



Stadt

Neudenaun

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Tränke“

Gemarkung Reichertshausen

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 12.04.2023

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Ziele und Zwecke der Planung	1
2.	Verfahren	1
3.	Plangebiet	2
3.1	Lage und Abgrenzung	2
3.2	Bestandssituation	3
3.3	Seitheriges Planungs- und Baurecht	6
4.	Übergeordnete Planungen	6
4.1	Vorgaben der Raumordnung	6
4.2	Flächennutzungsplan	9
4.3	Schutzgebiete	11
5.	Bauflächenbedarfsnachweis	12
6.	Plankonzept	13
6.1	Projektbeschreibung	13
6.2	Erschließung und Technische Infrastruktur	14
6.3	Alternativenprüfung	15
6.4	Plandaten	19
7.	Planinhalte	20
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	20
7.2	Örtliche Bauvorschriften	23
7.3	Nachrichtliche Übernahmen	24
8.	Auswirkungen der Planung	24
8.1	Umwelt, Natur und Landschaft	24
8.2	Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote	25
8.3	Klimaschutz und Klimaanpassung	28
8.4	Starkregen	28
8.5	Immissionen	28
8.6	Verkehr	30
8.7	Landwirtschaft	30
9.	Angaben zur Planverwirklichung	30
9.1	Zeitplan	30
9.2	Bodenordnung	30
9.3	Städtebauliche Verträge	30
9.4	Kosten und Finanzierung	30

1. Anlass und Planungsziele

1.1 Planerfordernis

Zur gewerblichen Weiterentwicklung der Stadt Neudenau möchte die Stadt ein Gewerbegebiet ausweisen. Die bestehenden gewerblichen Bauflächen in der Kernstadt Neudenau können jedoch aufgrund der sich ergebenden Immissionskonflikte nicht weiterverfolgt werden. Aus diesem Grund nimmt die Stadt Neudenau die Anfrage der Unternehmensgruppe GLASSLINE zum Anlass einen Standort für die gewerbliche Entwicklung der Stadt auszuweisen.

Die Wachstumsmöglichkeiten der Fa. GLASSLINE GmbH sind mittlerweile am bisherigen Standort erschöpft. Ein weiterer Zuerwerb von Flächen in der Nachbarschaft zum bestehenden Standort ist nicht möglich.

Ab 2022 ist ein zusätzliches anorganisches Wachstum durch Erwerb eines Unternehmens aus der Branche geplant. Des Weiteren machen die positiven Geschäftsaussichten die weitere Expansion des Unternehmens an einem neuen, ergänzenden Standort erforderlich. Dies soll mit Errichtung eines „Institut für Rahmenlose Glasarchitektur“ mit innovativem Campuscharakter an der bereits baulich vorgeprägten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgen. Gleichzeitig werden der landwirtschaftlichen Branche eine neue Nutzung zugeführt.

1.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll ein Gewerbegebiet mit innovativem Campuscharakter geschaffen werden, um den konkreten Bedarf des Unternehmens mit seinen verbundenen Unternehmen zu decken und einen attraktiven Gewerbebestandort für die Stadt Neudenau zu schaffen. Am neuen Standort ist es Ziel, insbesondere die Bausteine von Verwaltung, Engineering, Schulung und Boarding-House für Kunden, etc. zu bündeln, während der Standort Adelsheim weiterhin den Schwerpunkt der Produktion bildet. Da bereits heute verbundene Unternehmen bzw. viele Mitarbeiter aus dem Raum Heilbronn kommen, wird eine Ansiedlung im Raum Heilbronn angestrebt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Ansiedlung von attraktiven gewerblichen Unternehmen im Stadtteil Reichertshausen und somit dem Erhalt und Ausbau wohnortnaher Arbeitsplätze.

2. Verfahren

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

3. Plangebiet

3.1 Lage und Abgrenzung

Das geplante Campus Areal befindet sich rund 120 m nordöstlich des Stadtteils Reichertshausen.

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

238, 239, 240 (t), 330, 339, 176 (t)

Die Größe des Areals beträgt ca. 6,2 ha.

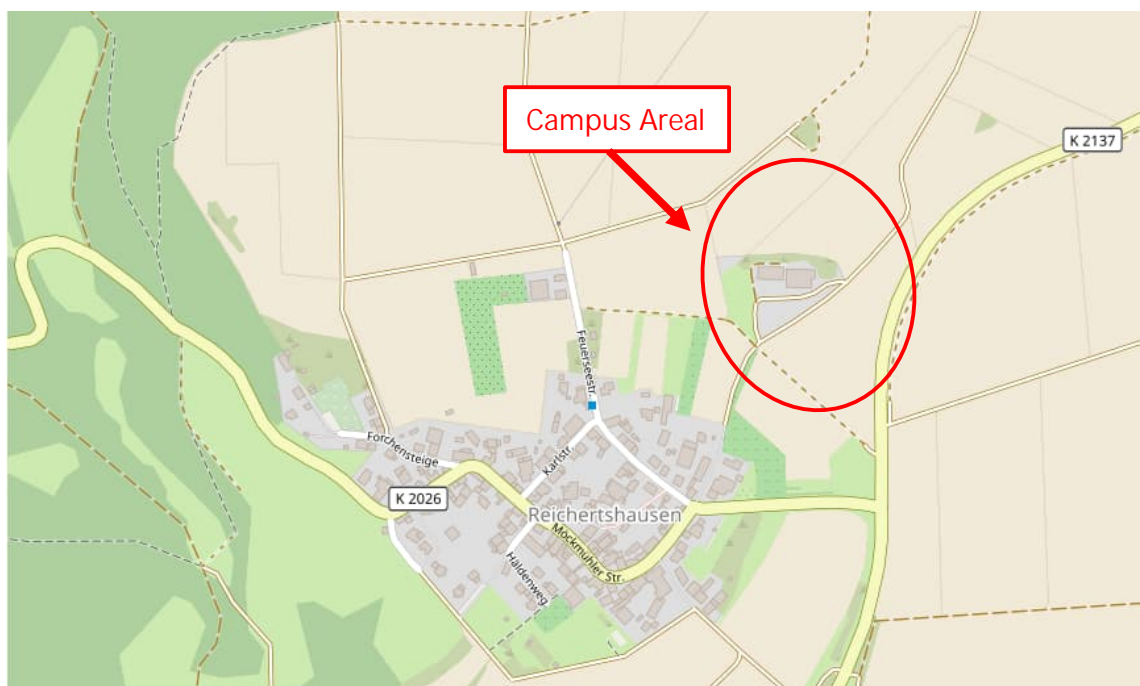


Abb. 1: Auszug aus OpenStreetMap (Quelle: OpenStreetMap)

3.2 Bestandssituation



Abb. 2: Luftbild (Quelle: LUBW – Geodatenbasis © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de))

Das Campusgelände wird aktuell überwiegend als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweinestall sowie eine landwirtschaftliche Halle im Umfang von etwa 1,0 ha versiegelter Fläche. Im Südosten grenzt die K 2137 an das Plangebiet an. Südwestlich wird das Areal durch einen bestehenden Wirtschaftsweg begrenzt. Im Norden und Nordosten verläuft ein Wirtschaftsweg. Weiterhin quert ein Wirtschaftsweg (ehemalige Kreisstraße „Möckmühler Straße“) von Nordosten in Richtung Südwesten das Areal. Im westlichen Bereich des Areals befinden sich einige Baum- und Gehölzbestände.

Angrenzend an das Areal befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südwestlich des Plangebietes in etwa 145 m Entfernung befindet sich der Ortsrand von Reichertshausen. Im nördlichen Bereich angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Biotopfläche. Dies ragt mit einer kleinen Teilfläche in das Plangebiet hinein.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur



Abb. 3: Blick von Südwesten in Richtung Bestandsgebäude (Quelle: IFK 10.02.2022)



Abb. 4: Blick von Norden auf Bestandsgebäude mit bestehendem Entwässerungsgraben (Quelle: IFK 10.02.2022)



Abb. 5: Blick von Norden in Richtung Bestandsgebäude mit Reichertshausen im Hintergrund
(Quelle: IFK 10.02.2022)

Topographie und Bodenverhältnisse

Das Areal befindet sich auf einer Höhe von 288-260 m ü. NN. und fällt dabei mit einem Gefälle von durchschnittlich etwa 8% in Richtung Süden ab.

Im Areal werden pseudovergleyte Parabraunerde aus Lösslehm als Bodentyp ausgewiesen. Diese Böden weisen eine hohe bis sehr hohe Bodenfruchtbarkeit sowie eine hohe Gesamtbewertung im Hinblick auf die Bodenfunktion auf.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Areals erfolgt bisher über den bestehenden Wirtschaftsweg, die „Möckmühler Straße“, welcher südlich der beiden Bestandsgebäude in Richtung Ortslage verläuft und in die K 2026 einmündet.

Technische Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Areals befindet sich bisher nur eine verkabelte Stromleitung, welcher der Versorgung der Bestandsgebäude dient, sowie ein bestehendes Telefonkabel. Weiterhin verlaufen im nördlichen Bereich des Gewerbegebietes Wasserleitungen, welche ausgehend vom ehemaligen Hochbehälter in Richtung Ortslage von Reichertshausen verlaufen.

Das anfallende Oberflächenwasser sowie das Niederschlagswasser der Dachflächen werden bisher in den Entwässerungsgraben im Westen des Areals zugeführt und in Richtung der K 2137 bzw. der Jagst entwässert.

Altlastensituation/Kampfmittelbeseitigung

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

Durch die „Uxo Pro Consult GmbH“ wurde eine Untersuchung auf Kampfmittelbelastung durchgeführt (13.07.2022). Auf den untersuchten Luftbilddaufnahmen und konsultierten historischen Unterlagen konnten keine Hinweise festgestellt werden, die den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebiets mit Kampfmitteln bestätigen (siehe Anlage 7).

3.3 Seitheriges Planungs- und Baurecht

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

Für das Areal wurde 1985 eine Baugenehmigung für ein Wohnhaus mit geschlossener Grube sowie ein Schweinezuchtstall mit darunterliegender Güllegrube erteilt. Eine Mehrzweckhalle war bereits vorhanden.

Im Jahr 1986 wurde eine Baugenehmigung für eine veränderte Ausführung des Schweinezuchtstalls erteilt. Für die nicht ausgeführten Teile der Baugenehmigung - Wohnhaus und Stallerweiterung- ist bereits 1991 die Baugenehmigung erloschen.

4. Übergeordnete Planungen

4.1 Vorgaben der Raumordnung

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

Landesentwicklungsplan 2002

Neudenau ist als Kleinzentrum ausgewiesen und zählt nach dem Landesentwicklungsbericht 2002 zur Randzone des Verdichtungsraums „Region Franken“. Neudenau liegt zwischen den Landesentwicklungsachsen Heilbronn – Neckarsulm – Mosbach und Neckarsulm – Möckmühl – Tauberbischofsheim.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan 2002 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 zu zuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.“*

Bei der vorliegenden Planung wurden die Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans 2002 beachtet bzw. berücksichtigt. Flächen zur Verdichtung und Arrondierung stehen für den gewerblichen Zweck und insbesondere für den Flächenbedarf der Unternehmensgruppe GLASSLINE (siehe Kapitel 5. Bauflächenbedarfsnachweis) nicht zur Verfügung. Ebenso gibt es für das Vorhaben keine geeigneten Baulücken, die für eine gewerbliche Entwicklung herangezogen werden können. Die in der Kernstadt im rechtskräftigen

Flächennutzungsplan vorhandene gewerbliche Baulandreserve „Jenseits in der Au/Steige“ beinhaltet zwar eine ausreichend große gewerbliche Baufläche, diese kann jedoch aufgrund des direkt angrenzenden schutzwürdigen Wohngebietes nur mit immissionsbezogenen Einschränkungen genutzt werden. Die Fläche eignet sich daher nicht für das konkrete Planvorhaben der Unternehmensgruppe GLASSLINE. Weiterhin gibt es in der Gesamtkommune Neudenu keine geeigneten Brach-, Konversions- und Altlastenflächen, die für das Planvorhaben herangezogen werden können.

Auf dem anvisierten Planstandort auf der Gemarkung Reichertshausen im Gewinn Tränke handelt es sich um landbauwürdige Böden mit Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft. In der Flurbilanz 2022 wird das Plangebiet überwiegend als „Vorbehaltsflur I“ ausgewiesen.

Im Gewinn Tränke befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit bereits versiegelten Teilflächen im Umfang von etwa 1,0 ha. Die Stadt Neudenu möchte deshalb an der bereits baulich vorgeprägten und teilweise bereits versiegelten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eine geeignete Nachnutzung im Sinne der flächensparenden Siedlungsentwicklung mit entsprechender Arrondierung entwickeln.

Mit der vorliegenden Planung soll daher eine mittel- bis langfristige Arrondierung zwischen dem bestehenden Ortsrand von Reichertshausen und dem geplanten Campusgelände erfolgen, um dem Plansatz 3.1.9 (Ziel) des Landesentwicklungsplans ausreichend Rechnung zu tragen. Konkret soll der Lückenschluss durch Anordnung einer Mischbaufläche westlich der Möckmühler Straße im Umfang von etwa 0,5 ha erfolgen. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes wird die enthaltene Gewerbefläche „Jenseits der Au/Steige“ in Neudenu entsprechend reduziert (siehe auch Kapitel 4.2 Flächennutzungsplan).

Eine Beschränkung der vorgesehenen Arrondierung erfolgt aus folgenden Gründen nur westlich der Möckmühler Straße:

- Sowohl im Südosten als auch im Westen schließen sich an die angedachten Flächen ökologisch wertvolle und geschützte Streuobstbestände an, so dass sich hier ein weiterer baulicher Eingriff verbietet. Aufgrund der Flächengröße der Streuobstbestände greift § 33a NatSchG und es kommt der gesetzliche Schutz zum Tragen. Der gesetzliche Schutzstatus für Streuobstbestände greift bereits ab 1.500 m². Insgesamt handelt es sich im vorliegenden Fall um eine Fläche mit Streuobstbeständen von rund 3.000 m².
- Die Flächen können ohne zusätzlichen Erschließungsaufwand direkt über die Möckmühler Straße erschlossen werden. Eine Ausweitung der Flächen nach Westen hätte somit neue Erschließungsstraßen und damit einen neuen Flächenverbrauch zur Folge.
- Eine noch größere Flächenausweisung hätte zur Folge, dass die verbleibende „Restfläche“ im Bereich „In der Au“ in Neudenu gegen Null reduziert wird. Was im Hinblick auf eine flächensparende Stadtentwicklung wiederum nicht sinnvoll erscheint, da auch dort nur eine einseitig bebaute Erschließungsstraße („Auweg“) vorhanden ist. Die Beibehaltung der „Restfläche“ in Neudenu wird als angemessene Flächengröße für unterschiedliche Anforderungen an Gewerbeflächen angesehen. Eine weitere Reduzierung ist daher nicht sinnvoll. Insbesondere können hier im Sinne

einer „Bestandspflege“ mögliche betriebliche Weiterentwicklungen und Flächenbedarfe aus dem angrenzenden bestehenden Gewerbegebiet abgedeckt werden.

Regionalplan Heilbronn-Franken 2020

Gemäß Plansatz 2.4.1 des Regionalplans Heilbronn-Franken mit Zieljahr 2020 zählt Neudenau mit seinem Kernort zu den Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit.

In der Raumnutzungskarte wird das Areal als „Gebiet für die Landwirtschaft (VBG)“ sowie als „Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG)“ ausgewiesen. Weitere Ausweisungen werden von der Planung nicht berührt.

Gemäß Plansatz 3.3.2 (5) sind die Landnutzungen auf eine Erhaltung der Nutzungsfähigkeit der Trinkwasservorkommen auszurichten. Dies wird bei der Erschließung des Areals sowie der geplanten Nutzung entsprechend berücksichtigt, sodass keine negativen Auswirkungen auf die Trinkwasserversorgung verursacht werden. Gemäß Plansatz 3.2.3.3 (3) sind den ausgewiesenen Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft bei der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen. Aufgrund des eher randlichen Eingriffs in das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft wird der unter Plansatz 3.2.3.3 (3) räumliche Zusammenhang weiterhin gewährleistet. Es handelt sich dabei um der kommunalen Abwägung zugänglichen Grundsätze der Regionalplanung; freiraumbezogene, restriktive Ziele der Raumordnung sind nicht tangiert.

Das Areal des Gewerbegebietes befindet sich weiterhin im Bereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, welche bereits teilweise versiegelt und bebaut ist. Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle wurde bereits aufgegeben und liegt längere Zeit bereits brach. Durch die Reaktivierung der ehemaligen Hofstelle wird das brachliegende Areal einer neuen Nutzung zugeführt.

Bereits im Vorfeld wurde das Planvorhaben mit dem Regionalverband Heilbronn-Franken abgestimmt. Eine grundsätzliche Zustimmung bei Beachtung einer flächenneutralen Entwicklung und einer standort- und landschaftsgerechten Konzeption im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung wurde in Aussicht gestellt.

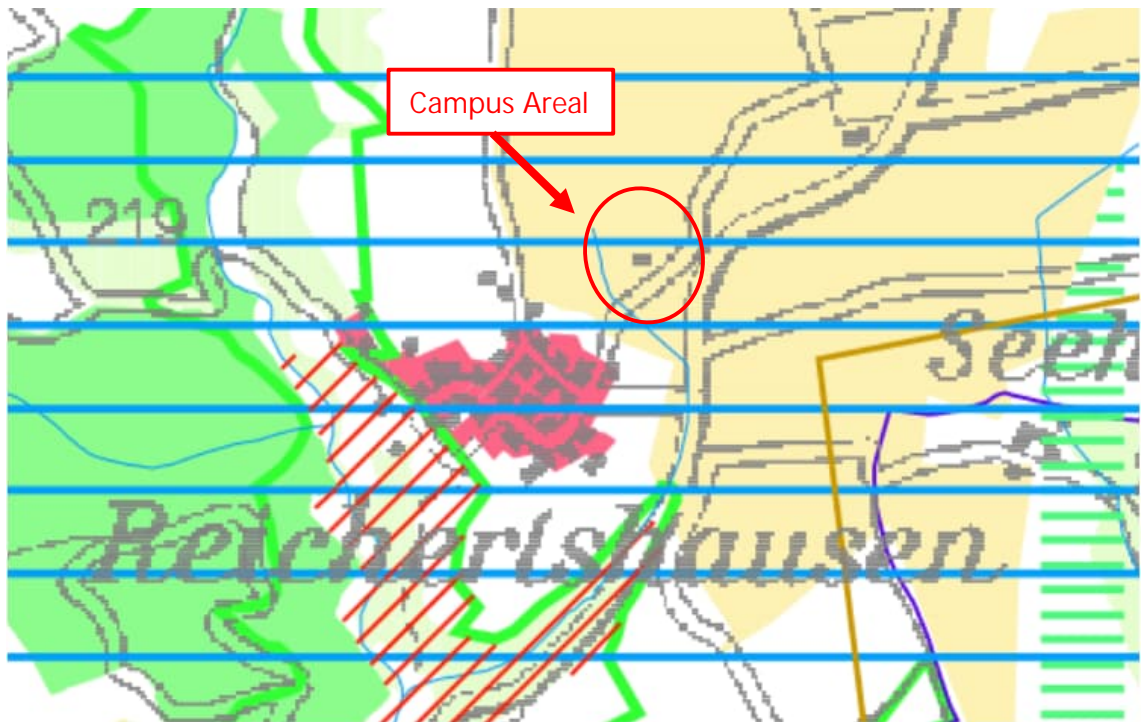


Abb. 6: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

4.2 Flächennutzungsplan

Der Areal ist in der 4. Änderung der 2. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Neudenu als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die Planung entspricht somit nicht dem Entwicklungsgebot gem. § 8 BauGB. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren geändert und an die beabsichtigte Nutzung angepasst. Zur Anbindung an das bestehende Siedlungsgefüge von Reichertshausen wird am Planstandort ergänzend zur gewerblichen Baufläche eine gemischte Baufläche im Umfang von etwa 0,5 ha ausgewiesen.

Im Gegenzug wird ein Flächentausch vorgenommen und die bisher geplante gewerbliche Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ in der Kernstadt Neudenu um etwa 6,5 ha reduziert und damit der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklungsflächen nach Reichertshausen verlagert. Die Standortwahl wird im FNP-Änderungsverfahren im Rahmen einer gesamt-gemeindlichen Alternativenprüfung hergeleitet und begründet.

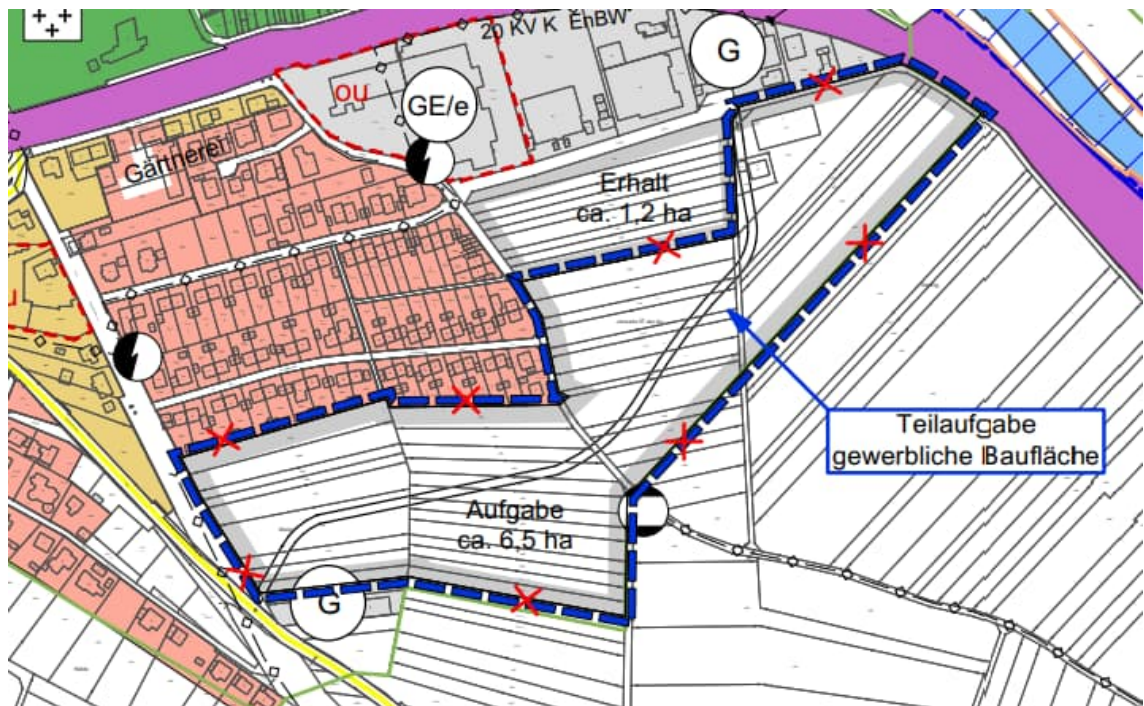


Abb. 7: Geplante Änderung in Neudenu auf Ebene des Flächennutzungsplans (Quelle: IFK)

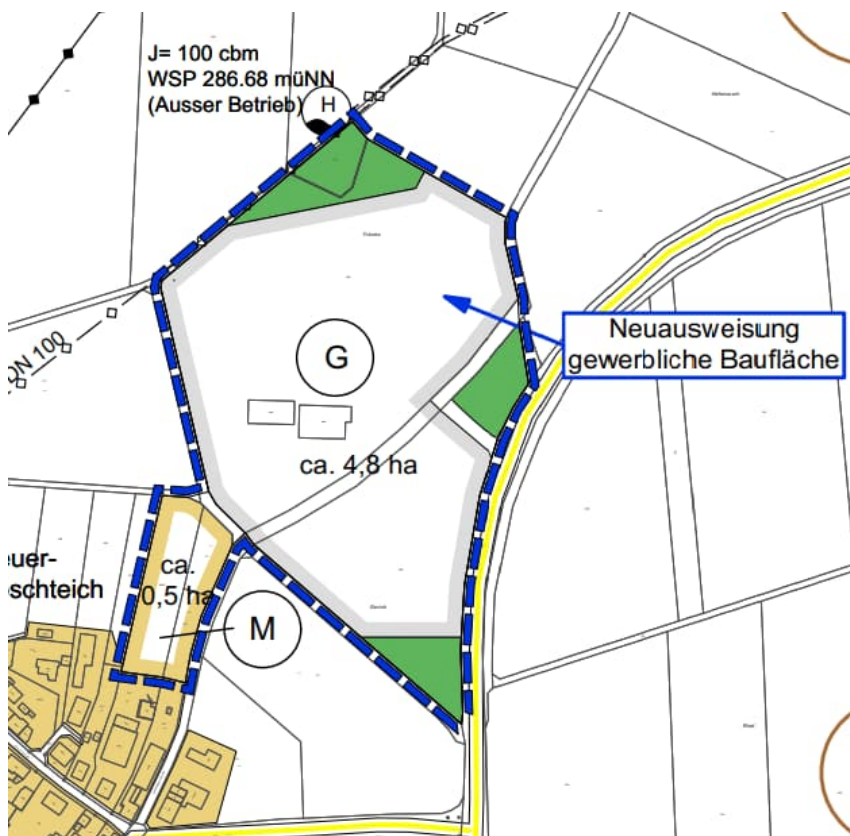


Abb. 8: Geplante Änderung in Reichertshausen auf Ebene des Flächennutzungsplans (Quelle: IFK)

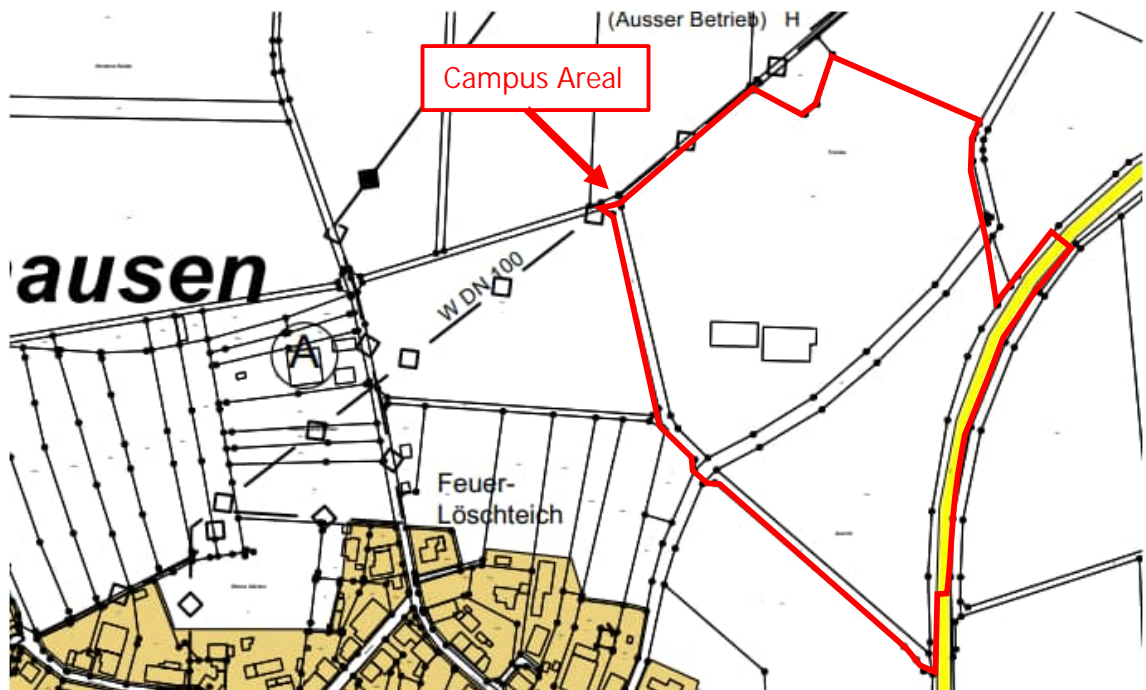


Abb. 9: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Quelle: IFK)

4.3 Schutzgebiete

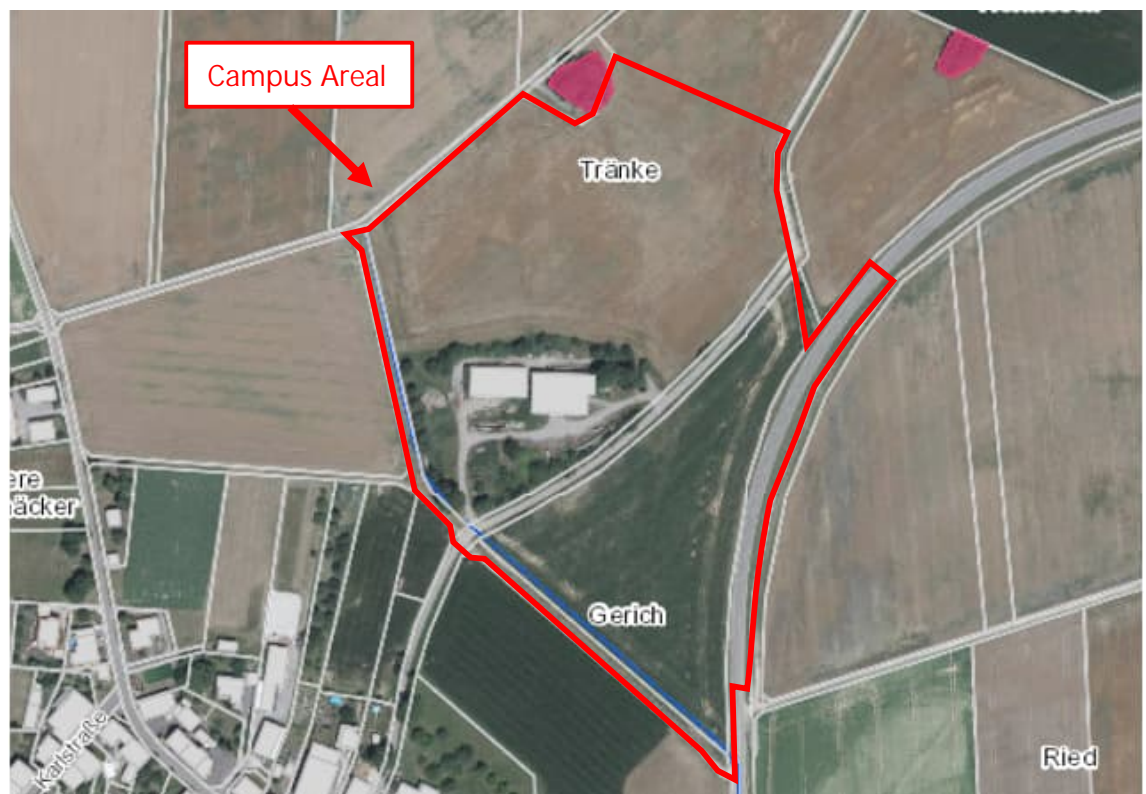


Abb. 10: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

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

Gesetzlich geschützte Biotope

Am nördlichen Rand des Areals befindet sich die Offenlandbiotopkartierung „Feldgehölze im Gewann ´Tränke´“. Diese befindet sich überwiegend außerhalb des Plangebietes. Nur eine kleine Teilfläche ragt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. In etwa 100 m Entfernung in nordöstlicher Richtung befindet sich eine weitere Offenlandbiotopkartierung mit der Bezeichnung „Feldgehölze im Gewann ´Hofwiesen´“. Durch die räumliche Entfernung und durch die Festsetzung einer Grünfläche angrenzend an die Biotopfläche sowie ausreichendem Puffer sind planbedingte Auswirkungen auf diese geschützten Biotope nicht zu erwarten.

5. Bauflächenbedarfsnachweis

Der Nachweis des Bauflächenbedarfs erfolgt unter Beachtung des Hinweispapiers „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise“ des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur vom 23.05.2013. Gemäß den Hinweisen des Wirtschaftsministeriums für Baden-Württemberg gibt es für die Ermittlung des Gewerbeflächenbedarfs keinen pauschalen Flächenansatz. Dies ist wegen der Differenziertheit gewerblicher Bedarfsansprüche nicht sinnvoll.

Die Bedarfsermittlung erfolgt daher anhand der konkreten Nachfrage und dem gemeldeten Flächenbedarf der Unternehmensgruppe „GLASSLINE“. Im Einzelnen sind dies:

▪ Boarding House mit Außengelände	3.500 m ²
▪ Halle Ausstellung, perm. Schulung und Entwicklung	2.000 m ²
▪ Büro Glassline	2.200 m ²
▪ Reban Muster und Prüfhalle	2.000 m ²
▪ Büro Reban/IB Bangratz	1.500 m ²
▪ Reban Freilager	1.500 m ²
▪ Lagerhalle Handelsware/Epro	3.000 m ²
▪ Pulverbeschichtung	4.000 m ²
▪ Pulverbeschichtung Puffer	1.500 m ²
▪ Pulverbeschichtung Freilager	1.000 m ²
▪ Elementbau/Neuprodukte	3.000 m ²
▪ Freifläche Musterelemente	1.000 m ²
▪ Reservefläche Lagerhalle	2.500 m ²
▪ Fläche KMU (Zulieferer etc.)	5.500 m ²
▪ Parkplätze	2.200 m ²

Insgesamt besteht somit ein konkreter nachweisbarer Bedarf nach gewerblichen Bauflächen im Umfang von rund 3,5 ha durch die Unternehmensgruppe „GLASSLINE“. Die tatsächlich geplante Ausweisung umfasst gewerbliches Bruttobauland im Umfang von 4,8 ha. Die Mehrausweisung von knapp 1,3 ha ist mit erschließungstechnischen Zwängen, der notwendigen internen Erschließung und einem erforderlichen Flächenpuffer

aufgrund des bewegten Geländes für Erdmassenausgleich und Geländemodellierung sowie der Bereitstellung von Flächen für eine künftige Weiterentwicklung begründet. Weiterhin sind teilweise auch Flächen enthalten, welche der umfangreichen Eingrünung des Areals dienen.

6. Plankonzept

6.1 Projektbeschreibung

Die Unternehmensgruppe „GLASSLINE“ plant die Ansiedlung eines „Instituts für Rahmenlose Glasarchitektur“ mit innovativem Campuscharakter im Stadtteil Reichertshausen. Das Nutzungskonzept sieht die Ansiedlung von Büro- und Verwaltungsgebäuden mit entsprechenden dazugehörigen Testcentern und Prüflaboren, die innovative Weiterentwicklung von bestehenden Produkten sowie eine Neuproduktentwicklung vor.

Gleichzeitig sollen weitere Gesellschaftszweige innerhalb des Campus Areals angesiedelt und der betriebliche Austausch verstärkt und das Unternehmen weiterentwickelt werden.

Hierfür sollen Lagerhallen für Handelswaren, Ausstellungsräume, Schulungen und Produktentwicklung vorgesehen werden. Gleichzeitig sollen auch externe Firmen in die Entwicklung des Campus Areals eingebunden werden, wie beispielweise über einen „Innovationshof für Start-ups“ im südlichen Bereich des Areals. Auf der Fläche im Nordosten sollen externe Unternehmen (kleine und mittlere Unternehmen „KMU“) die Möglichkeit zur Ansiedlung mit Anbindung an den geplanten Campus in einer dem ländlichen Standort angemessenen kleinteiligen Struktur bekommen.

Die Errichtung eines Boarding-House zur Unterbringung von Schulungsteilnehmern und Mitarbeitern soll ebenfalls auf dem Campus Areal ermöglicht werden.

Der erste Schritt der Ansiedlung erfolgt durch eine flächenschonende Umnutzung einer knapp 1 ha großen ehemaligen Aussiedlerhofstelle. Diese umfasst bestehende Stallgebäude, Hofflächen und genehmigte weitere Baulichkeiten. Im zweiten Schritt soll der angrenzende südliche Bereich des Areals bebaut werden. Danach folgt der nördliche Bereich. Als letzter Abschnitt soll der östliche Bereich bebaut werden.

Der Erhalt bestehender Biotopbestände und die Berücksichtigung von Grün-/Ausgleichsflächen im Umfang von über 12.000 m² führen zu einer landschaftsgerechten Eingrünung des Areals. Zudem ermöglichen die großzügigen Freiflächen eine naturnahe Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers zur Jagst sowie eine Renaturierung des westlich angrenzenden Entwässerungsgrabens. Um den besonderen Campus-Charakter herauszustellen, wurde im Planentwurf eine verpflichtende Dachbegrünung von mindestens 75 % der Dachflächen ergänzend aufgenommen. Dies ist ein für neue Gewerbegebiete im ländlichen Raum vergleichsweise hoher Wert.

6.2 Erschließung und Technische Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für das gesamte Areal künftig direkt über die K 2137 südöstlich des Plangebietes. Hier soll eine neue Zufahrt zur Kreisstraße vorgesehen werden, um losgelöst von der Ortsdurchfahrt von Reichertshausen den künftigen Verkehr aufnehmen zu können. Daher wird eine Linksabbiegespur im Bereich der K 2137 angeordnet, welche eine Aufweitung der bestehenden Kreisstraße zur Folge hat. Die Straße weist eine Bruttobreite von 9,40 m im Bereich der geplanten Linksabbiegespur auf. Die Planstraße, welche in das Gewerbegebiet führt weist eine Bruttobreite von 6,00 m auf.

Der bestehende Wirtschaftsweg (Möckmühler Straße) wird aufgegeben bzw. im Abschnitt des Plangebiets entwidmet werden. Als Ersatz wird ein neuer, 2,50 m breiter Fuß- und Radweg für die Naherholung der Bevölkerung von Reichertshausen geschaffen. Dazu wird der am südlichen bzw. südöstlichen Gebietsrand bestehende Grasweg ausgebaut und weiter nach Osten bzw. nach Norden entlang der Kreisstraße geführt. Nordöstlich des Plangebietes bindet dieser neue Weg wieder an das bestehende Wirtschaftswegebnetz der Feldflur (ehemalige Kreisstraße „Möckmühler Straße“) an.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr der nordöstlich an das Plangebiet angrenzenden Feldflur bleibt die Anbindung über die neue Gebietszufahrt an der K 2137 gewahrt.

Das Planung wurde vorab mit dem Landratsamt – Fachdienst Straßen und Verkehr abgestimmt.

Leitungsinfrastruktur

Das Areal soll ebenfalls an das bestehende Strom-, Wasser, Gas und Telefonnetz angebunden werden.

Entwässerung

Die Entwässerung des Areals ist im Trennsystem vorgesehen. Die Kapazitäten der aufnehmenden Kanalisation wurden geprüft. Die Schmutzwasserleitung des Gewerbegebietes soll an die bestehende Mischwasserleitung in der „Möckmühler Straße“ angeschlossen werden. Hierfür muss das Schmutzwasser entgegen dem Gefälle gepumpt werden. Die hydraulischen Auswirkungen auf das darunterliegende Kanalnetz sollen, aufgrund der wahrscheinlich sehr geringen Wassermenge zunächst beobachtet werden. Gemäß dem AKP (Allgemeiner Kanalisationsplan) kommt es zu Überstauereignissen in der weiterführenden Kanalisation. Es sollen daher 3 Haltungen aufdimensioniert werden. Die Situation wird durch die Erschließung des Gewerbegebiets „Tränke“ nicht verschärft, da mit einer sehr geringen Zunahme der Schmutzwassermenge zu rechnen ist.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen soll weiterhin in den bestehenden Entwässerungsgraben eingeleitet werden und über ein Regenrückhaltebecken verzögert nach Süden in Richtung „Sulzbach“ bzw. „Jagst“ abgeleitet werden.

Bei der Entwässerungsplanung wurde der Schutz des Grundwassers und die Einleitung des Regenwassers in ein Gewässer 2. Ordnung gemäß den technischen Anforderungen beachtet. Für die Verkehrsflächen, welche der Belastungskategorie II zugeordnet werden, wird dementsprechend eine Regenwasserbehandlungsanlage vorgesehen.

Das Planung wurde vorab mit dem Landratsamt – Fachdienst Abwasser bereits abgestimmt.

Umgang mit dem Gewässer 2. Ordnung

In Abstimmung dem Landratsamt soll das bestehende NN-Gewässer, welches als Gewässer 2. Ordnung kategorisiert wurde, im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Tränke naturnah ausgebaut werden. Zum einen wird durch das leichte mäandrieren des NN-Gewässers eine Verzögerung des anfallenden Niederschlagswassers bewirkt sowie eine ökologische Aufwertung im Bereich des Gewässerrandstreifens langfristig gewährleistet.

Durch das Ingenieurbüro Winkler+Partner GmbH wurden „Wasserwirtschaftliche Untersuchungen zur geplanten Erschließung des Baugebietes Tränke“ durchgeführt. Diese Untersuchungen kommen zu folgendem Ergebnis:

- Bei einem Starkregenereignis sind keine Auswirkungen auf das anschließende NN-Gewässer zu erwarten. Verschlechterungen im Unterlauf sind ebenfalls nicht zu erwarten.
- Es ergibt sich lediglich eine moderate Erhöhung der Abflussspitze beim HQ100. Eine Erhöhung der Abflussspitze im „Sulzbach“ ergibt sich nicht. Negative Auswirkungen auf den Hochwasserabfluss im Sulzbach durch das geplante Gewerbegebiet sind demnach nicht zu erwarten.

Das Planung wurde vorab mit dem Landratsamt – Fachdienst Oberirdische Gewässer bereits abgestimmt.

Löschwasserbedarf

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz soll über das zu erstellende Leitungsnetz gedeckt werden, dies wurde von der Stadtverwaltung geprüft. Es verlaufen zwei Wasserleitungen vom Hochbehälter Bittelbronn zum ehemaligen Hochbehälter in Reichertshausen. Diese versorgen beide das Ortsnetz von Reichertshausen und können im Brandfall beide zur Löschwasserversorgung herangezogen werden. Dies wurde mit den Wasserversorgungsverband Siglingen-Bittelbronn abgestimmt. Weiterhin befindet sich in etwa 250 m zum Plangebiet in der Feuerseestraße ein Löschwasserteich mit etwa 100 m³ Volumen. Die Richtwerte der Löschwasserversorgung bei einem mittleren Bedarf mit 96m³/h sind damit erfüllt.

Erforderliche Abstellflächen für Feuerwehreinsatzfahrzeuge auf den Baugrundstücken sowie eventuelle Rettungswege sind im baurechtlichen Verfahren nachzuweisen.

6.3 Alternativenprüfung

Die Unternehmensgruppe GLASSLINE hatte zunächst vor Ihrer Anfrage bei der Stadt Neudenu sich bemüht einen geeigneten gewerblichen Standort im näheren Umfeld von Heilbronn zu finden. Es zeigte sich jedoch, dass im direkten Umfeld Heilbronn keine geeignete Gewerbefläche zur Verfügung stehen. Entsprechende Anfragen der Unternehmensgruppe im Umfeld von Heilbronn wurden allesamt negativ beschieden. Daher erfolgte eine Anfrage zum konkreten Vorhaben an die Stadt Neudenu.

Innerhalb der Gesamtgemeinde Neudenu wurde ein geeigneter Standort für das Vorhaben der Unternehmensgruppe GLASSLINE unter Beachtung und Berücksichtigung unterschiedlicher Kriterien gesucht. Als Kriterien wurde zunächst die erforderliche Flächengröße zugrunde gelegt (siehe auch Kap. 5. Bauflächenbedarfsnachweis). Weiterhin sind insbesondere die topographischen Verhältnisse, die verkehrliche Anbindung sowie die Entfernung zu bestehenden und geplanten Wohngebieten ausschlaggebend bei der Suche nach einem geeigneten Gewerbestandort. Das Gelände sollte möglichst eben und gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein. Gleichzeitig muss eine gewerbliche Entwicklung einen ausreichenden Abstand zur bestehenden Wohnbebauung aus Gründen des Immissionsschutzes einhalten. Ebenfalls wurden die raumordnerischen Zielausweisungen sowie naturschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen bei der Standortwahl beachtet. Die einzelnen Kriterien der Standortsuche werden im nachfolgenden näher erläutert:

In der Gesamtgemeinde Neudenu stehen aufgrund siedlungsstruktureller Gegebenheiten nur wenige Flächen für eine langfristige gewerbliche Flächenentwicklung zur Verfügung. Dies ist zum einen durch die bestehende überwiegende Siedlungstätigkeit entlang des Jagsttals und damit einhergehend mit schwierigen topographischen Verhältnissen daran angrenzend verbunden. Zum anderen befinden sich nördlich und westlich der Stadt Neudenu größere zusammenhängende Waldgebiete, die sich für eine Bebauung ebenfalls nicht eignen. Weiterhin sind entlang des Jagsttals und des Sülztals in Richtung Reichertshausen zahlreiche Schutzgebiete wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Biotop sowie Überschwemmungsgebiete ausgewiesen. Eine gewerbliche Flächenentwicklung scheidet dort aus ökologischen sowie naturschutzrechtlichen Gründen aus.

Nach Abschichtung der Schutz- und Überschwemmungsgebiete sowie der Biotopverbundflächen verbleiben als potenzielle gewerbliche Entwicklungsbereiche nur die Bereiche südlich des bestehenden Landschaftsschutzgebietes in Richtung Kressbach, nördlich bzw. südöstlich von Neudenu sowie östlich von Reichertshausen. Weitere Flächen angrenzend zur bestehenden bzw. geplanten Wohngebieten eignen sich ebenfalls aufgrund immissionsschutzrechtlicher Einschränkungen nicht als gewerbliche Standorte. Aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse, der angrenzenden Wohnbebauung und der damit einhergehenden hohen Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohngebiete kommt der Standort nördlich von Neudenu nicht in Frage. Der Standort westlich von Kressbach scheidet aufgrund der schlechten verkehrlichen Anbindung ebenfalls aus. Für eine gute verkehrliche Anbindung müsste eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz bestehen mit einer entsprechend auf den Lkw-Verkehr ausgelegten Straßendimensionierung. Für beide Standorte trifft dies nicht zu.

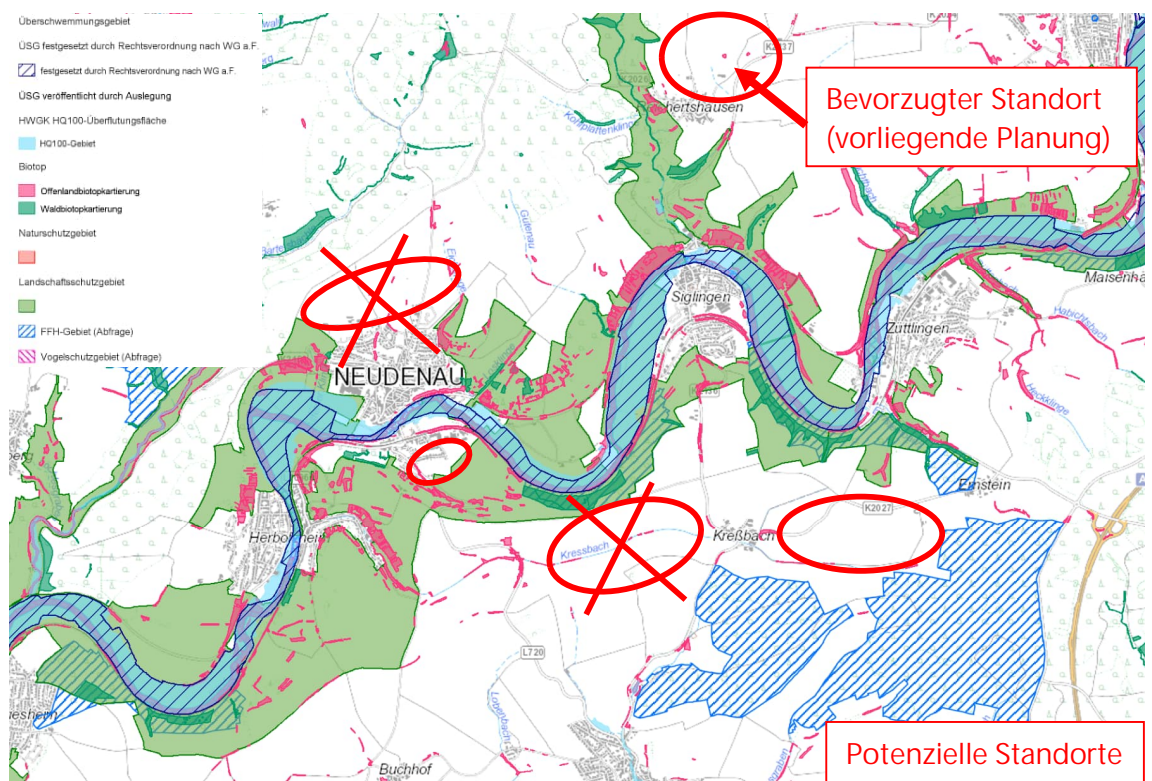


Abb. 11: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

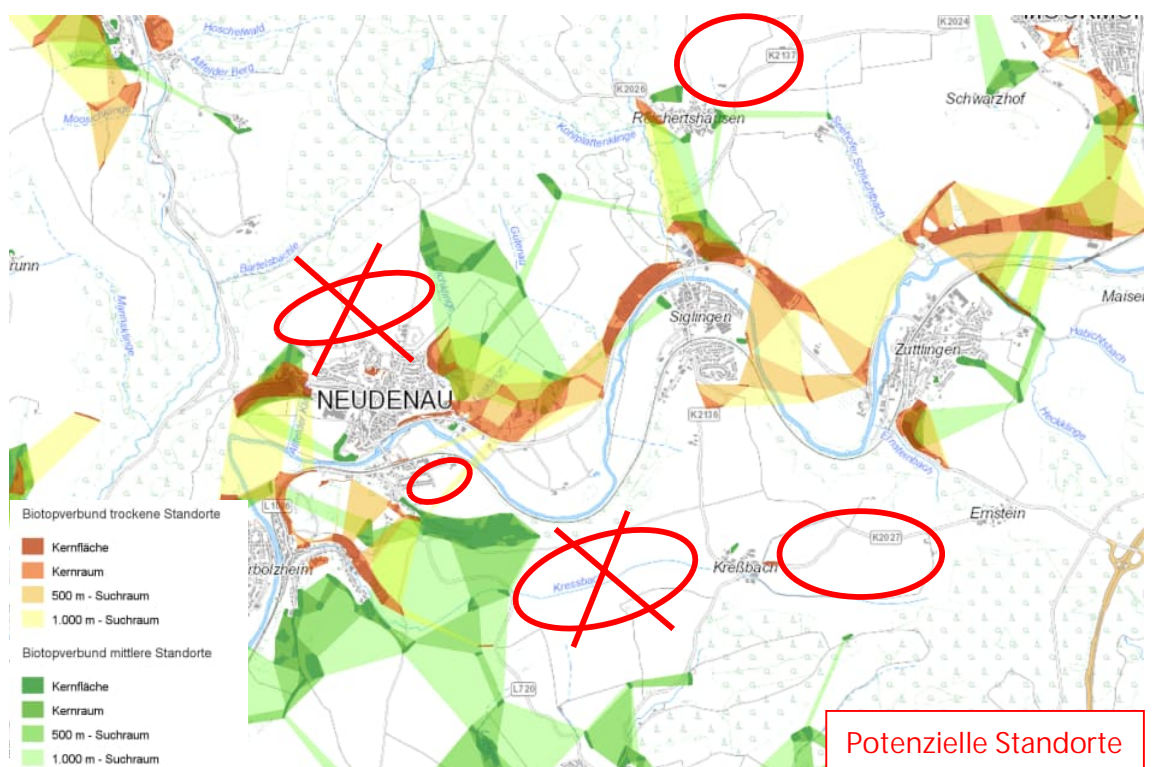


Abb. 12: Schutzgebiete Biotopverbundflächen (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)

Die von Schutzgebieten und Überschwemmungsgebieten freien Flächen wurden im nächsten Schritt hinsichtlich der raumordnerischen Zielausweisungen des Regionalplans

geprüft. Dadurch entfällt auch die Fläche östlich von Kressbach, da auf dieser ein Regionaler Grünzug (Z) ausgewiesen wird. Diese Fläche wurde jedoch aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung an die A 81 in die nähere Standortbetrachtung miteinbezogen.

Standort 1 – „Jenseits in der Au/Steige“:

Im Flächennutzungsplan ist für die künftige Gewerbeflächenentwicklung Neudenaus die gewerbliche Baufläche „Jenseits in der Au/Steige“ mit einer Fläche von rund 7,63 ha in der Kernstadt Neudenu südlich der Jagst als einziger größerer Standort vorgesehen. Der Standort ist allerdings im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung, mögliche Immissionskonflikte mit angrenzender Wohnbebauung und die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer nur schwierig zu entwickeln. Die Stadt hat in den vergangenen Jahren erfolglos versucht den Standort zu entwickeln. Im Zuge eines Flächentauschs auf Eben des Flächennutzungsplans soll deshalb diese gewerbliche Fläche zugunsten einer Gewerbeflächenentwicklung im Gewann Tränke anteilig aufgegeben werden.

Darüber sind im Flächennutzungsplan der Stadt Neudenu für größere gewerbliche Ansiedlungen keine Bauflächen mehr ausgewiesen. Lediglich eine betriebsbezogene Erweiterungsfläche der Fa. Böckling steht in der Kernstadt noch zur Verfügung.

Standort 2 – „Kressbach“:

Im Zuge einer Siedlungsentwicklungskonzeption im Jahr 2020 wurde auch eine Verlagerung der gewerblichen Bauflächen in Richtung Autobahn/Kressbach diskutiert und geprüft. Der Standort wurde zunächst als möglicher interkommunaler Gewerbestandort aufgrund der hohen Verkehrsgunst in der Nähe zur Autobahn in Betracht gezogen. Allerdings befindet sich der Standort vollständig in einem Regionalen Grünzug (Z). Nach intensiver Abstimmung mit dem Regionalverband wurde daher aufgrund des raumordnerischen Zielverstoß einer derartigen Gewerbeansiedlung die Überlegungen nicht weiterverfolgt. Daneben sprachen die schwierige Topografie, naturschutzrechtliche Konflikte (angrenzendes FFH-Gebiet) sowie die aufwendige Erschließung gegen den Standort.

Standort 3 – „Tränke“:

Am Standort „Tränke“ in Reichertshausen werden hingegen keine raumordnerischen Zielausweisungen berührt. An diesem Standort befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweinestall sowie eine landwirtschaftliche Halle im Umfang von etwa 1,0 ha versiegelter Fläche. Die Stadt Neudenu ist sich auch der landesplanerischen Zielfestlegungen zur Nachverdichtung und zur Nachnutzung von Brachflächen (Plansatz 3.1.9. siehe Kapitel 5.1) bewusst und verfolgt deshalb an der bereits baulich vorgeprägten und teilweise bereits versiegelten ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle eine geeignete Nachnutzung. Weiterhin werden an diesem Standort keine Schutzgebietsausweisungen berührt oder beeinträchtigt. Die Erschließung kann über die Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes ohne vergleichsweise hohen Aufwand erfolgen.

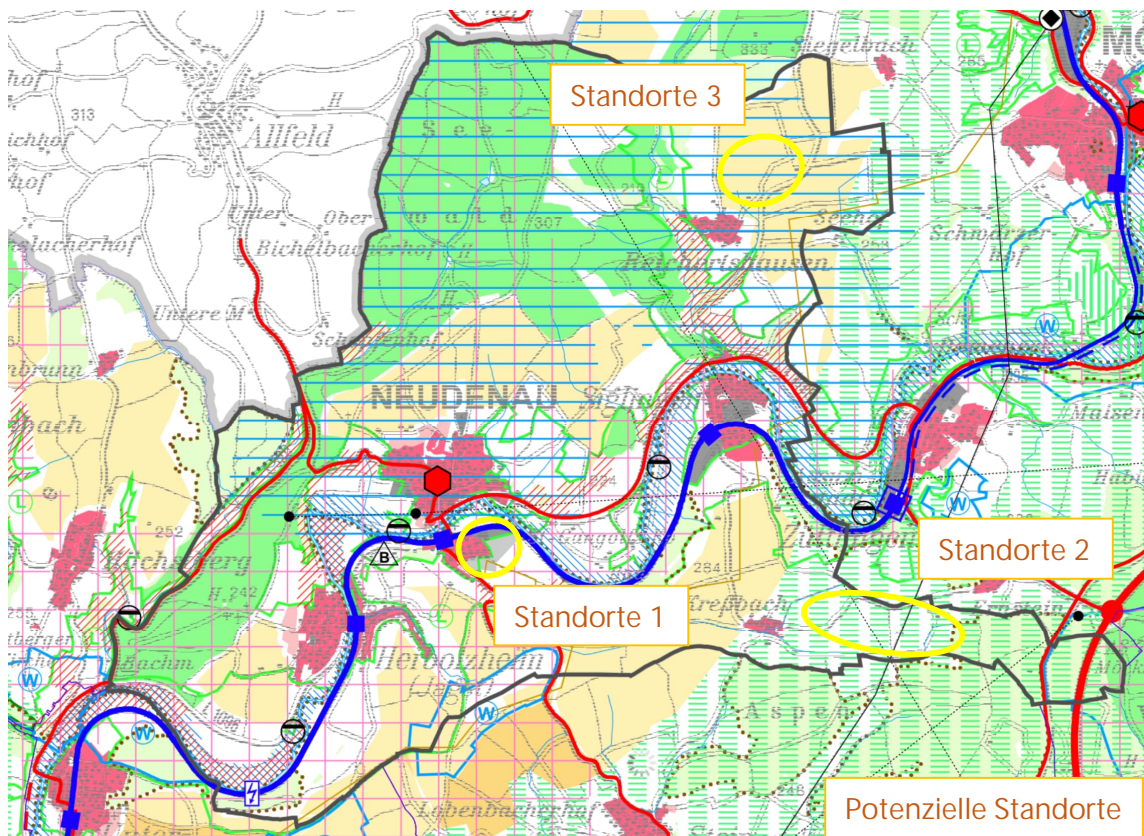


Abb. 13: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Gemarkung Stadt Neudenaу
 (Quelle: Regionalverband Heilbronn-Franken)

Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass der Standort 3 „Tränke“ in Reichertshausen trotz der eher peripheren Lage im Hinblick auf raumordnerische Vorgaben, natur- und umweltbezogene Restriktionen und Konflikte sowie den Erschließungsbedingungen am besten für eine gewerbliche Entwicklung geeignet ist. Zudem spricht die Flächenverfügbarkeit für diesen Standort. Im Vergleich zum bisherigen gewerblichen Entwicklungsstandort in Neudenaу sind aufgrund der möglichen direkten Anbindung an das klassifizierte Straßennetz sowie die günstigere Bauflächenzuordnung zudem weitaus geringere immissionsbezogene und verkehrliche Konflikte zu erwarten.

6.4 Plandaten

Die Flächen innerhalb des Areals verteilen sich wie folgt:

Flächenbilanz		
Gesamtfläche des Plangebietes	61.865 m ²	100,0 %
davon:		

Nettobauland (Gewerbegebiet)	43.131 m ²	69,7 %
Verkehrsflächen	6.569 m ²	10,6 %
davon: Straßenfläche	2.428 m ²	3,9 %
Wirtschaftsweg	510 m ²	0,8 %
Verkehrsgrün	2.703 m ²	4,3 %
Fuß- und Radweg	928 m ²	1,6 %
Private Grünflächen	1.646 m ²	2,7 %
Öffentliche Grünfläche	10.472 m ²	16,9 %
Versorgungsflächen	47 m ²	0,1%

7. Planinhalte

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

7.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an das geplante Nutzungskonzept innerhalb des geplanten Campus sind im GE-Gebiet Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke allgemein zulässig. Um einen großen Spielraum für die Ansiedlung von gewerblicher Nutzung zu ermöglichen, wurden die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Katalog der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen aufgenommen. Bei den Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind diese auf das betrieblich unbedingt erforderliche Maß zu beschränken, um mögliche insbesondere immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für die gewerbliche Entwicklung der Unternehmensgruppe zu vermeiden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Ergänzung betrieblicher Zwecke gebietsansässiger Unternehmen dienen, z.B. in Verbindung mit betrieblichen Schulungen, als Monteursunterkunft oder für Firmengäste etc., und „sodass eine für Wohnen erforderliche eigenständige Gestaltung des häuslichen Lebens nicht möglich ist“ (VG München, Urteil v. 24.11.2020 – M 1 K 18.279).

Zum Ausschluss von Nutzungsunverträglichkeiten und im Hinblick auf die Lage des Campus Areals werden Tankstellen, Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten als nicht zulässig festgesetzt.

Um die Entwicklung einer großflächigen Einzelhandelsagglomeration bzw. um eine großflächige Einzelhandelsansiedlung zu verhindern, wurden im Gewerbegebiet die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sowie sonstige Handelsbetriebe, die zentrenrelevante Güter auch an Endverbraucher verkaufen für ebenfalls unzulässig erklärt.

Weiterhin werden Schrottplätze und Mülllagerplätze sowie Fahrzeughandel- und Fahrzeugabstelllager für nicht zulässig erklärt, da diese nicht mit dem Planungsziel der Entwicklung eines hochwertigen innovativen Campus-Charakters zu vereinbaren sind.

Um die nächstgelegene Wohnbebauung im vorgeschriebenen Umfang zu schützen, wurde eine Geräuschkontingentierung vorgenommen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Kontingentfläche im Gewerbegebiet, abhängig von ihrer Lage und Distanz zum jeweiligen Immissionsort bestimmt (vgl. Kap. 8.5).

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die beabsichtigte gewerbliche Nutzung und einem möglichst effektiven und hohen baulichen Nutzungsgrad erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die Festlegung von Höhenlage und Höhe der Gebäude soll eine landschafts- und ortsgerechte Einbindung des Gebiets bzw. der einzelnen Baukörper sicherstellen. Insbesondere für die Wirkung im Landschafts- und Siedlungsraum ist dabei der höhenmäßige Bezug zwischen den Gebäuden und dem bestehenden Gelände von Bedeutung. Die Höhenlage des Gebäudes wird daher durch eine Bezugshöhe bezogen auf die interne Gliederung innerhalb des Campus festgelegte absolute Höhe über NN festgesetzt. Dabei wurde für die einzelnen Bereiche unterschiedliche Bezugshöhen zur Feingliederung des Geländes und der geplanten baulichen Entwicklung vorgenommen. Zum einen wurde sich am bestehenden Höhenniveau des Bestandsgebäudes zum anderen wurde sich für die übrigen Bereiche am mittleren Höhenniveau des bestehenden Geländes in den jeweiligen Bereichen orientiert.

Die Gebäudehöhen werden durch maximale Höchstwerte in Bezug auf die definierte Bezugshöhe festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 15,00 m im Norden, 11,00m im mittleren Bereich des Campus Areals und 9,00m im Süden bzw. im Nordwesten begrenzt. Bei der Festlegung der Höhenwerte wurde sich an der geplanten Nutzung sowie an den bestehenden Anforderungen zur Errichtung moderner Gewerbebauten orientiert.

Um passende Verwaltungs- und Bürogebäude, welche sich an den getroffenen Gebäudehöhen orientieren, zu ermöglichen wurde ebenfalls eine dreigeschossige Bauweise angrenzend an die bestehenden Betriebe vorgesehen. Zur Abstufung zur angrenzenden Landschaft wurde die Höhe der Gebäude bzw. die Anzahl der Vollgeschosse von Norden nach Süden bzw. nach Osten reduziert.

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

Entsprechend der angestrebten Nutzungs- und Bebauungsstruktur wird überwiegend eine offene Bauweise festgesetzt, um einen aufgelockerten Campuscharakter zu erreichen. Im südlichen Bereich werden am Schwerpunkt der angedachten gewerblichen Produktionsprozesse zusätzlich Gebäude mit einer Länge von bis zu 80 m ermöglicht.

Um mit der in Etappen vorgesehenen Bebauung auf heute noch nicht absehbare Anforderungen und Entwicklungen flexibel reagieren zu können, wurden im Plangebiet überwiegend großzügige durch Baugrenzen definierte Baufelder festgesetzt.

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um ausreichend Parkplätze für Kunden sowie Stellplätze für Mitarbeiter des künftigen Areals zur Verfügung stellen zu können, werden Stellplätze und Garagen auf den Baugrundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zugelassen. Dies ermöglicht einen weiten Spielraum bei der langfristigen Konzeption und Anordnung erforderlicher Stellplätze.

Verkehrsflächen

Zur Vermeidung möglicher verkehrlicher Konflikte bei der Ein- und Ausfahrt in das Gewerbegebiet wurden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt entlang der K 2137 sowie im Einmündungsbereich zur K 2137 festgesetzt.

Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen im Osten dienen der Eingrünung und Einbindung des Campus Areals in den angrenzenden Landschaftsraum. Dies wird durch die Eingrünung im Norden und Westen durch eine öffentliche Grünfläche verstärkt. Dies stellt einen vergleichsweise hohen Anteil an Grünflächen in Kombination mit Ausgleichs-, Pflanz- und Renaturierungsmaßnahmen. Auch dies unterstreicht den besonderen Charakter des Gebiets. Um den besonderen Campus-Charakter herauszustellen, wurde im Planentwurf eine verpflichtende Dachbegrünung von mindestens 75 % der Dachflächen ergänzend aufgenommen. Dies ist ein für neue Gewerbegebiete im ländlichen Raum vergleichsweise hoher Wert.

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

Zum Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Orts- und Landschaftsbilds werden folgende Festsetzungen und Maßnahmen im Bebauungsplan getroffen:

- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dach- und Fassadenmaterialien.
- Wasserdurchlässige Beläge
- Festsetzung von insektenschonender Beleuchtung.
- Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen
- Extensive Dachbegrünung

Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Die vorgesehenen Pflanzgebote und Erhaltungsgebote dienen der Durchgrünung und landschaftsgerechten Einbindung des Areals. Dabei wird ein umfassendes Maßnahmenbündel zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes umgesetzt, welche den besonderen Charakter des geplanten Gewerbegebietes unterstreichen. Zum einen werden Pflanzgebote auf den großzügigen Grünflächen sowie Erhaltungsgebot für die bestehenden Bäume und Sträucher festgesetzt. Auch die Renaturierung des bestehenden Gewässers

II-Ordnung wird durch naturnahe Gestaltung und Bepflanzung in den Landschaftsraum eingebunden.

7.2 Örtliche Bauvorschriften

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

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

Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um ein einheitliches Erscheinungsbild zu schaffen, werden geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zugelassen.

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben zur Dachdeckung mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Dachflächen zur Einbindung in das Landschaftsbild, als Beitrag zum Klimaschutz und aus ökologischen Gründen, zu mindestens 75% zu begrünen. Eine Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich für zulässig erklärt.

Um eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebiets in seiner eher exponierten Lage zu gewährleisten, wird die Farbgestaltung von Gebäudefassaden eingeschränkt. Grelle und sehr helle und dunkle Farbtöne, die ein Hervortreten aus dem landschaftlichen Zusammenhang bewirken, werden ausgeschlossen. Zudem sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien zur Fassadenverkleidung unzulässig.

Werbeanlagen

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

Einfriedungen

Um einen fließenden Übergang zur angrenzenden Landschaft mit überwiegend landwirtschaftlicher Nutzung zu schaffen, dürfen Einfriedungen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Dabei sind die Einfriedungen auch 1,00 m gegenüber den Grundstücksgrenzen zurückzunehmen. Mit Anpflanzungen ist zur Rücksichtnahme auf die Landwirtschaft ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Dabei sind begrünte Zäune sowie freiwachsende Hecken zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist im Hinblick auf die exponierte Lage im Landschaftsraum nur in begrünter Form gestattet.

Niederspannungsfreileitungen

Zur Vermeidung von Verkehrsbeeinträchtigungen und im Hinblick auf die exponierte Lage sind Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet unzulässig.

7.3 Nachrichtliche Übernahmen

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Baugrunduntersuchung
- Baufeldräumung und Gehölzrodung
- Regenwasserzisternen
- Herstellung des Straßenkörpers
- Starkregenereignisse
- Einfriedungen
- Vogelschlag
- Landwirtschaft
- Geotechnik
- Geräuschkontingentierung

8. Auswirkungen der Planung

8.1 Umwelt, Natur und Landschaft

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

Der Umweltbericht wurde nach Festlegung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ausgearbeitet. Der Umweltbericht ist als Bestandteil der Begründung den Planunterlagen beigelegt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung – Wagner + Simon ein Grünordnerischer Beitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Untersuchung erstellt. Die dabei ermittelten Eingriffe durch den Bebauungsplan können durch Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches nur teilweise ausgeglichen werden.

Durch die ausgeprägte Eingrünung des Gewerbegebiets und die unmittelbar anschließenden Ausgleichsflächen wird das Landschaftsbild landschaftsgerecht neugestaltet und der Eingriff damit ausgeglichen. Auch die Eingriffe im Schutzgut Pflanzen und Tiere werden durch die ausgeprägte Eingrünung und die randlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Beim Schutzgut Boden entsteht ein Kompensationsdefizit von 357.177 ÖP. Abzüglich der Aufwertung durch den Erosionsschutz (8.060 ÖP) und dem Kompensationsüberschuss im

Schutzgut Pflanzen und Tiere (70.572 ÖP) verbleibt noch ein Defizit von 278.545 ÖP, das außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden muss.

Mit der Planverwirklichung sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB verbunden, die nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden können. Mit folgenden Maßnahmen erfolgt der Ausgleich:

- CEF-Flächen für Zauneidechsen und Offenlandbrüter Flst.Nr. 330 (133.320 ÖP)
- Ökokontomaßnahme „Waldrefugium Ehnig“ (Zuordnung von 145.225 ÖP aus 306.900 ÖP)

Der Eingriff wird dadurch vollständig ausgeglichen.

Es werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung festgesetzt bzw. aufgenommen:

- Regelmäßige Mahd im Vorfeld der Bebauung
- Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung
- Allgemeiner Bodenschutz
- Wasserdurchlässige Beläge
- Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Vorgaben für die Einfriedungen
- Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien
- Insektenschonende Beleuchtung
- Erhalt von Gehölzen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt:

- Extensive Dachbegrünung
- Baum- und Strauchpflanzungen in den Gewerbeflächen
- Einsaat von Verkehrsgrünflächen
- Naturnahe Gestaltung des Grabens sowie Einsaat und Bepflanzung der Gewässerrandstreifen (Pfg 1 & Pfg 2)
- Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit Dauereinstau, Einsaat und Bepflanzung der Randflächen (Pfg 3)
- Eingrünung Ost (Pfg 4)
- Ausgleichsfläche am Biotop (Pfg 5)
- Einsaat und Bepflanzung der Grünfläche am Regenrückhaltebecken (Pfg 6)
- Einsaat des Hochwasserschutzwalls

Details zur Bewertung des Eingriffes und zur Beachtung der Eingriffsregelung können dem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung bzw. dem grünordnerischen Fachbeitrag entnommen werden.

8.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung „Wagner+Simon“ Ingenieure durchgeführt. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in

Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Das Plangebiet und die Umgebung wurden zwischen Ende Februar und Ende Juni 2022 im Rahmen einer ornithologischen Untersuchung siebenmal begangen. Dabei wurden insgesamt 35 Vogelarten festgestellt, von denen 23 als Brutvögel im Plangebiet und seinem Umfeld eingestuft wurden. 12 Vogelarten wurden als Nahrungsgäste bewertet.
- Mit Ausnahme der Feldlerche - Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden. Sie suchen das Gebiet nur zur Nahrungsaufnahme auf und können Bauarbeiten ausweichen und werden daher nicht getötet oder verletzt.
- Ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden nicht beeinträchtigt, da sie außerhalb des Geltungsbereichs liegen.
- Zur Nahrungssuche und Rast geeignete Flächen stehen in der Umgebung des Plangebiets weiterhin ausreichend zur Verfügung. Störungen, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der Nahrungsgäste führen, treten nicht ein.
- Näher zu prüfen sind die Auswirkungen auf die Brutvögel, die innerhalb und unmittelbar angrenzenden an den Geltungsbereich brüten bzw. brüten können und auf das nahe Feldlerchenbrutrevier.
- Am Nordostrand des Ackergrundstücks Flst.Nr. 330 und damit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur Eingriffsfläche, aber auf Grund der Kuppenlage und der Entfernung ausreichend weit von den künftigen Gebäuden entfernt, wird eine 3.700 m² große Fläche als Brut- und Nahrungshabitat für Feldlerche und Schafstelze aufgewertet. Die Maßnahme wird im Fachbeitrag Artenschutz näher beschrieben.

Tiere- und Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie:

- Prüfung für jede Art, ob der Wirkraum in ihrem Verbreitungsgebiet liegt.
- Für die meisten Arten konnte nach dieser Untersuchung ausgeschlossen werden, dass sie hier vorkommen oder betroffen sein können.
- Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppe der Fledermäuse und die Zauneidechse näher untersucht.

Fledermäuse:

- In der Umgebung des Plangebiets gibt es Fundangaben von insgesamt 13 Fledermausarten. Im Geltungsbereich sind sie wenn überhaupt gelegentlich beim Durch- oder Überflug zu erwarten. Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.
- Es ist davon auszugehen, dass es in Reichertshausen Quartiere zumindest einiger dieser Arten gibt. Vor allem für die Zwergfledermaus ist es sehr wahrscheinlich, dass auch Wochenstuben vorkommen. Aus dem nahen Möckmühl ist zudem eine große Wochenstube des Großen Mausohrs bekannt.

- Das noch stehende Gebäude wurde von außen und innen auf Quartierpotential bzw. Hinweise auf eine aktuelle oder frühere Nutzung durch Fledermäuse untersucht.
- Hinweise auf eine tatsächliche Nutzung (Verfärbungen, Kotpellets am Boden um die Halle) gab es nicht. Die Gehölzbestände im Umfeld waren mit Ausnahme der Bäume, die erhalten bleiben, schon gefällt.
- Als Jagdhabitat hat der Geltungsbereich keine besondere Bedeutung. Es ist zwar davon auszugehen, dass die Fledermäuse, die in der Ortslage Quartiere haben und in den Obstwiesen und an Waldrändern um Reichertshausen jagen, auch die Flächen um die ehem. Hallen und um das Feldgehölz im Norden bejagen, schon auf Grund der geringen Größe der Flächen und der Lage in Richtung der freien, ausgeräumten Feldflur, lassen aber ausschließen, dass es sich um ein essentielles Jagdhabitat handelt.
- Eine Tötung oder Verletzung erfolgte nicht (Verbotstatbestand Nr. 1).
- Erhebliche Störungen, die sich auf die Erhaltungszustände lokaler Populationen auswirken (Verbotstatbestand Nr. 2), sind ebenfalls nicht zu erwarten.
- Mit dem Abbau der Hallen gingen vermutlich wenige und nur als Zwischenquartier geeignete Strukturen verloren. Für diese gibt es in der nahen Ortslage von Reichertshausen mit zahlreichen Scheunen, Ställen und Schuppen ausreichend geeignete Ausweichmöglichkeiten. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Verbotstatbestand Nr. 3 tritt nicht ein.

Zauneidechse:

- Vom südlichen Ortsrand von Reichertshausen sind von früheren Untersuchungen Vorkommen von Zauneidechsen bekannt. Bei einer ersten Begehung des Gebietes im Januar 2022 wurden einige, für Zauneidechsen als Lebensraum geeignete Habitate im Geltungsbereich festgestellt.
- Es wurden fünf Begehungen zwischen April und August 2022 durchgeführt, um die Flächen auf ein Vorkommen von Zauneidechsen zu untersuchen.
- In der dicht bewachsenen Böschung am Feldweg und in den teilweise erst in den letzten Jahren geräumten Flächen auf dem Gelände gab es – trotz intensiver Suche bei 5 Begehungen – keine Nachweise. Die Flächen werden als potentielle Lebensstätten bewertet.
- In den westlichen Randbereichen wurden an drei Terminen Zauneidechsen nachgewiesen.
- Im Westen bestehen über die Grabenböschungen, Graswege und grasbewachsenen Ackerränder Verbindungen zu den nahen Obstwiesen und den Gärten am Ortsrand. Es kann daher angenommen werden, dass die Zauneidechsen im Umfeld von Reichertshausen Teil einer gemeinsamen, lokalen Population sind.
- Es wurde ein Maßnahmenkonzept zu den Zauneidechsen erstellt.

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

- Baufeldräumung und Gehölzrodung im Winterhalbjahr

Details zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung können dem Fachbeitrag entnommen werden.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

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

- Pflanzgebote am Rand des Plangebietes zur Eingrünung und zur Einbindung in die angrenzende Landschaft.
- Gewässerrenaturierung zur Verbesserung des ökologischen Zustandes.
- Regenrückhaltebecken mit Dauereinstau zur Verbesserung des Wasserhaushaltes mit Ziel einer „wassersensiblen Siedlungsentwicklung“.
- Verpflichtung zur Begrünung von 75% der Dachflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und Reduzierung der Regenwasserabflüsse.
- Ausschluss von Schotter- und Steingärten im Areal zur Vermeidung von Hitzeinseln und Verbesserung des lokalen Kleinklimas.
- Umnutzung eines bestehenden zum Teil versiegelten ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zur Reduzierung der Eingriffe in Grund und Boden.

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

8.4 Starkregen

Durch die Randlage des Plangebietes angrenzend zu bestehenden Ackerflächen mit einem Gefälle nach Süden bzw. Südwesten besteht laut Starkniederschlagsgefahrenkarte der Stadt Neudenau insbesondere im Norden und Nordwesten ein erhöhtes Risiko von einströmendem Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen.

Zur Absicherung des Geländes vor Starkregenereignissen wird daher entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vom bestehenden Entwässerungsgraben bis zur Biotopfläche ein Leitdamm von etwa 1m Höhe errichtet. Dieser dient dem Starkniederschlagsschutz und soll gezielt das Wasser, welches aus der bisherigen Starkniederschlagsgefahrenkarte das Plangebiet schwerpunktmäßig durchströmt, abgehalten und in Richtung des Gewässers 2. Ordnung geführt werden.

Das Planung wurde vorab mit dem Landratsamt – Fachdienst Oberirdische Gewässer bereits abgestimmt.

8.5 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich etwa 120 m nordöstlich des Ortsrandes von Reichertshausen. Die nächstgelegenen Wohngebäude des Stadtteils befinden sich in etwa 145 m Entfernung zum geplanten gewerblichen Plangebiet.

Gewerbelärm:

Um der Umgebungsnutzung der nahegelegenen schutzwürdigen Bebauungen Rechnung zu tragen, wurde durch das Ingenieurbüro „rw bauphysik“ aus Schwäbisch Hall eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

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

Um die schutzwürdige Bebauung im vorgeschriebenen Umfang zu schützen, wurde eine Geräuschkontingentierung durchgeführt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Kontingentfläche im Gewerbegebiet, abhängig von ihrer Lage und Distanz zum jeweiligen Immissionsort bestimmt. Es handelt sich um die Festlegung eines so genannten „Emissionskontingents“, welches das (logarithmische) Maß für die im Mittel je m² Fläche abgestrahlte Schalleistung ist.

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

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass Immissionskonflikte an der nächstgelegenen schutzwürdigen Bebauung durch die geplanten Gewerbeflächen nicht auszuschließen sind. Um Überschreitungen der zulässigen Richtwerte der TA Lärm zu vermeiden, wurden deshalb geeignete Emissionskontingente für die Gewerbeflächen errechnet, die als schalltechnische Anforderung im Bebauungsplan festzusetzen sind.

Das Plangebiet wird sowohl für den Tageszeitraum als auch für den Nachtzeitraum kontingentiert. Mit den ermittelten Emissionskontingenten ist zur Tageszeit ein uneingeschränkter Betrieb auf allen Gewerbeflächen möglich. Die Kontingente für die Nacht reichen unter Berücksichtigung der Zusatzkontingente in Richtung des Sektors A für einen nahezu uneingeschränkten Nachtbetrieb aus. In Richtung des Sektors B ist ein uneingeschränkter u.U. nicht möglich.

Durch die Festsetzung einer Geräuschkontingentierung ist der Grundsatz, dass Flächen zur Verfügung stehen müssen in denen jeder typische Gewerbebetriebe sich ansiedeln kann, innerhalb des Plangebietes nicht gewahrt. Daher wird eine gebietsübergreifende Gliederung zugrunde gelegt.

Als Voraussetzung einer gebietsübergreifenden Gliederung ist neben dem kontingentierten Gebiet ein Ergänzungsgebiet notwendig, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Hierfür wird das unbeschränkte Gewerbegebiet „Leiten“ in Siglingen sowie eine Teilfläche des Gewerbegebietes „In der Au“ in Neudenu herangezogen. In beiden Bebauungsplan werden keine Emissionsbeschränkungen für die Plangebiete bzw. für eine Teilfläche des Plangebietes festgesetzt. Eine Gliederung und eine Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen sind dadurch zulässig.

8.6 Verkehr

Durch die Ansiedlung eines gewerblichen Campus am nordöstlichen Siedlungsrand von Reichertshausen wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Für den ersten Bauabschnitt mit Umnutzung der ehemaligen Hofstelle entstehen etwa 75 Arbeitsplätze. Das erhöhte Verkehrsaufkommen kann jedoch direkt über den geplanten Anschluss ortsdurchfahrtsfrei an die K 2137 abgewickelt werden. Ein erheblich gesteigertes Verkehrsaufkommen im Siedlungsbereich und negative verkehrliche Auswirkungen durch die Planung sind aus diesem Grund nicht zu erwarten.

8.7 Landwirtschaft

Auf dem anvisierten Planstandort auf der Gemarkung Reichertshausen im Gewann Tränke handelt es sich um landbauwürdige Böden mit Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft. In der Flurbilanz 2022 wird das Plangebiet überwiegend als „Vorbehaltsflur I“ ausgewiesen. Diese Standorte sind laut der Digitalen Flurbilanz der landwirtschaftlichen Nutzung vorzubehalten. Fremdnutzungen sollen ausgeschlossen bleiben. Aufgrund der dargelegten Alternativlosigkeit eines anderen möglichen Gewerbestandortes (siehe Kap. 6.3 Alternativenprüfung) und der dargelegten Bedarfsbegründung wird dem Ziel einer gewerblichen Ansiedlung und Entwicklung des Areals dem Vorrang vor einer landwirtschaftlichen Nutzung des konkreten Gewerbebetriebes eingeräumt. Dies umso mehr, als das im Gegenzug an anderer Stelle gewerbliche Entwicklungsflächen in größerem Umfang aufgegeben und diese Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung erhalten bleiben.

9. Angaben zur Planverwirklichung

9.1 Zeitplan

Das Bebauungsplanverfahren soll in der ersten Jahreshälfte 2023 abgeschlossen werden. Die Umsetzung des ersten Bauabschnittes mit Umnutzung der bestehenden ehemaligen Hofstelle soll ab dem Herbst 2023 erfolgen.

9.2 Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind überwiegend in der Hand des Vorhabenträgers. Die künftige Grundstücksbildung kann ohne Umlegungsverfahren erfolgen.

9.3 Städtebauliche Verträge

Es wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Neudenu und dem Vorhabenträger zu den Details der Erschließung und Kostentragung abgeschlossen.

9.4 Kosten und Finanzierung

Die für die Planung und Erschließung des Areals anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.

Aufgestellt:

Neudenau, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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