

Landkreis Reutlingen

Gemeinde Pliezhausen

Ortsteil Rübgarten

Bebauungsplan „Michelreis IV“

mit örtlichen Bauvorschriften, Umweltprüfung mit integrierter Grünordnungsplanung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung und Artenschutzrechtlicher Prüfung

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10 Abs. 4 BauGB

**Die ‚Zusammenfassende Erklärung‘ umfasst 4 Seiten
inkl. Deckblatt**

Pliezhausen, den 18.11.2019

Gez. Christof Dold
Bürgermeister

Gefertigt

Pfullingen, den 28.11.2019

Pustal Landschaftsökologie und Planung
Prof. Waltraud Pustal
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen
Fon/Fax: (07121) 994216/9942171

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Michelreis IV“, Pliezhausen

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 15.11.2019 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 zu Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens des eingeschränkten Gewerbegebiets „Michelreis IV“ erfolgt aufgrund des gestiegenen Bedarfs an siedlungsnahen Gewerbebauflächen. Insbesondere an verkehrsgünstig gelegenen Standorten wie Pliezhausen, welches an den Straßen B 27 und B 297 lokalisiert ist, herrscht eine hohe Nachfrage nach gewerblichem Baugrund. Durch Innenentwicklungsmaßnahmen ist dieser Bedarf jedoch nicht zu decken. Aufgrund dessen werden im Gebiet „Michelreis IV“, am südlichen Rand des Teilortes Rübgarten, Bauflächen für Gewerbetreibende geschaffen. Es sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, welche das Wohnen nicht vornehmlich beeinträchtigen. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplans Pliezhausen (1998) weist einen Großteil der Fläche als Mischgebiet aus.

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das eingeschränkte Gewerbegebiet „Michelreis IV“ in der Gemeinde Pliezhausen-Rübgarten macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB erforderlich. Grundlage dafür sind die Erhebungen zur Umweltsituation und die durch die Planung absehbaren Auswirkungen. Dieser Umweltbericht integriert die Grünordnungsplanung, die Erarbeitung einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB und die Ausarbeitung von planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen grünordnerischen Textfestsetzungen nach § 9 BauGB.

2. Verfahrensablauf, Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde in der Gemeinderatsitzung am 22.01.2019 getroffen. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 12.11.2019.

Die Gemeinde Pliezhausen entwickelt das Plangebiet aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Die Fläche stellt eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes „Michelreis II“ in Richtung Süden dar. Das Gebiet ist seit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans von Pliezhausen (1998) als Erweiterungsfläche vorgesehen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde über alle relevanten Aspekte der Umwelt im Bereich des Plangebiets durch die Umweltprüfungsunterlagen (Umweltbericht) informiert. Die Ergebnisse wurden im Verfahren behandelt und eingearbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte im Rahmen der Offenlegung vom 04.02.2019 – 05.03.2019.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der Entwurfsauslegung vom 12.08.2019 – 20.09.2019.

Den Umweltbericht betreffend nimmt das LANDRATSAMT REUTLINGEN (2019) insbesondere zu grünordnerischen Festsetzungen sowie zu artenschutzrechtlichen Belangen Stellung. Die Anregungen sind im vorliegenden Umweltbericht eingearbeitet.

3. Beurteilung der Umweltbelange

Die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erfolgte im Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der als integriertes Planwerk des Umweltberichtes vom Planungsbüro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, ausgearbeitet wurde und der Begründung gemäß § 2a BauGB beiliegt.

Die Umweltprüfung mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zu folgenden Ergebnissen:

| Belange der Umwelt | Art und Weise der Berücksichtigung |
|---|---|
| Boden | <p>Erheblicher Eingriff: es besteht Ausgleichsbedarf.</p> <p>Die Versiegelung führt zu einem Funktionsverlust der Böden. Der Eingriff betrifft Böden von mittlerer bis hoher Wertigkeit.</p> <p>Vollständiger Ausgleich im naturschutz- und baurechtlichen Sinn durch planexterne Maßnahmen möglich. Es wird schutzgutübergreifend ausgeglichen.</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen: Flächensparende Erschließung, möglichst geringe Versiegelung, Wasserdurchlässige und begrünbare Beläge für Park- und Stellflächen, Einbindung in das natürliche Regenwasserregime.</p> |
| Fläche | <p>Nicht erheblicher Eingriff. Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt.</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen: Flächensparende Erschließung, möglichst geringe Versiegelung, Pflanzgebot im westlichen Geltungsbereich.</p> |
| Wasserhaushalt | <p>Nicht erheblicher Eingriff. Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt.</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen: Flächensparende Erschließung, möglichst geringe Versiegelung, wasserdurchlässige und begrünbare Beläge für Park- und Stellflächen, Einbindung in das natürliche Regenwasserregime, Dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung, Dachbegrünung, verzögerte Einleitung von Niederschlagswasser in den Häringsbach.</p> |
| Klima- und Lufthygiene | <p>Nicht erheblicher Eingriff. Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt.</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen: Flächensparende Erschließung, möglichst geringe Versiegelung, Dachbegrünung, Durch- und Eingrünung des Plangebiets.</p> |
| Arten und Biotope, Biologische Vielfalt | <p>Erheblicher Eingriff: Es besteht Ausgleichsbedarf. Durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung kommt es zu mittlerer bis hoher Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Betroffene Biotopstrukturen: überwiegend landwirtschaftliche Flächen sowie versiegelte Flächen, Grünflächen im Gewerbegebiet, Entwässerungsgräben, unbefestigter Weg.</p> <p>Vollständiger Ausgleich im naturschutz- und baurechtlichen Sinn durch planexterne Maßnahmen möglich. Es wird schutzgutübergreifend ausgeglichen.</p> <p>Vermeidungsmaßnahmen: Beschränkung der überbaubaren Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß, Pflanzgebote.</p> <p>Ferner sind die Regelungen zum Artenschutz des § 44 (5) BNatSchG zu beachten. Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung ist als Anlage zum Umweltbericht beigefügt. Im Ergebnis sind keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.</p> |

| | |
|---------------------------|---|
| Orts- und Landschaftsbild | Nicht erheblicher Eingriff. Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt. Es handelt sich um eine Lage im rückwärtigen Bereich bestehender Bebauung, mit keiner besonderen Eigenart oder Vielfalt. Vermeidungsmaßnahmen: Pflanzgebote, Dachbegrünung, angepasste Gebäudehöhe an bestehende Gebäude, Durch- und Eingrünung des Plangebiets. |
| Lärm/Immissionen | Nicht erheblicher Eingriff. Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt. Die Planung führt zu keiner Veränderung der Lärmbelastung. Vermeidungsmaßnahme: Anordnung von Betriebswohnungen an der lärmabgewandten Gebäudeseite. |
| Kultur- und Sachgüter | Nicht erheblicher Eingriff. Es sind keine Vorkommen von Kultur- und Sachgütern im Plangebiet vorhanden . |

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

4. Planungsalternativen

| In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten | |
|--|---|
| Flächenalternativen | Die Fläche stellt eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden eingeschränkten Gewerbegebietes „Michelreis II“ in Richtung Süden dar. Das Gebiet ist seit der 6. Änderung des Flächennutzungsplans von Pliezhausen (1998) als Erweiterungsfläche vorgesehen. Das Gebiet lässt sich somit städtebaulich sinnvoll in den vorhandenen Siedlungskörper einbinden. Anderweitige Flächen zur Realisierung der Planung sind nicht vorhanden. |
| Alternativen planerischer Festsetzungsmöglichkeiten | Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden durch die Planer und die Gemeindeverwaltung einer intensiven sachlichen Prüfung unterzogen. Das Erschließungsgutachten ergibt, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit des im Plangebiet anstehenden Lößlehms nicht möglich ist (IHB GMBH 2018). Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden an diese Gegebenheiten angepasst. Die Verwendung von wasserdurchlässigen und begrünten Belägen für Park- und Stellplatzflächen dient daher nicht der Versickerung von Niederschlagswasser, sondern der Begrünung der Beläge. Das Niederschlagswasser wird somit über die begrünten Beläge verdunstet. Das Ergebnis strebt nach optimaler Ausnutzung des Gebiets unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs sowie des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft, der Erholungsnutzung und des Schutzes der natürlichen Ressourcen. |

5. Satzungsbeschluss

Aufgrund der Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans im Plangebiet selbst und auf planexternen Ausgleichsflächen und nach Prüfung der Planungsalternativen im Rahmen der Abwägung wurde der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Gebietsumfang vom Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen am 12.11.2019 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Pfullingen / Pliezhausen, 28.11.2019

Unterschrift


Prof. Waltraud Pustal
Freie LandschaftsArchitektin BVDL
Beratende Ingenieurin IKBW