

Gemeinde Ertingen
Kreis Biberach

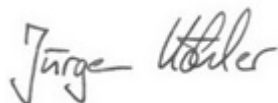
Gewerbegebiet „Nord III“

3. Änderung des Bebauungsplanes „Nord III“

*Zusammenfassende Erklärung
(Umwelterklärung)*

nach § 10 Abs. 4 BauGB

Anerkannt,
Ertingen, den 09.02.2021



Köhler, Bürgermeister

Aufgestellt: RF
Riedlingen, den 09.02.2021



Konrad-Manop-Str. 25,
88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0
info@ibfunk.de

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen - 3. Änderung des Bebauungsplanes

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1. Ziel des Bebauungsplanes	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	4
3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	5
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	8
5. Satzungsbeschluss	9

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen - 3. Änderung des Bebauungsplanes

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

1. Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Ertingen hat 1998 nördlich von Ertingen den ca. 23,6 ha großen Bebauungsplan „Nord III“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan wurde in den Jahren 2000 und 2005 im nördlichen Bereich jeweils durch Deckblätter über vereinfachte Verfahren geändert.

Bisher wurden ein kleinerer Anteil der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen bebaut und ein Teil des Planbereiches erschlossen.

Im Jahre 2015 hat ein Investor große Teile der Industrieflächen gekauft und will dort einen großen Geflügel-Schlachtbetrieb errichten. Um dem Investor eine Ansiedlung bzw. eine Erweiterung des vorhandenen Betriebes zu ermöglichen, musste der Bebauungsplan angepasst werden.

Gleichzeitig hat die Gemeinde auch die restlichen nicht vom Investor erworbenen Flächen den heutigen Gegebenheiten anpasst, die Straßenführungen geändert, die allgemeinen textlichen Festsetzungen aktualisiert und eine Neueinteilung der Bauflächen in eher nachgefragte kleinere Flächeneinheiten vorgenommen. Mit der Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben verbessert werden.

Die Planung dient der Arbeitsplatzsicherung und der Arbeitsstätten-Neugewinnung.

Eine im bisherigen Bebauungsplan im Nordosten des Planbereiches ausgewiesene Gewerbe- und Grünfläche mit ca. 3,3 ha wurde aus Denkmalschutzgründen und mangels Grunderwerbsmöglichkeiten aus dem Planbereich herausgenommen. Der Flächennutzungsplan wird an den nun geänderten Bebauungsplan angepasst.

Durch die Planänderungen waren die Grundzüge der Planung betroffen, die Planänderung wurde deshalb im Regelverfahren durchgeführt.

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen - 3. Änderung des Bebauungsplanes

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

- Durch die Änderungen des Bebauungsplanes werden keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erwartet. Es werden im Gegenteil durch die Herausnahme einer ca. 3,3 ha großen Gewerbefläche aus dem nordöstlichen Plangebiet positive Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Landschaft“ angenommen. Durch die Bebauungsplanänderungen werden einschließlich der Nachverdichtung und der Herausnahme von ca. 3,3 ha Fläche aus dem Planbereich insgesamt ca. 5.000 m² weniger Boden versiegelt. Trotzdem werden, durch die innerhalb des Geltungsbereiches nun entfallenden geplanten Bepflanzungen und entfallenden Obstbaumbestände, nach der Ökokontoverordnung insgesamt ca. 33.000 Ökominuspunkte ermittelt, die nun durch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planbereiches zusätzlich ausgeglichen werden müssen.
- Im Zuge des Aufstellungsverfahrens von 1998 wurde zum Bebauungsplan auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Darin wurden die durch die damalige Planung ausgelösten Eingriffe bilanziert. Zum Ausgleich dieser Eingriffe wurden verschiedene Ausgleichsmaßnahmen auch außerhalb des Planbereiches festgelegt und diese danach in die Festsetzungen des Bebauungsplanes von 1998 übernommen. Der Bebauungsplan von 1998 ist deshalb der Ausgangszustand für die heutige Eingriffsbilanzierung. Das Ausgleichskonzept von 1998 für die Flächen außerhalb des Planbereiches wurde im aktuellen Planänderungsverfahren vom Büro Josef Grom nach der Ökokontoverordnung neu bewertet und noch nicht durchgeführte Maßnahmen wurden einer Prüfung hinsichtlich Flächenverfügbarkeit, landschaftsökologischer Aspekte und landwirtschaftliche Belange unterzogen. Teilweise wurden deshalb die damaligen geplanten, und noch nicht durchgeführten Maßnahmen durch andere neue Ausgleichsmaßnahmen ersetzt. In der Ausgleichsplanung von 2019 werden nun alle für einen Ausgleich des aktuellen Bebauungsplanes notwendigen Maßnahmen zusammen gefasst, beschrieben und bewertet. Der überwiegende Teil der Ausgleichsmaßnahmen der Ausgleichsplanung von 2019 wurde inzwischen im Laufe des Planungsverfahrens von der Gemeinde umgesetzt.
- Im Zuge des Aufstellungsverfahrens von 1998 wurde der Artenschutz entsprechend den damaligen Vorschriften bei der Betrachtung des Schutzgutes "Biotop- und Artenpotential" mit bearbeitet. Im aktuellen Planänderungsverfahren hat nun das Fachbüro Josef Grom die Bedeutung der Flächen entsprechend den heutigen Artenschutzgesetz-

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen - 3. Änderung des Bebauungsplanes

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

zen untersucht. Nach dem aktuellen Artenschutzgutachten von 2019 kann das Gewerbe- und Industriegebiet bei der Beachtung folgender Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtlich zugelassen werden. Die Streuobstwiese im südlichen Planbereich ist eventuell für Fledermäuse, Vögel und totholzbewohnende Insekten artenschutzrechtlich relevant. Sie ist deshalb vor einer geplanten Nutzungsänderung artenschutzfachlich zu erkunden. Und die bisher geplante Baumreihe entlang der Robert-Bosch-Straße sollte zum Schutz von Zauneidechsen-Lebensräumen mit weitständigerem Abstand vorgesehen werden. Unter Berücksichtigung der beiden Minderungs- bzw. Vermeidungsmaßnahmen und bei Umsetzung der in der Ausgleichsplanung vorgeschlagenen Ausgleichsmaßnahmen verstößt das Gewerbegebiet somit nicht gegen die Verbotstatbestände des Bundesnaturschutzgesetzes.

- Im Planbereich sind keine geschützten Biotopverbandsysteme vorhanden. Die nördlich und östlich außerhalb des Planbereiches liegenden Biotopverbandsysteme und das östlich anschließende Landschaftsschutzgebiet sind durch die Planänderung nur unwesentlich betroffen. Das 1,0 km westlich liegende FFH-Gebiet ist durch die Planänderung nicht betroffen. Die im Südosten des Planbereiches liegenden Biotopverbandsysteme werden durch die Planänderung nur geringfügig berührt, da große Teile der Biotopverbandsysteme bereits durch den rechtsgültigen Bebauungsplan mit Gewerbeflächen überplant sind. Lediglich Flurstück 4302, eine 1998 festgelegte Grünfläche und inzwischen eine Kernfläche des Biotopverbandsystems, geht durch die Planänderung als bisherige Grünfläche verloren. Diese Fläche ist im bisherigen Bebauungsplan noch als Streuobstwiese festgesetzt. Sie ist aber als solche vor Ort nicht mehr vorhanden. Die Fläche wurde deshalb im aktuellen Bebauungsplan für eine Bebauung vorgesehen. Eine Bilanzierung der entfallenden Streuobstwiese in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz wurde vorgenommen. Sonstige Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Planfläche liegt außerhalb von Hochwasserflächen.

3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit und die Behörden und Träger öffentliche Belange wurden durch eine frühzeitige Planaufgabe, eine öffentliche Auslegung, eine erste erneute öffentliche Auslegung und eine zweite erneute öffentliche Auslegung beteiligt.

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen - 3. Änderung des Bebauungsplanes

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

Von der Öffentlichkeit gingen in den jeweiligen Beteiligungsdurchgängen insgesamt 3 Stellungnahmen oder Einwände ein.

- Im Zuge der frühzeitigen Planaufgabe widersprach eine Grundstückseigentümerin von 4 Stück im Planbereich liegenden Grundstücken einer Überplanung der Flächen durch das Bebauungsplanverfahren. Von den 4 Grundstücken wurden im Laufe des Planungsverfahrens 3 Grundstücke aus verschiedenen Gründen aus dem Planbereich herausgenommen. Ein Grundstück ist im Planbereich verblieben. Die Gemeinde ist befugt auch über Grundstücke über die sie kein Eigentum besitzt mittels eines Bebauungsplans zu überplanen. Zudem waren bisher schon alle 4 Grundstücke im rechtsgültigen Bebauungsplan von 1998 enthalten.
- Im Zuge der öffentlichen Auslegung hat der Betreiber des westlich des Planbereiches liegenden Schweinemastbetriebes auf dessen geplante Erweiterung und auf die Zusage einer möglichen Erweiterung bis zu maximal 1400 Mastschweinen hingewiesen. Die Gemeinde hat den Planfall von insgesamt 1400 Mastschweinen als Grundlage einer eingeholten Geruchsemissions- und Geruchsimmissionsprognose beachtet. Das Ergebnis der Prognose ist in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit eingeflossen.
- Im Zuge der zweiten erneuten öffentlichen Auslegung widersprach ein Grundstückseigentümer einer Überplanung seines im Planbereich liegenden Grundstücks. Die Gemeinde wies in der Abwägung den Eigentümer darauf hin, dass sein Grundstück trotz einer Überplanung im privaten Eigentum verbleiben kann und eine bauliche Nutzung des Grundstückes derzeit noch nicht erforderlich ist.

Wichtige Einwendungen bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange:

- Die Stadt Riedlingen und das Landwirtschaftsamt (Landratsamt Biberach) wiesen in ihren Stellungnahmen auf mögliche negative Auswirkungen auf „Nord III“ bei einer Erweiterung des westlich innerhalb des Bebauungsplanes „Landwirtschaftliches Sondergebiet Taubried“ liegenden Schweinemastbetriebes hin. Zur Beurteilung der Auswirkungen der beiden Bebauungspläne zueinander und gegeneinander hat die Gemeinde ein Gutachten zu Geruchsemissionen und –Immissionen eingeholt. Die im Gutachten errechneten Geruchsemissionen und –Immissionen des Schweinemastbetriebes und der im Bebauungsplan „Nord III“ liegenden Geflügelschlachtereie wurden bei der Art der zulässigen
-

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen - 3. Änderung des Bebauungsplanes

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

baulichen Nutzung im Baugebiet beachtet und durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

- Vom Regierungspräsidium Tübingen Abteilung Forst, nachfolgend vom Regierungspräsidium Freiburg Forstdirektion und vom Forstamt des Landratsamtes Biberach wurden gefordert, dass zu den nördlich anschließenden Grundstücken nach der Landesbauordnung ein Waldabstand von 30 m einzuhalten ist. Da im Bebauungsplan von 1998 der Waldabstand hier noch 18,0 m bzw. 14,5 m betrug und die Gemeinde eine eventuelle Einschränkung der baulichen Nutzung der nördlichen Baugrundstücke verhindern wollte, fand 2017 eine Vorortbesprechung mit dem Kreisforstamt, Vertretern der Eigentümer der nördlichen Baugrundstücke und der Gemeinde statt. Dabei wurde vereinbart, dass der Waldabstand zum nordwestlichen Grundstück hin auf 30 m festgelegt wird und zum nordöstlichen der Gemeinde gehörenden Grundstück hin auf 15 m reduziert werden kann. Die Gemeinde wird auf ihrem Grundstück nur Bäume bis 15 m Höhe zulassen und dazu einen öffentlich rechtlichen Vertrag zur Absicherung der Bewirtschaftungsaufgabe abschließen.
- Das Landesamt für Denkmalpflege informierte die Gemeinde, dass nahezu die gesamte Planfläche im archäologischen Prüffallbereich eines römischerzeitlichen Straßendorfes liegt. Im nordöstlichen Planbereich des Bebauungsplanes von 1998 befindet sich zudem ein römischerzeitlicher Gutshof (Kulturdenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz). Aufgrund der Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege werden die Bauherren in den ergänzten textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass vor einer Bebauung der Flächen in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege frühzeitig archäologische Voruntersuchungen erforderlich sind. Wegen dem römischen Gutshof wurde der nordöstliche Planbereich aus dem Geltungsbereich des Plangebietes herausgenommen.
- Das Regierungspräsidium Tübingen Abteilung Raumordnung und der Regionalverband Donau-Iller wiesen im Zuge der ersten erneuten öffentlichen Auslegung darauf hin, dass grundsätzlich nach der Regionalplanung Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevanten und in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten nur innerhalb der zentralörtlichen Versorgungskerne zulässig sind. Nach dem aktuellen Entwurf der Fortschreibung des Regionalplanes sind mehrere in einem räumlichen-funktionalen Zusammenhang stehende kleinflächige Einzelhandelsbetriebe wie ein einheitliches Einzelhandelsgroßprojekt zu werten. Die Gemeinde wurde darauf hingewiesen, dass nach den damaligen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Einzelhandelsagglomerationen entstehen könnten, die wie ein einheitliches Einzelhandels-

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen - 3. Änderung des Bebauungsplanes

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

großprojekt zu werten wären. Die planungsrechtlichen Festsetzungen würden somit dem Entwurf des Regionalplanes widersprechen. Obwohl es sich nur um einen Entwurf des Regionalplanes handelt sind dessen Ziele trotzdem als Ziele der Raumordnung auch im Bebauungsplanverfahren zu beachten. Nach Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium und dem Regionalverband wurden, in Anlehnung an den Entwurf des Regionalplanes, in den Festsetzungen des Bebauungsplanes nun alle Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich bei der Planung um eine Nachverdichtung innerhalb eines seit 1998 bestehenden Bebauungsplanes. Die Planfläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Auf Teilen der Planfläche haben sich bereits Gewerbe- und Industriebetriebe angesiedelt. Deren Erweiterung soll durch die Planung abgesichert werden. Durch freiere Festsetzungen wird den vorhandenen und auch zukünftigen Betrieben eine bessere Ausnutzung ihrer Grundstücke ermöglicht. Es handelt sich bei der Planung somit um eine Innenentwicklung/Nachverdichtung. Andere, alternativ geeignete Flächen im Innenbereich der Ortslage von Ertingen sind nicht vorhanden. Eine Ausweisung von Gewerbe- und Industrieflächen als Ersatz an anderer Stelle würde erhöhte Umweltauswirkungen zur Folge haben. Anderweitige Planungsalternativen sind somit nicht sichtbar.

Teile der Erschließungsanlagen sind bereits vorhanden und die grundsätzliche Erschließung des Gewerbegebietes bereits vorgegeben. Die nun geplanten zusätzlichen Erschließungsstraßen sind notwendig um kleinere, besser vermarkt bare gewerbliche Flächen zu erhalten.

Andere Erschließungsvarianten wurden im Zuge der Vorplanung zur Bebauungsplanänderung untersucht. Sie hätten vergleichbare Umweltauswirkungen zur Folge gehabt. Der Gemeinderat hat die Vor- und Nachteile der verschiedenen Planungsvarianten auch in Bezug auf die Belange des Umweltschutzes hin abgewogen und sich für die vorliegende Lösung entschieden.

Gemeinde Ertingen - Kreis Biberach

Gewerbegebiet „Nord III“ in Ertingen - 3. Änderung des Bebauungsplanes

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

5. Satzungsbeschluss

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 08.02.2021 als Satzung beschlossen. Sie wird durch die ortsübliche Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.