

Begründung zur 13. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes VG Munderkingen zur Ausweisung einer gewerblichen Baufläche „Brühlwiesen“ in der Gemeinde Emerkingen

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes:

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“ vom 20.12.2021

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Erschließung des Gewerbegebiets geschaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Gewerbebaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen.

Durch eine konkrete Anfrage nach weiterem Gewerbebauland und mit dem Ziel der künftigen Sicherung von Gewerbeflächen in Emerkingen möchte die Gemeinde das Gewerbegebiet Brühlwiesen nach Osten erweitern.

Da der nördliche Teil im Bebauungsplan teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt und daher nicht bebaubar ist, wird auf diesen Flächen keine überbaubare Fläche festgelegt.“

Insgesamt wird im Zuge der 13. Änderung 2,62 ha bisher im gültigen Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesene Fläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Das Plangebiet des derzeit laufenden Bebauungsplanverfahrens „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“ hat eine Größe von 0,70 ha. Für den westlich angrenzenden Bereich besteht der rechtskräftige Bebauungsplan „Brühlwiesen“ mit einer Größe von 0,92 ha. Dieser wurde seit der Aufstellung mittlerweile zweimal rechtskräftig geändert. Beide Bebauungspläne weisen Gewerbegebiete aus. Der Flächennutzungsplan wurde seit der ursprünglichen ersten Aufstellung noch nie an die Darstellungen des Bebauungsplanes angepasst.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis hat in seiner Stellungnahme zum oben genannten Bebauungsplan „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“ vom 08.03.2021 mitgeteilt, dass dieser anzupassen ist. Dem wird durch die 13. Änderung Folge geleistet. Zusätzlich werden die östlich an den Bebauungsplan „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“ angrenzenden Flächen (Restfläche Flst. Nr. 402) ebenfalls in gewerbliche Bauflächen umgewandelt. Damit wird die zwischen dem Bebauungsplan „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“ gelegene gemischte Baufläche und der im Zuge der 1. Änderung der 1. Teilfortschreibung ausgewiesenen gewerblichen Baufläche (rechtskräftig seit 19.02.2021) ebenfalls von gemischter Baufläche in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Die Flächen sollen in diesem Bereich der gewerblichen Entwicklung zur Verfügung stehen. Mit einer gemischten Nutzung in diesem Bereich ist nicht mehr zu rechnen.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“ wurde in der Gemeinderatssitzung von Emerkingen am 20.12.2021 gefasst.

Regionalplanerische Belange

Der gültige Regionalplan 1987 stellt in Karte 2 und 3 das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Im Entwurf der Gesamtfortschreibung des Regionalplanes 2019, ist für den Bereich des Plangebietes keine Darstellung eingezeichnet.

Bedarf

Die ansässigen Unternehmen in der Straße Brühlwiesen westlich des Geltungsbereichs benötigen weitere Flächen zur Errichtung von Gewerbegebäuden und für Lagerhaltungen.

Der nördlich der Straße „Brühlwiesen“ ansässige Betrieb ist im Spezialtiefbau tätig und benötigt durch Expansion große Flächen zur Lagerhaltung.

Der Betrieb südlich der Straße ist im Gerüstbau tätig und benötigt ebenfalls weitere Hallenflächen für die Lagerhaltung, da das Bestandsgrundstück vollständig bebaut ist. Außerdem soll im Zuge eines Hallenneubaus eine Betriebsleiterwohnung ergänzt werden, um die notwendige Aufsicht des Betriebs gewährleisten zu können.

Aufgrund der maximalen Ausnutzung ist auf den vorhandenen Betriebsgrundstücken keine Erweiterung mehr möglich. Bereits heute wird dadurch der Betriebsablauf erschwert. Um im heutigen Wettbewerb langfristig erfolgreich bestehen zu können, sind optimale Betriebsabläufe notwendig. Deshalb ist das Unternehmen auf Erweiterungsflächen in direkter räumlicher Nähe angewiesen.

Da es sich nicht um eine Neuausweisung, sondern nur um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an einen bereits rechtskräftigen (0,92 ha) und einen im Verfahren befindlichen Bebauungsplan (0,70 ha) handelt sowie die Umwandlung (1,00 ha) von gemischten Bauflächen in gewerbliche Bauflächen, sind die Vorgaben des Hinweispapieres zur Plausibilitätsprüfung vom 15.02.2017 unbeachtlich.

Umweltbelange

Den umweltbezogenen Belangen wird durch einen Umweltbericht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rechnung getragen. Aus der Zusammenfassung des Vorentwurfes vom Büro Zeeb und Partner vom 20.12.2021 wird folgendes zitiert:

„5.1 Fazit

Die verschiedenen Schutzgüter sind durchgehend vorbelastet. Der Wert für den Eingriff in den Naturhaushalt wird für die Schutzgüter Boden und Wasser als mittel und nachhaltig, für die Schutzgüter Flora und Fauna, Fläche, Klima, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch und Erholung als gering eingestuft. In Bezug auf Kultur- und Sachgüter besteht kein Eingriff durch die Bebauung der Fläche.

Das Baugebiet wird im Anschluss an bestehende Bebauung geplant. So findet keine Zersiedelung statt und eine flächenraubende Erschließung wird vermieden. Damit findet ein sorgsamer Umgang mit der Ressource Boden statt.

Zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung reduzieren außerdem den Eingriff (vgl. Kap. 7).

6 Variantenbetrachtung

Nullvariante:

Die Nullvariante bedeutet den Erhalt des bestehenden ökologischen Zustands. Im Falle der Nullvariante kann die bestehende Nachfrage ortsansässiger Betriebe nach Gewerbefläche in Emerkingen nicht befriedigt werden. Es handelt sich nicht um eine

*unabhängige Bebauung, sondern sie schließt an die bestehende Bebauung an.
Standortalternativen:*

Die Wahl des Standortes wird im Rahmen des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes optimiert. Weitere Standortalternativen werden daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht behandelt.

7 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs

Die Verpflichtung zur Vermeidung als wichtigstes Anliegen der Eingriffsregelung ist im Bundesnaturschutzgesetz (§§ 13 ff und § 15 Abs. 2 BNatSchG) festgeschrieben und verdeutlicht den Vorsorgecharakter dieses Gesetzes. Mit den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sollen Eingriff und entsprechende Funktions- und Wertverluste auf das Mindestmaß beschränkt werden, also das Vorhaben optimiert werden. Vermeidung und Minderung haben unbedingten Vorrang vor Ausgleich und Ersatz.

Die potentiellen Auswirkungen, die von der geplanten Gewerbebebauung auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und auf das Landschaftsbild ausgehen, lassen sich grundsätzlich durch nachfolgende Gesichtspunkte differenzieren:

Differenzierung nach zeitlichen Aspekten

- Baubedingte temporäre Auswirkungen (Baustelle, Beräumung der Fläche)*
- Dauerhafte Auswirkungen (Versiegelung, Umnutzung von Flächen)*
- Dauerhafte Auswirkungen (Nutzung und Unterhaltung der Bauten / Flächen)*

Differenzierung nach räumlich-funktionalen Aspekten

- Flächenumwandlung, Änderung der Flächennutzung*

Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind in Kap. 5 aufgelistet. Diese sind vollumfänglich durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan zu übernehmen. Die Pflanzgebote (Kap. 7.1) sind darüber hinaus flächenscharf im Bebauungsplan darzustellen und mit verbindlichen Ausführungshinweisen im Textteil zu beschreiben. Dabei ist, die in Kap. 8.3 nachfolgende Pflanzliste sowie die darin enthaltenen Vorgaben zu Pflanzqualität sowie Pflege und Unterhaltung, zu berücksichtigen.“

Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom Büro Zeeb und Partner vom 20.12.2021 erstellt. Aus der Zusammenfassung wird folgendes zitiert:

„5. Fazit

Ein Vorkommen der in Kap. 5 aufgeführten Brutvögel im Vorhabensgebiet kann ausgeschlossen werden, da geeignete Strukturen nicht vorhanden sind. Dohle, Rotmilan und Weißstorch könnten das Vorhabensgebiet evtl. als Nahrungshabitat nutzen. Für alle drei Vogelarten spielt das Gebiet jedoch eine untergeordnete Rolle und es ist davon auszugehen, dass auch mit Bebauung genügend gleich- oder höherwertige Nahrungshabitate in der Umgebung zur Verfügung stehen.

Ein Vorkommen von Biber und Haselmaus innerhalb des Vorhabensgebiets konnte ebenfalls ausgeschlossen werden. Zur Überprüfung auf geeignete Strukturen für die Zauneidechse an der Böschung wurde eine Begehung durchgeführt. Aufgrund der dichten nitrophytischen Krautflur und der fehlenden offenen Bodenstellen kann auch ein Vorkommen der Zauneidechse ausgeschlossen werden.

Für Fledermäuse spielt das Vorhabensgebiet ggf. eine Rolle als Jagdhabitat. Auch für diese Artengruppe stehen allerdings in der Umgebung gleich- oder höherwertige Nahrungshabitate zur Verfügung.

Kartierungen sind daher Stand heutiger Kenntnis nicht notwendig. Es sind jedoch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (s. Kap. 7 umzusetzen, um einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m. Abs 5 BNatschG durch das geplante Bauvorhaben auszuschließen.

WEITERE VORKOMMENDE ARTENGRUPPEN

Für die Biotopstrukturen der Umgebung wurde eine eigene ZAK-Abfrage erstellt, insoweit sie sich vom Vorhabensgebiet unterscheiden. Hierfür wurden zusätzlich der Lebensraumtyp „A2.1 Graben, Bach“ ausgewählt (s. auch Anlage 3). Für die in der Umgebung evtl. vorkommenden Tierarten ist nur die Kulissenwirkung durch das geplante Baugebiet zu betrachten.

Im Bereich des Tobelbachs könnten zusätzlich zu den in Kap. 5 behandelten Arten die Knäkente, der Zwergtaucher, die Tafelente, das Teichhuhn, der Kleine Wasserfrosch, die Grüne Flussjungfer, die Bachmuschel, die Zierliche Tellerschnecke, der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer und die Wasserfledermaus vorkommen. Das geplante Baugebiet ist ca. 8 m vom Tobelbach entfernt und von diesem durch die Rottenacker Straße getrennt. Dadurch ist bereits eine Vorbelastung des Lebensraums am Tobelbach vorhanden. Weiterhin weist das Vorhabensgebiet selbst keine Habitatsignung für die genannten Arten auf. Es ist daher davon auszugehen, dass die Bebauung grundsätzlich keine Beeinträchtigung der genannten Tierarten darstellt.

Um Störungen durch Lärm und Licht zu vermeiden, ist das Baugebiet insbesondere nach Norden ausreichend einzugrünen und die Beleuchtung ausschließlich auf die Bebauung und nach unten zu richten. Dabei ist eine insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

Weitere zu betrachtende Arten dürften aufgrund der Nähe zum Siedlungsgebiet ubiquitäre Vogelarten sein, die die Wiesenfläche als Nahrungshabitat aufsuchen und evtl. auch in den vorhandenen Gehölzen brüten könnten. Die benachbarten Flächen ermöglichen in jedem Fall ein Ausweichen zur Nahrungs- und Brutplatzsuche, so dass davon ausgegangen werden kann, dass für diese Arten keine Verschlechterung besteht.

Zur Vermeidung eines Verbotstatbestandes für ubiquitäre Vogelarten muss jedoch die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit (01.10. – 28.02.) stattfinden.“

Hochwasserschutzkonzept

Das Plangebiet liegt teilweise im Hochwassergefahrenbereich HQ 100/ 50 des Tobelbaches. Die aktuellen Hochwassergefahrenbereiche sind in den Bebauungsplan übernommen.

Innerhalb des Bereiches HQ 100/50 sind derzeit keine baulichen Anlagen zulässig. Um die Möglichkeit einer Bebauung zu überprüfen, bzw. die Herausnahme der Fläche aus dem Überschwemmungsgebiet zu beantragen, wurde die Thematik bereits mit dem Landratsamt vorabgestimmt.

Für den Hochwassergefahrenbereich wurde in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis eine Retentionsbilanz als Wasserrechtliches Gutachten nach §78 Abs. 5 WHG erstellt. (INROS LACKNER, 09.06.2021).

Folgendes kann daraus zitiert werden:

Die Retentionsberechnungen wurden anhand der Überflutungstiefen bei HQ100 aus den Hochwassergefahrenkarten berechnet.

Durch das geplante Gewerbegebiet wird eine Überflutungsfläche von 550 m² verdrängt. Dadurch entsteht ein Retentionsverlust von 5 m³

Der Retentionsverlust kann auf dem gemeindeeigenen Grundstück 361/1 am Rande des bestehenden Retentionsbeckens ausgeglichen werden.

Die Mulde wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan aufgenommen. ...

Eine Gefährdung Dritter ist durch das Bauvorhaben nicht zu befürchten, da der Retentionsverlust

ausgeglichen wird und die entfallene Überflutungsfläche nicht im Abflussbereich liegt.

Dadurch werden die Strömungsverhältnisse nicht beeinträchtigt. Eine Auswirkung auf die Wasserspiegellage ist aufgrund der Geringfügigkeit des Eingriffs auszuschließen.

Nach § 78 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) wurde am 11.06.2021 die wasserrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Ausweisung des Baugebietes „1. Erweiterung GE Brühlwiesen“ auf Gemarkung Emerkingen, das zu einem kleinen Teil im Überschwemmungsgebiet liegt, erteilt.

Das Gutachten und die Ausnahmegenehmigung liegen der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei.

Die Hochwassergefahrenbereiche sind bereits nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen.

Das Regierungspräsidium Tübingen Belange des Hochwasserschutzes schreibt in seiner Stellungnahme vom 16.09.2021 zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren Brühlwiesen:

„Die Ausnahmegenehmigung des LRA Alb-Donau Kreis hat das Hochwasserthema in diesem BV ausreichend behandelt. Die Untersuchung zum Retentionraumausgleich von INROS Lackner ist nachvollziehbar. Aus Sicht HWGK keine weiteren Anmerkungen.“

Geruchsemissionen

Westlich des Plangebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Hofstellen, deren Tierhaltungen zu Geruchsimmissionen im Plangebiet führen. Um die Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG einzuschätzen, wurde vom Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Landwirtschaft eine vorläufige Geruchsabschätzung erstellt. Derzeit werden 3 weitere landwirtschaftliche Hofstellen geprüft.

Die vorläufige Geruchsabschätzung zeigt, dass eine Teilfläche im Plangebiet mit über 15% Geruchsstundenhäufigkeiten im Jahr beaufschlagt wird.

Dieser Bereich im Süden des Plangebietes wird als eigenes Teilgebiet GE 2 festgelegt. Dort werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

Hinweise

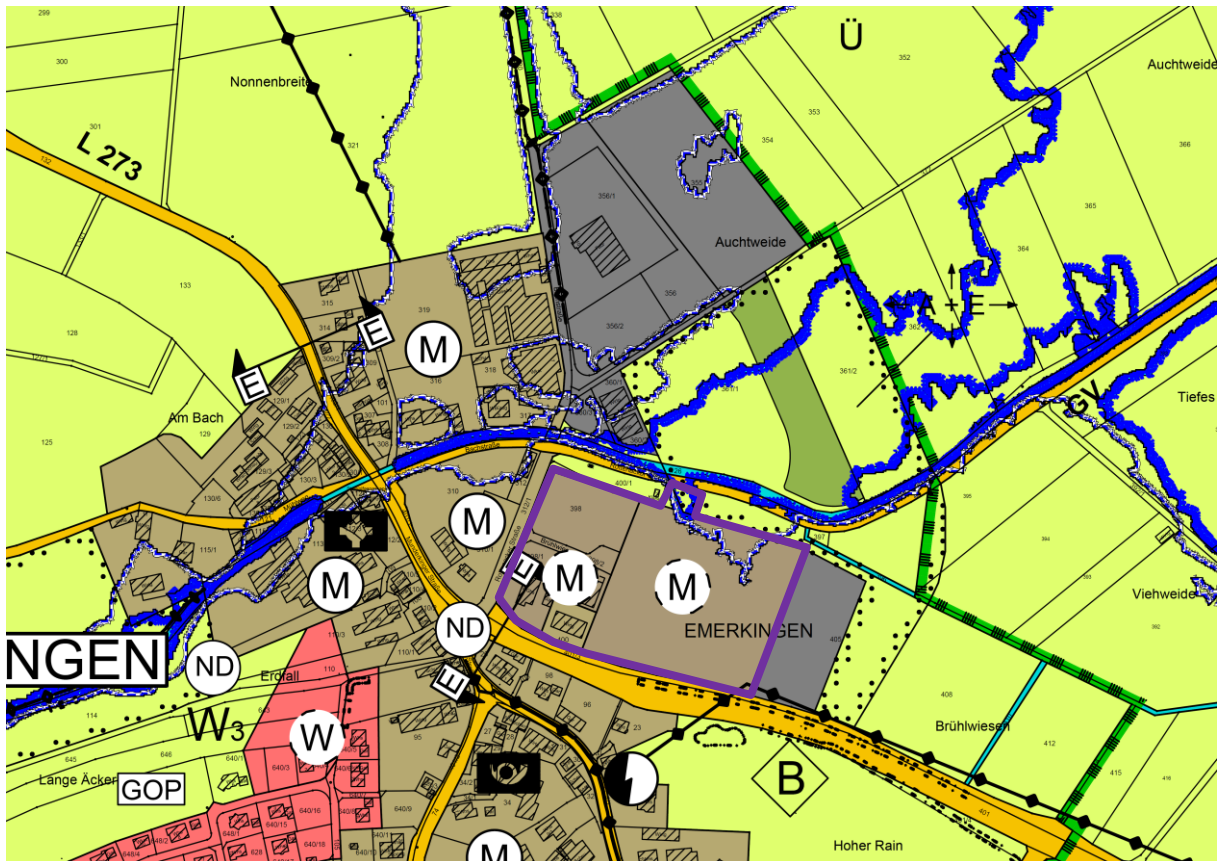
Denkmalschutz

Generell wird vorsorglich auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen. „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung,

mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

Luftverkehr

Aufgrund der sich in der Nähe befindenden Landeplätze gilt folgender Hinweis: Wir als Träger öffentliche Belange müssen für alle zukünftigen Bauanträge im betroffenen Gebiet während der gesamten Bauphase angehört werden, um über die Auflagen bei Bautätigkeiten, Hindernisskennzeichnungen von Kränen oder ähnlichen hohen Baugeräten entscheiden zu können.



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 2030 VG Munderkingen

Die im Rahmen der 13. Änderung der 1. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes VG Munderkingen auszuweisende gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Emerkingen ist in der beigefügten Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet (grau umrandet).

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Feststellungsbeschluss der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen vom 28.11.2022 zugrunde.

Munderkingen, den 28.11.2022

Dr. Lohner
Verbandsvorsitzender