



GW : SCHWÄBISCHER WALD  
GEMARKUNG : MUTLANGEN  
FLUR : 0 (MUTLANGEN)  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJ.-NR. : 21SW066

Beil. III zur Genehmigung  
vom 5. April 2029r. ....

## ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauGB zum

# 1. ÄNDERUNG DER TEILFORTSCHREIBUNG DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG 2015-2030 - MUTLANGEN



### 1.0 ZIEL DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

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. Daher benötigt die Gemeinde dringend Flächen zur Ausweisung von Bauland.

Im vorliegenden Fall wird die Nachfrage überwiegend 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.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Flächen 2.2 und 2.3 weisen jeweils geplante Gewerbebauflächen auf. Die Fläche 2.3 westlich der Bundesstraße B298 ist aufgrund der aktuellen Siedlungsentwicklung östlich der Bundesstraße, artenschutzrechtlichen Konflikten und einem notwendigen zusätzlichen Anschluss an die Bundesstraße konfliktträchtiger als die östlich gelegene Fläche 2.2. Diese grenzt bereits an bestehende Bebauung an, weist durch die bestehende Erschließung weniger notwendige Eingriffe auf und gliedert sich städtebaulich besser in die Struktur ein. Jedoch ist der Zuschnitt der aktuell im FNP ausgewiesenen Fläche 2.2

in Kombination mit der notwendigen Erschließung nicht ausreichend für die vorliegenden Planungen, da sonst deutlich verwinkeltere Erschließungsstraßen und Bauflächen entstehen würden, welche für Gewerbetreibende durch diese Einschränkung unattraktiver sind. Die zusätzliche Erweiterung des Gewerbegebiets über die Fläche 2.2 hinaus ist bereits in dem seit 2018 rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als Alternativfläche für die Gewerbeentwicklung untersucht und grundsätzlich für geeignet befunden worden.

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 Änderung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich dringend erforderlich. Der Bebauungsplan wird parallel vorangetrieben.

## 2.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren der FNP-Änderung wurde am 21.07.2021 von den Mitgliedern des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald gefasst. Nach Ausarbeitung des Vorentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 19.04. bis 27.06.2022 durchgeführt. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, welche im Zeitraum von 01.07.2022 bis 15.08.2022 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 Erschließungsplanung der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet und am 15.11.2022 gebilligt. Bei der öffentlichen Auslegung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde die FNP-Änderung mit Begründung in der Zeit vom 12.12. bis 21.01.2023 den Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt. Dabei wurde auch über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unterrichtet.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Verfahrens 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 im parallel-laufenden Bebauungsplanverfahren 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. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass im Zuge der Flächennutzungsplan-Änderung die Umweltbelange lediglich aufzeigen aber erst durch die verbindliche Bauleitplanung gelöst werden müssen. Da im Parallelverfahren der Bebauungsplan „Wasserstall-Ost“ aufgestellt worden ist, werden die Umweltbelange primär in diesem abgehandelt. Die Ergebnisse werden hier ebenfalls dargelegt.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden insbesondere beim Schutzgut Boden/Fläche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, da hier auf mindestens 3,58 ha Fläche die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen und Flächen versiegelt werden. Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume wird aufgrund der artenschutzrechtlichen Konflikte mit dem notwendigen Ausgleich von 9 Feldlerchenrevieren sowie dem Verlust von biologischer Vielfalt auf den Flächen ebenfalls erheblich beeinträchtigt. Die weiteren Schutzgüter werden hingegen nicht erheblich beeinträchtigt. Obwohl im Plangebiet einige Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vor-

gesehen werden, entstehen insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume sowie Boden/Fläche nennenswerte Defizite. Dem muss durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich begegnet werden. Dazu werden im Rahmen des Bebauungsplans auf Flächen der Gemeinde Mutlangen durch Waldumwandlungen sowie den Zukauf von Ökopunkten durch eine Maßnahme im Landkreis Lörrach die notwendigen Ökopunkte generiert. Dadurch können die negativen Umweltauswirkungen des Vorhabens ausgeglichen werden. So werden mit dem Bebauungsplan abschließend keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB vorbereitet. Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht des Bebauungsplans zu entnehmen.

#### 4.0 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

##### 4.1 LANDRATSAMT LANDWIRTSCHAFT

Vom Geschäftsbereich Landwirtschaft des Landratsamtes Ostalbkreis wird darauf hingewiesen, dass die Flächen laut Regionalplan Ostwürttemberg als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie laut Wirtschaftsfunktionskarte als Vorrangflur Stufe II ausgewiesen sind. Daher findet hier ein Eingriff in für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeignete Böden statt. Es wird auf eine Umnutzung von gut geeigneten Böden und Standorten für die Land- und Forstwirtschaft hingewiesen. Im Rahmen der Planungen wurden nur Flächen herangezogen, welche in unabweisbar notwendigem Umfang notwendig sind.

##### 4.2 NATURSCHUTZ

Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass aus landschaftlicher Sicht größter Wert auf die Einbindung des Gewerbegebietes zu legen ist. Aufgrund des geplanten Nutzungskonzepts und der dadurch notwendigen Flächenaufteilung ist jedoch eine noch intensivere Eingrünung nur mit hohem Aufwand möglich. Bei der Bewertung der Planung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die vorgesehen Baumpflanzungen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde zu hoch bewertet. Die hier vorgenommene Bewertung des Biotoptyps 41.10 – Feldgehölze mit der Mindestbewertung in Kombination mit den zusätzlichen 4 Ökopunkten durch Einzelbäume führt zu einer angemessenen Bewertung. Daher wurde eine Anpassung der Bewertung des Biotoptyps nicht für erforderlich gehalten. Die Größe der Ersatzmaßnahmen der Waldumwandlung wurden entsprechend der Stellungnahme der UNB angepasst. Im Hinblick auf die externen Ersatzmaßnahmen für Feldlerchen wird der Ausgleich von 3 Feldlerchenrevieren mitgetragen. Weitere Flächen für 6 Lerchenhabitate sind nachzuweisen und im Bebauungsplan festzusetzen. Hierzu befindet sich die Gemeinde Mutlangen parallel in Abstimmung mit der UNB, um die restlichen Feldlerchenreviere entsprechend auszugleichen.

##### 4.3 SONSTIGES

Die Raumordnungsbehörde des Regierungspräsidiums Stuttgart hat 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. Zusätzlich liegt das Vorhaben in einem schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz sowie in einem Bereich mit für die land- und forstwirtschaftliche Nutzungen gut geeignete Böden. Insgesamt wird auf eine Umnutzung von gut geeigneten Böden und Standorten für die Land- und Forstwirtschaft hingewiesen, welche in diesem Fall nur in unabweisbar notwendigem Umfang in Betracht gezogen wurde.

Auch der Regionalverband Ostwürttemberg weist auf den im Regionalplan festgelegten schutzbedürftigen Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz hin. Durch die Verbindlichkeitserklärung im geltenden Regionalplan sind die Grundsätze "G" im Rahmen des Ermessens gegeneinander und untereinander abzuwägen. Da die Gemeinde Mutlangen derzeit keine gewerblichen Bauflächen in dieser Größe mehr zur Verfügung hat und einen großen und wichtigen Gewerbetreibenden im Ort halten will, ist die Ausweisung dieses Gewerbegebiets notwendig.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die durch die Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen beim Schutzgut Boden / Fläche sowie Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume unter Berücksichtigung der planinternen sowie der externen Maßnahme insgesamt im Rahmen des parallel entwickelten Bebauungsplans „Wasserstall-Ost“ so ausgeglichen werden können, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die durch die Planungen entstehenden artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf Feldlerchen werden im Rahmen des Bebauungsplans durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen, sodass auch hier keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das vorgesehene Monitoring-Konzept gemäß Kap. II.9.0 der Begründung mit Umweltbericht des Bebauungsplans „Wasserstall-Ost“ ist umzusetzen.

Die Abwägung wurde von den Mitgliedern des Gemeindeverwaltungsverbandes Schwäbischer Wald am 28.02.2023 durchgeführt und die Änderung des Flächennutzungsplans im festgesetzten Plangebiet als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:  
Mutlangen, den 15.03.2023

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

+  
**LKP**

Ausgefertigt:  
GVV Schwäbischer Wald, den