

# Bebauungsplan „Gewerbegebiet Sparrenloh III“ in Unterschneidheim-Zöbingen

## Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 04.08.2023 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
<u>Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e.V.</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Öffnung hin zu Solarthermie und PV-Anlagen auf Carports und Stellplätzen.</li><li>• Die Holzständerbauweise oder das Bauen mit Holz sollte festgeschrieben werden.</li><li>• Die Prüfung einer Nahwärmeversorgung wird angeregt; der Gasanschluss ist durch einen Nahwärmeanschluss zu ersetzen.</li><li>• Das festgeschriebene Pflanzgebot und die Gestaltung ist zu kontrollieren und zu überprüfen und entsprechend durchzusetzen.</li><li>• Die Anlegung eines Löschteichs mit Pufferung durch Regenwasser wird angeregt.</li><li>• Es fehlen Flächen für den ÖPNV (Bushaltestellen).</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Durch die Verordnung des Umweltministeriums zu den Pflichten zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dach- und Parkplatzflächen (PVPf-VO) liegt bereits eine entsprechende Regelung vor.</li><li>• Die Gemeinde schreibt den Bauherren bewusst die Materialien ihres Gebäudes nicht vor.</li><li>• Eine Nahwärmeversorgung wird im Rahmen der Erschließung geprüft.</li><li>• Die Festlegung eines Pflanzgebots ist ausreichend; es erfolgt keine Kontrolle.</li><li>• Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen der Erschließung geprüft.</li><li>• Die nächsten Bushaltestellen an der Hauptstraße sind wenige hundert Meter entfernt.</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Bebauungsplan soll auf seine Klimaauswirkungen betrachtet werden.</li> <li>• Ein Monitoring zu den Ausgleichsmaßnahmen soll regelmäßig erfolgen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Entwicklung einer Gemeinde geht mit der Ausweisung von Gewerbeflächen einher. Die Gremien haben sich für ein örtliches Angebot entschlossen. Damit verbunden sind Auswirkungen auf das Klima, was den Gremien bewusst ist.</li> <li>• Dem Gemeinderat wird ohne ein Monitoring in regelmäßigen Abständen über die Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmen berichtet.</li> </ul>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Die Ökokontomaßnahme am Aalbach ist mit dem Kreisökologen vorabgestimmt, Abweichungen hinsichtlich der exakten Ökopunktezahls sind möglich.</p>	<p>Seit 17.01.2023 liegt die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zur Ökokontomaßnahme „Entwicklungskonzept Aalbach“ vor. Die berechnete Ökopunktezahls wurde anerkannt.</p>

## 2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p>Weder an der Informationsveranstaltung, noch im Rahmen der frühzeitigen und öffentlichen Auslegung sind Bedenken oder Anregungen bei der Gemeindeverwaltung eingegangen.</p>	

## 3. Behördenbeteiligung

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
<p><u>Deutsche Telekom Technik GmbH</u></p> <p>Der Telekommunikationsanbieter widerspricht einer unterirdischen Verlegung von Telekommunikationslinien.</p>	<p>Im Rahmen der Erschließungsplanung wird mit dem Netzanbieter geprüft, ob die notwendigen Leitungen unter- oder oberirdisch verlegt werden; die textlichen Festsetzungen wurden geändert.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Wasserwirtschaft</u></p> <p>Das Plangebiet ist im Gebietseinteilungsplan des genehmigten AKP Zöbingen nicht berücksichtigt. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung mit Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung muss in Form eines Wasserrechtsgesuchs nachgewiesen werden.</p>	<p>Der AKP Zöbingen ist fortzuschreiben bzw. eine wasserrechtliche Erlaubnis für das Plangebiet erforderlich.</p>

<p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist falsch bilanziert.</p>	<p>Der Eingriff in das Schutzgut Boden wurde berichtigt.</p>
<p><u>Landratsamt Ostalbkreis</u> <u>GB Baurecht</u></p> <p>Hinweis, dass sich der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Falls das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans nicht abgeschlossen ist, unterliegt der Bebauungsplan der Genehmigungspflicht.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird Gegenstand der 12. Änderung des Flächennutzungsplans des GVV Tannhausen sein.</p>
<p><u>Netzgesellschaft Ostwürttemberg</u> <u>DonauRies GmbH</u></p> <p>Für die Stromversorgung wird eine Umspannstation benötigt.</p>	<p>Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans wurde geändert und ein Standort für eine Umspannstation ausgewiesen.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u> <u>Raumordnung</u></p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung muss konkreter begründet werden. Gewerbeflächenpotentiale im gesamten Gemeindegebiet sind darzustellen. Die Hinweise des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau vom 15.02.2017 zur Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise sind zu berücksichtigen. Zudem ist eine Auseinandersetzung mit Alternativstandorten erforderlich.</p> <p>Eine Auseinandersetzung mit dem Zielkonflikt des Schutzbedürftigen Bereichs für Erholung muss durchgeführt werden. Außerdem liegt eine Betroffenheit des schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz vor.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Plausibilität der ausgewiesenen Bauflächen nachfolgenden Kriterien geprüft und nachgewiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Unterschneidheim-Zöbingen besteht Bedarf an Gewerbeflächen. Es sind quasi keine kommunalen Gewerbeflächen mehr verfügbar. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.</li> <li>• Die Gewerbebetriebe im südlichen Bereich des Gewerbegebiets haben konkrete Erweiterungsabsichten. Durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets Richtung Süden kann das bestehende Bebauungsplangebiet nachverdichtet werden.</li> <li>• Eine Prüfung von Alternativstandorten ergab, dass keine Möglichkeiten zur Arrondierung, insbesondere auf Baulücken, Reserveflächen, Brach-, Konversions- oder Altlastenflächen vorhanden sind und somit ausschließlich eine Erweiterung des Gewerbegebietes am bestehenden Standort sinnvoll ist.</li> <li>• Insbesondere durch die Planungen der Ortsumfahrung Zöbingen an der L 1060 können die Verkehre gebündelt um die Ortslage herumgeführt werden.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dies trägt zu einer Verbesserung der Wohnqualität in der Ortslage, insbesondere an der Hauptstraße, bei.</li> <li>• Die Gemeinde Unterschneidheim verfügt über keine Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan.</li> </ul> <p>Die Sichtbeziehungen zu Schloss Baldern sind aufgrund der Höhenlage nicht tangiert. Darüber hinaus ist keine Betroffenheit zur Wallfahrtskirche St. Marien gegeben (am nordöstlichen Ortsrand von Zöbingen).</p> <p>Innerhalb des Plangebiets sowie in planungsrelevanter Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.</p> <p>Durch die artenschutzrechtliche Prüfung wurde nachgewiesen, dass durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.</p> <p>Nach der Flurbilanz Baden-Württemberg ist das Plangebiet in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur ausgewiesen. D.h. es handelt sich hier im Wesentlichen um landbau-problematische Flächen.</p> <p>Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht planintern ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird planextern durch das kommunale Ökokonto ausgeglichen. Dadurch werden keine weitere landwirtschaftliche Böden in Anspruch genommen.</p>
<p><u>Regionalverband Ostwürttemberg</u></p> <p>Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb eines schutzbedürftigen Bereichs für Landwirtschaft und Bodenschutz. In der Begründung hat eine entsprechende Abwägung zu erfolgen.</p> <p>Darüber hinaus liegt ein Zielverstoß gegen einen schutzbedürftigen Bereich für die Erholung vor. In der Begründung muss dargelegt werden, warum die Planung keinen Konflikt darstellt.</p>	<p>Innerhalb des Plangebiets sowie in planungsrelevanter Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope oder sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht.</p> <p>Durch die artenschutzrechtliche Prüfung wurde nachgewiesen, dass durch den Bebauungsplan keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden.</p> <p>Nach der Flurbilanz Baden-Württemberg ist das Plangebiet in der Wirtschaftsfunktionenkarte als Grenzflur ausgewiesen. D.h. es handelt sich hier im Wesentlichen um landbau-problematische Flä-</p>

Darüber hinaus ist eine Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise nachzuweisen. Insbesondere auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden einzugehen.

Siedlungsflächenreserven und Flächen aus dem Flächennutzungsplan sind noch vorhanden.

chen.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen können nicht planintern ausgeglichen werden. Das verbleibende Kompensationsdefizit wird planextern durch das kommunale Ökokonto ausgeglichen. Dadurch werden keine weitere landwirtschaftliche Böden in Anspruch genommen.

Die Sichtbeziehungen zu Schloss Baldern sind aufgrund der Höhenlage nicht tangiert. Darüber hinaus ist keine Betroffenheit zur Wallfahrtskirche St. Marien gegeben (am nordöstlichen Ortsrand von Zöbingen).

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird die Plausibilität der ausgewiesenen Bauflächen nachfolgenden Kriterien geprüft und nachgewiesen:

- In Unterschneidheim-Zöbingen besteht Bedarf an Gewerbeflächen. Es sind quasi keine kommunalen Gewerbeflächen mehr verfügbar. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Sicherung, Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
- Die Gewerbebetriebe im südlichen Bereich des Gewerbebetriebs haben konkrete Erweiterungsabsichten. Durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebietes Richtung Süden kann das bestehende Bebauungsplangebiet nachverdichtet werden.
- Eine Prüfung von Alternativstandorten ergab, dass keine Möglichkeiten zur Arrondierung, insbesondere auf Baulücken, Reserveflächen, Brach-, Konversions- oder Altlastenflächen vorhanden sind und somit ausschließlich eine Erweiterung des Gewerbegebietes am bestehenden Standort sinnvoll ist.
- Insbesondere durch die Planungen der Ortsumfahrung Zöbingen an der L 1060 können die Verkehre gebündelt um die Ortslage herumgeführt werden.
- Dies trägt zu einer Verbesserung der Wohnqualität in der Ortslage, insbesondere an der Hauptstraße, bei.
- Die Gemeinde Unterschneidheim verfügt über keine Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan.


#### 4. Planungsalternativen

in den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Bemerkungen
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ausweisung eines Plangebiets an anderer Stelle</li><li>• Nutzung von Baulücken, Reserveflächen, Brach-, Konversions- oder Altlastenflächen</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Eine Prüfung von Alternativstandorten ergab, dass keine Möglichkeiten zur Arrondierung, insbesondere auf Baulücken, Reserveflächen, Brach-, Konversions- oder Altlastenflächen vorhanden sind und somit ausschließlich eine Erweiterung des Gewerbegebietes am bestehenden Standort sinnvoll ist.</li><li>• Insbesondere durch die Planungen der Ortsumfahrung Zöbingen an der L 1060 können die Verkehre gebündelt um die Ortslage herumgeführt werden.</li><li>• Dies trägt zu einer Verbesserung der Wohnqualität in der Ortslage, insbesondere an der Hauptstraße, bei.</li><li>• Die Gemeinde Unterschneidheim verfügt über keine Flächenpotentiale im Flächennutzungsplan.</li></ul>

Aufgestellt:



Unterschneidheim, 04.08.2023  
Ort, Datum

  
Johannes Joas, Bürgermeister  
Unterschrift