Stadt **Reutlingen**

**Amt für Stadtentwicklung
und Vermessung**

27.03.2019

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) und §10a (1) BauGB

zum Bebauungsplan

„Im Besterwasen“

Gemarkung Oferdingen

Der Bebauungsplan „Im Besterwasen“, Gemarkung Oferdingen ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Entsprechend § 10 Abs. 4 und § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Rechtskraft eine Zusammenfassende Erklärung beizulegen, mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung:

- der Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- der geprüften Planungsalternativen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Planungsgebiet liegt im bisher unbeplanten Außenbereich. Die geplante gewerbliche Nutzung des Gebietes ist verbunden mit Eingriffen in den Naturhaushalt und ist auszugleichen.

Hierzu wurde eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung mit grünordnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan erstellt und Maßnahmen zur Vermeidung-, Verringerung und zum Ausgleich festgelegt. Innerhalb des Plangebietes wurden verschiedene Pflanzgebote festgesetzt sowie ein Grasweg und ein offener Regenwassergraben entlang der Gebietsränder. Das verbleibende Kompensationsdefizit für das Schutzgut Boden wird durch Monetarisierung nach der Ausgleichsabgabenverordnung für den Außenbereich ausgeglichen. Der so ermittelte Betrag wird für eine Renaturierungsmaßnahme am Neckar, auf Gemarkung Altenburg, verwendet, die als externe Ausgleichsmaßnahme zugeordnet wird.

Die durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Umsetzung aller Maßnahmen als kompensiert anzusehen.

Eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung wurde durchgeführt und hat keine Hinweise auf eine Beeinträchtigung geschützter Arten ergeben.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Beteiligung

Öffentlichkeitsbeteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer von 2 Monaten öffentlich ausgelegt.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen mehrere Stellungnahmen zum Bebauungsplan ein.

Dem Wunsch verschiedener Grundstückseigentümer nach Gebietsausweisung als Mischgebiet wurde wegen der dringenden Nachfrage nach Gewerbeflächen und der hohen landwirtschaftlichen Qualität der Böden im Plangebiet nicht entsprochen. Flächen für Wohnbau stehen in Oferdingen ausreichend an anderer Stelle zur Verfügung. Auch am geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) am Übergang zur Bestandsbebauung wird festgehalten, um Immissionskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe zu vermeiden.

Dem vom benachbarten Landwirt vorgeschlagene Verzicht auf die Gebietsausweisung wird wegen der dringenden Nachfrage nach Gewerbeflächen nicht gefolgt. Eine alternativ geforderte Vergrößerung der Schutzabstände zur Landwirtschaft ist im Ergebnis des Geruchsgutachtens nicht erforderlich, da sich die Entwicklungsspielräume für die Landwirtschaft durch Ausweisung des Gewerbegebietes nicht verändern. Regionale Kaltluftabflüsse verlaufen im wesentlichen neckarabwärts und spielen bei der Geruchsausbreitung in das Plangebiet keine wesentliche Rolle. Auch die vom Einwender nachträglich vorgebrachten artenschutzrechtlichen Bedenken haben sich bei erneuter gutachterlicher Begehung nicht bestätigt.

Durch Einschränkung verkehrsintensiver Nutzungen wird das hinzukommende Verkehrsaufkommen beschränkt und unzumutbare Lärmbelastungen entlang der Zufahrtstraßen sind nicht zu erwarten.

Die Belange des Bodenschutzes wurden in die Abwägung und den Umweltbericht eingestellt. Ziel des Bebauungsplans ist es mit den hochwertigen Böden im Plangebiet sparsam umzugehen, Entwicklungsflächen für Wohnbau stehen in Oferdingen ausreichend an anderer Stelle zur Verfügung und der notwendige externe Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes. Weniger schützenswerte Flächen stehen in Oferdingen für eine gewerbliche Entwicklung nicht zur Verfügung.
Die hohe Wertigkeit der landwirtschaftlichen Böden wurde in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach der Methode der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) berücksichtigt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist im Detail der Abwägung zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung evtl. berührt ist, wurden im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die fachlichen Stellungnahmen wurden größtenteils im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

Die Schutzabstände zu angrenzenden Hochspannungsfreileitung der Fa. Amprion AG wurden in den Bebauungsplan übernommen, ebenso die notwendigen Abstände zur Freileitung der Fairnetz GmbH.

Der Regionalverband Neckar Alb hat bestätigt, dass die Inanspruchnahme von im Regionalplan ausgewiesenen Vorbehaltsgebieten für einen regionalen Grünzug, für Bodenerhaltung und für Erholung der gemeindlichen Abwägung unterliegt. Da es sich um die Abrundung eines bestehenden Gewerbegebietes handelt, mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird und weniger schützenswerte Flächen in und um Oferdingen nicht zur Verfügung stehen, bestehen aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die Planung.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes wurden die Regelungen zum Artenschutz klarstellend und redaktionell nochmal ergänzt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung wurde mit dem Landratsamt als Unterer Naturschutzbehörde abgestimmt und die Zustimmung zur gewählten externen Ausgleichsmaßnahme am Neckar eingeholt.

Die abwassertechnische Erschließung des Baugebietes ist gemäß Stellungnahme des Landratsamtes nur zusammen mit dem Bau des RÜB Pliezhäuser Straße möglich. Gemäß der durchgeführten Schmutzfrachtberechnung sind vorgezogene Teilerschließungen bis zur Grenze der maximal zulässigen Entlastungsfracht möglich.

Aus Sicht des Bodenschutz und des Kreislandwirtschaftsamtes wurde der sparsame Umgang mit Grund und Boden anerkannt, auch wegen des externen Ausgleichs an anderer Stelle.

Die immissionsschutzrechtlichen Anregungen des Landratsamtes bezüglich der benachbarten Hochspannungsfreileitung und der Geruchsimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe sind im Bebauungsplan durch entsprechende Schutzabstände für empfindliche Nutzungen berücksichtigt.

Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist im Detail der Abwägung zum Satzungsbeschluss zu entnehmen.

3. Gründe für die Auswahl der Planalternative

Durch die vorgesehene Abrundung des Gewerbegebiets Betmauerstraße können mit relativ geringem Aufwand neue Gewerbebauflächen erschlossen werden, die notwendigen Verkehrsflächen sind bereits weitgehend vorhanden. Überplant wird der unmittelbare westliche Ortsrand Oferdingens bis zur bestehenden Hochspannungsleitung. Damit bleibt die Inanspruchnahme unbelasteter Flächen im Außenbereich vergleichsweise gering.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Bereiche Oferdingens stehen alternative Flächen für gewerbliche Nutzungen nicht zur Verfügung. Eine Erweiterung des einzigen bestehenden Gewerbegebietes ist deshalb die einzige Möglichkeit, um investitionswillige Handwerksbetriebe aus Oferdingen im Ort halten zu können.

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist im Plangebiet Vorbehaltsgebiete für einen regionalen Grünzug, Bodenerhaltung und Erholung aus. In solchen Bereichen soll durch die Träger der Bauleitplanung vor Inanspruchnahme der Flächen eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden. Allerdings ist Oferdingen im Norden, Osten und Süden gemäß Regionalplan umgeben von noch hochwertigeren und zu schützenden Freiflächen. Deshalb stehen alternative und weniger schützenswerte Flächen als die hier überplante Fläche für eine gewerbliche Entwicklung in Oferdingen nicht zur Verfügung.

Die maßvolle Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets am westlichen Ortsrand bedeutet deshalb trotz der dortigen Vorbehaltsgebiete den geringstmöglichen Eingriff in Natur und Landschaft.