

VORENTWURF

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN 'AM HESBACHTAL'

Gemarkung Windischbuch / Bobstadt
Stadt Boxberg
Main-Tauber-Kreis

Stand: 18. Mai 2026

Inhalt

BEGRÜNDUNG	3
1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2 Plangebiet	4
2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung	4
2.2 Städtebaulicher Entwurf	5
3 Übergeordnete Planungen	5
3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser	5
3.2 Landesentwicklungsplan	6
3.3 Regionalplan	9
3.4 Flächennutzungsplan	10
4 Planungsrechtliche Festsetzungen	10
4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung	10
4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	11
4.3 Grünflächen und Pflanzgebote	11
4.4 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen	11
5 Örtliche Bauvorschriften	12
6 Erschließung	13
6.1 Verkehrliche Erschließung	13
6.2 Versorgungstechnische Erschließung	13
7 Bodenordnung, Grundstücksaufteilung	14
8 Landwirtschaftliche Belange	14
9 Schutzgebiete	16
10 Denkmalschutz	16
Umweltbericht mit Eingriffsregelung	17
10.1 Einleitung	17
10.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	17
10.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen	17
10.3.1 Baugesetzbuch (BauGB)	17
10.3.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	18
10.3.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	19
10.3.4 Regionalplan Heilbronn-Franken	19
10.4 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen	20
10.4.1 Landschaftsbild	20
10.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
10.4.3 Schutzgut Boden	23
10.4.4 Schutzgut Fläche	24
10.4.5 Schutzgut Wasser	25
10.4.6 Schutzgut Klima/Luft	26
10.4.7 Schutzgut Mensch	26
10.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter	27
10.5 Umweltrisiken	27
10.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	27
10.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	28
10.8 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	31
10.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	31
10.10 Prüfung von Planungsalternativen	31
10.11 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung	37
11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)	37
11.1 Inhalte des Monitorings	37
11.2 Monitoring – Zeitplan	38
12 Zusammenfassung	38

BEGRÜNDUNG

1 Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der geplante Neubau der Sammelgutanlage der Rüdinger Spedition nördlich des IGD-Schwerpunktes Boxberg-Seehof, Gemarkung Boxberg und Windischbuch. Das Vorhaben ist als Modellprojekt für CO₂-freien Sammelgutverkehr geplant.

Die Rüdinger Spedition ist im Krautheimer Stadtteil Altkrautheim, Hohenlohekreis, angesiedelt und aktuell mit 220 Lkw, 650 Mitarbeitenden, darunter 55 Auszubildende, und 100.000 Palettenplätzen der größte mittelständische Logistiker in der Region zwischen Würzburg und Heilbronn sowie Wertheim und Gaildorf. Die Firma ist tätig als Fachspedition für Maschinentransporte, Teilladungsspedition, Stückgut- und Sammelguttransporte sowie im Omnibusverkehr.

Im Stück- und Sammelguttransport verzeichnet die Rüdinger Spedition ein starkes Wachstum und plant deshalb zur Versorgung der regionalen Firmen mit Stück- und Sammelgütern den Neubau eines Umschlagzentrums (Sammelgutanlage) mit Umschlag- und Lagerhallen, Bürogebäude sowie Parkplätzen für Lkw und Pkw. Das Vorhaben ist als Modell- und Leuchtturmprojekt zum CO₂-freien Stückgutverkehr geplant, da ausschließlich Elektro-Lkw zum Einsatz kommen sollen.

Eine Erweiterung am Betriebssitz in Altkrautheim ist aufgrund fehlender Flächenkapazitäten, angrenzender Schutzgebiete sowie der Lage im Hochwasserschutzgebiet nicht möglich. An den weiteren Betriebsstandorten in der Region, z.B. Dörzbach, Waldenburg, Bad Mergentheim, Boxberg oder Weikersheim, stehen ebenfalls keine Flächenkapazitäten zur Verfügung.

Planungshistorie

Anfang des Jahres 2023 trat der Betriebsinhaber an die Stadt Krautheim bzgl. möglicher Erweiterungsflächen im Gemeindegebiet heran. Die gemeinsame Suche ergab einen Standort nördlich des Stadtteils Neunstetten. Der Stadtrat fasste im April 2023 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Standortfaktoren, die für diesen Standort sprachen, waren: Das potenzielle Plangebiet verfügt über eine ausreichende Flächengröße. Der Standort befindet sich direkt am ausgewiesenen Positivnetz für Lang-Lkw und näher an der Autobahnauffahrt Boxberg zur A 81 (9 km). Die Route von der neuen Umschlaghalle zur Autobahn würde im Vergleich zum bestehenden Standort in Altkrautheim um rund 7 km verkürzt werden. Diese verkürzte Strecke würde die Ortsdurchfahrten Neunstetten und Krautheim deutlich entlasten, zumal in beiden Ortschaften Haarnadelkurven zu durchfahren sind. Die zentrale Kreuzung im Stadtkern von Krautheim, die ebenfalls ein neuralgischer Punkt ist, würde ebenso eine Entspannung erfahren, da sie nicht mehr zentrale Drehscheibe der Lkw-Verkehre wäre. Gegenüber dem Standort in Altkrautheim hätte der geplante Standort nördlich von Neunstetten eine bessere verkehrliche Lage, wäre jedoch trotzdem nicht optimal (Strecke von fast 10 km zur Autobahn, weiterhin zwei zu durchzufahrende Ortschaften (Windischbuch, Schwabhausen)). Ein weiteres Pro-Kriterium war die Nähe zu Anlagen für Erneuerbare Energien. Südlich von Neunstetten wurden drei Windkraftanlagen errichtet. Des Weiteren ist in einer Entfernung von 750 m zum potenziellen Plangebiet eine Freiflächenphotovoltaikanlage geplant. In Kombination mit den geplanten Dachflächenanlagen des Neubauvorhabens hätte die Versorgung mit regenerativem Strom in räumlicher Nähe sichergestellt werden können. In Gesprächen hatte sich darüber hinaus gezeigt, dass der Eigentümer der Fläche verkaufsbereit wäre.

Im Zuge erster Gespräche zur Bauleitplanung kam jedoch auf, dass der Standort nördlich von Neunstetten das raumplanerische Kriterium des Anbindegebots (LEP Plansatz 3.1.9) nicht erfüllt. Zudem wurden hohe naturschutzfachliche Bedenken aufgrund der Nähe zum Naturschutzgebiet „Im See“ geäußert.

Aufgrund dieser Tatsachen wurde von behördlicher Seite gefordert, eine Standortalternativenprüfung durchzuführen (mehr dazu in Kapitel 4.5). In einem ersten Schritt wurden die Flächenpotenziale im Gemeindegebiet der Stadt Krautheim und den GVV-Gemeinden Dörzbach und Muldingen untersucht. Im Anschluss wurden 27 Standorte in drei Landkreisen und acht Kommunen in einem festgelegten Untersuchungsraum analysiert und mittels Punktesystem bewertet. Parallel wurden Gespräche mit allen Gemeinden bezüglich der Verfügbarkeit der gefundenen Einzelstandorte geführt. Nach der zweijährigen Standortsuche mit informeller Beteiligung aller relevanten Behörden wurde der Standort 18 unmittelbar nördlich des IGD-Schwerpunktes Boxberg-Seehof als Plangebiet favorisiert. Diese Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Baden-Württemberg. Das Amt Vermögen und Bau Heilbronn hat Bereitschaft zum Tausch der Flächen bei der Aufstellung/Rechtskraft eines Bebauungsplanes signalisiert. Da der favorisierte Standort außerhalb des IGD-Schwerpunktes Boxberg-Seehof liegt, ist zur Planumsetzung eine Erweiterung desselben notwendig. Ein entsprechender Antrag zur Erweiterung des IGD-Schwerpunktes Boxberg-Seehof wurde beim Regionalverband Heilbronn-Franken gestellt.

Plangebiet

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Kreisstraße K 2877 und östlich an die Gemeindeverbindungsstraße Windischbuch-Boxberg an. Es umfasst 7,5 ha landwirtschaftlich genutzte Fläche. Das Plangebiet umfasst weiterhin die Kreisstraße und die Gemeindeverbindungsstraße und weitere kleine Flurstücke, da einerseits die Zufahrt zum Plangebiet konzeptionell mitgedacht werden muss und andererseits das Landratsamt Main-Tauber-Kreis im Rahmen seiner Radwegkonzeption ein Teilstück des Radweges auch im Plangebiet berücksichtigen möchte.

Mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die notwendige Rechtsgrundlage für eine Bebauung geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan 2020 der VG Boxberg-Ahorn wird mit der 4. Änderung im Parallelverfahren geändert.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Das Plangebiet liegt nördlich des IGD-Schwerpunkts /des Gewerbe- und Industriegebiets 'Boxberg-Seehof'.

Es umfasst das Flurstück 6001/6 mit einer Fläche von 7,5 ha, diese Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet umfasst weiterhin anteilig die Flurstücke 6001/8 (Abfahrt Kreisstraße), 6003 (Gemeindeverbindungsstraße) und vollständig die beiden kleinen Flurstücke 6001/9 und 2641/1. Diese Flurstücke werden in den Geltungsbereich einbezogen, da einerseits die Zufahrt zum Plangebiet konzeptionell mitgedacht werden muss und andererseits das Landratsamt Main-Tauber-Kreis im Rahmen seiner Radwegkonzeption ein Teilstück des Radweges auch in diesem Plangebiet berücksichtigen möchte.

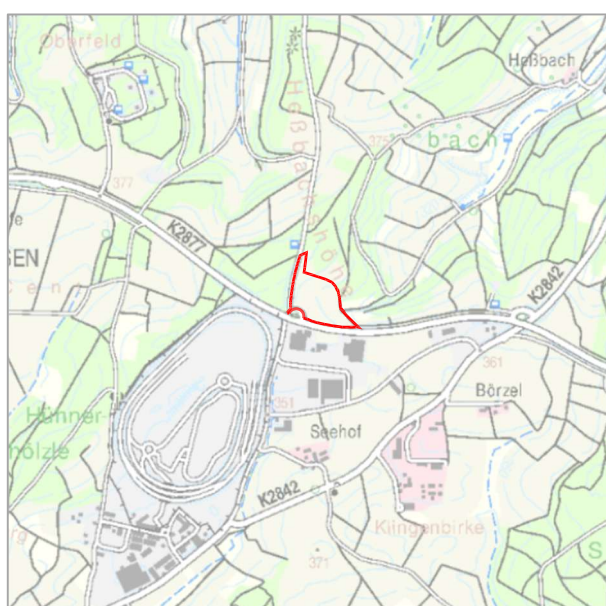


Abbildung 1: Topographische Karte mit Plangebiet (rot),
Quelle: LUBW 2026

Das Plangebiet besitzt von Nord nach Süd und von West nach Ost ein Gefälle. Tiefster Punkt ist die Erosionsmulde am östlichen Plangebietsrand auf Höhe einer als Biotop erfassten Feldhecke (Feldhecken und Feldgehölz östlich Schwabhausen). Höchster Punkt des Plangebietes befindet sich im Norden des Plangebietes auf Höhe des Wasserbehälters. In Nord-Süd-Richtung ist ein Gefälle von rund 5 % (18 m Höhenunterschied) und in West-Ost-Richtung von 7,5% (ca. 24 m Höhenunterschied) zu verzeichnen.

Die Kreisstraße K 2877 (Autobahnzubringer zur A 81) begrenzt das Plangebiet südlich. Direkt am Plangebiet befindet sich eine Anschlussstelle der K 2877, die nach Süden den IGD-Schwerpunkt sowie den Ortsteil Windischbuch anbindet sowie nach Norden das Plangebiet und die Ortslage Boxberg. Südlich der Kreisstraße liegt das Gewerbegebiet 'Seehof' mit IGD-Schwerpunkt. Nach Norden und Osten grenzen Wald und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet, nach Westen liegt die Gemeindeverbindungsstraße nach Boxberg, an die ebenfalls Wald angrenzt.



Abbildung 2: Luftbild mit Plangebiet, Quelle: LUBW 2026

2.2 Städtebaulicher Entwurf

Bei der ausschließlich landwirtschaftlich geprägten Plangebietsfläche sind für die Planung folgende Restriktionen zu berücksichtigen:

- Anbauverbotszone Kreisstraße K 2877
- Schutz randlicher Biotopstrukturen
- Berücksichtigung Waldabstand
- Berücksichtigung artenschutzrechtliche Belange
- Radwegeplanung des Landkreises
- Topografische Geländeausprägung

Der vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf orientiert sich an dafür erstellten Architekten- und Erschließungsplänen die die spezifischen Anforderungen des Logistikbetriebes beachten.

Der Grundgedanke besteht in einer möglichst `schlanken` Bebauungsplanung, um trotz der Restriktionen, eine flexible und bedarfsorientierte Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Durch ein großzügig festgelegtes Baufenster soll eine größtmögliche Flexibilität erreicht werden.

Dem Interessenkonflikt zwischen der Bedarfsdeckung an Gewerbefläche und den Eingriffen in Natur und Landschaft soll durch folgende Maßnahmen abgeholfen werden:

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch Ausführung der PKW-Parkflächen als teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe
- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch vorhabenbezogene Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festlegung von Pflanzgebotsflächen bzw. Grünflächen zum Schutz von bestehendem Bewuchs sowie zur Eingrünung und Begrünung des Plangebietes.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Retentionsbecken, Photovoltaikanlagen, u.s.w.)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung

3 Übergeordnete Planungen

3.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasser

Der Länderübergreifende Raumordnungsplan für den Hochwasserschutz regelt folgendes:

„Angesichts der großen Hochwasserschäden in den letzten beiden Jahrzehnten und angesichts des aufgrund des Klimawandels größer werdenden Hochwasserrisikos – häufigere Starkregenereignisse, Meeresspiegelanstieg etc. – bedarf es nach Ansicht der Bundesregierung eines verbesserten Hochwasserschutzes in Deutschland. Im Koalitionsvertrag vom 12.03.2018 wurde daher unter anderem die Entwicklung eines länderübergreifenden Raumordnungsplans für den Hochwasserschutz beschlossen.

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) ist am 1. September 2021 in Kraft getreten.

Hinsichtlich des Hochwasserrisikos sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen. Bei raumbedeutsamen Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen neben den fachrechtlich erforderlichen Belangen auch wasserwirtschaftliche Erkenntnisse aus vergangenen extremen Hochwasserereignissen zugrunde gelegt werden. Gleichfalls sollen die volkswirtschaftlichen Auswirkungen dieser Ereignisse zugrunde gelegt werden, soweit diesbezügliche Daten und Bewertungskriterien bekannt oder bei öffentlichen Stellen verfügbar sind.

Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen

Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen in mittelfristigen Zeiträumen im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Raubedeutsame Planungen und Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen flussgebietseinheitsbezogen in dem Umfang koordiniert werden, wie es nach ihrem Inhalt und Detaillierungsgrad angemessenerweise verlangt werden kann. Insbesondere sollen die Auswirkungen der Planungen und Maßnahmen auf die Unterlieger und die Oberlieger berücksichtigt werden. Die Rückhaltung von Hochwässern soll Vorrang vor dem Bau von Hochwasserschutzanlagen in Fließrichtung wie Deichen haben, soweit dies mit dem integralen Ansatz des wasserwirtschaftlichen Hochwasserrisikomanagements – jeweils angepasst an die örtliche Situation – vereinbar ist.“

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwasser- und Überschwemmungsgebieten. Der Hessbach verläuft in einer Entfernung von 840 m nordöstlich und hat diesbezüglich keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Vor dem Hintergrund zunehmender Starkregenerereignisse infolge des Klimawandels und aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet ist eine Bewertung potenzieller Gefahren durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser erforderlich. Die Stadt Boxberg hat ein kommunales Starkregenerisikomanagement erstellt. Laut dieser Analyse sind östliche tieferliegende Teilbereiche des Plangebiets bei einem extremen und verschlammten Starkregenerereignis geringfügig betroffen. Die Überflutungstiefen liegen bei 0,1 – 0,5 m.

Mit der Planumsetzung wird die bisher unversiegelte Ackerfläche stark versiegelt und die Fließwege vollständig verändert. Die Versiegelung wird wo möglich, durch versickerungsfähige Beläge reduziert. Im Plangebiet werden Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung ergriffen. Einerseits wird im Gebiet ein Trennsystem zur direkten Ableitung des Dachflächenwassers installiert. Eine dezentrale Versickerung des Oberflächenwassers ist über ein naturnahes Retentionsbecken angedacht. Aufgrund der Anforderung des Logistikbetriebes an die Gebäudeplanung ist ein Starkregenvorsorge konzeptionell grundsätzlich berücksichtigt, da die Fußbodenhöhe der geplanten Hallen ca. 1 m über dem geplanten Betriebshof liegt.

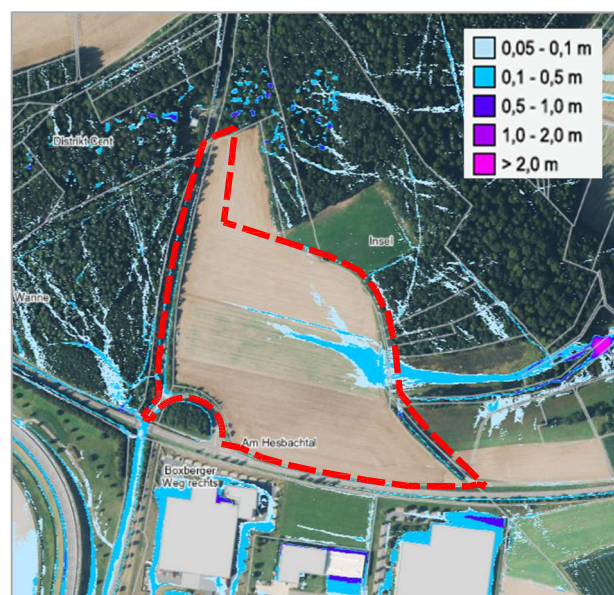


Abbildung 3: Auszug Kommunales Starkregenerisikomanagement, Quelle: LUBW 2026

3.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg (LEP 2002) enthält folgende das Vorhaben betreffende Zielsetzungen.

2.4 Ländlicher Raum

2.4.3 (G) *Der Ländliche Raum im engeren Sinne ist so zu entwickeln, dass günstige Wohnstandortbedingungen ressourcenschonend genutzt, ausreichende und attraktive Arbeitsplatz-, Bildungs- und Versorgungsangebote in angemessener Nähe zum Wohnort bereitgehalten, der agrar- und wirtschaftsstrukturelle Wandel sozial verträglich bewältigt und großflächige, funktionsfähige Freiräume gesichert werden.*

2.4.3.2 (G) *Die Standortvoraussetzungen zur Erhaltung und Erweiterung des Arbeitsplatzangebots sind durch die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen, die Sicherung angemessener Verkehrsanbindungen, eine flächendeckende Erschließung mit leitungsgebundenen Energien und neuen Informations- und Kommunikationstechnologien und durch eine Stärkung der Technologiebasis zu verbessern.*

2.5.2 Zentrale Orte und Verflechtungsbereiche

2.5.2 (G) *Zentrale Orte sind als Standorte von Einrichtungen zur überörtlichen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen sowie als Schwerpunkte von Arbeitsplätzen zu erhalten, in ihrer*

Leistungsfähigkeit weiterzuentwickeln und als Ziel- und Verknüpfungspunkte des Verkehrs zu sichern und auszubauen. Hierbei sind die siedlungsstrukturellen Gegebenheiten zu beachten. Als Zentrale Orte werden Gemeinden ausgewiesen.

2.5.10 (Z) Unterzentren sollen als Standorte von Einrichtungen und Arbeitsplätzen so entwickelt werden, dass sie auch den qualifizierten, häufig wiederkehrenden Bedarf eines Verflechtungsbereichs der Grundversorgung decken können. Die Verflechtungsbereiche sollen im Ländlichen Raum mindestens 10.000 Einwohner umfassen.

- Boxberg ist als Unterzentrum ausgewiesen.

2.6 Entwicklungachsen

2.6.4 (Z) Zur Sicherung einer ausgewogenen Raumstruktur und zur Vermeidung einer flächenhaften Ausbreitung der Verdichtung soll die Siedlungsentwicklung in den Zentralen Orten und den Siedlungsbereichen der Entwicklungsachsen zu konzentrieren. Zwischen den Entwicklungsachsen sollen ausreichende Freiräume erhalten werden.

2.6.4.2 (Z) Im Ländlichen Raum sollen zur Förderung des Leistungsaustauschs zwischen den höheren Zentralen Orten und ihrer Stärkung als Versorgungs- und Arbeitsplatzzentren die Verkehrs- und Infrastrukturen in den Entwicklungsachsen angemessen weiterentwickelt werden.

- Der Verwaltungsraum der VVG Boxberg-Ahorn liegt an der Landesentwicklungsachse gemäß LEP von Heilbronn über Neckarsulm - Neuenstadt a.K. - Möckmühl - Adelsheim/Osterburken - Boxberg - Lauda-Königshofen - Tauberbischofsheim nach Würzburg. Die Intention von Landesentwicklungsachsen ist es, räumliche Verflechtungen zu fördern und zum großräumigen Leistungsaustausch innerhalb des Landes und über die Landesgrenzen hinweg beizutragen.

3.1 Siedlungsentwicklung

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

- Das Plangebiet grenzt an den ausgewiesenen IGD-Schwerpunkt 'Boxberg-Seehof' an. Ein Antrag auf Erweiterung desselben wurde beim Regionalverband Heilbronn-Franken gestellt. Im ausgewiesenen IGD-Schwerpunkt stehen keine geeigneten Flächenkapazitäten für das geplanten Bauvorhaben zur Verfügung.

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist 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.

- Die Planung schließt an bestehende Siedlungsflächen an. Baulücken und Baulandreserven sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen kommen für das Vorhaben nicht in Frage bzw. stehen nicht zur Verfügung. Dies wurde im Rahmen einer Standortalternativenprüfung detailliert untersucht.
- Die Böden im Plangebiet unterliegen laut Flurbilanz 2022 der Vorbehaltsflur II. Sämtliche Böden in der näheren Umgebung sind der Vorrangflur oder der Vorbehaltsflur I zugeordnet und damit höherwertig.

3.1.10 (G) Den Belangen des Hochwasserschutzes muss bei der Siedlungstätigkeit angemessen Rechnung getragen werden. In hochwassergefährdeten Bereichen soll keine Siedlungsentwicklung stattfinden.

- Das Plangebiet liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Die Belange zum Hochwasserschutz als auch der Starkregenrisikovorsorge werden im Kapitel zum Bundesraumordnungsplan Hochwasser erläutert.

3.3 Wirtschaftsentwicklung, Standortbedingungen

3.3.6 (Z) Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen sind an solchen Standorten zu erweitern und im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen neu vorzusehen, wo aus infrastruktureller Sicht und unter Beachtung der Umweltbelange die besten Ansiedlungsbedingungen gegeben sind. (...)

- Der bestehende IGD-Schwerpunkt Boxberg-Seehof soll durch die Planung nach Norden hin erweitert werden. Die Planung schließt an bestehende gewerbliche Infrastruktur sowie an die verkehrliche Infrastruktur an. Die zentrale Lage durch die Anbindung an die K 2877 und den unmittelbaren

Anschluss an die B 292 und damit den Autobahnzubringer zur Autobahn A 81, Anschluss Boxberg sind infrastrukturell günstige Voraussetzungen, insbesondere für ein Logistikunternehmen.

Eckpunktepapier zum neuen Landesentwicklungsplan

Im Dezember 2023 hat das Land Baden-Württemberg ein Eckpunktepapier zum neuen Landesentwicklungsplan auf den Weg gebracht.

Zum Thema Entwicklung zukünftiger Industrie- und Gewerbestandorte wird Folgendes dargelegt:

„Vor allem gilt es, Wirtschaftsstandorte zu sichern und angesichts des Strukturwandels in der Industrie die Anforderungen der Ansiedlungsstrategie des Landes mitzudenken. Eine geeignete Flächengröße, die Nähe zu zentralen Orten, der Zugang zu einer modernen, technischen Infrastruktur, insbesondere einer sicheren Energieversorgung und eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur sind wichtige Voraussetzungen. Unter anderem vor dem Hintergrund einer effizienten Flächennutzung sollen zukunftsfähige Standorte eine Misch- und MultiLevelNutzung ermöglichen. Vorgaben aus dem LEP 2002, wie z.B. das Anbindegebot, sollen überprüft und an aktuelle Standortanforderungen angepasst werden.“

„Dabei sollen Räume entstehen sowohl für die Transformation der bestehenden Standorte als auch für die Ansiedlung neuer Unternehmen mit Schlüsseltechnologien der Zukunft. Die Umsetzung der „Aktiven Ansiedlungsstrategie“ des Landes Baden-Württemberg erfordert die raumordnerische Sicherung von Großstandorten insbesondere für dynamisch wachsende Unternehmen, die für die zukünftige Wertschöpfung des Landes besonders wichtig sind. Um auf Lieferausfälle in Krisenzeiten vorbereitet zu sein, müssen geeignete Rahmenbedingungen zur Stärkung der Lieferketten geschaffen werden. Dies gelingt etwa durch die Sicherung und Entwicklung von Güterverteilzentren, kombinierte Verkehrsterminals oder die Bereitstellung von Logistikflächen.“

Durch eine verstärkte interkommunale und regionale Zusammenarbeit können Bedarfe gebündelt und hierfür gemeinsame Flächenangebote mit hoher Lagegunst entwickelt werden.“

- ➔ Die Fortschreibung des LEP greift die Thematik von Güterverteilzentren und die Bereitstellung von Logistikflächen gesondert auf. Mit dem vorliegenden Modellprojekt werden diese Punkte berührt. Sie betont die Wichtigkeit dieses Wachstumsmarktes und die Chancen, die eine konzentrierte Bündelung an einem zentralen und optimal gelegenen Standort mit sich bringt.

Im gleichen Zug wird die Wichtigkeit des Ziels Flächensparen betont, da Flächen endlich sind und einem hohen Nutzungsdruck unterliegen. Hierzu ist folgender Lösungsansatz definiert:

„Definition von Ausnahmetatbeständen für Vorhaben im herausragenden Gemeinwohlinteresse z.B. für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, die Ansiedlung und Erweiterung von landesweit bedeutsamen Industrie- und Gewerbebetrieben, ff...“

- ➔ Erfolgt Lagerlogistik als Dienstleistung kann der absolute Flächenverbrauch reduziert werden im Vergleich zur eigenen Lagerflächenvorhaltung pro Betrieb.
- ➔ Die Planungen des Modellvorhabens sehen darüber hinaus eine effiziente Flächennutzung/-auslastung durch kombinierte Park- und Rangiermöglichkeiten und eine Nutzung der Dachflächen zur Energieerzeugung vor.

3.3 Regionalplan

Boxberg gehört zum Ländlichen Raum im engeren Sinne und ist als Unterzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit und damit als Vorranggebiet, in welchem sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll, dargestellt (PS 2.4.1 Abs. 1 (Z)). Die Nähe zur Entwicklungsachse im Ländlichen Raum wurde hier mitberücksichtigt. Nach PS 2.4.1 Abs. 2 (Z) des Regionalplanes ist auch Boxberg-Seehof als Vorranggebiet, d.h. als gebietsscharfer Siedlungsbereich abgegrenzt, in dem sich die Siedlungstätigkeit über die Eigenentwicklung hinaus verstärkt vollziehen soll.

Der Verwaltungsraum der VVG Boxberg-Ahorn liegt an der Landesentwicklungsachse gemäß LEP von Heilbronn über Neckarsulm - Neuenstadt a.K. - Möckmühl - Adelsheim/Osterburken - Boxberg - Lauda-Königshofen - Tauberbischofsheim nach Würzburg.

Das Gebiet 'Boxberg-Seehof' ist nach PS 2.4.3.1 (Z) als Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen ausgewiesen. Diese Vorranggebiete sind zur Konzentration einer verstärkten Gewerbeentwicklung festgelegt. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind hier ausgeschlossen, soweit sie nicht mit dem vorrangigen Nutzen vereinbar sind.

Laut Regionalplan sollen sich die Land- und die Forstwirtschaft als leistungsfähige Wirtschaftszweige so fortentwickeln, dass sie für den Wettbewerb gestärkt werden und ihre Funktionen für die Ernährungs- und Rohstoffsicherung sowie ihre Aufgaben bei Naturschutz und Landschaftspflege auf Dauer erfüllen können. Der Ausbau der Forschungseinrichtungen bei der Landesanstalt für Schweinezucht (LSZ) Boxberg hat in diesem Zusammenhang besondere Bedeutung. Eine gewichtigere Siedlungsentwicklung wurde in Boxberg vor dem Hintergrund dieser Gewerbeschwerpunkte sowie aufgrund seiner Lage an einer regionalen Entwicklungsachse mit Anschluss an das Schienennetz berücksichtigt.

Die Entwicklung des gewerblichen Sektors liegt durch die Ansiedlung der Teststrecke im Automobilssektor und der Landesanstalt für Schweinezucht über dem Landesdurchschnitt. Der Schwerpunkt für Gewerbe liegt diesbezüglich in Boxberg-Windischbuch.

Das Plangebiet liegt nordwestlich des bestehenden IGD-Schwerpunkts Boxberg-Seehof und nördlich des Gewerbe- und Industriegebietes Seehof. Im Regionalplan Heilbronn-Franken ist das Plangebiet als Weißfläche dargestellt, d.h. für diese Fläche wurde keine regionalplanerische Ausweisung getroffen.

Ein Antrag auf Erweiterung des IGD-Schwerpunktes wurde beim Regionalverband Heilbronn-Franken eingereicht.

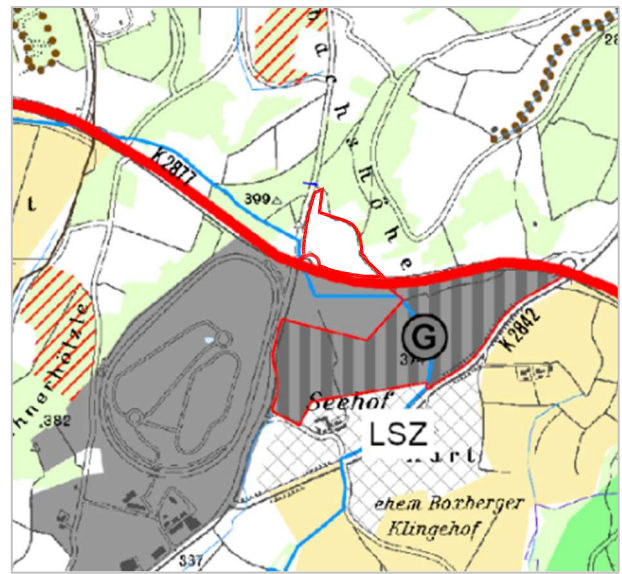


Abbildung 4: Auszug Raumnutzungskarte mit Plangebiet (rot),
Quelle: RNK WebGIS Regionalverband Heilbronn-Franken,
2026

3.4 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. In der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Boxberg-Ahorn wird das Plangebiet als geplante gewerbliche Fläche dargestellt. Die 4. Änderung befindet sich im Parallelverfahren.

Der Bebauungsplan stimmt damit mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung überein.

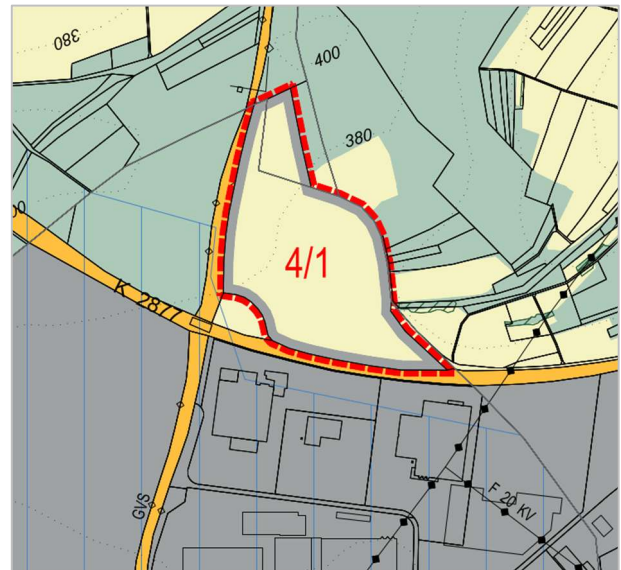


Abbildung 6: Auszug 4. Änderung FNP VVG Boxberg-Ahorn,
Quelle: FNP 2020 VVG Boxberg-Ahorn

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Erläuterungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO fest. Ziel ist die Schaffung eines leistungsfähigen gewerblichen Standorts zur Umsetzung des geplanten Vorhabens der Rüdinger Spedition, insbesondere zum Neubau einer Sammelgutanlage sowie zur Realisierung eines Modellprojekts für CO₂-freien Sammelgutverkehr. Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden IGD-Schwerpunkts Boxberg-Seehof dar und passt sich hinsichtlich seiner Nutzungsstruktur an die benachbarten gewerblich-industriellen Nutzungen an.

Die festgesetzten zulässigen Nutzungen entsprechen der funktionalen Ausrichtung des Gebiets auf logistik- und transportorientierte Betriebe. Hierzu zählen Umschlag- und Lageranlagen sowie Büro-, Verwaltungsnutzungen. Ergänzend werden betriebsnotwendige Nebenanlagen wie Fuhrparkflächen, Be- und Entladezonen, Wartungsbereiche sowie Anlagen für elektromobile Ladeinfrastruktur zugelassen, um einen reibungslosen Betriebsablauf und eine zukunftsorientierte, nachhaltige Nutzung sicherzustellen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit betriebsinterner Tankstellen trägt den betrieblichen Anforderungen Rechnung, ohne zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr zu erzeugen.

Die ausgeschlossenen Nutzungen, insbesondere Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke, dienen der konsequenten Sicherung der gewerblichen Gebietsprägung und der Vermeidung von Nutzungskonflikten. Schutzbedürftige Nutzungen werden ausgeschlossen, um Immissionskonflikte zu vermeiden und die Funktionsfähigkeit des Gewerbegebiets langfristig zu gewährleisten. Gleichzeitig wird durch den Ausschluss von Einzelhandel eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vermieden und eine klare funktionale Gliederung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sichergestellt.

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dienen der Sicherstellung eines einheitlichen städtebaulichen Höhengefüges im Plangebiet. Durch die Festlegung eines Höhenbezugspunktes (HBP) in m ü. NN wird eine eindeutige Bezugsebene geschaffen, die eine konsistente Umsetzung der Gebäudehöhen unabhängig von Geländeänderungen gewährleistet. Die zulässige Gebäudehöhe von 12 m orientiert sich an den funktionalen Anforderungen gewerblicher Nutzungen und ermöglicht die Realisierung üblicher Baukörper mit angemessenen Geschosshöhen und Hallennutzungen. Die festgelegten Toleranzen von ± 0,5 m sowie die Überschreitungsmöglichkeiten für technisch notwendige Aufbauten bis zu 1,0 m tragen den Anforderungen der baulichen Umsetzung und betrieblichen Funktionalität Rechnung, ohne die städtebauliche Zielsetzung wesentlich zu beeinträchtigen.

Zur optimalen Auslastung der Plangebietsflächen und einer minimalen weiteren Flächeninanspruchnahme wird die Grundflächenzahl auf das Höchstmaß festgelegt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht einer für gewerbliche Bauflächen üblichen baulichen Dichte. Sie gewährleistet eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der Grundstücke und begrenzt zugleich die Versiegelung auf ein

städtebaulich und ökologisch verträgliches Maß, sodass ausreichende Freiflächen für betriebliche Nutzungen, Begrünung und Regenwasserbewirtschaftung verbleiben.

Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen dienen der Herstellung eines einheitlichen Betriebsgeländeneiveaus im Plangebiet. Aufgrund der topographischen Verhältnisse ist eine Geländemodellierung erforderlich, um zusammenhängende und funktionale Flächen für Bebauung und Erschließung zu schaffen. Insbesondere betriebsinterne Logistik- und Speditionsabläufe stellen hohe Anforderungen an ebene und belastbare Flächen für Rangier-, Umschlag- und Abstellbereiche. Die vorgesehene Geländemodellierung sind daher notwendig, um einen reibungslosen und sicheren Betriebsablauf zu gewährleisten.

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Eintragungen der Baugrenzen im Lageplan. Um im Plangebiet im Rahmen der Festsetzungen eine größtmögliche Flexibilität zu erhalten, werden die überbaubaren Flächen durch ein Baufensterband definiert. Die Abstände zu den Nachbargrundstücken definieren sich über die Landesbauordnung (LBO).

Der Waldabstand von 30m nach §4 (3) LBO wird im Norden bei Halle 3 und 4 minimal unterschritten. In diesem Bereich sind nur Kaltlagerhallen geplant, weshalb eine minimale Unterschreitung des Waldabstandes keinen Konflikt dargestellt.

Im gesamten Planbereich wird eine abweichende Bauweise (a) nach §22(4) BauNVO festgesetzt. Dabei ist die geplante Bebauung im Sinne der offenen Bauweise vorgesehen. Die Gebäudelänge begrenzt sich durch eine Längenfestsetzung innerhalb der Baufenster, um die Planung möglichst effektiv und flexibel zu gestalten.

4.3 Grünflächen und Pflanzgebote

Die festgesetzten Maßnahmen zielen auf eine nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft im Plangebiet sowie die Minimierung der durch die Planung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ab.

Die Pflanzgebote pfg1 und pfg2 verfolgen das Ziel, artenreiche, extensiv bewirtschaftete Grünlandflächen zu entwickeln. Durch die Verwendung standortgerechten, autochthonen Saatguts wird die regionale Biodiversität gefördert und die Anpassungsfähigkeit der Vegetation an die örtlichen Standortbedingungen sichergestellt. Extensiv gepflegte Wiesen mit hohem Kräuteranteil bieten wertvolle Lebensräume und Nahrungsquellen für Insekten, insbesondere für Wildbienen und Schmetterlinge, und leisten somit einen wichtigen Beitrag zum Artenschutz. Der Verzicht auf Dünger und Pflanzenschutzmittel verhindert eine Nährstoffanreicherung und fördert die Entwicklung artenreicher, magerer Standorte. Die Ergänzung durch Strauchgruppen in pfg2 erhöht die strukturelle Vielfalt innerhalb der Grünflächen und schafft zusätzliche Habitatangebote für Vögel und Kleinsäuger. Gleichzeitig tragen die Gehölze zur Gliederung der Landschaft und zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

Mit dem Pflanzgebot pfg3 zur naturnahen Gestaltung des Regenüberlaufbeckens wird neben der technischen Funktion der Regenrückhaltung eine ökologische Aufwertung erzielt. Durch die Ausbildung unterschiedlicher Feuchte- und Vegetationszonen entsteht ein vielfältiges Biotop, das Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten bietet. Die naturnahe Gestaltung verbessert zudem die Integration des Bauwerks in das Landschaftsbild und unterstützt natürliche Prozesse wie Versickerung und Verdunstung.

Die Festsetzung pfg4 zur Anlage einer Laubbaumreihe an verschiedenen Stellen des Plangebietes dient der landschaftlichen Einbindung, der Verbesserung des Kleinklimas sowie der Schaffung von Lebensräumen und Vernetzungsstrukturen. Baumreihen wirken zudem als gestalterisches Element und tragen zur Gliederung des Raumes bei.

Die Pflanzbindung pb stellt den dauerhaften Erhalt der bestehenden Feldhecke sicher. Diese besitzt eine hohe ökologische Bedeutung als Lebensraum, Rückzugsort und Vernetzungsstruktur für zahlreiche Tierarten. Gleichzeitig übernehmen sie wichtige Funktionen im Biotopverbund sowie im Erosions- und Windschutz und prägen das Landschaftsbild.

Insgesamt tragen die Festsetzungen dazu bei, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, ökologische Funktionen zu sichern und zu verbessern sowie eine landschaftsgerechte und nachhaltige Entwicklung des Plangebiets zu gewährleisten.

4.4 Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen

Die Begrenzung des Baufeldes (V1) ist erforderlich, um angrenzende empfindliche Biotopstrukturen, insbesondere Wald- und Saumbereiche, vor Beeinträchtigungen durch Baustellenbetrieb, Materiallagerung

und Befahrung zu schützen. Durch den Einsatz von Schutzplatten wird zudem eine Verdichtung und Schädigung des Bodens verhindert, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Die Beschränkung der Bauzeit (V2) dient dem Schutz der heimischen Avifauna. Durch die Festlegung des Baubeginns außerhalb der Brutzeit wird sichergestellt, dass keine erheblichen Störungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auftreten und somit artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden werden.

Die Festlegung einer bodenoffenen Umzäunung (V3) trägt dazu bei, die Durchgängigkeit des Lebensraums für Kleinsäuger zu erhalten. Dadurch wird eine Fragmentierung von Habitaten vermieden und der Biotopverbund gesichert.

Die Vorgaben zur Gebäudeplanung (V4) berücksichtigen insbesondere den Vogelschutz. Durch die Vermeidung transparenter oder spiegelnder Fassadenelemente wird das Kollisionsrisiko für Vögel deutlich reduziert. Dies ist insbesondere in der Nähe von Gehölzstrukturen und Offenlandbereichen von Bedeutung, da diese als Flugkorridore und Lebensräume dienen.

Die Regelungen zur Außenbeleuchtung (V5) dienen dem Schutz lichtempfindlicher Tierarten, insbesondere von Insekten und nachtaktiven Tieren sowie von im angrenzenden Wald lebenden Arten. Durch die Reduzierung von Lichtemissionen, den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel und die gezielte Ausrichtung der Beleuchtung werden Störungen minimiert und negative Auswirkungen auf das ökologische Gleichgewicht vermieden.

Der Ausgleich für Eingriffe in die geschützte Feldhecke (V6) ist erforderlich, da diese als gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG eine besondere ökologische Bedeutung besitzt. Feldhecken fungieren als Lebensraum, Rückzugsort und Vernetzungsstruktur für zahlreiche Tierarten. Der erforderliche Ausgleich in räumlicher Nähe stellt sicher, dass die ökologischen Funktionen des betroffenen Biotops erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Insgesamt tragen die Maßnahmen dazu bei, Eingriffe auf das notwendige Maß zu begrenzen, ökologische Funktionen zu sichern und die gesetzlichen Anforderungen des Natur- und Artenschutzes einzuhalten.

Die Ergänzung der Gehölzgruppen im Pflanzgebot 2 durch Holz- und Steinhaufen sowie Erd-Sandlinsen dient gezielt der Schaffung geeigneter Ersatzlebensräume für Reptilien, insbesondere für die Zauneidechse. Die Strukturelemente bieten wichtige Funktionen als Sonnenplätze, Versteckmöglichkeiten sowie frostfreie Überwinterungsquartiere. Die Erd-Sandlinsen schaffen zudem geeignete Eiablageplätze mit lockerem, gut erwärmbarem Substrat. Besonnte Gehölzränder gewährleisten dabei die erforderlichen mikroklimatischen Bedingungen für thermophile Arten. Durch die Kombination unterschiedlicher Strukturen wird ein vielfältiger Lebensraumkomplex geschaffen, der alle wesentlichen Habitatansprüche der Zauneidechse abdeckt. Dies trägt zur Sicherung lokaler Populationen und zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bei. Der dauerhafte Erhalt der Strukturelemente sowie deren Schutz während der Bauphase gewährleisten die langfristige Funktionsfähigkeit der Ersatzhabitats.

5 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften dienen der Sicherstellung einer gestalterisch einheitlichen Entwicklung des Gewerbegebiets. Die allgemeine Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien unterstützt die Zielsetzung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Gebietsentwicklung und trägt den Anforderungen an energieeffiziente und klimafreundliche Bauweisen Rechnung.

Die Regelungen zur Gestaltung der Außenanlagen, insbesondere zu Stellplätzen, Erschließungsflächen sowie Einfriedungen und Stützmauern, gewährleisten eine funktionale und soweit möglich ökologisch verträgliche Ausführung. Versickerungsfähige Materialien bei PKW-Stellplätzen fördern die Regenwasserbewirtschaftung, während betriebsbedingt stärker beanspruchte Flächen entsprechend befestigt werden müssen. Die Vorgaben zu Einfriedungen sichern ein offenes Erscheinungsbild und berücksichtigen Belange des Artenschutzes. Die gestalterischen Anforderungen an Stützmauern tragen zur landschaftlichen Einbindung des Gebiets bei.

Die Regelungen zu Werbeanlagen sollen ein ruhiges, geordnetes Erscheinungsbild sichern und gleichzeitig die Verkehrssicherheit erhöhen. Dafür werden nur zurückhaltende, betriebsbezogene Werbeanlagen zugelassen, während auffällige Formen wie bewegte, blinkende oder stark leuchtende Werbung ausgeschlossen werden. Auch Fremdwerbung ist untersagt, um das Landschaftsbild zu schützen, visuelle Überlastung zu vermeiden und Ablenkungen im Straßenverkehr zu reduzieren.

Die Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung gewährleisten ein harmonisches Gesamtbild innerhalb des Plangebiets und tragen zur städtebaulichen Einbindung bei. Die Zulässigkeit verschiedener Dachformen ermöglicht eine flexible Umsetzung gewerblicher Baukörper, während Vorgaben zu Farbgebung und Materialwahl eine gestalterische Einheitlichkeit sichern. Die Integration von Photovoltaikanlagen unterstützt nachhaltige Energiekonzepte. Anforderungen an nicht reflektierende Materialien sowie die Behandlung metallischer Oberflächen dienen dem Umweltschutz.

Insgesamt tragen die örtlichen Bauvorschriften dazu bei, die funktionalen Anforderungen eines modernen Gewerbegebiets mit gestalterischen, ökologischen und verkehrssicherheitsrelevanten Aspekten in Einklang zu bringen.

6 Erschließung

6.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich sehr gut erschlossen. Es befindet sich unmittelbar an der Auffahrt zur Kreisstraße K2877, die als leistungsfähiger Autobahnzubringer fungiert. Durch diese direkte Anbindung ist eine schnelle und konfliktarme Erreichbarkeit des übergeordneten Straßennetzes für den Logistikbetrieb gewährleistet. Ein wesentlicher Vorteil des Standorts besteht darin, dass auf den Hauptverkehrsbeziehungen die Querung von Ortsdurchfahrten deutlich reduziert ist. Insbesondere für den Schwerlastverkehr (Lkw) können nächtliche Fahrten in Richtung der nördlich gelegenen Umschlagzentrallager ohne Beeinträchtigung von Ortslagen erfolgen, dies bedeutet eine deutliche Entlastung der umliegenden Ortschaften. Für logistikintensive Nutzungen ist der Standort daher besonders geeignet.

Die Betriebsverkehre, insbesondere die Lkw-Fahrten, bleiben in ihrer Gesamtzahl grundsätzlich vergleichbar mit der bisherigen Situation in Altkrautheim. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Verkehrsströme räumlich neu verteilen. Am neuen Standort ist mit einem Aufkommen von etwa 70 Nahverkehrs-Lkw tagsüber zur Verteilung der Waren an die regionalen Gewerbebetriebe sowie 25 Fernverkehrs-Lkw nachts zum Transport der Waren in die überregionalen Verteilerzentren für Europa zu rechnen. Das Gesamtverkehrsaufkommen bleibt dabei im Wesentlichen konstant, wobei sich die Routenführung infolge der Standortverlagerung der Sammelgutanlage von Altkrautheim in den IGD-Schwerpunkt Seehof verändert.

Der maßgebliche Verkehrsknotenpunkt an der Anbindung zur K2877 ist hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit und Dimensionierung geeignet, die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufzunehmen. Die Verkehrsströme können konfliktarm abgewickelt werden, sodass auch für den Schwerlastverkehr eine leistungsfähige und sichere Erschließung gewährleistet ist.

Nach Passieren des Verkehrsknotenpunkts Kreisstraße/Gemeindeverbindungsstraße erfolgt eine zügige und direkte Zuführung in das Plangebiet. Die Verkehrsführung ist dabei übersichtlich und so gestaltet, dass unnötige Verzögerungen vermieden werden. Für ankommende Lkw stehen innerhalb des Plangebiets ausreichend nicht eingezäunte Aufstell- und Warteflächen zur Verfügung, ohne dass diese unmittelbar in das eigentliche Betriebsgelände einfahren müssen. Dadurch wird eine geordnete Abwicklung der Anlieferverkehre ermöglicht und Rückstau in den öffentlichen Verkehrsraum vermieden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebiets den Anforderungen moderner Logistikstandorte in hohem Maße entspricht und zugleich zu einer Entlastung sensibler Siedlungsbereiche beiträgt.

Durch die vorliegende Planung wird weiterhin die Radwegekonzeption des Main-Tauber-Kreises aufgegriffen und Flächen dafür bereitgestellt. Der geplante Radweg ist nordöstlich entlang des Plangebietsrandes konzipiert. Ein wesentlicher Vorteil dieser Trassenführung besteht darin, dass der Radweg die Ein- und Ausfahrt des Logistikunternehmens nicht kreuzt. Dadurch werden potenzielle Konflikte zwischen Radverkehr und Schwerlastverkehr vermieden und die Verkehrssicherheit deutlich erhöht. Zudem ermöglicht die gewählte Linienführung eine topografisch günstigere Trassierung, wodurch eine komfortablere Nutzung für den Radverkehr gewährleistet wird.

6.2 Versorgungstechnische Erschließung

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem. Dabei werden Dachflächenwasser, Oberflächenwasser sowie das Schmutzwasser über getrennte Kanäle abgeleitet.

Zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung des Oberflächenwassers ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von ca. 1.000 m³ vorgesehen. Auf Höhe des Flurstücks 2634 soll das gefilterte Oberflächenwasser durch die Klinge in Richtung Hessbach eingeleitet werden. Dachflächenwasser soll direkt in die Klinge zugeführt werden.

Die nächstgelegenen bestehenden Schmutzwasserkanäle befinden sich in einer Entfernung von etwa 400 m südlich des Plangebiets in der Max-Planck-Straße. Aufgrund der erforderlichen Leitungsführung würden sich vergleichsweise hohe Investitionskosten sowie laufende Entsorgungsgebühren ergeben, deshalb erfolgt die Entsorgung der vergleichsweise geringen Anteils an Schmutzwasser über eine Kleinkläranlage. Die Trinkwasserversorgung kann über die bestehenden Leitungen des nördlich gelegenen Wasserhochbehälters sichergestellt werden.

Für die Stromversorgung ist im Hinblick auf die zunehmende Elektromobilität ein leistungsstarker neuer Netzanschluss erforderlich.

7 Bodenordnung, Grundstücksaufteilung

Die Baugrundstücke befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes.

8 Landwirtschaftliche Belange

Das Gemeindegebiet von Boxberg weist überwiegend im südlichen Bereich sowie um Schweigern und Unterschüpf gute bis sehr gute landwirtschaftliche Böden auf. Der überwiegende Teil des Gemeindegebiets ist der Vorbehaltsflur II zugeordnet. Vereinzelt kommen auch Grenzfluren vor.

Das Plangebiet besteht aus intensiv ackerbaulich genutzten Flächen, die der Vorbehaltsflur II zugeordnet sind. Die Vorbehaltsflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorbehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben. Die weiteren Flächen im Umfeld sind nördlich ebenfalls überwiegend der Vorbehaltsflur II zugeordnet. Nach Süden liegen höherwertige Flächen der Vorrangflur und der Vorbehaltsflur I. In der Bodenpotenzialkarte wird der Fläche zu überwiegenden Teilen den Wertstufen 'Vorbehaltspotenzial I' und 'Vorbehaltspotenzial II' zugeordnet. Nach Süden liegen die Gewerblichen Bauflächen des IGD-Schwerpunkts, die nicht klassifiziert sind.

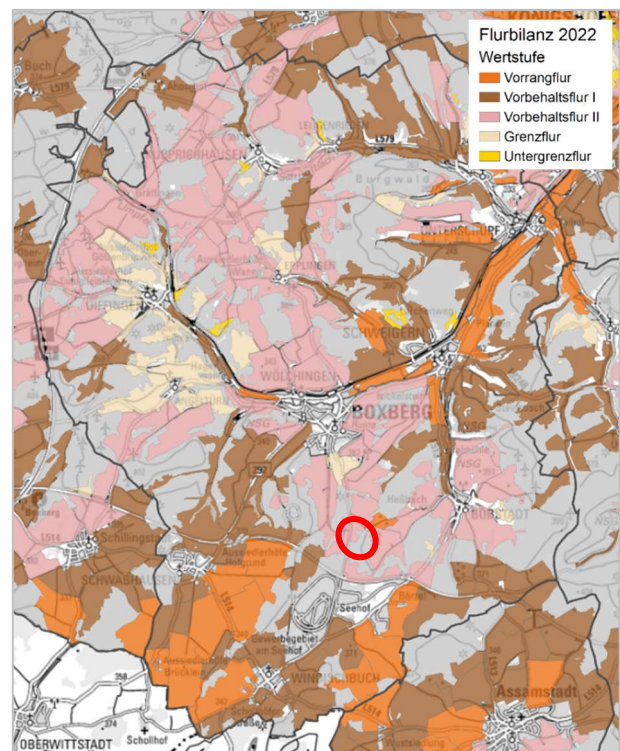


Abbildung 7: Flurbilanz 2022 Stadt Boxberg mit Plangebiet,
Quelle: LEL

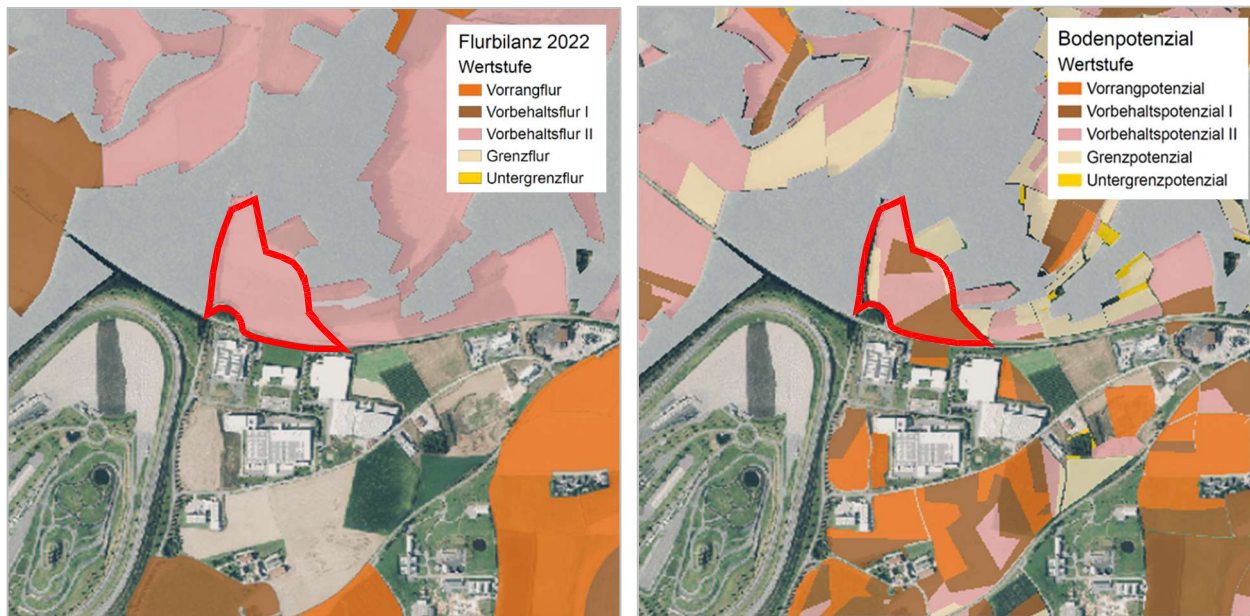


Abbildung 8: Flurbilanz 2022 (links) und Bodenpotenzialkarte (rechts), Quelle: LEL

Im Plangebiet liegen unterschiedliche Boden- und Ackerzahlen vor. Im nördlichen Teilbereich betragen die Bodenzahlen zwischen 36 und 45, die Ackerzahlen zwischen 30 und 41. Im mittleren Bereich liegen diese zwischen 46 und 58 sowie 41 und 52. Im süd-/südöstlichen Teilbereich herrschen Bodenzahlen von überwiegend 59 vor und Ackerzahlen von 55. Es handelt sich insgesamt um mittlere bis gute Böden, die eine gute natürliche Ertragsfähigkeit besitzen.

- Mit der Planung geht eine dauerhafte Versiegelung einher. Das Plangebiet geht als Standort für die landwirtschaftlichen Belange, hier zur Produktion von Nahrungsmitteln, verloren. Die Erweiterung der gewerblichen Bauflächen resultiert aus der konkreten Nachfrage bzw. dem dringlichen Entwicklungsbedarfs des genannten Unternehmens. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Umweltauswirkungen eingeschränkt werden.

9 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Schutzgebiete. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend liegt eine Teilfläche des mehrere Teilflächen umfassenden Biotops `Feldhecken und Feldgehölze östlich Schwabhausen´ (Biotop-Nr.: 165231282091).

Der Hessbach als Gewässer II. Ordnung fließt ca. 850 m nordöstlich. Diesen umgibt das FFH-Gebiet `Westlicher Taubergrund´ (Biotop-Nr.: 6523341). Im Biotopverbund Offenland und für den Generalwildwegeplan spielt das Plangebiet keine Rolle. Kernflächen des Biotopverbunds mittlerer Standorte liegen nordöstlich in ca. 370 m Entfernung zum Plangebiet. Im Biotopverbund Gewässerlandschaften reichen Auenbereiche des Hessbaches bis in einer Entfernung von 270 m an das Plangebiet heran. Eine direkte Betroffenheit besteht nicht.

10 Denkmalschutz

Laut Geoportal BW befinden sich keine Kulturdenkmale im Plangebiet.

Die dem Gewerbe- und Industriegebiet namengebende Domäne Seehof liegt im Zentrum des IGD-Schwerpunkts. Laut Daten des Landesdenkmalamts ist diese als Prüffall archäologisches Kulturdenkmal `(Abgegangener) Seehof´ eingestuft. Der Seehof liegt in rund 700 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Dieser Bereich ist inzwischen deutlich anthropogen von großen Gewerbebetrieben überprägt. Eine Beeinträchtigung durch das vorliegende Bauvorhaben ist nicht ersichtlich. Die Domäne Seehof ist von den Planungen nicht betroffen. Regionalbedeutsame Kulturdenkmale liegt nicht vor.

In einer Entfernung von mehr als 900 m liegt das archäologische Denkmal `Neolithische Siedlung´ (Objekt-Nr.: 112100698). Rund 1,2 km nördlich des Plangebiets liegt das archäologische Denkmal `Vorgeschichtlicher Grabhügel´ (Objekt-Nr.: 99408387). Aufgrund der Entfernung ist keine Beeinträchtigung ersichtlich.

UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG

10.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen.

Gemäß Art. 4 SUP-RL wird bei Plänen innerhalb einer Programmhierarchie (von der Landesplanung bis zum Bebauungsplan) die Vermeidung von Mehrfachprüfungen angestrebt. Die Umweltprüfung sowie der Umweltbericht sollen jeweils den aktuellen Planungsstand, Inhalt und Detaillierungsgrad berücksichtigen, ermitteln und bewerten.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Hierbei ist auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1a (3) 1 BauGB).

Entsprechend Art. 3(2) SUP-RL (Europäische Richtlinie zur Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) ist für alle Pläne der Bereiche Raumordnung oder Bodennutzung eine Umweltprüfung notwendig. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan `Am Hesbachtal` ist ein Umweltbericht in geeignetem Umfang notwendig. Eine Ausnahme nach § 13 BauGB liegt nicht vor.

10.2 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans `Am Hesbachtal` der Stadt Boxberg ist die geplante Bereitstellung von gewerblichen Flächen für die Neuansiedlung der Speditionsfirma Rüdinger am IGD-Schwerpunkt Boxberg-Seehof, Gemarkung Boxberg und Windischbuch. Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche von 7,5 ha sowie Flächen der Kreis- und Gemeindeverbindungsstraße. Zur Schaffung von Baurecht ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

10.3 Ziele des Umweltschutzes in Fachgesetzen und Fachplänen

10.3.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nach §1 BauGB ist es Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

„Bauleitpläne sollen auf eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung sozialer, wirtschaftlicher und umweltschützender Belange auch in Verantwortung gegenüber zukünftiger Generationen abzielen. Des Weiteren soll eine sozialgerechte Bodenordnung gewährleistet sein. Sie sollen einen Beitrag dazu leisten, die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden.“

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich Naturschutz und Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 zu berücksichtigen.

„Insbesondere soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; so soll die zusätzliche Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen verringert werden, indem die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.“

- Die Planung bewirkt die Neuausweisung eines Gewerbegebietes auf Ackerflächen nördlich des IGD-Schwerpunkt Boxberg-Seehof. Aufgrund der Flächenansprüche können Möglichkeiten der Nachverdichtung und Innenentwicklung nicht genutzt werden. In einer durchgeführten Standortalternativenprüfung wurde dargelegt, dass anderweitige Flächen nicht zur Verfügung stehen bzw. für die vorliegende Planung nicht in Frage kommen.
- Die geplante, hohe Bodenversiegelung soll durch Vermeidungsmaßnahmen soweit möglich minimiert werden.

Die Vermeidung und der Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich

erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet selbst oder auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs (BauGB §1a, Abs. 3).

- Die randliche Eingrünung bleibt teilweise erhalten und Ersatzpflanzungen sind vorgesehen.
- Als weitere grünordnerische Maßnahmen sind Extensivgrünland, ein naturnahes Retentionsbecken, Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Der Klimaschutz soll nach §1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und der Klimaanpassung dienen, Rechnung getragen werden.

- Klimaaspekte werden u.a. durch den Einsatz von regenerativen Energien sowie bei der Durchgrünung bei der Planung berücksichtigt.

10.3.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege laut § 1, Abs. 1 BNatSchG sind es, Natur und Landschaft auf Grund ihres Eigenwertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

dauerhaft gesichert sind.

Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere „3. Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Im Zuge der Planumsetzung werden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen überplant und versiegelt. Die Bodenfunktionen (Bodenfruchtbarkeit; Ausgleichskörper Wasserkreislauf, Filter & Puffer für Schadstoffe) gehen auf versiegelten Flächen vollumfänglich verloren.
- Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden soweit möglich durch grünordnerische Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen gemindert.
- Auf Grünflächen kann der Boden seinen ursprünglichen Funktionen nachkommen.

„4. Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (...)“ (§ 1 Abs. 3 BNatSchG)

- Ackerflächen dienen als Kaltluftentstehungsgebiete und haben somit einen Effekt auf das örtliche Mikroklima. Durch die geplante Versiegelung entstehen Auswirkungen auf das Mikroklima.
- Die Nutzung erneuerbarer Energien und Begrünungsmaßnahmen sollen einen positiven Beitrag zum Schutzgut Klima/Luft leisten.
- Das Bauvorhaben ist als Modellprojekt zum CO₂-freien Stückgutverkehr geplant und leistet dadurch einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz.

„(...) unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind insbesondere durch Förderung natürlicher Sukzession, Renaturierung, naturnahe Gestaltung, Wiedernutzbarmachung oder Rekultivierung auszugleichen oder zu mindern.“ (§ 1 Abs. 5 BNatSchG)

- Durch die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen gemindert.

„Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile, wie (...) Grünzüge, (...) Gehölzstrukturen, (...), sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.“ (§ 1 Abs. 6 BNatSchG)

- Im Zuge der Planumsetzung werden Ackerflächen überplant. Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch grünordnerische Festsetzungen und Pflanzgebote gemindert.

10.3.3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Laut § 1 des BBodSchG sind Ziel und Zweck des BBodSchG nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren und es ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

- Die Planung ist bestrebt nachteilige Bodeneinwirkungen zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dennoch findet ein großer Eingriff in das Schutzgut statt. Auf teilversiegelten Flächen können die Bodenfunktionen erfüllt werden. Grünordnerische Maßnahmen mindern den Eingriff.

10.3.4 Regionalplan Heilbronn-Franken

Im Regionalplan Heilbronn-Franken 2020 sind folgende Ziele des Umweltschutzes festgehalten.

1.2.4 Grundsätze zur Sicherung und Verbesserung der natürlichen Lebensgrundlagen

G (1) „Der Naturhaushalt und sein Leistungsvermögen müssen Maßstab sein für die unterschiedlichen räumlichen Nutzungen mit ihren Belastungen, für die Beanspruchung von Naturgütern und für die Sicherung natürlicher Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt.“

G (2) „Standortgebundene natürliche Lebensgrundlagen sind nachhaltig zu schützen und zu sichern. Die Naturgüter Boden, Wasser, Luft und Klima sowie Tier- und Pflanzenwelt sind zu bewahren und die Landschaft in ihrer Vielfalt und Eigenart zu schützen und weiterzuentwickeln. Ein vernetztes Freiraumsystem muss entsprechend seines natürlichen Potenzials für Naturschutz und Landschaftspflege, für die Land- und Forstwirtschaft, für die Erholung und die Wasserwirtschaft langfristig erhalten bleiben. Hierzu gehören auch die im Freiraum enthaltenen Bodendenkmale und die für die Realisierung des europäischen Schutzgebietssystems NATURA 2000 erforderlichen Flächen. Siedlungs-, Infrastruktur- und Freiraumentwicklung sollen im Sinne einer nachhaltigen Sicherung des räumlichen Zusammenhanges frühzeitig auf die Zielsetzungen des regionalen Freiraumverbundes und die Erhaltungsziele der NATURA 2000-Gebiete abgestimmt werden.“

G (3) „Bei Flächenansprüchen ist eine sparsame Flächeninanspruchnahme anzustreben und sind die Auswirkungen zu minimieren und gegebenenfalls auszugleichen.“

- Im Regionalplan grenzt das Plangebiet nördlich an den IGD-Schwerpunkt Boxberg-Seehof an, ist derzeit aber noch als Weißfläche dargestellt. Der umgebende Wald ist als Vorbehaltsgebiet für Forstwirtschaft dargestellt.
- Südlich angrenzend sind namhafte Firmen ansässig (Bosch, Pandur, LTI etc.).
- Dennoch ist eine Artenvielfalt auf den Acker- und Wiesenflächen sowie den Gehölzstrukturen vorzufinden. Diese werden, wo möglich erhalten. Durch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Eingriff minimiert.
- Es findet ein großer Eingriff in das Schutzgut Fläche statt, der durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

3.2.2 Bodenerhaltung

G (1) „Die Böden der Region sind zu schonen und nur in unbedingt erforderlichem Umfang für Nutzungen in Anspruch zu nehmen, die die Bodenfunktionen nachhaltig beeinträchtigen können. Unvermeidliche Eingriffe sollen auf Standorte mit beeinträchtigten Bodenfunktionen oder, falls dies nicht möglich ist, auf Standorte mit weniger leistungsfähigen Böden gelenkt werden.“

- Die Böden werden, soweit möglich durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, geschont. Nach Möglichkeit werden die Außenanlagen teilversiegelt hergestellt.
- Ein Bodenschutzkonzept wird erstellt.

10.4 Bestandsaufnahme und Prognose der Umweltauswirkungen



Westliches Plangebiet, Straße nach Boxberg



Blick vom Nordrand Richtung Südosten



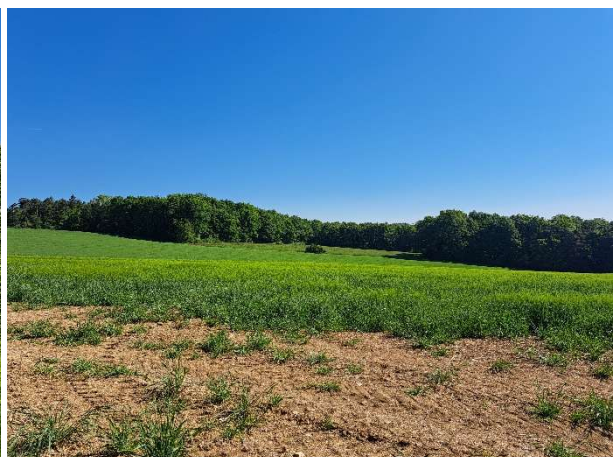
Blick aus Ost nach West auf Feldhecke



Blick West-Ost in Richtung Waldinsel



*Abbiegespur von der Kreisstraße
Alle Bilder Klärle GmbH 2025*



Blick von Südwesten Richtung Waldinsel

10.4.1 Landschaftsbild

Beschreibung

Das Flurstück 6001/6 bildet das rund 7,5 ha große Plangebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung. Die Erweiterungsfläche für das geplante Vorhaben der Rüdinger Spedition liegt nördlich des IGD-Schwerpunkts / des Gewerbe- und Industriegebiets `Seehof`.

Die Kreisstraße K 2877 schließt südlich an das Plangebiet an. Sie verbindet Bad Mergentheim mit der B 292 zur Autobahnauffahrt Boxberg an der A81. Unmittelbar am Plangebiet befindet sich auch eine Zu-/Abfahrt zur K 2877, die nach Süden das Industrie- und Gewerbegebiet sowie den Ortsteil Windischbuch

anbindet. Nach Norden und Osten grenzen Wald und landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet, nach Westen liegt die Gemeindeverbindungsstraße nach Boxberg, an die ebenfalls Wald angrenzt.

Die Flächen selbst werden ackerbaulich bewirtschaftet und besitzen unterschiedliche Neigungsintensitäten. Allgemein sind sie nach Osten in Richtung Hesbachtal exponiert. Verschiedene Gehölzstrukturen wie Einzelbäume, Feldhecken, geschlossene Waldflächen, Gebüsche und Grünwege säumen das Plangebiet.

Aufgrund der Lage und natürlichen Einfriedung besitzt die Planfläche keine allgemeine Fernwirkung. Aus Richtung Bad Mergentheim (K 2877) ist das Gelände von weiter her einsehbar, die Sichtbeziehung wird jedoch durch die bestehende Feldhecke gemindert. Der hohe geschlossene Wald entfaltet eine naturnahe Wirkung.

Die Ackerflächen selbst weisen hinsichtlich der Vielfalt kaum Strukturen und Nutzungen sowie eine eher geringe Artenvielfalt auf. Hinsicht der Eigenart sind ausschließlich randlich Elemente mit landschaftstypischen und -prägendem Charakter vorhanden.

Beim Schutzgut Landschaftsbild werden die Hauptkriterien `Vielfalt`, `Natürlichkeit` und `Eigenart` bewertet.

Baubedingte Auswirkungen

Die Baustelleneinrichtungen haben zeitlich befristete Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet erfährt durch die Nutzungsänderung in gewerbliche Flächen einen gänzlich neuen Charakter. Es schließen bereits anthropogen geprägte Bereiche mit intensiver gewerblicher Nutzung südlich der Flächen an, wodurch vor allem Verstärkungseffekte schon vorhandener Beeinträchtigungen resultieren. Das Gewerbegebiet bringt großmaßstäbliche, funktionale Baukörper in eine zuvor landwirtschaftlich geprägte Umgebung und verändert den Charakter grundlegend, da insbesondere technische Elemente zunehmen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch eine maximale Höhenfestsetzung auf 12 m vermindert. Die Installation von Werbeanlagen wird in den örtlichen Bauvorschriften reglementiert. Das Verbot der Verwendung leuchtender und reflektierender Farben und Materialien für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und deren Dachdeckungen wirkt ebenfalls mindernd. Zusätzlich auch die festgesetzten Grünstrukturen, die mit der Anpflanzung von Bäumen und Strauchgruppen im Osten und Süden eine Abschirmung zur offenen Landschaft bewirken.

Bewertung

Die Planungen stellen eine spürbare Veränderung des Landschaftsbildes dar. Der bisherige Charakter der Gebietsfläche geht vollständig verloren. Unter Berücksichtigung der bereits anthropogen vorgeprägten Umgebung, den Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und der Pflanzgebote wird der Eingriff vermindert. Der Eingriff wird mit mittel-hoch bewertet.

10.4.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung

Für Details wird auf Habitatpotentialanalyse verwiesen.

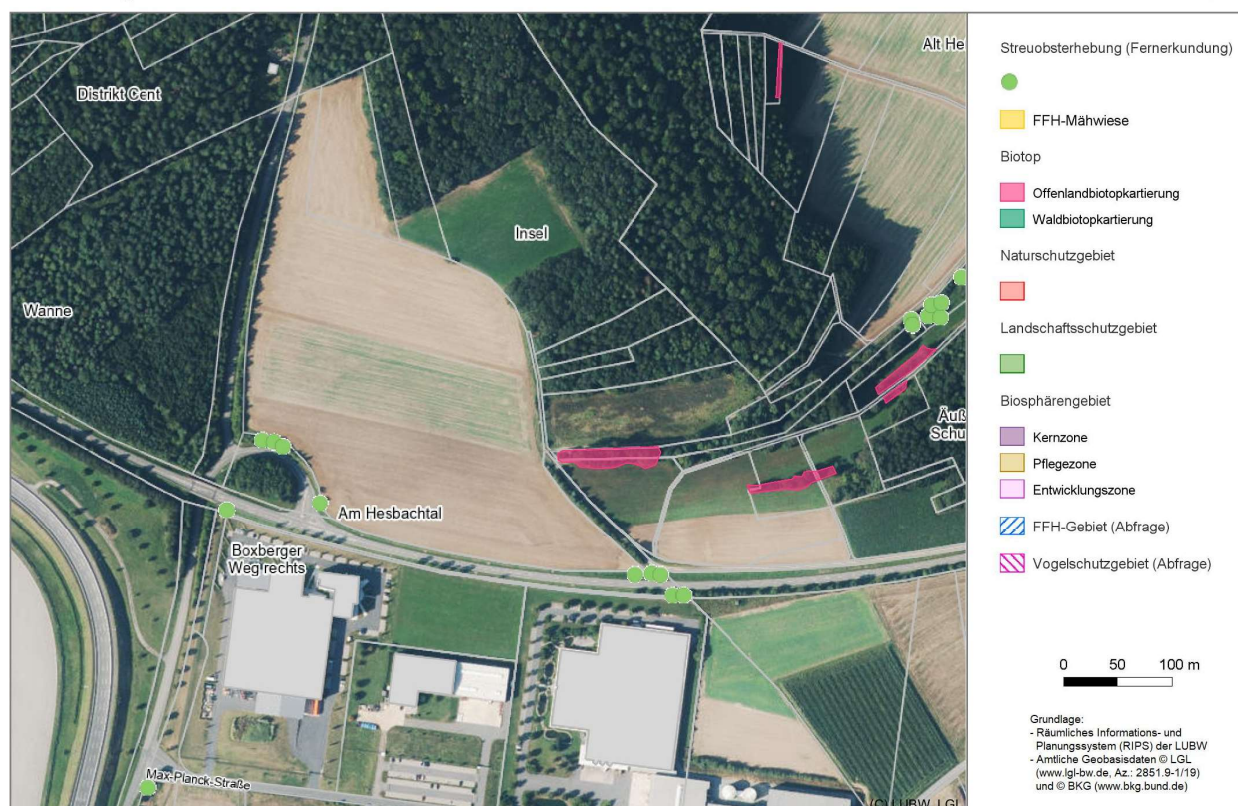
Die Flächen sind von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Tiefster Punkt ist die Erosionsmulde am östlichen Plangebietsrand auf Höhe einer als Biotop erfassten Feldhecke (Feldhecken und Feldgehölz östlich Schwabhausen Nr. 16523128091). Von hier verläuft die Geländetiefenlinie in Richtung Bobstadt im Nordwesten; nach etwa 800m dem Gefälle folgend entspringt der Hessbach.

Im Norden und Osten grenzen ansonsten mittel- oder unmittelbar Waldflächen an das Plangebiet an. Das Flurstück 2617 war zuletzt mit Grünland bestellt – in den Jahren davor wurde hier ebenfalls Ackerbau betrieben. Im Südosten und entlang der westliche Ortsverbindungsstraße nach Boxberg befinden sich langgestreckte Feldhecken. Diese sind zwar nicht als Biotope erfasst, können aber aufgrund Ihrer Länge und Zusammensetzung als Feldhecken eingestuft werden. Die Eigenschaft wird im Rahmen der Kartierungen 2026 überprüft.

Biotope befinden sich nicht auf der Fläche. Im Süden und Westen verläuft ein breiter Grünstreifen entlang der Straßen, der die Böschungen umfasst und die Ackerflächen von den Verkehrsflächen abgrenzt. Am östlichen Rand befindet sich zudem ein landwirtschaftlicher Flurweg. Die angrenzenden Wälder stellen ein geschlossenen Waldrand mit hochgewachsenem Charakter dar.

Die Fläche ist von keinem Biotopverbund überlagert. Mit Hilfe eines Biotopverbundes sollen die Lebensräume so miteinander vernetzt werden, dass Tier- und Pflanzenarten wandern und sich natürlich ausbreiten können. Nur so kann der genetische Austausch zwischen Tierpopulationen oder Pflanzenvorkommen stattfinden. Von einer Minderung oder Verschlechterung ist aufgrund der Überplanung der Fläche langfristig nicht auszugehen. Zur Sicherung des Biotopverbundes sollten Strukturen geschaffen werden, die den Populationsaustausch und die Wanderung auch weiterhin begünstigen. Von einer Verinselung angrenzender Biotopstrukturen ist nicht auszugehen. Gleichwohl geht durch die Planung ein Stück Offenland verloren. Ein Wildwechsel in den Waldflächen ist mit großer Wahrscheinlichkeit anzunehmen.

Alle Schutzgebiete

Schutzgebiete, LUBW 2026

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen treten kurzzeitige baubedingte Wirkfaktoren und Wirkprozesse (Kollision mit Baufahrzeugen, Flächeninanspruchnahme durch Baustofflagerung sowie Emission von Schadstoffen, z.B. Abgase, Öle, Staub, Licht, Lärm) auf.

Durch die Lage angrenzend an das bereits bestehende Gewerbegebiet und die vorbeiführende Kreisstraße bestehen bereits Vorbelastungen durch Lärm und optische Störungen. Während der Bauphase treten zeitlich begrenzte, baubedingte Wirkungen auf, die in Form von Lärm, schädlichen Emissionen sowie bauzeitlich genutzten Flächen innerhalb und außerhalb der Planfläche zu Habitatverlusten und Vitalitätseinbußen von Arten führen können.

Auswirkungen auf wertgebende Strukturen im Umfeld werden durch eine Baufeldbegrenzung vermieden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Von der Versiegelung (Zuwegung, Parkflächen, Gebäudeflächen) wird eine Fragmentierungswirkung auf wenige mobile Arten ausgehen. Von der Flächenbeanspruchung könnten potentiell Fledermaus- und Vogelarten sowie Insekten betroffen sein. Durch die Erweiterung des Gewerbegebietes und das damit

verbundene Verkehrsaufkommen wird sich die Störungsintensität im Plangebiet erhöhen. Die Störungen in Form von Lärm, Lichtemissionen und Schadstoffemissionen werden deutlich höher ausfallen. Aufgrund des bereits bestehenden unmittelbar angrenzenden Gewerbegebietes besteht jedoch bereits eine Vorbelastung des Plangebietes. Durch die Höhe der Gebäude entstehen optische Störungen im üblichen Maß von Gewerbebebauung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Zur Minimierung der Eingriffe sind die Vermeidungsmaßnahmen V1-V13 sowie die CEF-Maßnahme aus der Habitatpotentialanalyse zu berücksichtigen.

Bewertung

Für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie kann unter Beachtung der konfliktvermeidenden und der CEF Maßnahme für Reptilien eine Erfüllung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die baubedingten Wirkfaktoren und -prozesse stellen einen starken Eingriff dar, werden aufgrund der zeitlichen Begrenzung jedoch als unerheblich eingestuft. Die anlagenbedingten Wirkprozesse werden aufgrund der dauerhaften quantitativen Flächeninanspruchnahme und Wirkprozesse als hoch eingestuft, ebenso die betriebsbedingten Wirkprozesse.

10.4.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

In der Bodenkarte 1:50.000 (GeolaBK50) des LGRB ist der der nördlichen und südöstlichen Teilbereich des Plangebiets überwiegend den bodenkundlichen Einheiten 'Pelosol, Terra fusca, Pararendzina und Rendzina aus Fließerden und Kalkstein (i24)' und 'Pelosol, Braunerde-Pelosol und Terra fusca aus Muschelkalk-Fließerden (i22)' zugeordnet. Im südlichen Bereich des Plangebiets herrschen teilweise 'Parabraunerde und Terra fusca-Parabraunerde aus Fließerden (mo) (i38)' sowie 'Mittel und mäßig tiefes Kolluvium aus geringmächtigen Abschwemmassen (i69)' vor.

Bewertungsklasse i24:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel (2,0)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 2,50

Bewertungsklasse i22:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel (2,0)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: gering bis mittel (1,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 2,33

Bewertungsklasse i38:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5)
- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 2,83

Bewertungsklasse i69:

- Natürliche Bodenfruchtbarkeit: mittel bis hoch (2,5)
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf: mittel bis hoch (2,5)

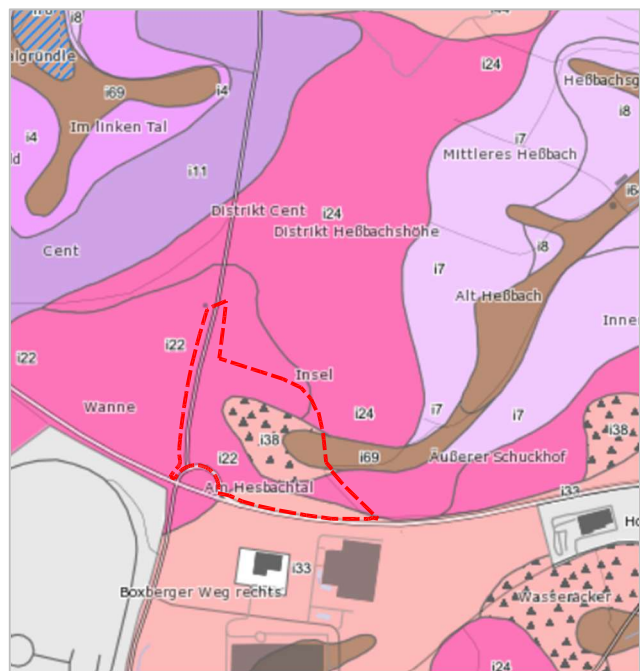


Abbildung 9: Bodenkundliche Einheiten, Quelle: LGRB 2026

- Filter und Puffer für Schadstoffe: hoch bis sehr hoch (3,5)
- Gesamtbewertung: 2,83

Die Bewertungsklasse hoch bis sehr hoch als Standort für naturnahe Vegetation wird nicht erreicht.

Baubedingte Auswirkungen

Die Bautätigkeit, v. a. der Einsatz großer und schwerer Maschinen, führt zu Bodenverdichtungen. Durch Abgrabungen und Aufschüttungen im Zuge der Erschließungsarbeiten kommt es ebenfalls zu Eingriffen in das Schutzgut. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsmäßiger Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Das Plangebiet wird durch die Planumsetzung zu einem sehr hohen Grad versiegelt. Die bisherige Hauptfunktion als Standort für Kulturpflanzen zur Lebensmittelproduktion geht vollständig verloren. Die Leistungsfähigkeit des Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf geht auf den versiegelten Flächen verloren. Ebenso geht hiermit ein Funktionsverlust des Bodens hinsichtlich seiner Eigenschaft als Filter und Puffer einher. Im Bereich der Grünflächen kann der Boden diesen Eigenschaften nach wie vor nachkommen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

- Grundsätzlich sollten zur Vermeidung von Bodenverdichtungen Fahrzeuge mit geringem Bodendruck verwendet werden. Es werden starke Erdmassenbewegungen und eine hohe Versiegelung erwartet.
- Die Bauzeit ist den Witterungsverhältnissen anzupassen oder unter Beisein einer bodenkundlichen Baubegleitung durchzuführen (nicht bei andauernder Nässe).
- Die Baustraßen sind flächenschonend anzulegen.

Bewertung

Die Schutzbedürftigkeit des Bodens wird durch die Planung verletzt. Es tritt ein Bodenverlust durch Versiegelung und Bebauung ein. Der Boden kann seinen ursprünglichen Funktionen nicht nachkommen. Der großflächige Verlust wertvoller Böden mit hoher Gesamtwertigkeit stellt eine erhebliche Betroffenheit dar.

10.4.4 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Durch das Vorhaben wird landwirtschaftliche Fläche im Umfang von 7,5 ha in gewerbliche Fläche umgewandelt.

In der Flurbilanz 2022 ist der gesamte Bereich der Vorbehaltsflur II zugeordnet. Die Vorbehaltsflur II umfasst überwiegend landbauwürdige Flächen (mittlere Böden), die der landwirtschaftlichen Nutzung größtenteils vorzubehalten sind. Fremdnutzungen sollten ausgeschlossen bleiben. Die weiteren Flächen im Umfeld sind nördlich ebenfalls überwiegend der Vorbehaltsflur II zugeordnet. Nach Süden liegen höherwertige Flächen der Vorrangflur und der Vorbehaltsflur I.

Im Plangebiet liegen unterschiedliche Boden- und Ackerzahlen vor. Im nördlichen Teilbereich betragen die Bodenzahlen zwischen 36 und 45, die Ackerzahlen zwischen 30 und 41. Im mittleren Bereich liegen diese zwischen 46 und 58 sowie 41 und 52. Im süd-/südöstlichen Teilbereich herrschen Bodenzahlen von überwiegend 59 vor und Ackerzahlen von 55. Es handelt sich insgesamt um mittlere bis gute Böden, die eine gute natürliche Ertragsfähigkeit besitzen.

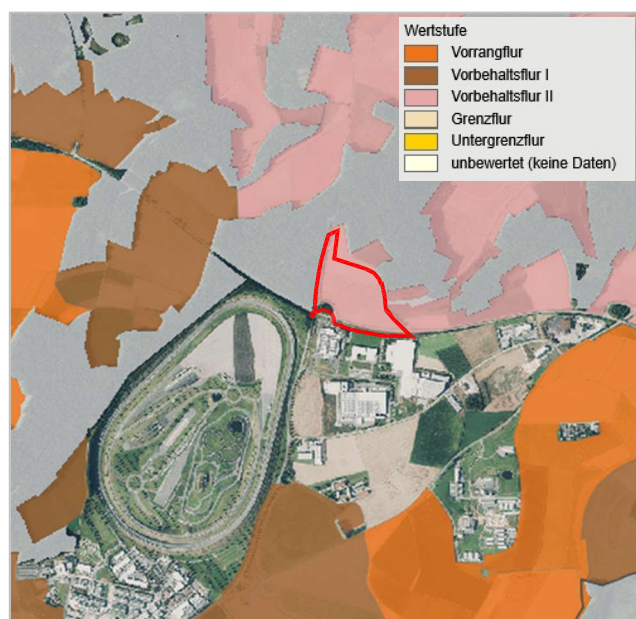


Abbildung 11: Flurbilanz 2022 mit Plangebiet, Quelle: LEL 2026

Baubedingte Auswirkungen

Die Lagerung von Baumaterial darf ausschließlich im Baufeld erfolgen, damit keine weiteren Flächen beeinträchtigt werden.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die landwirtschaftlichen Ackerflächen gehen unwiederbringlich verloren. Für das Plangebiet ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt, d.h. bis zu 80% der der Grundstücksfläche dürfen überbaut werden. Infolge der Planumsetzung herrscht damit ein hoher Versiegelungsgrad vor.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Durch die Baufeldbegrenzung sowie die festgesetzten Grünflächen wird der Eingriff in das Schutzgut gemindert.

Bewertung

Durch die Planung wird eine Ackerfläche zu einer größtenteils versiegelten Gewerbefläche umgewandelt. Das Erhöhen des Versiegelungsgrades wirkt sich negativ auf das Schutzgut 'Fläche' aus. Teilversiegelte Flächen sowie grünordnerische Maßnahmen minimieren die Auswirkungen zwar, im Plangebiet ist allerdings nur wenig Durchgrünung vorhanden. Die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen werden als erheblich eingestuft.

10.4.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Das Schutzgut Wasser ist nach Oberflächen- und Grundwasser getrennt zu bewerten. Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer sowie keine Quellen- und Wasserschutzgebiete verzeichnet.

Der Hessbach als Gewässer 2. Ordnung von wasserwirtschaftlicher Bedeutung verläuft ca. 800 m nordöstlich des Plangebietes.

Das festgesetzte Wasserschutzgebiet 'WSG Windischbuch-Neunstetten-Oberndorf' (WSG-Nr-Amt: 128224) grenzt mit der Zone III und III A an das Plangebiet.

Die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen wie Grundwasserneubildung, Wasserspeicherkapazität und Filterfunktion für Regenwasser werden auf den Ackerflächen uneingeschränkt erfüllt.

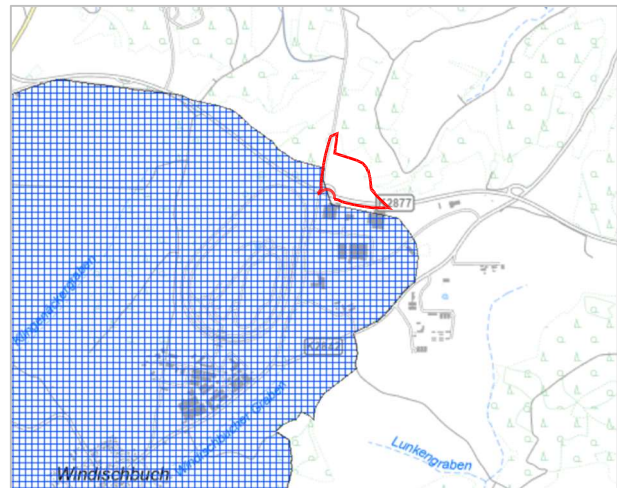


Abbildung 12: Wasserschutzgebiet mit Plangebiet, Quelle: LUBW 2026

Baubedingte Auswirkungen

Die Arbeiten mit schweren Maschinen im Rahmen der Baumaßnahmen führen zu Bodenverdichtungen, die zu einer Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen führen. Der Eintrag von Schadstoffen wird bei ordnungsgemäßer Handhabung und Einhaltung der Schutzvorschriften voraussichtlich nicht eintreten.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die bisher unversiegelte Fläche reduziert sich durch das Bauvorhaben erheblich. Auf einem Großteil der Flächen können die natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen nicht mehr erfüllt werden. Außerdem wird hier der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, was im Hinblick auf das südöstliche Gefälle in Richtung viel befahrener Kreisstraße berücksichtigt und durch Flächen mit hohem Infiltrationsvermögen ausgeglichen werden sollte. Darüber hinaus wird das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Auf den nicht-versiegelten Flächen versickert eintreffendes Niederschlagswasser ungehindert, der Oberflächenabfluss vermindert sich. Auf den nicht-versiegelten Flächen versickert eintreffendes Niederschlagswasser ungehindert.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die schadlose Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone ist anzustreben. Soweit möglich, sollten Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt werden. Zur notwendigen Regenrückhaltung ist ein Regenrückhaltebecken geplant.

Bewertung

Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind bau- und anlagebedingt bei entsprechender Anpassung mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten.

10.4.6 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die Ackerflächen wirken als Kaltluftentstehungsgebiete und haben damit einen positiven Effekt auf das örtliche Mikroklima.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt kommt es zu zeitlich begrenzten Emissionen in Form von Staub und Schadstoffen durch Baustellenverkehr und -maschinen.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Veränderung der Flächennutzungen, wie die Versiegelung von Böden oder der Bau von Gebäuden, wirkt sich sowohl auf das Kleinklima der betreffenden Fläche als auch auf das angrenzender Flächen aus. Zum einen geht die klimatische Ausgleichsfunktion durch die geplante Bebauung und damit Versiegelung verloren, zum anderen erwärmen sich die versiegelten Flächen stärker. Da mit einer GRZ von 0,8 ein hoher Versiegelungsgrad vorliegt ist von einer Veränderung des Mikroklimas. Durch die Gebäudehöhe von 12 m kann der Transport der Frischluft beeinträchtigt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Pflanzgebotsflächen bewirken eine kleinräumige Verbesserung für das Klima im Plangebiet. Gegen die Erhitzung der Flächen im Sommer wirken Neupflanzungen und Eingrünungen klimatisch ausgleichend. Regenerative Energien sind im Plangebiet ausdrücklich erwünscht.

Bewertung

Die geplante Bebauung und Versiegelung des Planungsgebietes bewirken eine Verschlechterung des Mikroklimas. Anlage- und betriebsbedingt können durch die Festsetzung der maximalen Höhenentwicklung im Planungsgebiet die negativen Auswirkungen minimiert werden. Grünflächen wirken ausgleichend. Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft sind aufgrund der Flächengröße und der hohen Versiegelung mit mittel eingestuft.

10.4.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Ausweisung des Gewerbegebiets findet auf Flächen nördlich des bestehenden Gewerbegebiets Seehof statt. Nach Süden grenzt die Kreisstraße K 2877, an die wiederum die gewerblichen Flächen angrenzen, an. Das Plangebiet ist von der Kreisstraße gut einsehbar.

Das Plangebiet befindet sich von den wohnbaulichen Siedlungsflächen (Windischbuch, Schwabhausen, Bobstadt, Boxberg) in mehr als 1,3km Entfernung. Die Wege um das Plangebiet werden für kaum für naturgebundene Naherholung genutzt. Bis dato existieren keine Fahrradwege und keine ausgebauten Fußgängerwege. Lediglich ansässige Landwirte, die ihre Felder rund um das Plangebiet bewirtschaften, nutzen die Feldwege um das Plangebiet herum kontinuierlich.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen durch die Baustelleneinrichtungen sowie die damit verbundenen Emissionen in Form von Lärm und Staub wirken zeitlich befristet.

Anlagebedingte und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingt entsteht ein hohes Verkehrsaufkommen durch den An- und Abfahrtsverkehr der Speditions-Lkw sowie von Mitarbeitenden. Die Fläche erfährt eine technische Überprägung, die die Erholungsfunktion der umliegenden Landschaft beeinträchtigt. Die Bedeutung der Erholungsfunktion des Plangebietes und der direkten Umgebung ist jedoch gering.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von negativen Beeinträchtigungen

Die Begrenzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen und der überbaubaren Fläche sowie die gestalterischen Festsetzungen bewirken eine Einbindung in die Gesamtstrukturen. Zur Minimierung des Eingriffs ist das Plangebiet durch die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen einzugrünen.

Bewertung

Durch die Lage des Planungsgebietes und die bestehende Vorbelastung wird die Betroffenheit des Schutzgutes `Erholung, Mensch´ als gering eingestuft.

10.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Schutzgüter

Beschreibung

Laut Geoportal BW befinden sich keine Kulturdenkmale im Plangebiet.

Die dem Gewerbe- und Industriegebiet namengebende Domäne Seehof liegt im Zentrum des IGD-Schwerpunkts. Laut Daten des Landesdenkmalamts ist diese als Prüffall archäologisches Kulturdenkmal `Abgegangener Seehof´ eingestuft. Der Seehof liegt in rund 700 m Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet. Dieser Bereich ist inzwischen deutlich anthropogen von großen Gewerbebetrieben geprägt. Eine Beeinträchtigung durch das vorliegende Bauvorhaben ist nicht ersichtlich. Die Domäne Seehof ist von den Planungen nicht betroffen. Regionalbedeutsame Kulturdenkmale liegt nicht vor.

In einer Entfernung von mehr als 900 m liegt das archäologische Denkmal `Neolithische Siedlung´ (Objekt-Nr.: 112100698). Rund 1,2 km nördlich des Plangebiets liegt das archäologische Denkmal `Vorgeschichtlicher Grabhügel´ (Objekt-Nr.: 99408387).

Sichtbeziehungen zu Baudenkmalen bestehen nicht.

Bewertung

Es besteht keine Betroffenheit für das Schutzgut `Kultur- und Sachgüter´.

10.5 Umweltrisiken

Eine Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die o.g. Schutzgüter sowie Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind voraussichtlich ebenfalls nicht zu erwarten.

10.6 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern auch die Wechselwirkungen zwischen diesen zu berücksichtigen. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Diese Wirkungsgeflechte sind bei der Bewertung des Eingriffs zu berücksichtigen, um Sekundäreffekte und Summationswirkungen einschätzen zu können.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> ■ Nutzungsänderung von Ackerflächen zu Gewerbegebiet ■ Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes ■ Anlage von Grün- und Pflanzflächen 	mittel-hoch
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlust und Beeinträchtigung von Lebensräumen durch Umnutzung und Versiegelung ■ Flächenverbrauch, Barrierewirkung ■ Habitatverlust 	hoch
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dauerhafter Verlust der landwirtschaftlichen Nutzfläche 	hoch
Boden	<ul style="list-style-type: none"> ■ Baubedingte Veränderungen ■ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Versiegelung 	hoch
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einschränkung der natürlichen Wasserhaushaltsfunktionen durch Versiegelung ■ Vermehrter und beschleunigter Oberflächenabfluss ■ Eintrag von Schadstoffen durch den Bau und Betrieb 	mittel
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlust der klimatischen Ausgleichsfunktion der Ackerflächen ■ Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch Versiegelung und Baukörper 	mittel

	<ul style="list-style-type: none"> ■ Erhitzung der versiegelten Flächen im Sommer 	
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> ■ Zunahme des Verkehrs und damit der Lärm- und Abgasemissionen ■ Lärm- und Abgasemissionen durch An- und Abfahrtsverkehr sowie Produktionsprozesse 	mittel
Kultur- und sonstige Schutzgüter	<ul style="list-style-type: none"> ■ nicht betroffen 	nicht betroffen

Wechselwirkungen

Im vorliegenden Fall liegen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 'Fläche' 'Boden' und 'Wasser' sowie 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' sowie 'Klima' vor. So wirkt die Versiegelung von Fläche und Boden direkt auf die Wasserretention und damit die Grundwasserneubildung und den Oberflächenabfluss. Ebenso wirkt diese auf das örtliche Mikroklima. Mit der Versiegelung von Fläche und Boden geht Lebensraum verloren.

10.7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Bestandsaufnahme des Umweltberichtes zur Bewertung der Umwelt sowie die Ermittlung der Prognose der Umweltauswirkungen beruhen auf einer Bilanzierung von einerseits bestehenden Landschaftsbereichen und andererseits geplanten Flächennutzungen. Eine Gegenüberstellung beider Bilanzen ('Bestand' und 'Prognose') ergibt eine Gesamtbilanz, aus der abgelesen werden kann, ob und in welchem Umfang Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

Für das Schutzgut 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt' werden Biotoppunkte ermittelt. Für das Schutzgut 'Boden' Ökopunkte. Die anderen Schutzgüter wurden verbal-argumentativ behandelt. Bei der Berechnung der Prognose wurden entsprechend der Zentralvorschrift §2(4) Satz 1 des BauGB für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen Umweltauswirkungen zugrunde gelegt.

Mit Hilfe der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter 'Landschaftsbild', 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt', 'Klima', 'Wasser' und 'Mensch' verhindert werden. Für die Schutzgüter 'Boden' und 'Fläche' ist ein Ausgleich zu erbringen. Der notwendige Ausgleich wird im weiteren Bebauungsplanverfahren festgelegt.

10.7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die rechnerische Bilanzierung basiert auf der Ökokonto-Verordnung (LUBW 2010). Für die Bestandsbewertung wurde das Feinmodul verwendet, für die Bewertung des Zielwerts kam das Planungsmodul zum Einsatz.



Bestandsaufnahme vorher

Bestand	Biotopwert in Punkten	Fläche in qm	Bilanzwert
Straße Bestand (60.21)	1	2.529	2529
Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation (37.11)	4	74.080	296.320
Feldhecke mittlerer Standorte (41.22)	17	3.509	59.653
Grünweg (60.25)	6	1.847	11.082
Straßenbegleitgrün (60.50)	6	984	5.904
Summe		82.949	375.488

Bestandsaufnahme nachher

Planung	Biotopwert in Punkten	Fläche in qm	Bilanzwert
GE-Gebiet (60.10)	1	54.949	54.949
Straße Bestand (60.21)	1	2.529	2.529
Straße Planung (60.21)	1	197	197
Teilversiegelte Flächen im Bereich der PKW Stellplätze (60.23)	2	2.235	4.470
Radweg (60.21)	1	1.676	1.676
Wanderweg (60.21)	1	393	393
Trafo (60.10)	1	107	107
Straßenbegleitgrün (60.50)	6	2.051	12.306
Feldhecke mittl Stand. (Erhalt) (41.22)	17	1.414	24.038
Pflanzgebot 1: Extensivgrünland (33.41)	11	2.521	27.731
Pflanzgebot 2: Artenreiches Grünland mit Strauchgruppen (33.43)*	17	10.545	179.265
Pflanzgebot 3: Regenrückhaltebecken mit naturnaher Gestaltung (13.80b)	17	2.586	43.962
Pflanzgebot 4: Laubbaumreihe (45.30)	17	1.746	29.682
Summe		82.949	381.305

*Abwertung aufgrund Neuansaat

Aus der Biotoptypenbewertung und der Auswertung der Biotopplanung ergibt sich ein Überschuss in der Bilanzwertung von 5.817 Biotoppunkten.

10.7.2 Schutzgut Boden

Die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden erfolgt nach der Ökokontoverordnung (LUBW 2010) und Bodenschutz 24 (LUBW 2024) über Wertstufen (WS). Dabei werden die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ sowie „Filter und Puffer für Schadstoffe“ in eine Gesamtstufe eingeordnet. Anschließend wird diese mit der Eingriffsfläche in m² multipliziert, um die Bodenwerteinheit (BWE) zu ermitteln. Die Umrechnung in Ökopunkte (ÖP) erfolgt mittels des Faktors 4. Die Bodenfunktion „Standort naturnaher Vegetation“ findet nur bei einer sehr hohen Bewertung Anwendung.

Ein Teil der Flächen wird durch Bauwerke vollständig versiegelt. Die Pflasterfläche/Schotterflächen tragen noch teilweise zur Funktion „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt“ bei und werden entsprechend ihres Abflussbeiwertes (DWA-M 153) angerechnet. Die Funktionen gehen nicht vollständig verloren, sondern bleiben eingeschränkt erhalten. Die unversiegelten Pflanzgebots- und Gartenflächen werden als nicht beeinträchtigt angerechnet.

Eingriff	Bewertungsklassen NB – AW – FP*	Wertstufe
Versiegelte Fläche	0 – 0 – 0	0
Pflaster/Schotter	0 – 0,75** – 0	0,75

* Bewertungsklassen für die Bodenfunktionen „Natürliche Bodenfruchtbarkeit (NB)“, „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf (AW)“ und „Filter und Puffer für Schadstoffe (FP)“

** Abflussbeiwert 0,75 = 25 % Funktionsfähigkeit. Ursprüngliche Bewertung i22: 2,5 WP -> 2,5*0,25=0,62:3 = 0,2

Bodenkndl. Einheit	Versiegelungsgrad	Fläche in m ²	NB*	AW*	FP*	Wertstufe vorher	Wertstufe nachher	WvE-WnE	Biotopwert-einheiten	Öko-punkte
i22	Versiegelte Fläche	32.729	2	2	3,5	2,5	0	2,5	81.822,5	327.290
	Teilversiegelbare Fläche**	2.235	2	2	3,5	2,5	0,20	2,3	5140,5	20.562
i33	Versiegelte Fläche	4.587	3	2,5	3	2,83	0	2,83	12.981	51.924
i38	Versiegelte Fläche	20.707	2,5	2,5	3,5	2,83	0	2,83	58.601	234.404
i69	Versiegelte Fläche	1.678	2,5	2,5	3,5	2,83	0	2,83	4.749	18.996
SUMME										653.176

Aus der Bilanzierung des Schutzgutes Boden ergibt sich ein Defizit von 653.176 Punkten.

Gesamtkompensation

Schutzgut Biotope	+ 5.817 P
Schutzgut Boden	- 653.176 P
	- 647.359 P

Es ergibt sich ein **Ausgleichsbedarf von 647.359 Ökopunkten.**

10.8 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Ziel der naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen besteht darin, Auswirkungen auf die Schutzgüter zu verhindern oder abzuschwächen und einen ausgeglichenen Naturhaushalt zu erhalten.

Der Ausgleich des Eingriffes kann grundsätzlich auf drei verschiedene Arten erfolgen:

- a) Ausgleich auf den Baugrundstücken
- b) Ausgleich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (i.d.R. am Planrand)
- c) Ausgleich außerhalb des Bebauungsplanes

Der Ausgleich kann nicht nur räumlich, sondern auch zeitlich getrennt vom Eingriff realisiert werden. Der Ausgleich des vorliegenden Bebauungsplanes soll in dessen Geltungsbereich (Grünflächen und Pflanzgebote) und außerhalb stattfinden.

Planinterne Ausgleichsmaßnahmen

Planintern wurden folgende Pflanzgebote festgelegt:

- Pflanzgebot pfg1: Extensivgrünland
- Pflanzgebot pfg2: Strauchgruppen und Extensivgrünland
- Pflanzgebot pfg3: naturnahe Gestaltung Regenrückhaltebecken
- Pflanzgebot pfg4: Laubbaumreihe
- Pflanzbindung pb: Erhalt der Hecke

Planexterne Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche Ausgleich wird im weiteren Bebauungsplanverfahren vollständig durch planexterne Maßnahmen, Oberbodenmaßnahmen und den Kauf von Ökopunkten festgelegt.

10.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wurde in den vorherigen Kapiteln ausführlich erläutert. Bei einem Verzicht auf die Planumsetzung würden die Flächen nördlich angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet Seehof ihre jetzige Nutzung beibehalten. Die prognostizierten Umweltauswirkungen würden nicht eintreten. Der Bedarf an gewerblichen Flächen müsste dann an anderer Stelle umgesetzt werden.

10.10 Prüfung von Planungsalternativen

Standortalternativen

Im Rahmen einer Standortalternativenprüfung wurden zuerst die Flächenpotenziale im Gemeindegebiet von Krautheim geprüft. Ausgewiesene Gewerbegebiete liegen in der Kernstadt und den Teilorten Altkrautheim und Klepsau. In den anderen Ortsteilen sind lediglich die bebauten Ortskerne als Mischflächen ausgewiesen. Flächenpotenziale in der geforderten Größenordnung liegen hier nicht vor.

Das weitere Gemeindegebiet von Krautheim ist geprägt durch die Lage im Jagsttal und den Tälern der Nebenflüsse. Dazu zählen Gommersdorf, der Stadtkern von Krautheim sowie Klepsau, Horrenbach, Altkrautheim, Unterginsbach und Oberginsbach. In den Tallagen ist die Schutzgebietsdichte sehr hoch. Flächenpotenziale bestehen damit lediglich bei Oberndorf und Neunstetten sowie nördlich von Krautheim-

Berg. Bei letztem grenzen unmittelbar Wohnbauflächen an. Die Flächen bei Oberndorf und Neunstetten wurden in die Standortanalyse einbezogen und als wenig geeignet bewertet.

Im zweiten Schritt wurden die Flächenpotenziale in den GVV-Gemeinden Dörzbach und Mulfingen geprüft. In den ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen liegen keine Flächenpotenziale im erforderlichen Umfang vor. Auch bei den GVV-Gemeinden spielt die Lage im Jagsttal eine entscheidende Rolle, sodass hier aufgrund der hochwertigen ökologischen Strukturen keine größeren Flächenpotenziale zur Verfügung stehen. Durch den Sprung auf die Höhe könnten Potenziale in Simprechtshausen, Jagstberg und Hollenbach möglich sein. Hollenbach ist IGD-Standort und wurde näher untersucht, schied jedoch aufgrund der großen Entfernung zur Autobahn als geeigneter Logistikstandort aus. Die anderen Orte weisen ebenfalls eine ungünstige Verkehrsanbindung und zu geringe Flächenpotenziale aus.

Da im Gebiet des GVV keine entsprechenden Flächenpotenziale verfügbar waren, wurde der Untersuchungsraum erweitert. Mittels einer GIS-gestützten Analyse wurde anhand betrieblicher Anforderungen ein Untersuchungsraum in einem 15 km Radius um den bestehenden Betriebsstandort in Altkrautheim definiert. Ein zentrales Kriterium für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes war die zentrale Lage im Verteilergebiet der Rüdinger Spedition, um die bestehenden Routen weiterhin zu verfolgen und um zu lange Fahrtzeiten für Fahrer und Elektro-Lkw zu vermeiden. Ebenso ausschlaggebend war die Nähe zum Betriebsstandort Altkrautheim, um die dortige Infrastruktur (Büroräume, Werkstatt, etc.) mitzunutzen. Ein weiteres Kriterium war die Verkehrsanbindung. Der Suchraum für einen neuen Standort wurde bestimmt durch die Zugehörigkeit zu den Verteilernetzwerken und deren Zentrallagern im Raum Fulda/Kassel. Anlieferung und Abtransport erfolgen über die A 81, Anschlussstelle Boxberg. Der Untersuchungsraum von 15 km wurde daher durch eine Orientierung nach Norden und Westen bedingt durch die A 81 als zentrale Verkehrsachse begründet. Der Suchkorridor umfasste die A 81 mit den Anschlussstellen Boxberg und Osterburken sowie die Zubringerstraßen ausgehend vom Standort in Altkrautheim.

Im nächsten Schritt wurden die gesetzlichen Vorgaben der Raumordnung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft analysiert. Aus diesen Vorgaben wurden Ausschlusskriterien abgeleitet, d.h. Flächen/Gebiete, in denen anderweitige Nutzung als die jeweils bestehenden ausgeschlossen sind und die daher für eine Bebauung nicht in Frage kommen. Diese Daten bildeten die Grundlage der GIS-Analyse. Durch schrittweisen Ausschluss ergaben sich Suchräume, die anhand von weiteren Prüfkriterien untersucht und mittels Punktesystem bewertet wurden. Die Prüfkriterien ergaben sich wiederum ebenfalls aus den Vorgaben der Raumordnung sowie zum Schutz von Natur und Landschaft, stellten jedoch keine Ausschlusskriterien dar. Sie wurden ergänzt um betriebsspezifische Kriterien eines Logistikers. Alle Standorte wurden hinsichtlich 11 festgelegter Prüfkriterien untersucht. Dazu zählten bspw.: Bewertung der Raumverträglichkeit, der Bauleitplanung, der Verkehrsanbindung, des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes, der landwirtschaftlichen Belange, die Nähe zu Anlagen für erneuerbare Energien, etc.

Insgesamt wurden die in der folgenden Karte dargestellten 27 potenziellen Standorte in acht Gemeinden im Main-Tauber-Kreis, Hohenlohekreis und Neckar-Odenwald-Kreis in der Standortanalyse vertieft geprüft und bewertet.

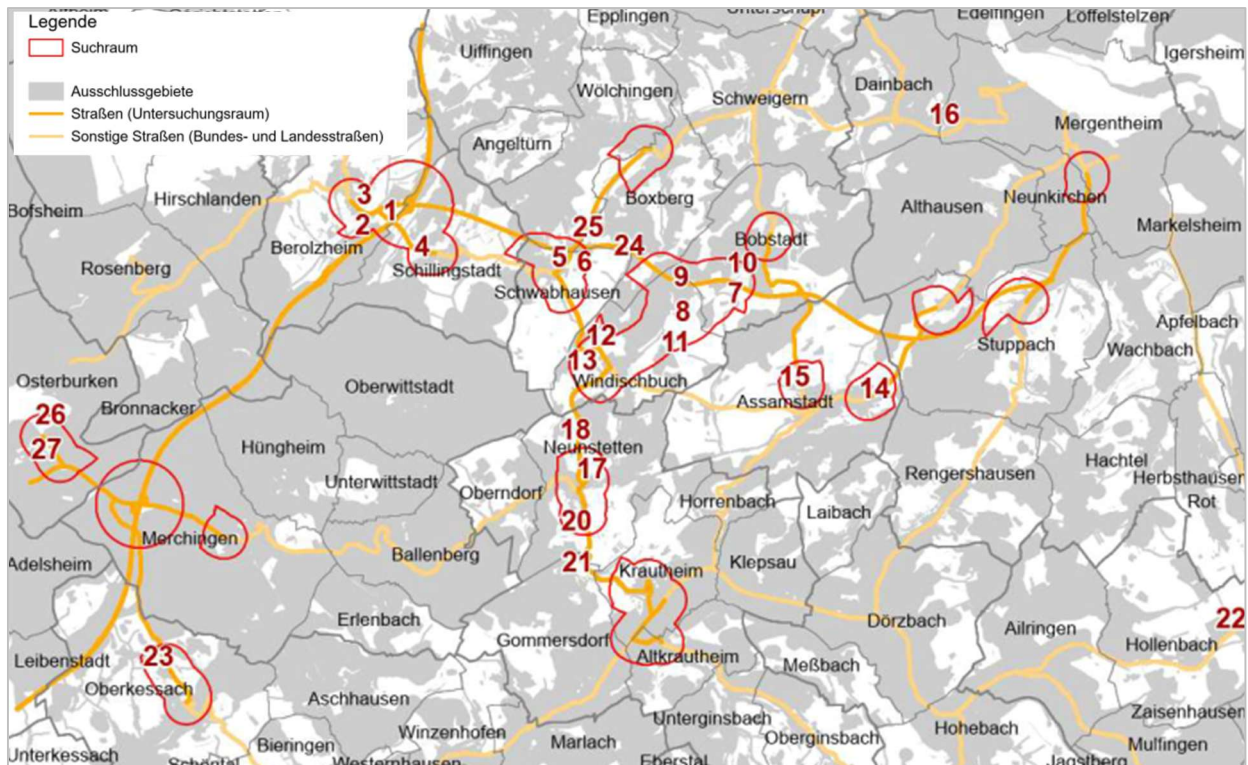


Abbildung 13: Untersuchte Standorte der Standortalternativenprüfung, Karte: Standortalternativenprüfung Klärle GmbH

Das geringste Konfliktpotenzial weisen drei Standorte mit gleicher Punktzahl im Main-Tauber-Kreis in der Gemeinde Ahorn (Standort Nr. 1: Autobahnanschlussstelle Boxberg und Standort Nr. 2: südlich Berolzheim) sowie im Hohenlohekreis in der Gemeinde Schöntal (Standort Nr. 23: IGD Oberkessach) auf. Diese Flächen stehen nach Rücksprachen mit den Gemeinden für weitere Planungen nicht zur Verfügung.

Rang 2 belegen zwei Standorte in Boxberg (Standort Nr. 8: IGD Seehof und Standort Nr. 10: nordöstlich IGD Seehof) sowie in Osterburken (Standort 26: IGD Osterburken). Beide Standorte in Boxberg umfassen die Freiflächen der Landesanstalt für Schweinezucht, die für die Planung nicht zur Verfügung stehen. Ebenso die Fläche im IGD-Schwerpunkt Osterburken.

Rang 3 teilen sich zwei Standorte in Boxberg – Standort Nr. 9 nördlich IGD Seehof sowie Standort Nr. 24 südlich des ehem. NATO-Tanklagers. Die Fläche des Standort Nr. 24 wurde in Gesprächen zwischen der Stadt Boxberg und dem Landratsamt Main-Tauber-Kreis in die Prüfung aufgenommen, obwohl nicht in einem Suchraum gelegen. Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist vorhanden, der Standort schied aber aufgrund LEP Plansatz 3.1.9 'Anbindegebot' aus.

Der Standort Nr. 9 nördlich des IGD-Schwerpunkts Boxberg-Seehof wurde nach verschiedenen Gesprächen (Regionalverband Heilbronn-Franken, Landratsämter, Regierungspräsidium Stuttgart, Wirtschaftsministerium, Vermögen und Bau Heilbronn, Landkreis, Gemeinde und Unternehmen) als geeignete Fläche für das geplante Bauvorhaben angesehen und die Planung auf den Weg gebracht.

Nachdem ein Standort im Gemeindegebiet der Stadt Boxberg favorisiert wird, wurden ebenfalls noch die vorhandenen Flächenpotenziale in der VG Boxberg-Ahorn geprüft. Von den Ortsteilen der Stadt Boxberg sind in Angeltürn, Epplingen, Kupprichhausen, Lengenrieden, Oberschüpf, Uiffingen und Unterschüpf keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

In Schwabhausen schließt sich nordwestlich des Siedlungsbereiches gewerbliche Baufläche an. Ein Bebauungsplan liegt für dieses Gebiet von 4,5 ha nicht vor und das Gebiet ist nicht erschlossen. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist das Gebiet für das geplante Vorhaben nicht geeignet. In Schweigern sind die gewerblichen Bauflächen in den Gebieten Stichel-Herdgasse und Stütze fast vollständig bebaut. In Wölchingen ist das Gebiet Unteres Ried überwiegend bebaut. Es ist noch eine Teilfläche von 0,8 ha in zweiter Reihe unbebaut. Diese Fläche dient der Erweiterung des ansässigen Betriebes. Die gewerbliche Baufläche in Bobstadt bietet nur noch 0,3 ha Flächenpotenzial für die Erweiterung des ansässigen Betriebes. Auf der Gemarkung Windischbuch ist der IGD-Schwerpunkt im Bereich Seehof angesiedelt.

Von den Ortsteilen der Gemeinde Ahorn sind in Schwarzenbrunn, Neidelsbach, Obereubigheim und Hohenstadt keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen.

Im Ortsteil Buch am Ahorn sind die Gebiete Dreibäume und Frühmesser überwiegend genutzt. Im Gebiet Dreibäume sind in zweiter Reihe ca. 1,5 ha private Fläche als Erweiterungsmöglichkeit für die ortsansässigen Betriebe vorhanden. Im Anschluss an das Gebiet Frühmesser ist eine Erweiterung im Flächennutzungsplan von 3,19 ha vorgesehen. Diese Fläche dient der Erweiterung für das neu angesiedelte Großunternehmen. In Eubigheim sind nördlich der Bahnlinie gewerbliche Bauflächen in größerem Umfang im Bereich Nussbaum-Flürlein ausgewiesen. Hierfür liegen rechtskräftige Bebauungspläne vor. In der aktuell sich im Verfahren befindlichen 2. Flächennutzungsplanänderung werden diese Flächen um 5,2 ha zugunsten von Flächen in der Nähe der Autobahnauffahrt zurückgenommen. Die gesellschaftlichen Entwicklungen bezeugen eine geänderte Standortpräferenz bei Gewerbebetrieben von der Schiene zur Autobahn als Entwicklungsachse. In Berolzheim wird nach Süden das Gebiet Gänsäcker-Schlüsseläcker um 6 ha erweitert. Hier werden Erweiterungsflächen für die zwischenzeitlich ortsansässigen Gewerbebetriebe geschaffen. Bebauungsplanung ist für diesen Bereich noch nicht erfolgt. Der bestehende Gewerbegebietsbereich Gänsäcker weist nur noch kleine private Restflächen auf. Das Gewerbegebiet im alten See in Schillingstadt ist durch zwei Firmen genutzt.

Vor einer möglichen Erweiterung des IGD-Schwerpunktes wurden außerdem die Flächen innerhalb des als Schwerpunkt ausgewiesenen Bereiches auf Eignung und Verfügbarkeit zu prüfen. Der IGD-Schwerpunkt ist durch die Bebauungspläne `Holleräcker', `Gewerbepark am Prüfzentrum (Teststrecke) Boxberg und Änderungen' und die 1. und 2. Gemeinsame Änderung der Bebauungspläne „Landwirtschaftliche Lehr- und Versuchsanstalt Boxberg“ überplant. Die IGD-Schwerpunkt-Fläche beträgt 49,5 ha. Die Abgrenzung des IGD-Schwerpunktes ist, wie auf nachfolgender Karte erkennbar, nicht flurstückscharf. Grundstücke, die nur zu einem geringen Anteil im IGD-Schwerpunkt liegen, wurden nicht in die Betrachtung einbezogen (z.B. Flst. 6001, etc.).

Der Bebauungsplan `Klinge' zur Erweiterung des IGD-Schwerpunkts nach Südosten befindet sich derzeit im Verfahren. Die Planung ist für eine in Boxberg ortsansässige Firma als Produktionsstandort für Tiefkühl-Frischemenüs vorgesehen. Geplant ist eine Erweiterung um ca. 11 ha.

Die Flächen im IGD-Schwerpunkt sind teilweise bebaut und zu großen Teilen als Erweiterungsflächen für die ansässigen Firmen vorgehalten. Die genutzten und vorgehaltenen Flächen werden in einer ersten Tabelle aufgeführt und sind in der nachfolgenden Karte rot markiert. Die grün markierten Flächen sind durch die 2. Änderung des BP `Gewerbepark am Prüfzentrum (Teststrecke) Boxberg' als Grün-, Wasser- oder landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Die braun eingefärbten Flächen sind der LSZ vorbehalten. In einer zweiten Tabelle werden die im IGD-Schwerpunkt verfügbaren Flächen mit den Flächengrößen aufgelistet.

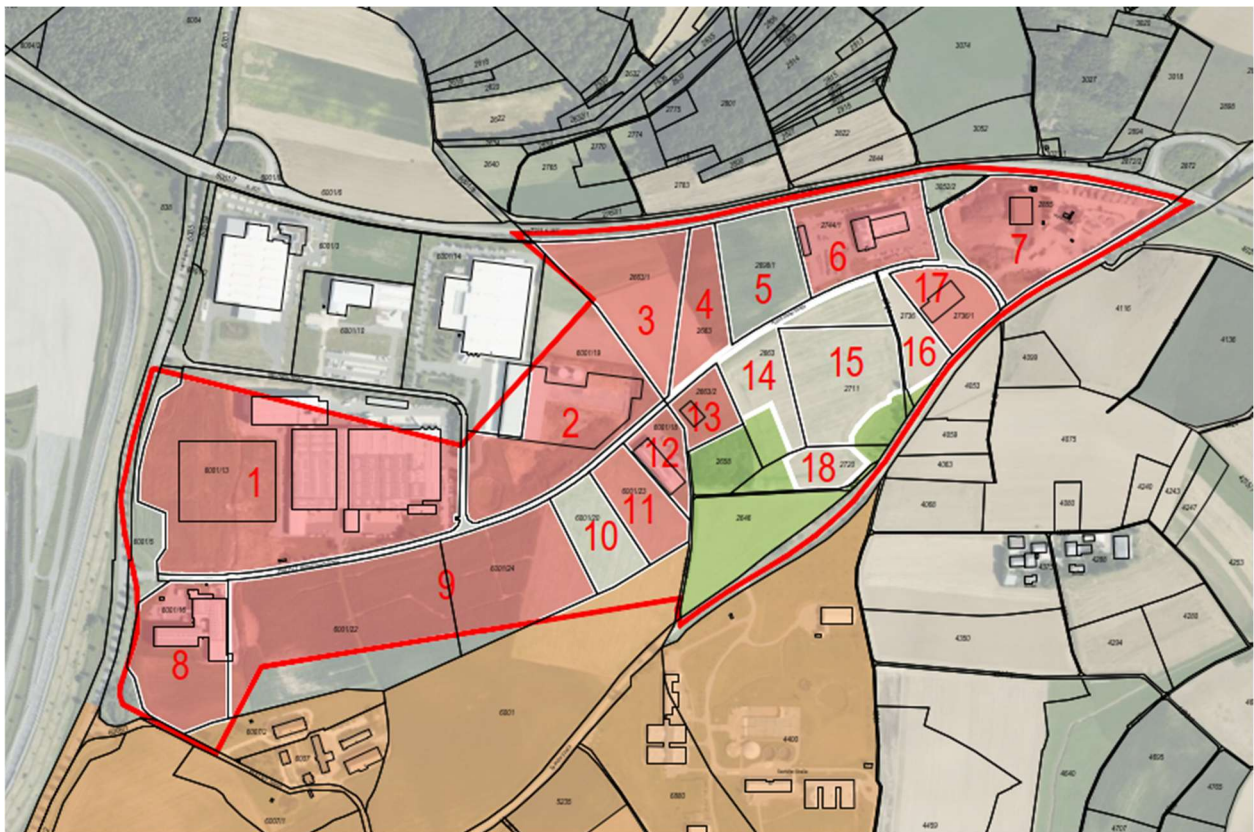


Abbildung 14: IGD-Schwerpunkt Seehof, vorhandene Nutzungen, eigene Darstellung, Quelle: ALK und DOP

- Genutzte oder vorgehaltene Fläche
- Im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesene Fläche
- In der 2. Änderung des Bebauungsplans `Gewerbepark am Prüfzentrum (Teststrecke) Boxberg` als Grün-, Wasser- oder landwirtschaftliche Fläche festgesetzte Fläche

Nr.	Flurstück	Firma / Eigentümer	Status
1	6001/13	LTI Metallverarbeitung	Bebaut
2	6001/19	Fa. Ruck Ventilatoren	Bebaut
3	2663/1	Fa. Ruck Ventilatoren	Unbebaut, Erweiterungsfläche
4	2663 (teilw.)	Autohaus Weber	Unbebaut, Teilumsiedlung Betrieb geplant, Errichtung Dekra Prüfstelle
6	2744/1	Bach Landtechnik	Bebaut, genutzt
7	2855	Main-Tauber-Asphaltmischwerke	Bebaut, genutzt
8	6001/16	IFS (Förch) Verpackung und Montage	Bebaut
9	6001/22 (teilw.) 6001/24 (teilw.)	Fa. Förch	Unbebaut, Bauvorhaben geplant
11	6001/23	Adelmann Metallbeschichtung	Unbebaut, Erweiterungsfläche
12	6001/18	Adelmann Metallbeschichtung	Bebaut
13	2663/2	Zimmereibetrieb Kraft	Bebaut
17	2736/1	BT Boxberg (Metallverarbeitung)	Bebaut

Das Flurstück 2646 ist im Bebauungsplan `2. Änderung Gewerbepark am Prüfzentrum (Teststrecke) Boxberg` als Biotop mit angrenzender Obstwiese im Flurstück 2663 festgesetzt. Das Flurstück 2658 ist laut Bebauungsplan als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und wird von der LSZ genutzt. Diese Flurstücke stehen für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Südlich an den IGD-Schwerpunkt grenzen die

Flurstücke 6001 (Größe: ca. 8 ha) und 6006 (Größe: ca. 11 ha) an (braun eingefärbt in der Karte). Beide Flächen sind der LSZ vorbehalten und stehen damit nicht zu Verfügung.

Die folgenden aufgelisteten Flurstücke stellen verfügbare Flächenpotenziale innerhalb des IGD-Schwerpunktes dar.

Nr.	Flurstück	Status	Größe in ha
5	2698/1	Verfügbar	1,6 ha
10	6001/20	Verfügbar	1,1 ha
14	2663 (teilw.)	Verfügbar	1,6 ha
15	2711	Verfügbar	2,1 ha
16	2736 (teilw.)	Verfügbar	0,6 ha
18	2720	Verfügbar	0,5 ha
			7,5 ha

Innerhalb des IGD-Schwerpunktes stehen damit noch unbebaute und nicht als Erweiterungsfläche vorgehaltene Flächen in Höhe von 7,5 ha zur Verfügung. Die Flächen stellen unzusammenhängende Einzelflächen dar. Die größte zusammenhängende Fläche umfasst ca. 4,8 ha. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Boxberg.

Hinsichtlich der Fläche 5 ist festzuhalten, dass der Stadt Boxberg hierfür bereits konkrete Kaufanfragen vorliegen. Darüber hinaus ist ein Teilbereich dieser Fläche als potenzielle Erweiterungsfläche für angrenzende bestehende Unternehmen vorgesehen.

Die Flächen 14, 15, 16 und 18 als größere zusammenhängende Fläche stehen ebenfalls nicht zur Verfügung, weil innerhalb des bestehenden Gewerbegebiets keine weiteren Flächen an Logistikunternehmen veräußert werden sollen. Im gesamten Gewerbegebiet Seehof wurde bereits ein ausreichendes Flächenangebot für Logistikknutzungen im Vergleich zu anderen Nutzungen bereitgestellt. Im Kontext, dass bei der Bereitstellung von weiteren Flächen für Logistikknutzung mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, während die Schaffung von Arbeitsplätzen sowie das Gewerbesteueraufkommen im Verhältnis hierzu als vergleichsweise gering eingeschätzt werden, sollen keine weiteren bestehenden Grundstücke für Logistikknutzung bereitgestellt werden. Es besteht der Anspruch eine wirtschaftliche und effiziente Inanspruchnahme aller Gewerbegebietsflächen und deren Infrastruktur zu steuern. Weiterhin ist relevant, dass sich Neuausweisungen von Gewerbeflächen im Umfeld des Gewerbegebietes aus Verfügbarkeitsgründen und Bedarfsnachweisen immer schwieriger gestalten, weswegen die Flächen 14, 15, 16 und 18 für z.B. produzierendes Gewerbe vorgehalten werden sollen. Ergänzend ist festzustellen, dass diese Flächen aufgrund ihrer topographischen Gegebenheiten nur eingeschränkt für die vorgesehene Nutzung geeignet sind. Zwar verfügt die Gesamtfläche über eine Größe von ca. 4,8 ha, jedoch ist aufgrund der topographischen Situation für die Herstellung der inneren Erschließung im Vergleich zu anderen Standorten ein deutlich höherer Flächenanteil erforderlich. Es ist daher davon auszugehen, dass diese Fläche allein für die Umsetzung des Vorhabens voraussichtlich nicht ausreichend dimensioniert ist. Diese Einschätzung wird durch eine kürzlich erfolgte konkrete Standortanfrage eines größeren Unternehmens mit eigener Logistikknutzung bestätigt. Im Rahmen dieser Anfrage wurde festgestellt, dass die Fläche unter rein flächenmäßigen Gesichtspunkten grundsätzlich geeignet gewesen wäre. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie der hierdurch eingeschränkten Möglichkeiten zur inneren Erschließung und unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts erwies sich die Fläche jedoch als nicht ausreichend geeignet. Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass die Teilfläche 18 innerhalb des Gesamtgrundstücks voraussichtlich nur eingeschränkt sinnvoll in eine Gesamtnutzung integriert werden kann. Selbst im Falle einer grundsätzlichen Eignung wäre festzustellen, dass die Fläche ausschließlich die Umsetzung des aktuellen Vorhabens ermöglichen würde, ohne ausreichende Flächenreserven für betriebliche Erweiterungen vorzuhalten. Eine darüberhinausgehende zukünftige Entwicklungsperspektive wäre an diesem Standort nicht gegeben.

Auch im Hinblick auf die Betriebsabläufe sind die Flächen 14, 15, 16 und 18 nicht ausreichend dimensioniert. Insbesondere führen die erforderlichen logistischen Prozesse, wie Anlieferung, Zwischenlagerung, elektromobiles Stellplatzangebot und Kurzzeitstellplätze, zu einem erhöhten Flächenbedarf, der auf diesen Flächen nicht abgebildet werden kann. Dadurch kommt es zu organisatorischen Einschränkungen, sodass die verfügbare Fläche für ein neu zu projektierendes Projekt als zu klein zu bewerten ist.

Vor diesem Hintergrund stehen die Flächen 14, 15, 16 und 18 für die beabsichtigte Nutzung nicht zur Verfügung. Damit stellen diese unbebauten Flächen im IGD-Schwerpunkt kein Potenzial für das geplante Bauvorhaben der Rüdinger Spedition dar.

→ Aufgrund der durchgeführten Standortalternativenprüfung sind keine Standortalternativen ersichtlich.

Planungsalternativen

Die vorliegende Planung orientiert sich eng an den funktionalen Anforderungen des vorgesehenen Logistikbetriebs. Aufgrund der spezifischen betrieblichen Abläufe sowie der notwendigen Flächenzuschnitte und Erschließungserfordernisse bestehen nur sehr eingeschränkte Spielräume für alternative Planungsvarianten. Zudem ist das Plangebiet durch topografische Gegebenheiten sowie vorhandene Restriktionen räumlich begrenzt, sodass eine wesentlich andere Anordnung oder Ausgestaltung der Planung nicht sinnvoll umsetzbar ist.

Im Umweltbericht wurde festgestellt, dass die wesentlichen Beeinträchtigungen des Vorhabens insbesondere durch die Versiegelung von Boden und Fläche entstehen. Zur Minderung dieser Eingriffe wurden geeignete Maßnahmen festgesetzt, wie beispielsweise die Verwendung versickerungsfähiger Materialien. Grundsätzliche Planungsalternativen ergeben sich jedoch nicht, da die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für gewerbliche Nutzung dem Vorhaben inhärent ist und sich aus der Zweckbestimmung des Gebiets ergibt.

10.11 Angabe zur Durchführung der Umweltprüfung

Die für den vorliegenden Umweltbericht verwendeten Daten, Planungsgrundlagen und Gutachten finden sich im Anhang und wurden an den entsprechenden Stellen im Bericht gekennzeichnet. Eigene Recherchen und Ortsbegehungen an mehreren Außenterminen ergänzen diese. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

11 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Zielrichtung des Monitorings ist es, insbesondere die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen nachhaltig zu erfassen. Für die Bebauungsplanung im Bereich des Gewerbegebietes 'Am Hesbachtal' sind durch ein geeignetes Monitoringverfahren die Umweltauswirkungen, die bei der Planaufstellung lediglich prognostiziert werden konnten, nach der Umsetzung nachzuweisen.

11.1 Inhalte des Monitorings

Nachzuweisen ist:

- ob die angewandte Biotopbewertung für das Plangebiet die richtige Bewertung lieferte.
- ob die Wertfaktoren der Biotopbewertung auch langfristig vertretbar sind.
- ob die Versiegelung des gesamten Plangebietes entsprechend der Prognosen eingehalten wurde.
- ob es weitere Umweltbelastungen gab, die von der Natur der Sache nicht sicher vorhergesagt werden können.

11.2 Monitoring – Zeitplan

Wie das Monitoring funktioniert, also wann und in welcher Weise die Gemeinde ihre Prognose der Umweltauswirkungen überwacht, bestimmt der folgende Zeitplan. Dazu wird im vorliegenden Umweltbericht eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung der Bauleitpläne auf die Umwelt aufgenommen.

Termin	Monitoringaufgabe
Vor Beginn der Baumaßnahme	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wird die festgelegte Bauzeit zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eingehalten? ■ Wurden die CEF Flächen für die Zauneidechse angelegt?
Während der Bauphase	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wird die Begrenzung des Baufeldes bzw. die geplante Baustelleneinrichtung eingehalten?
1 Jahr nach Abschluss der Baumaßnahmen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wurden alle Anpflanzungen mit den aufgeführten einheimischen Gehölzen umgesetzt? ■ Wurden alle Ansaaten entsprechend den Vorgaben umgesetzt?
Dauer der Betriebszeit	<ul style="list-style-type: none"> ■ Werden die Gehölze fachgerecht gepflegt?

- Neubewertung der Umweltbelange nach Einstellung der neuen Erkenntnisse
- Evtl. Bestimmung neuer Ausgleichsflächen
- Vorlage im Gemeinderat und dem Landratsamt

12 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan 'Am Hesbachtal' werden landwirtschaftliche Flächen nördlich an den IGD-Schwerpunkt Boxberg-Seehof überplant. Der bestehende IGD-Schwerpunkt wird in diesem Zuge erweitert. Anlass der Planung ist das Bauvorhaben der Rüdinger Spedition zum Neubau einer Sammelgutanlage und der Umsetzung eines Modellprojekts zum CO₂-freien Güterverkehr. Der Bebauungsplan schafft die rechtliche Grundlage zur Bebauung.

Als voraussichtliche Umweltauswirkungen sind hauptsächlich die Eingriffe in die Schutzgüter 'Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, 'Fläche' und 'Boden' von Bedeutung. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und im Umweltbericht dokumentiert. Sie umfassen u.a.

- Minimierung der Bodenversiegelungen durch Ausführung der PKW-Parkflächen als teilversiegelte bzw. wasserdurchlässige Flächen
- Begrenzung der Höhenentwicklung der geplanten Gebäude durch Vorgabe einer maximalen Gebäudehöhe
- Begrenzung der überbaubaren Flächen durch vorhabenbezogene Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen.
- Festlegung von Pflanzgebotsflächen bzw. Grünflächen zum Schutz von bestehendem Bewuchs sowie zur Eingrünung und Begrünung des Plangebietes.
- Ermöglichung von baulichen Anlagen, die einer nachhaltigen und umweltgerechten städtebaulichen Entwicklung dienen (Retentionsbecken, Photovoltaikanlagen, u.s.w.)
- Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung
- Baufeld- und Bauzeitbeschränkung

Stadt Boxberg, den

Bürgermeisterin Heidrun Beck

QUELLENVERZEICHNIS

BauGB: Baugesetzbuch in der aktuell gültigen Fassung

BBodSchG: Bundes-Bodenschutzgesetz in der aktuell gültigen Fassung

BNatSchG: Bundesnaturschutzgesetz in der aktuell gültigen Fassung.

Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung, Ermittlung von Art und Umfang von Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (A) – Bewertungsmodell, Karlsruhe.

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2010): Verordnung des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr über die Anerkennung und Anrechnung vorzeitig durchgeführter Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffsfolgen (Ökokonto-Verordnung – ÖKVO), vom 19. Dezember 2010

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW 2012): Das Schutzgut Boden in der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung, Arbeitshilfe, Bodenschutz 24, Stand: April 2024, Karlsruhe.

LUBW (Hrsg.) (2014): Fachplan Landesweiter Biotopverbund-Arbeitshilfe, Juli 2014, Karlsruhe.

Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (Hrsg.) (2023): Raum für morgen. Eckpunkte für den neuen Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg. Stand: 12/2023, Stuttgart.

Regionalverband Heilbronn-Franken (Hrsg.) (2006): Regionalplan Heilbronn-Franken 2020, Heilbronn.

VVG Boxberg- Ahorn: Flächennutzungsplan 2020, Auszug 4. Änderung – nicht rechtsgültig

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.) (2002): Landesentwicklungsplan 2002 Baden-Württemberg, Stuttgart.

Internetquellen

Geoportal Raumordnung BW (2026): Kartendienst

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung (LGL) (2026): Kartendienst

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) (2026): Kartendienst

Landesanstalt für Landwirtschaft, Ernährung und ländlichen Raum Baden-Württemberg (LEL) (2026): Flurbilanz 2022

Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (2026): Daten- und Kartendienst

Regionalverband Heilbronn-Franken (2026): RNK-WebGIS