

Begründung zur 1. Änderung der 1. Teilfortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes VG Munderkingen zur Ausweisung gewerblicher Bauflächen, einer Fläche für die Landwirtschaft und einer Grünfläche mit Ausgleichsfunktion „Auchtweide“ in der Gemeinde Emerkingen auf Gemarkung Emerkingen

Der Bebauungsplan 1. Erweiterung „Gewerbegebiet Auchtweide“ wurde am 29.05.2012 aufgestellt. Aufgrund von Grundstückverhandlungen und Abstimmungsbedarf mit Landwirten verzögerte sich das Verfahren.

In der Zeit vom 10.08.2015 – 09.09.2015 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und im Zeitraum vom 08.04.2019 – 08.05.2019 die öffentliche Auslegung und Trägerbeteiligung für den Bebauungsplan durchgeführt.

Ein Landwirt beabsichtigte im südlichen Bereich auf Flst. 355 eine im Außenbereich privilegierte landwirtschaftliche Stroh- und Heuballenhalle zu errichten. Hierzu lag bereits ein genehmigter Bauantrag vor.

Dadurch wurden die Möglichkeiten einer Erweiterung des Gewerbegebietes und der dort ansässigen Firma eingeschränkt.

Nach Verhandlungen mit dem Landwirt konnte eine Einigung erzielt werden. Eine landwirtschaftliche Halle könnte gegebenenfalls im Süden des ursprünglichen Plangebietes „Gewerbegebiet Auchtweide“, außerhalb des Überschwemmungsgebiets, errichtet werden.

Diese Flächen werden im vorliegenden Bebauungsplan als landwirtschaftliche Fläche festgelegt.

Aufgrund aktuellerer Hochwassergefahrenkarten ist eine Bebauung auf Flst. 361/2 nicht möglich. Daher wird dieses Flurstück aus dem Geltungsbereich herausgenommen und so die Erweiterungsfläche im Osten verkleinert.

Die Fläche des ursprünglichen Bebauungsplanes wird in den Bebauungsplan 1. Erweiterung „Gewerbegebiet Auchtweide“, Neufassung einbezogen und neu gefasst.

Aufgrund der geänderten Flächenabgrenzungen und der zusätzlichen Flächenaufnahmen (Grünfläche, Fläche für die Landwirtschaft und gewerbliche Baufläche auf Flst. Nr. 405) war es erforderlich den Auslegungsbeschluss vom 16.06.2015 für die 1. Änderung der 1. Teilfortschreibung Flächennutzungsplan 2030 zu wiederholen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes:

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

Da der südöstliche Teil im ursprünglichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auchtweide“ teilweise im Überschwemmungsgebiet liegt und daher überwiegend nicht bebaubar ist, werden diese Flächen von gewerblichen Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft geändert. Dort können künftig nur landwirtschaftliche Gebäude außerhalb des Überschwemmungsgebietes errichtet werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1. Erweiterung „Gewerbegebiet Auchtweide“, Neufassung wird der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Auchtweide“ neu gefasst und nach Osten erweitert. Diese Neufassung vereint die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften und die der Erwei-

terung in einer Planzeichnung und einem Schriftlichen Teil. Diese Neufassung erlaubt größtmögliche Klarheit über die verbindlichen Vorschriften, zusammengefasst in einem Planwerk.

Das ansässige Unternehmen in der Bachstraße 10 im westlichen Geltungsbereich begann im Jahr 2009 mit 25 Mitarbeitern am Standort und vergrößerte sich seither stetig auf derzeit 82 Mitarbeiter.

Aufgrund der maximalen Ausnutzung ist auf dem vorhandenen Betriebsgrundstück 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.

Die Bartholomäus GmbH ist das größte Unternehmen in Emerkingen. Durch die geplante Erweiterung und Investitionen geht das Unternehmen davon aus, rund 20 neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Derzeit nutzt die Firma Zeltbauten auf dem bisherigen Grundstück um ihre Lagerkapazitäten zu erweitern, da eine Erweiterung der Betriebsgebäude auf dem Flst. 355 baurechtlich derzeit noch nicht möglich ist.

Diese Interimbauten sind nur für kurze Zeit möglich und daher besteht dringender Handlungsbedarf um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebiets zu schaffen.

Die 1. Änderung enthält eine 1,26 ha große gewerbliche Bauflächenerweiterung im Nordosten (Flst. Nr. 355). Von der im Entwurf vom 16.06.2015 dargestellten 1,07 ha großen gewerblichen Baufläche im Südosten (Flst. Nr. 361/2) wird aufgrund von HQ 100 Bereichen Abstand genommen, ebenso wie von den bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen (1,18 ha) auf dem Flst. Nr. 361/1. Diese Flächen befinden sich ebenfalls überwiegend im HQ 100 Bereich. Anstelle der gewerblichen Baufläche werden nun entsprechend den Darstellungen des Bebauungsplan 1. Erweiterung „Gewerbegebiet Auchtweide“, Neufassung (Satzungsbeschluss 19.11.2019) Grünflächen mit Ausgleichsfunktion und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die dabei in der Summe 0,57 ha große übrigbleibende Restfläche möchte die Gemeinde stattdessen in der Verlängerung der bestehenden gemischten Baufläche auf Flst. Nr. 405 unterbringen. Innerhalb dieser Flächen befindet sich zwar in den alten Karten ein Überschwemmungsgebiet, dieses wurden jedoch durch die neueren Hochwassergefahrenkarten in denen sich an dieser Stelle keine Überflutungsflächen befinden und die von der Gemeinde durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen überholt.

Damit weist die Gemeinde Emerkingen in der Summe keine neuen gewerblichen Bauflächen aus, sondern tauscht flächenneutral aufgrund der vor Ort befindlichen Hochwassersituation.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 1. Erweiterung „Gewerbegebiet Auchtweide“, Neufassung (Satzungsbeschluss 19.11.2019) werden die Belange des Umwelt- und Naturschutzes in einem Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB abgearbeitet. Darin enthalten ist auch ein Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und die konkrete Benennung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Aus der Zusammenfassung des Umweltberichtes vom 19.11.2019 wird folgendes zitiert:

„Ausgangslage Die für eine erforderliche Vergrößerung des Betriebs der Firma Bartholomäus im Rahmen des Bebauungsplans »Gewerbegebiet Auchtweide« vorgesehenen Bauflächen sind aus unterschiedlichen Gründen nicht verfügbar und müssen einer Änderung unterworfen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan 1. Erweiterung »Gewerbegebiet Auchtweide«, Neufassung, verfolgt die Gemeinde Emerkingen das Ziel, eine Erweiterung des Betriebsgeländes nach Nordosten zu ermöglichen.

Gegenstand der Untersuchung ist daher ein Flächentausch unter Einbeziehung des bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücks 355.

Auswirkungen

Nach § 13 BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen vom Verursacher vorrangig zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des Baugesetzbuchs muss bei dem vorgesehenen Flächentausch und der Erweiterung von Bauflächen nach Nordosten der Verlust von Ackerflächen und damit verbunden der Verlust von möglichen Brutrevieren von Feldlerchen angesehen werden. Hinzu kommen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds am nördlichen Ortsrand von Emerkingen sowie Veränderungen im Wasserkreislauf.

Schutzgut Mensch

Die Zunahme der Lärm- und Schadstoffemissionen wird voraussichtlich nicht erheblich sein, die Geruchsemissionen aus den benachbarten landwirtschaftlichen Hofstellen werden die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit nicht überschreiten.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften kann über die Rücknahme von Bauflächen südlich des Feldwegs 372 und die Festsetzung als Flächen für die Landwirtschaft sowie über artenschutzrechtliche Maßnahmen ausgeglichen werden.

Schutzgut Boden

Der Schutz und der Erhalt von Oberboden sind über gesetzliche Vorgaben gesichert. Die Versiegelung von Boden kann im Geltungsbereich trotz der Rücknahme der Bauflächen südlich des Feldwegs 372 nicht vollständig ausgeglichen werden. Der Umfang der Neuausweisung ist größer und die Böden nördlich des Feldwegs 372 deutlich wertvoller.

Schutzgut Grundwasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen soll weiterhin getrennt abgeleitet, zurückgehalten und in der bestehenden Versickerungsmulde versickert werden.

Schutzgut Oberflächenwasser

Der Geltungsbereich liegt in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, der Bereich südlich des Feldwegs 372 zum Teil in einer als HQ 100 ausgewiesenen Fläche. Die geplanten Gewerbeflächen nördlich des Feldwegs 372 im Bereich der Flurstücke 355 und 356 bis 356/2 sind in weiten Teilen als »geschützte Bereiche bei HQ 100« gekennzeichnet und damit unter bestimmten Voraussetzungen genehmigungsfähig.

Schutzgut Luft und Klima

Das Lokalklima wird durch den Flächentausch nur unerheblich beeinträchtigt. Zur Verminderung und zum Ausgleich tragen Heckenpflanzungen bei.

Schutzgut Erholung und Landschaftsbild

Eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungsmöglichkeiten und

des Landschaftsbilds kann im Norden und Nordosten über eine Gehölzpflanzungen unmittelbar an der Grenze des Landschaftsschutzgebiets verhindert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgütern werden durch die Erweiterung nicht beeinträchtigt, allerdings liegt im direkten Umfeld das Areal eines Grabhügelfeldes der ältereisenzeitlichen Hallstattkultur. Archäologische Zeugnisse im Bereich der Flurstücke 355 und 361/2 sowie westlich davon sind nicht auszuschließen.“

Aus der Zusammenfassung der Potentialabschätzung Artenschutz vom 08.09.2015 wird folgendes zitiert:

„Artenschutzrechtliche Konflikte entstehen lediglich durch den potenziellen Verlust eines Brutreviers der Feldlerche (Worst-Case). Durch CEF-Maßnahmen kann dieser Konflikt beigelegt werden. Der Verlust an Nahrungsgebiet für Vögel und Fledermäuse wird artenschutzrechtlich nicht relevant eingeschätzt. Es sind zahlreiche vergleichbare Flächen in der Umgebung vorhanden. Durch eine Bebauung des Geländes ist keine Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen zu erwarten. Es sind keine artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich.“

Eine entsprechende Festsetzung zur Umsetzung der Maßnahme ist im Bebauungsplan enthalten.

Innerhalb des früheren Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten „Hochwasserschutzkonzept Emerkingen, Flussgebietsuntersuchung Tobelbach“ (Januar 2009) erstellt.

Im Rahmen dieses Gutachtens werden mögliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz aufgezeigt. Die Gemeinde hat die Maßnahmen bereits realisiert und damit die Hochwassersituation in diesem Bereich entschärft.

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Bereich HQ extrem.

Teile des Plangebietes befinden sich in der Überflutungsfläche bei „Geschützten Bereich bei HQ100“.

In diesem Bereich sollten die Gebäude hochwasserangepasst geplant und gebaut werden. Im Bereich bei HQ100 ist keine Bebauung möglich.

Die aktuellen Hochwassergefahrenkarten und die Hinweise im Bebauungsplan zum Hochwasserschutz sind zu beachten.

Hinweis:

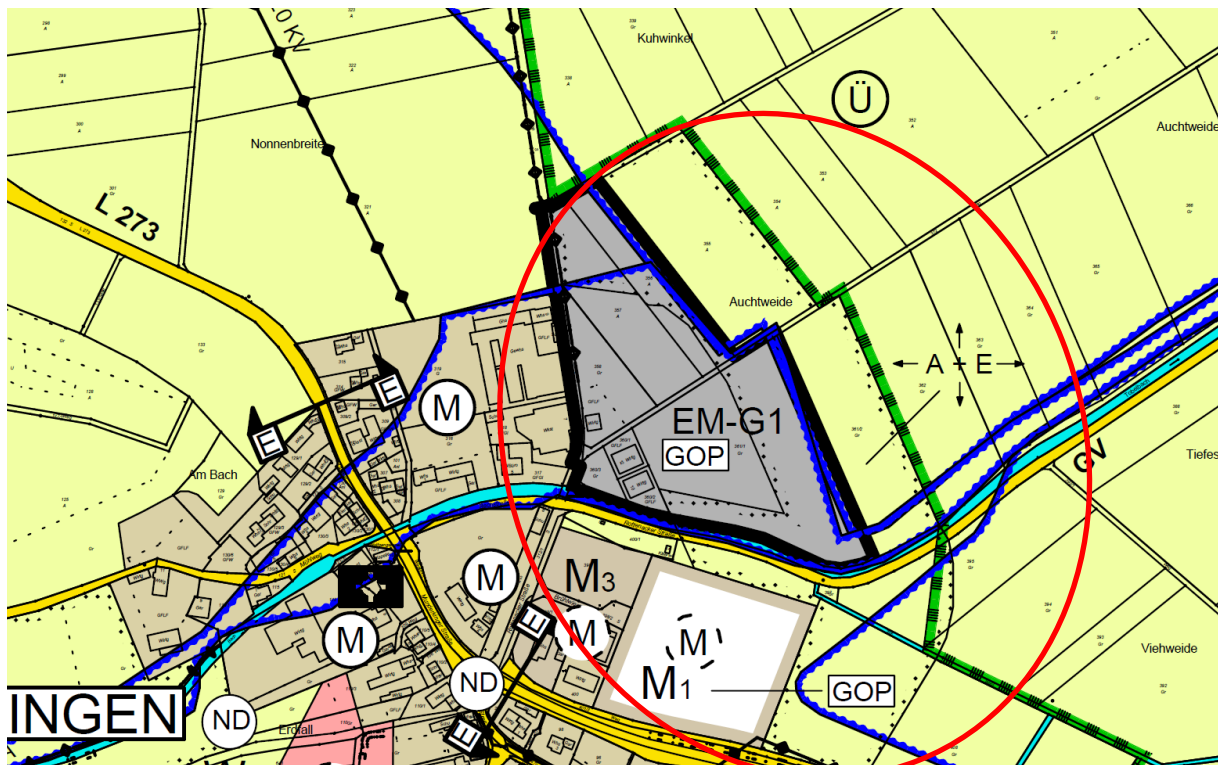
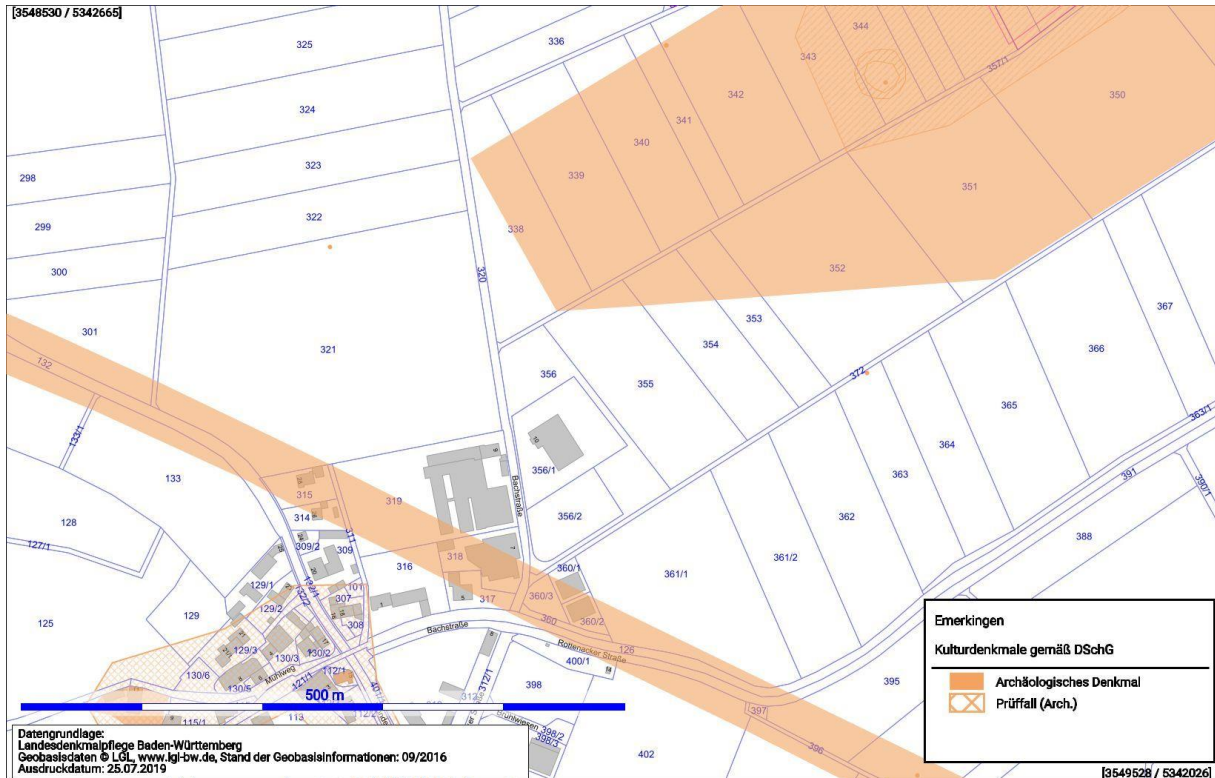
Unmittelbar nördlich des Erweiterungsgebiets „Auchtweide“ liegt im Bereich „Kuhweide/Auchtweide“ das Areal eines Grabhügelfeldes der ältereisenzeitlichen Hallstattkultur (8.-5. Jh. v. Chr.). Die Grabhügel sind durch die landwirtschaftliche Geländedenutzung stark verflacht (Verz. arch. KD Emerkingen Nr. 2). Die Ausdehnung des Begräbnisplatzes ist nicht näher zu umreißen. Ebenso sind zugehörige Siedlungsreste bislang nicht bekannt. Archäologische Zeugnisse im Bereich Flst. Nr. 355 u. 361/2 sowie westlich davon sind nicht auszuschließen.

Vor dem Beginn der Baumaßnahmen müssen Sondagen angelegt werden, um zu klären, in wie weit die Kulturdenkmale durch eine Bebauung betroffen sind und zerstört würden.

Wir weisen darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

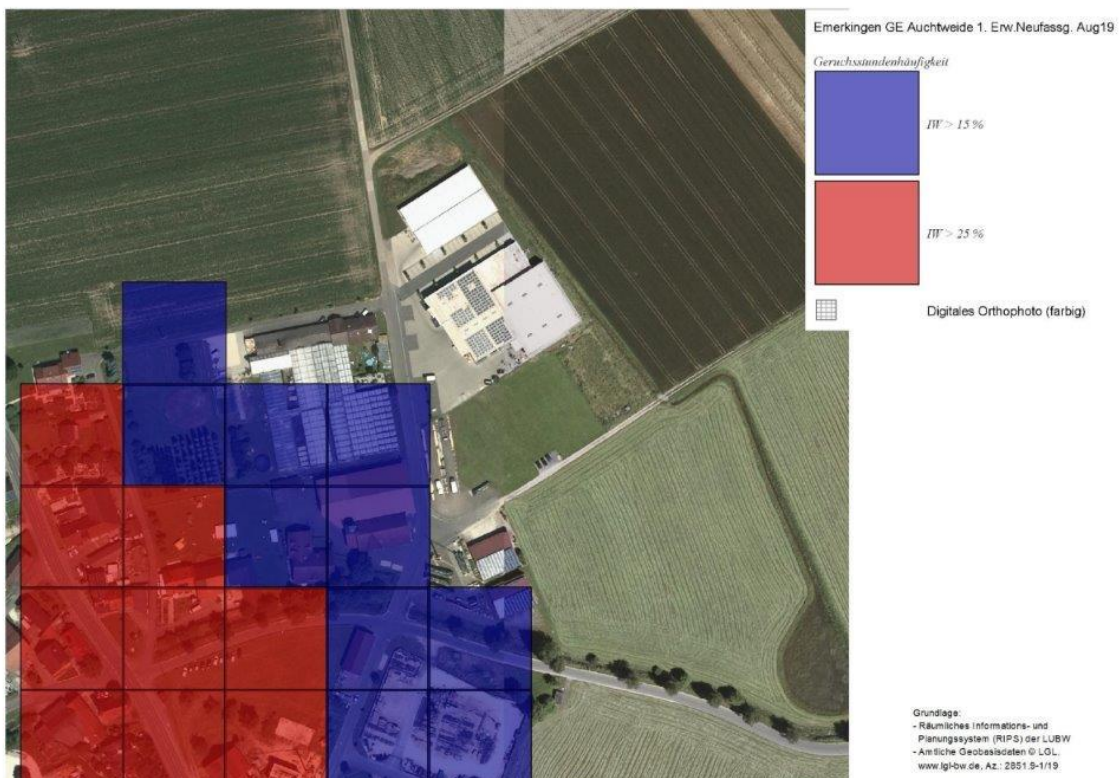
Generell wird vorsorglich auf die Regelungen des § 20 DSchG verwiesen. „Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt

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.“



Auszug aus dem genehmigten Flächennutzungsplan 2030 VG Munderkingen

Der FD Landwirtschaft hat in seiner nachgereichten Stellungnahme vom 20.08.2019 (zum Bebauungsplanverfahren „Gewerbegebiet Auchtweide 1, Erweiterung – Neufassung“) folgendes Ergebnis für die Geruchsstundenhäufigkeiten übermittelt. Die notwendigen Daten zur Abschätzung der Immissionen wurden vom Fachdienst Landwirtschaft angefordert. Mittlerweile konnte eine immissionsschutzrechtliche Abschätzung mit Hilfe des uns zur Verfügung stehenden Berechnungsprogramm „GERDA IV“ durchgeführt werden. Wie in der Anlage im Anhang zu erkennen ist werden im gesamten Bereich des Plangebietes die zulässigen 15% Geruchsstundenhäufigkeiten nicht überschritten. Diesbezüglich bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken gegen das Vorhaben.



Die im Rahmen der 1. Änderung der 1. Fortschreibung 2030 des Flächennutzungsplanes VG Munderkingen auszuweisenden gewerblichen Bauflächen, Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche in der Gemeinde Emerkingen auf Gemarkung Emerkingen, ist im beigefügten Lageplan entsprechend gekennzeichnet. (grau, hellgelb und grün umrandet)

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Feststellungsbeschluss der Verwaltungsgemeinschaft Munderkingen vom 25.11.2020 zugrunde.

Munderkingen, den 25.11.2020

Verbandsvorsitzender,

Dr. Lohner