

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Millen II“ in Unterschneidheim

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 28. April 2017 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Naturschutz</u></p> <p>Im einschlägigen Umweltbericht ist auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung integriert. Innerhalb des Plangebiets sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen geplant, die allerdings bei weitem nicht ausreichen, um das korrekt ermittelte Kompensationsdefizit auszugleichen.</p> <p>Nach Einrechnung der planinternen Kompensationsmaßnahme m1 (Baumpflanzungen auf einem 10 m breiten, neu angelegten Wiesenstreifen an südlichen Rand des Plangebiets) verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 250.544 Ökopunkten. Es sind daher noch zusätzliche planexterne Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB festzulegen.</p>	<p>Da sich bei verschiedenen Vorhaben der Bauleitplanung in der Gesamtgemeinde Unterschneidheim immer wieder die Notwendigkeit von planexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur, Umwelt und Boden ergibt, hat die Gemeinde Unterschneidheim ein Ökokonto angelegt. Durch das Büro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R. wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt (Herrn Knitz) großflächige Ausgleichsmaßnahmen auf den Flst. Nr. 1858, 940 und 1854, jeweils Gemarkung Zipplingen, geplant. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden als planexterne Ausgleichsmaßnahmen bei vorliegendem Bebauungsplan herangezogen.</p>

Gleichzeitig wird angeregt, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim GB Wasserwirtschaft auch Kompensationsmaßnahmen im Schutzgut Boden vorzusehen.

Anmerkung zu der Kompensationsmaßnahme m1:
Hier sind in der Planung 22 Einzelbaumpflanzungen (Obst-Hochstämme oder einheimische Laubbaumarten) vorgesehen. Bei der hierfür zur Verfügung stehenden Fläche von etwa 1500 m² ergibt das eine sehr dichte Bepflanzung mit der Folge, dass mittelfristig ein fast geschlossenes Gehölz entstehen wird. Eine Grünlandunternutzung ist bei einem so dichten Baumbestand nicht mehr erfolgversprechend. Die Bewertung der Kompensationsmaßnahme m1 wäre folglich zu korrigieren.

Artenschutz:
Im Plangebiet sind keine Gehölze oder sonstige besondere Biotopstrukturen vorhanden. Trotzdem kann das Gebiet, das neben intensiv genutzten Ackerflächen auch mehr oder weniger intensiv bewirtschaftete Grünflächen im Umfeld aufweist, eine Bedeutung als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten, v. a. der Feldlerche, besitzen. Die BBP-Unterlagen sollten daher noch um eine Aussage ergänzt werden, ob das Gebiet eine Bedeutung als Brutgebiet für Feldlerchen (oder andere Wiesenbrüter) besitzt und ob vor dem Hintergrund der Vorschriften des § 44 BNatSchG Maßnahmen zum Erhalt lokaler

Die Bewertung der Kompensationsmaßnahme m1 wird korrigiert.

Die Gemeinde Unterschneidheim wird ein Fachbüro beauftragen, das Plangebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für Feldlerchen und andere Wiesenbrüter zu untersuchen und die Bebauungsplanunterlagen entsprechend ergänzen. Sich daraus ergebende Konsequenzen werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls in die Planunterlagen aufgenommen und eventuelle Maßnahmen verbindlich festgesetzt bzw. über öffentlich-rechtliche Verträge sichergestellt.

<p>Populationen erforderlich sind (z. B. Anlage von Feldlerchenfenstern, Brachestreifen,.....). Der Verzicht auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für andere Tierartengruppen ist bei der vorhandenen Biotopausstattung nachvollziehbar.</p> <p>Die vorgesehenen Dachbegrünungen sind zwar durchaus zu begrüßen; nach den Erfahrungswerten der UNB ist es allerdings fraglich, ob sie auch tatsächlich realisiert werden.</p>	<p>Die Dachbegrünung wird nicht mehr festgesetzt.</p>
---	---

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung

3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> Die Aussage, dass das Gebiet vollständig im Regionalplan 2010 als Gewerbefläche dargestellt wäre, ist anzupassen. Dies ist vorliegend nicht gegeben, da sich das Plangebiet in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz (Plansatz 3.2.2. Regionalplan Ostwürttemberg) befindet. Nach Plansatz 3.2.2.2 (G) sind bei der Ausweisung von Siedlungsflächen bevorzugt Flächen mit ungünstigen natürlichen Ertragsbedingungen in Anspruch zu nehmen, sofern sie nicht für den Naturschutz von besonderer Bedeutung sind. Dieser Grundsatz der Raumordnung ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Begründung Ziffer 2, Seite 2 wird berichtigt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Weder im Verfahren zum Flächennutzungsplan 2005 – 2020 noch bei der 1. Fortschreibung 2007 bezüglich der Erweiterung des Gewerbegebietes Millen sowie im Bebauungsverfahren „Gewerbegebiet Millen I“ wurde in den Stellungnahmen darauf hingewiesen.</p> <p>Ergänzend ist dazu festzuhalten, dass die Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 auf dem Maßstab 1:100.000 basiert. Dieser Maßstab ist hinsichtlich der exakten Abgrenzung interpretationsfähig.</p> <p>Die Bauleitplanung ist darauf ausgerichtet, bedarfsorientiert und ressourcenschonend die Gemeindeentwicklung zu sichern.</p>

Zur Begründung des Bedarfs für diese Ausweisung im Umfang von 3 ha sollte die Begründung noch im Sinne § 1 a Abs. 2 BauGB i.V.m. Platz 3.1.9 (Z) Landesentwicklungsplan, nachdem die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten ist, hinsichtlich der noch verfügbaren Reserven für Gewerbeflächen, wie auch dem konkreten Bedarf gemäß § 1 Abs. 3 BauGB in der Gemeinde Unterschneidheim ergänzt werden.

In diesem Zusammenhang weisen wir auch darauf hin, dass der Bedarf stets aktuell zum Planungszeitraum zu bestimmen ist; ein Verweis auf einen früheren Zeitpunkt, etwa der Aufstellung des Flächennutzungsplans, ist nicht ausreichend, da zwischenzeitlich eingetretene Veränderungen hierbei naturgemäß nicht berücksichtigt sind.

Das Baugebiet wird auf Anfrage erschlossen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um Reserve- und Entwicklungsflächen. Um zeitnah Interessenten Bauflächen anbieten zu können, werden vorab alle Genehmigungen eingeholt, damit bei Nachfrage direkt mit der Erschließung begonnen werden kann. Erste Anfragen liegen bereits vor.

Durch das Angebot an Bauflächen möchte die Gemeinde einen Anteil leisten, um dem hohen Auspendlerüberschuss entgegen zu wirken.

In allen Gewerbegebieten gibt es keine Brachflächen.

Durch das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Weidenfeldle – 2. Änderung und Erweiterung“ wurde durch eine geringfügige Flächenerweiterung eine wesentliche Nachverdichtung der Fa. ROKU Mechanik erreicht.

Flächenbilanzierung zum Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen:

- Gewerbegebiet „Freibuck III“ in Unterschneidheim:
Die 3,2 ha große Baufläche ist als Optionsfläche der weiteren baulichen Entwicklung der Fa. Leitz vorbehalten. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.
- Gewerbegebiet „Millen“ in Unterschneidheim:
Im Flächennutzungsplan wurde eine Fläche von 8,5 ha genehmigt. Der Bebauungsplan „Millen I“ umfasst eine Fläche von ca. 4,84 ha; Flächenreserve ca. 1,87 ha. Der Bebauungsplan „Millen II“ umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.
- „Gewerbegebiet Oberschneidheim“ in Unterschneidheim:
Hier wurden die vorhabenbezogene Bebauungspläne Gewerbegebiet Geißespan I und II entwickelt. Die 1,5 ha große Baufläche dient ausschließlich dem Betriebsstandort des Erd- und Baggerbetriebes Schimmele.

	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebiet „Sparrenloh“ in Unterschneidheim-Zöbingen: Im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet befindet sich noch eine Flächenreserve von ca. 1 ha.
<p><u>Regionalverband Ostwürttemberg</u> Das geplante Gewerbegebiet entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan, wir bitten jedoch die Aussage anzupassen, dass das Gebiet vollständig im Regionalplan 2010 als Gewerbefläche dargestellt wäre. Dies ist nicht der Fall. Es liegt in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz.</p> <p>Dieser Grundsatz der Raumordnung ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Begründung des Bedarfs für diese Ausweisung im Umfang von 3 ha sollte die Begründung noch im Sinne des § 1a, Abs. 2 BauGB hinsichtlich der noch verfügbaren Reserven für Gewerbeflächen, wie auch dem konkreten Bedarf an der Gemeinde Unterschneidheim, ergänzt werden.</p>	<p>Die Begründung Ziffer 2, Seite 2 wird berichtigt.</p> <p>Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Weder im Verfahren zum Flächennutzungsplan 2005 – 2020 noch bei der 1. Fortschreibung 2007 bezüglich der Erweiterung des Gewerbegebietes Millen sowie im Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Millen I“ wurde in den Stellungnahmen darauf hingewiesen.</p> <p>Ergänzend ist dazu festzuhalten, dass die Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 auf dem Maßstab 1:100.000 basiert. Dieser Maßstab ist hinsichtlich der exakten Abgrenzung interpretationsfähig.</p> <p>Die Bauleitplanung ist darauf ausgerichtet, bedarfsorientiert und ressourcenschonend die Gemeindeentwicklung zu sichern.</p> <p>Das Baugebiet wird auf Anfrage erschlossen. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um Reserve- und Entwicklungsflächen. Um zeitnah Interessenten Bauflächen anbieten zu können, werden vorab alle Genehmigungen eingeholt, damit bei Nachfrage direkt mit der Erschließung begonnen werden kann. Erste Anfragen liegen bereits vor.</p> <p>Durch das Angebot an Bauflächen möchte die Gemeinde einen Anteil leisten, um dem hohen Auspendlerüberschuss entgegen zu wirken.</p> <p>In allen Gewerbegebieten gibt es keine Brachflächen.</p> <p>Durch das Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Weidenfeldle – 2. Änderung und Erweiterung“ wurde durch eine geringfügige Flächenerweiterung eine wesentliche Nachverdichtung der Fa. ROKU Mechanik erreicht.</p>

	<p>Flächenbilanzierung zum Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Tannhausen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebiet „Freibuck III“ in Unterschneidheim: Die 3,2 ha große Baufläche ist als Optionsfläche der weiteren baulichen Entwicklung der Fa. Leitz vorbehalten. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. • Gewerbegebiet „Millen“ in Unterschneidheim: Im Flächennutzungsplan wurde eine Fläche von 8,5 ha genehmigt. Der Bebauungsplan „Millen I“ umfasst eine Fläche von ca. 4,84 ha; Flächenreserve ca. 1,87 ha. Der Bebauungsplan „Millen II“ umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha. • „Gewerbegebiet Oberschneidheim“ in Unterschneidheim: Hier wurden die vorhabenbezogene Bebauungspläne Gewerbegebiet Geißespan I und II entwickelt. Die 1,5 ha große Baufläche dient ausschließlich dem Betriebsstandort des Erd- und Baggerbetriebes Schimmele. • Gewerbegebiet „Sparrenloh“ in Unterschneidheim-Zöbingen: Im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet befindet sich noch eine Flächenreserve von ca. 1 ha.
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Wasserwirtschaft</u> <u>Abwasserbeseitigung</u> Zur Sicherstellung der ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung muss das bereits genehmigte Regenüberlaufbecken Millen mit den zugehörigen Zu- und Ablaufkanälen noch vorher erstellt werden.</p> <p>Die anfallenden unverschmutzten Dachflächenwasser sind über geeignete Regenwasserrückhalteeinrichtungen (private Zisternen oder flache Erdmulden) mit einem Nutzvolumen von mind. 2 m³/100 m² Dachfläche zu</p>	<p>Das Regenüberlaufbecken wird 2017 hergestellt.</p> <p>Die Drosselwassermenge wird entsprechend der Anregung reduziert.</p>

<p>sammeln und gedrosselt (0,15 l/s/100 m² Dachfläche) in den Millengraben einzuleiten.</p>	
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Naturschutz</u></p> <p>Im einschlägigen Umweltbericht ist auch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung integriert. Innerhalb des Plangebiets sind verschiedene grünordnerische Maßnahmen geplant, die allerdings bei weitem nicht ausreichen, um das korrekt ermittelte Kompensationsdefizit auszugleichen.</p> <p>Nach Einrechnung der planinternen Kompensationsmaßnahme m1 (Baumpflanzungen auf einem 10 m breiten, neu angelegten Wiesenstreifen an südlichen Rand des Plangebiets) verbleibt ein Kompensationsdefizit in Höhe von 250.544 Ökopunkten. Es sind daher noch zusätzliche planexterne Kompensationsmaßnahmen in Abstimmung mit der UNB festzulegen.</p> <p>Gleichzeitig wird angeregt, in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim GB Wasserwirtschaft auch Kompensationsmaßnahmen im Schutzgut Boden vorzusehen.</p> <p><u>Anmerkung zu der Kompensationsmaßnahme m1:</u> Hier sind in der Planung 22 Einzelbaumpflanzungen (Obst-Hochstämme oder einheimische Laubbaumarten) vorgesehen. Bei der hierfür zur Verfügung stehenden Fläche von etwa 1500 m² ergibt das eine sehr dichte Bepflanzung mit der Folge, dass mittelfristig ein fast geschlossenes Gehölz entstehen wird. Eine Grünlandunternutzung ist bei einem so dichten Baumbestand nicht mehr erfolgversprechend. Die</p>	<p>Da sich bei verschiedenen Vorhaben der Bauleitplanung in der Gesamtgemeinde Unterschneidheim immer wieder die Notwendigkeit von planexternen Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur, Umwelt und Boden ergibt, hat die Gemeinde Unterschneidheim ein Ökokonto angelegt. Durch das Büro Weiß & Weiß, Kirchheim a.R. wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt (Herrn Knitz) großflächige Ausgleichsmaßnahmen auf den Flst. Nr. 1858, 940 und 1854, jeweils Gemarkung Zipplingen, geplant. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden als planexterne Ausgleichsmaßnahmen bei vorliegendem Bebauungsplan herangezogen.</p> <p>Die Bewertung der Kompensationsmaßnahme m1 wird korrigiert.</p>

Bewertung der
Kompensationsmaßnahme m1
wäre folglich zu korrigieren.

Artenschutz:

Im Plangebiet sind keine Gehölze
oder sonstige besondere
Biotopstrukturen vorhanden.

Trotzdem kann das Gebiet, das
neben intensiv genutzten
Ackerflächen auch mehr oder
weniger intensiv bewirtschaftete
Grünflächen im Umfeld aufweist,
eine Bedeutung als

Fortpflanzungs- oder Ruhestätte
i. S. des § 44 Abs. 1 Nr. 3

BNatSchG für wild lebende Tiere
der besonders geschützten
Arten, v. a. der Feldlerche,
besitzen. Die BBP-Unterlagen

sollten daher noch um eine
Aussage ergänzt werden, ob das
Gebiet eine Bedeutung als

Brutgebiet für Feldlerchen (oder
andere Wiesenbrüter) besitzt und
ob vor dem Hintergrund der

Vorschriften des § 44 BNatSchG
Maßnahmen zum Erhalt lokaler
Populationen erforderlich sind (z.

B. Anlage von
Feldlerchenfenstern,
Brachestreifen,.....).

Der
Verzicht auf eine spezielle
artenschutzrechtliche Prüfung für
andere Tierartengruppen ist bei

der vorhandenen
Biotopausstattung

nachvollziehbar.

Die vorgesehenen
Dachbegrünungen sind zwar
durchaus zu begrüßen; nach den
Erfahrungswerten der UNB ist es
allerdings fraglich, ob sie auch
tatsächlich realisiert werden.

Die Gemeinde Unterschneidheim wird ein
Fachbüro beauftragen, das Plangebiet
hinsichtlich seiner Bedeutung für Feldlerchen
und andere Wiesenbrüter zu untersuchen und
die Bebauungsplanunterlagen entsprechend
ergänzen. Sich daraus ergebende
Konsequenzen werden in Abstimmung mit der
Unteren Naturschutzbehörde ebenfalls in die
Planunterlagen aufgenommen und eventuelle
Maßnahmen verbindlich festgesetzt bzw. über
öffentlich-rechtliche Verträge sichergestellt.

Die Dachbegrünung wird nicht mehr festgesetzt.

4. Planungsalternativen

in den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen

Aus Spalte 2 (Bemerkungen) ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:



Nikolaus Ebert

Unterschneidheim, 28.04.2017
Ort, Datum

Nikolaus Ebert, Bürgermeister
Unterschrift