keine planungsrechtlichen Regelungen für den Standort.

#### 3.3 Bestehende Nutzungen im Plangebiet und Umgebungssituation

Das Plangebiet wird momentan überwiegend als Ackerland genutzt und ist von einem Wirtschaftsweg durchzogen. Zudem verläuft in Ost-West-Richtung ein zeitweise Wasser führender Graben als Gewässer II Ordnung, welcher unter dem Wirtschaftsweg verdolt weitergeführt wird.

Das Plangebiet ist bis auf den südlichen Bereich durch Böschungen eingefasst, die Böschungshöhe nimmt dabei von Westen her im Uhrzeigersinn stetig ab. Das Gelände fällt zu Graben hin ab und erreicht am westlichen Ende des Grabens seinen Tiefpunkt.

Es finden sich hinsichtlich Immissionen keine besonders schutzwürdigen Nutzungen im näheren Umfeld des Planvorhabens. Weiter südwestlich grenzt der interkommunale Gewerbegebiet Odenwald (IGO) an.

Entlang der Bundesstraße 27 befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Feldgehölz auf Böschung der B27, Gew. Golsheumatte, Buchen“. Weitere Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der Wartturm.

*Abbildung 3: Luftbild mit Überlagerung Flurstücke und Biotope; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), unbeglaubigter Auszug aus dem Daten- und Kartendienst*



## 4. Übergeordnete Planungen

### 4.1 Landesentwicklungsplan 2002

Gemäß des Landesentwicklungsplans 2002 ist Buchen der Raumkategorie „Ländlicher Raum im engeren Sinn“ mit einer meist deutlich unterdurchschnittlichen Siedlungsverdichtung und hohem Freiraumanteil zuzuordnen. Die Stadt liegt an den Landesentwicklungsachsen Heilbronn-Neckarsulm-Tauberbischofsheim-Würzburg und Heidelberg-Mosbach-Tauberbischofsheim.

Gemäß Plansatz 2.4.1 (Grundsatz) soll der ländliche Raum als Lebens- und Wirtschaftsstandort mit eigenständiger Bedeutung gestärkt werden. Zudem sollen Arbeitsplatzangebote wohnortnah bereitgestellt werden.

Das Planvorhaben entspricht diesem Grundsatz.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Aufgrund der besonderen Eigenart der beabsichtigten Nutzung mit starker Staubentwicklung und zum Teil erheblichen Lärmemissionen wurden die ermittelten Standortalternativen ausgeschieden (siehe Kap. 1.4). Da der interkommunale Gewerbegebiet Odenwald (IGO) angrenzt, ist der vorgesehene Standort zudem als siedlungsnahe zu bezeichnen. Eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft weist die zu beanspruchende Fläche nicht auf.

## 4.2 Einheitlicher Regionalplan

In der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplanes des Verbandes Region Rhein-Neckar ist für das Plangebiet die Festsetzung eines Regionalen Grünzuges sowie eines Vorranggebietes für Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt. Beide Gebietskulissen sind sehr großräumig ausgewiesen worden und überdecken einen Großteil der Gemarkungen von Buchen.

Das Plangebiet befindet sich im „inneren Verkehrsohr“ zwischen der geböschten Hochbrücke der Bundesstraße B 27 im Westen, der L 582 im Süden sowie der Rampe zwischen B 27 und L 582 im Norden und Osten. Das Areal ist daher vom umgebenden Freiraum weitgehend isoliert, eine ökologische oder freiräumliche Vernetzung mit der Umgebung ist nicht gegeben. Das Areal wird zudem derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, ökologisch wertvolle Flächen finden sich daher überwiegend nur in den äußersten Randbereichen (vgl. auch Kap. 3.3).

Bei einer Plangebietsgröße von ca. 2,1 ha beträgt der Anteil des Sondergebiets nur rd. 1,3 ha. Mit einem Flächenanteil von ca. 0,8 ha wird ein erheblicher Anteil des Plangebietes für grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen dauerhaft gesichert. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen erfolgt neben einer angemessenen Eingrünung des Agrarzentrums auch eine deutliche ökologische Aufwertung des Plangebietes in Hinblick auf die Schutzwerte Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt. Das im Sondergebiet befindliche Gewässer II. Ordnung muss zwar verlegt werden, jedoch führt auch diese Maßnahme durch die Festsetzung einer naturnahen Ausgestaltung zu einer deutlichen Aufwertung des Gewässers. Im Ergebnis ist die vorgesehne Ausgleichsfläche daher naturschutzrechtlich höher zu bewerten als die derzeitige Ackerfläche.

Eine Beeinträchtigung der westlich an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Biotope kann gemäß den grünordnerischen Fachgutachten und der Bewertung der unteren Naturschutzbehörde ausgeschlossen werden.

Eine Beeinträchtigung des nordöstlich erhöht gelegenen Wartturms wird durch die Festsetzungen zur Höhe sowie zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen wirksam ausgeschlossen.

In der Gesamtschau werden die genannten raumordnerischen Ziele somit aufgrund der erheblich durch überörtliche Hauptverkehrswege geprägten Lage, die direkt vor Ort wirksamen Eingründungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die untergeordnete Bedeutung des Areals in Hinblick auf die freiräumlichen und ökologischen Qualitäten sowie die Kleinflächigkeit des Eingriffes im Vergleich zur Großflächigkeit der beiden Gebietsausweisen im Regionalplan nicht wesentlich beeinträchtigt.

Abbildung 4: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans; Darstellung unmaßstäblich; Kartengrundlage: Verband Region Rhein-Neckar (Hrsg.)



#### 4.3 Naturpark Neckartal-Odenwald

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Naturparkverordnung des Naturparks Neckartal-Odenwald. Die Erschließungszonen des Naturparks, in denen der Erlaubnisvorbehalt der Naturparkverordnung regelmäßig nicht gilt, passen sich jedoch der geordneten Bauleitplanung an.

### 5. Beschreibung des Vorhabens

Die BAG – Franken eG beabsichtigt den bisherigen Standort – zumindest den Agrarbereich - zu verlagern.

#### 5.1 Allgemeine Beschreibung des Projektes und Investitionsziel

Am neuen Standort soll ein Agrarbetrieb entstehen, bestehend aus:

- Getreidelager mit Annahmehalle samt Maschinentechnik, Verladesilos, Sozialräumen, Labor und Trockner
- Lagerhalle für landwirtschaftliche Bedarfsartikel = Palettenhalle mit Pflanzenschutzmittelraum
- Düngerlagerhalle (lose Ware) mit Befülltechnik

Ziele der Investition sind:

- Verkehrsgünstige Anbindung
- Schnellere Abwicklung durch Erhöhung der Annahmekapazität
- Positive Auswirkungen auf die Umwelt (z.B. Staub, Lärm)
- Positive Auswirkungen auf die Mitarbeiter durch Einsatz von mehr Technik und Erhöhung der Arbeitssicherheit und Reduzierung der Gesundheitsbelastung

## 5.2 Bausteine

### 5.2.1 Getreidelager mit Annahme-, Verarbeitungs- und Verladeeinrichtungen

Die Getreidelageanlage besteht aus einem geschlossenen Annahmehalle mit einer Annahmegasse samt Gossenentstaubung, der erforderlichen Fördertechnik, einer Getreidereinigung, einer separaten Entstaubungsanlage für Fördertechnik und Reinigung, 4 integrierten Verladesilos und der außen stehenden Siloanlage.

Die Anlage wird auf Basis folgender allgemeiner Vorgaben errichtet:

- Die Anlage ist mittels einer automatischen Quelle-Ziel-Steuerung von einer Person (zur Erntezzeit zusätzliche Person für Laborarbeiten) sicher zu bedienen
- Leistung Anlage 150 to/ h,
- Seitliches Abkippen (einmaliges Abkippen eines kompletten Zuges möglich) und Rückwärtskippen in der Halle (Gosse fasst ca. 40 to.)
- Einhaltung Belastung Abluft (Emissionswert < 20 mg/m<sup>3</sup> Abluft) z.B. durch Einbau von Staub sperren, automatische Verladeeinrichtungen mit Absaugung und am Ende mit Ableitung der Abluft über Deflektorhauben nach oben
- Einhaltung Forderungen des Explosionsschutzes (z. B. elektrische Ausrüstung wenn erforderlich gem. ATEX Zone 20, 21, 22, druckstoßfeste Filter, Druckentlastung, Entkoppelung Filter vom Rohrnetz
- Erstellung Ex-Schutzdokument

#### Maschinenhaus

Als Maschinenhaus wird der gesamte Komplex für Annahme, Aufbereitung und Verladung bezeichnet. Das geschlossene Gebäude verfügt über 2 Fahrspuren:

Fahrspur 1 mit ca. 7 m Breite ist der Annahmebereich, der bis unter das Dach frei ist, so dass auch Rückwärtsskipper einschließlich der größten Silofahrzeuge innen stehend abkippen können.

Fahrspur 2 mit ca. 4 m Breite ist der Verladebereich. Hier befinden sich die Maschinenbühne mit dem Getreidereiniger und den Filtern für die Entstaubung sowie in Verlängerung die Verladesilos.

#### Annahme

Die Getreideannahme erfolgt über eine ca. 2,5 m x ca. 16,5-18 m große Gosse (mit Verbreiterung für die Rückwärtsskipper) mit frequenzgeregeltem Trogkettenförderer zur Leistungsregulierung und Überwachung des Leerlaufens. Die Füllmenge der Gosse beträgt mindestens 40 t vor Überfüllung des Gossenrostes. Durch den Einbau von Staubsperrern unterhalb des Gossenrostes wird eine wirksame Staubabsaugung erreicht.

#### Getreideaufbereitung

Die angelieferte Rohware wird über Aufbereitungsmaschinen von unerwünschten Bestandteilen getrennt und in einen lagerfähigen Zustand überführt. Die Aufbereitungstechnik ist an die Entstaubung angeschlossen.

#### Abfallregime

Die unverwertbaren Abgänge der Getreidereinigung und der Filterstaub werden über Fördertechnik gesammelt und zu dem Container für Abfall geleitet. Unter die Deckelkonstruktion incl. der daran fest installierten Fördertechnik können handelsübliche Abrollcontainer eingestellt werden.

Die Fördertechnik für die unverwertbaren Abgänge und Staub ist mit der Zentralaspiration und der Gossenentstaubung so verriegelt, das die Abförderung aus den Filtern auch während der Nachreinigungsphase automatisch weiter läuft und als letztes Glied abgeschaltet wird.

### **Verladesiloanlage**

Die Verladesiloanlage befindet sich im Maschinenhaus hinter der Maschinenbühne, sie hat einen Inhalt von je ca. 50 t je Silo und ist mit Vollmeldern ausgestattet, die bei Erreichen den Quellförderer automatisch ausschalten, die Restmenge im Förderweg in die Silos leiten und danach den betreffenden Förderweg geregelt abfahren.

Die Fahrzeugbeladung erfolgt über eine automatische Verladeeinrichtung. Die Verladesilos sind mit elektropneumatischen Auslaufschiebern und automatischen Verladeeinrichtungen ausgestattet. Die Verladeeinrichtungen sind an die Zentralaspiration angeschlossen.

### **Getreidelagerung - Rundsiloanlage**

Die Rundsiloanlagen befinden sich in paralleler Linie hinter dem Maschinenhaus. Es handelt sich um verschiedene verzinkte Stahltrichtersilos mit einer Gesamt-lagerkapazität von ca. 10.000 t. Sie sind mit Belüftungseinrichtungen, einer automatischen Temperaturmessanlage und mit Vollmeldern ausgestattet, die bei Erreichen den Quellförderer automatisch ausschalten, die Restmenge im Förderweg in die Silos leiten und danach den betreffenden Förderweg geregelt abfahren.

### **Trockner**

Anschließend an die kleineren Silos = Arbeitszellen ist der Durchlauf-trockner angeordnet. Dieser kann bis zu 20 to Getreide pro Stunde und bis zu 5 to Mais pro Stunde trocknen. Er ist mit einem Warmlufterzeuger für indirekte Beheizung (gas- oder heizölbetrieben) samt Technik und Sicherheits-einrichtungen ausgestattet.

### **Labor**

An die Annahmehalle ist auf ganzer Länge das Labor mit Kompressorraum und Sozialräume angebaut – als Stahlbeton- /Mauerwerkkonstruktion. Von hier aus werden alle Arbeiten des Betriebes gesteuert. Im Anschluss an den Laborraum befinden sich die Sozialräume.

### **Steuerung**

Die Steuerung der Anlage erfolgt über ein Visualisierungssystem nach dem Quelle-Ziel-Prinzip automatisch. Diese befindet sich im Labor.

Durch die vollständig geschlossene Bauweise der gesamten Anlage in Verbindung mit der Zentral-aspiration und der Gossenentstaubung handelt es sich um eine Anlage, die nicht den Kriterien der 4. BlmSchV Nr. 7.35 Spalte 2 entspricht. Da die gesamte Anlage automatisch gesteuert und alle Funktionen von dieser Steuerung überwacht werden, muss die eigentliche Anlage nur zu Kontroll- und Wartungszwecken betreten werden.

#### **5.2.2 Düngerlager**

Das Düngerlager - bestehend aus einer Stahlbetonplatte mit Stahlbeton- oder Holzkonstruktions-wänden und Holzdachtragwerk mit Faserzementplatteneindeckung - ist in 6 Boxen unterteilt. Diese sind mit anschüttbaren Holzelementen verschlossen. Zusätzlich sind davor Holzschiebetore mon-tiert.

Die Befüllung erfolgt über die Rückwärtsskippergosse an der Stirnseite. Über den Elevator wird das Befüllband beschickt, das zur besseren Verteilung mit einem weiteren verfahrbaren Querband aus-gestattet ist. Die Entnahme erfolgt manuell mittels Radlader.

#### **5.2.3 Lagerhalle mit Pflanzenschutzmittel-lager**

- Paletten- und Blocklager für Saat-, Futter- und Düngemittel
- Pflanzenschutzmittelraum mit allen notwendigen technischen Einrichtungen

#### **5.2.4 Mostobstanlage**

Im Außenbereich neben der Lagerhalle befinden sich die Mostobstboxen aus Stahlbetonmauern od. Winkelscheiben. Angelieferte Ware kann von der Umfahrt aus geschüttet werden und die Entnahme bzw. Verladung erfolgt mittels Radlader.

#### **5.3 Betriebszeiten**

Die regulären Betriebszeiten sind von 8.00 Uhr bis 17.00 Uhr, während der Getreide- (Anfang Juli bis Ende August) und Mäisernte (Oktober) von 6.00–22.00 Uhr. In Abhängigkeit von den Witterungsbedingungen kann es während der Ernte unter Umständen zu Verlängerungen kommen, jedoch innerhalb der gesetzlichen Bestimmungen.

### **6. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird gemäß der angestrebten Nutzung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Agrarzentrum festgesetzt. Zulässig sind dabei nur solche Vorhaben, die im Durchführungsvertrag vertraglich vereinbart sind.

Die restlichen Flächen werden als private Gründfläche festgesetzt und dienen dem gebietsinternen Ausgleich und der angemessenen grünordnerischen Einbindung des Vorhabens in die Landschaft.

#### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund der geplanten Gebietsnutzung sind überwiegend großvolumige Gebäude/Anlagen und großflächige Lager- und Betriebsflächen mit einem hohen Versiegelungsgrad zu erwarten. Es erfolgt deshalb die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

#### **6.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhenentwicklung der Baukörper wird zur landschaftsgerechten Einbindung durch verbindliche Obergrenzen der Gebäude- und Anlagenhöhen als Höhen über Normalnull definiert und im zeichnerischen Teil festgesetzt. Dabei erfolgt in Hinblick auf die Stadtansicht eine Differenzierung der zulässigen Höhenentwicklung und damit eine angemessene räumliche Fixierung der höchsten Bauwerke.

#### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durchgängig durch Baugrenzen. Sie umfassen den überwiegenden Teil der Sonderbaufläche und ermöglichen somit eine große Flexibilität bei der Bebauung. Nach Westen und Süden wurde gegenüber der B 27 und der L 582 die Anbauverbotszone von 20 m dokumentiert und bei der Begrenzung des Baufelds beachtet.

Die Festsetzung einer abweichende Bauweise als offene Bauweise mit einer Beschränkung der Baukörperlängen auf 80 m erfolgt aufgrund der vorgesehenen Gebäudelängen.

#### **6.5 Grünflächen**

Die das Sondergebiet umschließende Grünfläche dient vornehmlich dem Ausgleich der Eingriffe in die Umwelt, die durch die Ausweisung des Sondergebietes erfolgen.

#### **6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigung der Schutzwerte Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild wurden auf Grundlage des Grünordnerischen Beitrages folgende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt:

- Pflanzvorgaben zur Privaten Grünfläche
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Getrennte Erfassung des Niederschlagswassers

- Vorgaben zur Dach- und Fassadengestaltung
- Vorgaben zur Beleuchtung des Gebietes

## 6.7 Hinweise

In den Bebauungsplan wurden ergänzend Hinweise zu folgenden Aspekten aufgenommen:

- Meldepflicht bei Bodenfunden
- Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwassererschließung
- Vorsorgepflicht der Grundstückseigentümer gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen
- Umgang mit Ober- und Mutterboden im Zuge der Baumaßnahmen
- Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien bzw. verunreinigtem Aushubmaterial (Altlasten)
- Empfehlung von Baugrunduntersuchungen
- Hinweise zur Abwassereinleitung
- Hinweis zur regelmäßigen Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten
- Hinweis zum Lärmschutz

## 7. Örtliche Bauvorschriften

Gemeinsam mit dem Bebauungsplan werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO erlassen. Die Regelungen sollen hierbei einen Rahmen zur Sicherstellung eines Mindestmaßes an gestalterischer Qualität und einer Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild geben.

Im Einzelnen werden zur Gewährleistung einer ausreichenden landschaftlichen Einbindung Vorschriften zur Fassadengestaltung, zur Dacheindeckung und zu Dachneigung sowie zu Einfriedungen aufgenommen.

Ergänzend zum durch die örtlichen Bauvorschriften definierten Gestaltungsrahmen können jedoch im Durchführungsvertrag detailliertere Bestimmungen, insbesondere in Hinblick auf die Anbringung von Werbeanlagen vorgesehen werden.

## 8. Erschließung

### 8.1 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung erfolgt über die Landesstraße 582, wodurch eine indirekte Anbindung an die Bundesstraße 27 gegeben ist.

Da der Anlieferverkehr fast ausschließlich aus Richtung Osten erfolgen wird und somit ohne den Gegenverkehr zu kreuzen das Plangebiet anfahren kann, wird ein Ausbau der Landstraße in Form einer eigenen Abbiegespur nicht notwendig. Jedoch soll durch eine Aufweitung der Landstraße ein Aufstellbereich für einen LKW geschaffen werden, um einen Rückstau in den ca. 100 m entfernten Gleisbereich westlich des Plangebietes auszuschließen.

### 8.2 Technische Erschließung

Die Gasversorgung wird durch den Anschluss einer neu zu errichtenden Druckregelstation an die Gashochdruckleitung sichergestellt. Die Stromversorgung erfolgt über einen neu zu verlegenden Mittelspannungsanschluss mit der geplanten Gas- und Wasserleitungstrasse. Dieser dient allein der Versorgung eines einzelnen Betriebes mit kundeneigener 20 kV-Trafostation.

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Es ist geplant, das Dachwasser der Düngerlagerhalle und der Lagerhalle sowie kleiner Teil der Hoffläche im Randbereich über den nördlichen Entwässerungskanal in den nördlichen Schacht einzuleiten. Das Dachwasser der Siloanlage und der südliche Teil der Lagerhalle sowie die Hoffläche und Waagenentwässerung sollen über den südlichen Entwässerungskanal über einen Sedimentationsschacht und die geplante Löschwasserzisterne auch in das bestehende Kanalsystem eingeleitet werden, welches wiederum in das bereits vorhandene Sammelbecken im interkommunalen Gewerbegebiet Odenwald (IGO) einleitet. Hier findet eine Rückhaltung bzw. vollständige Versickerung des Niederschlagswassers statt.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzungsart des Plangebietes mit nur wenig Personal kann zur Entwässerung des Abwassers eine dezentrale Lösung zweckdienlich sein.

Abbildung 5: Bestandssituation Gewässer; Darstellung unmaßstäblich; Quelle: Architekturbüro Keitel GmbH



### 8.3 Verlegung des bestehenden Gewässers

Es ist vorgesehen, das sich zentral im Plangebiet befindliche Gewässer II. Ordnung zu verlegen und ökologisch aufzuwerten. Dieses soll künftig entlang der L 582 geführt werden und dabei wechselnde Längsneigungen und Querprofile aufweisen. Im Bereich des bestehenden Straßenmuldenschachts soll das Gewässer über eine neue Verdolung in den bestehenden Kontrollschatz unter der Bundesstraße B 27 geführt werden.

## 9. Klimaschutz

Nach § 1a Abs. 5 BauGB i.V.m § 1 Abs. 5 S. 2 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.

Der für das Agrarzentrum vorgesehene Standort weist eine sehr gute Lage in Hinblick auf die verkehrliche Anbindung auf. Im Gegensatz zum derzeitigen, innerörtlich gelegenen Standort können hierdurch die durch die Anlieferung der Umschlaggüter erzeugten CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich reduziert werden.

## **10. Immissionen**

Zur Bewertung, ob mit der vorgenommenen Standortwahl eine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm verbunden ist, wurde vom Ingenieurbüro rw bauphysik (Schwäbisch Hall) eine fachtechnische Stellungnahme eingeholt.

Im Vorgriff auf die im Rahmen des späteren Genehmigungsverfahren voraussichtlich notwendige detaillierte Schallimmissionsprognose nach TA Lärm wurde zur Beurteilung des Immissionsschutzes auf die Summenschalleistung einer vergleichbaren Gedreideerfassungsanlage zurückgegriffen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass Immissionskonflikte aufgrund der örtlichen Situation mit den hohen Abständen zu Wohnnutzungen nicht zu erwarten sind.

Details können der fachtechnischen Stellungnahme entnommen werden.

## **11. Eingriff und Ausgleich**

Unter Berücksichtigung der bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorgesehenen grün-ordnerischen Maßnahmen verbleiben für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Grundwasser, Oberflächenwasser und das Landschaftsbild insgesamt ein Kompensationsdefizit von 55.350 Ökopunkten.

Der Ausgleich erfolgt durch die Zuordnung der externe Ausgleichsmaßnahme „Gewässerrandstreifen an der Morre“ aus dem Ökokontokonzept der Stadt Buchen.

Einzelheiten können dem Grünordnerischen Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung entnommen werden.

## **12. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände**

Der Träger der Bauleitplanung ist nicht Adressat des Artenschutzrechts, jedoch entfalten die artenschutzrechtlichen Vorschriften eine mittelbare Wirkung. Bauleitpläne, denen aus Rechtsgründen dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegen stehen, sind nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Derartige Vollzugshindernisse können sich insbesondere aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ergeben.

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung liegt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom Ingenieurbüro für Umweltplanung, Mosbach vor. Darin wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und die in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände tangiert werden könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Für die als Nahrungsgäste eingeordneten Vogelarten kann ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG eintreten.
- Im Plangebiet selbst finden Vögel keine zur Brut geeigneten Strukturen. Sollten die Ackerflächen vor Beginn der Bauarbeiten jedoch einige Zeit brach liegen, so ist zu befürchten, dass Bodenbrüter hier Nester anlegen und bei einer Baufeldfreimachung während der Brutzeit Nester mit Eiern, Jungvögeln und u.U. auch brütenden Altvögeln zerstört bzw. verletzt oder getötet werden.
- Die Überbauung der Ackerflächen führt nicht zum Verlust von Brutmöglichkeiten für Vögel. Die Feldlerche hält bereits jetzt deutlich Abstand, so dass für sie nicht mit dem Verlust eines Brutreviers zu rechnen ist.
- Verbotstatbestände in Bezug auf Arten des Anhang IV lassen sich ausschließen. Für fast alle Arten konnte ausgeschlossen werden, dass sie im Wirkraum vorkommen bzw. betroffen sein können. Bei einigen Arten wie z.B. der Zauneidechse oder der Schlingnatter kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sie an den mit Ruderalfvegetation und einem Feldgehölz bewachsenen Straßenböschungen, die an den Geltungsbereich anschließen,

vorkommen. Diese Böschungsflächen sind vom Bau des Agrarzentrums jedoch nicht betroffen.

Durch die folgende Vermeidungsmaßnahme kann der mögliche Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vermieden werden:

- Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

## 13. Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag selbst ist nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, jedoch gem. § 12 Abs. 1 BauGB für dessen Aufstellung unabdingbar.

Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Detaillierte Beschreibung des durchzuführenden Vorhabens als Grundlage der Zulässigkeit anhand des Vorhaben- und Erschließungsplanes, Ansichten etc.
- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungs-, Erschließungs- und Ausgleichskosten

## 14. Plandaten

Städtebauliche Flächenkennwerte		
Flächenbezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Gesamtfläche</b>	<b>20.919</b>	<b>100,0</b>
Sondergebiet	12.565	60,1
Grünfläche	8.353	39,9

Aufgestellt:  
Buchen, den 09.07.2018

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
Leiblein - Lysiak - Glaser  
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)