
ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauGB zum

BEBAUUNGSPLAN „WASSERSTALL-OST“

1.0 ZIEL DER BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Mutlangen hat aufgrund der verkehrlich sehr gut erschlossenen Lage an der Bundesstraße 298 mit Anschluss an die Bundesstraße 29 grundsätzlich eine hervorragende Standortqualität für Gewerbeansiedlungen. Da die Gewerbegebiete Breite Nord sowie Wasserstall bereits größtenteils bebaut oder als Reserveflächen für bestehende Betriebe vorbereitet sind, besteht grundsätzlich eine Nachfrage nach neuen großflächigen Gewerbeflächen.

Im vorliegenden Fall wird die Nachfrage über die in Mutlangen bereits bestehende Firma OSPA definiert, welche ihren bisherigen Produktionsstandort und ihre Firmenzentrale aus einer derzeitigen Gemengelage an einen neuen Standort verlagern möchte. Dadurch kann einerseits eine derzeit für die Firma aufgrund beengter Verhältnisse und suboptimaler Erschließung, wie auch für die durch Liefer- und Abholverkehr belasteten Anwohner, unbefriedigende Situation am heutigen Standort gelöst und die dort freiwerdende Fläche einer nachhaltigen Nutzung zugeführt werden. Andererseits kann die Firma OSPA ihre Produktionsabläufe optimieren, die sehr gute Anbindung an die Bundesstraße nutzen und die Firmenzentrale im Sinne eines global agierenden Unternehmens repräsentativ gestalten. Damit können am Standort Mutlangen bestehende Arbeitsplätze langfristig gesichert und im Hinblick auf zukünftige Firmenentwicklungen weitere Arbeitsplätze geschaffen werden, was auch den Wirtschaftsplatz Mutlangen nachhaltig stärkt. Aufgrund fehlender Flächen in bestehenden Gewerbegebieten soll nun eine Erweiterung des Gewerbegebiets „Wasserstall“ die notwendigen Flächen schaffen, um auch eine städtebaulich geordnete Gewerbeentwicklung zu gewährleisten.

Die Erweiterung des Gewerbegebiets „Wasserstall“ wurde bereits im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes grundsätzlich befürwortet, insbesondere auch um den Bedarf für örtlich ansässige Unternehmen zu decken. Gleichzeitig können weitere Interessenten im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes durch die Ausweisung von Flächen bedient werden und sich für zukünftige Entwicklungen positiv aufstellen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur bietet sich die vorgesehene Erweiterung für Gewerbetreibende an und in Zuordnung zu bestehenden Gewerbegebieten ist dies auch städtebaulich sinnvoll.

Insgesamt besteht am Erhalt der Firmen im Ort und den damit verbunden Arbeitsplätzen ein großes allgemeines öffentliches Interesse. Durch die Möglichkeit der Erweiterung und somit Sicherung der zukünftigen Entwicklung des Gewerbebestandes Mutlangen werden die bestehenden Arbeitsplätze im Ort erhalten und weitere Arbeitsplätze geschaffen.

Durch die Planung sollen somit die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung gewerblicher Bauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich dringend erforderlich.



2.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren des Bebauungsplanes wurde am 19.05.2021 vom Gemeinderat der Gemeinde Mutlangen gefasst. Nach Ausarbeitung des Vorentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 04.04. bis 06.05.2022 durchgeführt. Dabei wurde auch über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unterrichtet. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, welche im gleichen Zeitraum durchgeführt wurde, wurden dazu auch die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Anschließend wurde unter Einbeziehung der relevanten vorgebrachten Aspekte sowie der Weiterentwicklung der Planungen der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet und am 27.09.2022 vom Gemeinderat gebilligt. Bei der öffentlichen Auslegung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und sonstigen Unterlagen in der Zeit vom 10.10. bis 11.11.2022 den Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Aufgrund weiterer notwendiger Ersatzmaßnahmen durch den Verlust von 9 Feldlerchenrevieren wurde am 19.12.2022 ein erneuter Auslegungsbeschluss nach § 4a Abs. 3 BauGB gefasst. Im Rahmen der erneuten beschränkten öffentlichen Auslegung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und sonstigen Unterlagen in der Zeit vom 09.01. bis 25.01.2023 den betroffenen Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Verfahrens für den Bebauungsplan vorgenommen und erfolgte als Ergebnis der unter Ziffer 4.0 dargestellten wesentlichen Beteiligungen. Hierbei wurde auch die beschlussfähige Abwägung aller Interessen vorgenommen.

3.0 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet, der in die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) integriert ist. Dabei wurden die Arbeitshilfen für die Bewertung der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 verwendet.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt sowie Boden/Fläche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, da hier unter anderem 9 Feldlerchenreviere durch die Bebauung zerstört werden und auf mindestens 3,58 ha Fläche die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen und Flächen versiegelt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Visualökologie durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass 9 Feldlerchenreviere betroffen sind und bei Umsetzung entsprechender CEF-Maßnahmen durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Obwohl im Plangebiet einige Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen werden, entsteht insbesondere beim Schutzgut Boden/Fläche ein nennenswertes Defizit. Dem muss durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich begegnet werden. Dazu werden auf Flächen der Gemeinde Mutlangen durch Ausweisung zweier Waldumwandlungen teilweise die notwendigen Ökopunkte generiert. Dennoch ist ein externer Zukauf an Ökopunkten von der Gemeinde Wieden im Landkreis Lössach notwendig. Nur so können die negativen Umweltauswirkungen des Vorhabens ausgeglichen werden. Daher werden mit dem Bebauungsplan abschließend keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB vorbereitet. Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.0 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

4.1 LANDRATSAMT NATURSCHUTZ

Bei der Bewertung der Planung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die vorgesehenen Baumpflanzungen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde zu hoch bewertet. Die hier vorgenommene Bewertung entspricht dabei dem durchschnittlichen Wachstum des Stammumfangs eines Baumes in 25 Jahren und kann auch im Siedlungsbereich problemlos erreicht werden. Daher wurde eine Anpassung der Bewertung des Biotoptyps nicht für erforderlich gehalten. Auch die Bewertung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die Versiegelung seien anzupassen. Durch die Eingrünung kann der Eingriff ins Landschaftsbild abgemildert werden. In Bezug auf die Versiegelung wurde die Bilanzierung entsprechend angepasst. In östlicher Richtung wäre eine Eingrünung wünschenswert, diese lässt sich aber mit den weiteren Nutzungsansprüchen nicht vereinbaren. Im Hinblick auf die externen Ersatzmaßnahmen für Feldlerchen wurden entsprechende Maßnahmen im Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet, denen jedoch von der Unteren Naturschutzbehörde nicht zugestimmt wurde. Daher wurden die Maßnahmen erneut angepasst und ergänzt und parallel mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Diese Maßnahmen werden von der Unteren Naturschutzbehörde nun mitgetragen.

4.2 LANDRATSAMT WASSERWIRTSCHAFT

Die Entwässerung des Plangebiets kann trotz anfänglicher Bedenken bzgl. des anfallenden Niederschlagswassers ordnungsgemäß sichergestellt werden, entsprechende Unterlagen wurden bereits eingereicht und diesen im Rahmen der Stellungnahme zugestimmt. Der notwendige Bescheid des Wasserrechtsgesuchs ist jedoch noch ausständig. Gegebenenfalls ist hier ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, da auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird. Da dies nicht Teil des Bebauungsplans ist, wird eine Ausarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen.

Weiterhin wurde das Ergebnis der Eingriffsausgleichsbilanzierung beim Schutzgut Boden akzeptiert. Zusätzliche Hinweise zum Bodenschutz wurden im Textteil ergänzt.

4.3 LANDRATSAMT LANDWIRTSCHAFT

Vom Geschäftsbereich Landwirtschaft des Landratsamtes Ostalbkreis sowie von den Raumordnungsbehörden wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken gegen die Planung bestehen, da größere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, die aufgrund der Wirtschaftsfunktionskarte für die Landwirtschaft von Bedeutung sind. Daher werden im Regionalplan die Flächen als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen. Hingewiesen wurde auch auf PS 5.3.2 (Z) LEP 2002, nach welchem die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen. Eine Auseinandersetzung fand hier im Rahmen der Begründung sowie der Abwägungen statt. Für das Plangebiet selbst ist festzustellen, dass die meisten landwirtschaftlichen Flächen von der Gemeinde bereits erworben wurden und dass den Bewirtschaftern die Absicht der Bebauung bereits mitgeteilt wurde. Unzumutbare Belastungen entstehen für die Bewirtschafter nicht und diese werden in ihrer Existenz nicht gefährdet. Für die externen Ersatzmaßnahmen wurde mit dem Bewirtschafter der Flächen nach Abstimmung eine Lösung gefunden, bei der die landwirtschaftlichen Belange aufgrund der Beschaffenheit und Nutzbarkeit der Flächen weniger betroffen sind, so dass den Belangen der Landwirtschaft hier Rechnung getragen wurde.

4.4 SONSTIGES

Die Raumordnungsbehörden haben noch Bedenken hinsichtlich des konkreten Flächenbedarfs erhoben, da die Aussagen als zu pauschal angesehen wurden. Diese wurden nochmals konkretisiert, so dass dem Belang in der Planung Rechnung getragen wurde. Des Weiteren wird auf eine Umnutzung von gut geeigneten Böden und Standorten für die Land- und Forstwirtschaft hingewiesen und kommt daher nur in unabweisbar notwendigem Umfang in Betracht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die durch die Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt sowie Boden / Fläche unter Berücksichtigung der planinternen sowie der externen Maßnahme insgesamt so ausgeglichen werden können, dass durch das geplante Gewerbegebiet, für das durch den Bebauungsplan „Wasserstall-Ost“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das vorgesehene Monitoring-Konzept gemäß Kap. II.9.0 der Begründung mit Umweltbericht ist umzusetzen.

Die Abwägungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Mutlangen am 19.12.2022 und 18.04.2023 durchgeführt und der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet am 18.04.2023 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:
Mutlangen, den 19.04.2023



LKP Ingenieure GbR
Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Telefon 07171 10447-0
post@lkp-ingenieure.de
www.lkp-ingenieure.de

LKP⁺

Ausgefertigt:
Gemeinde Mutlangen, den