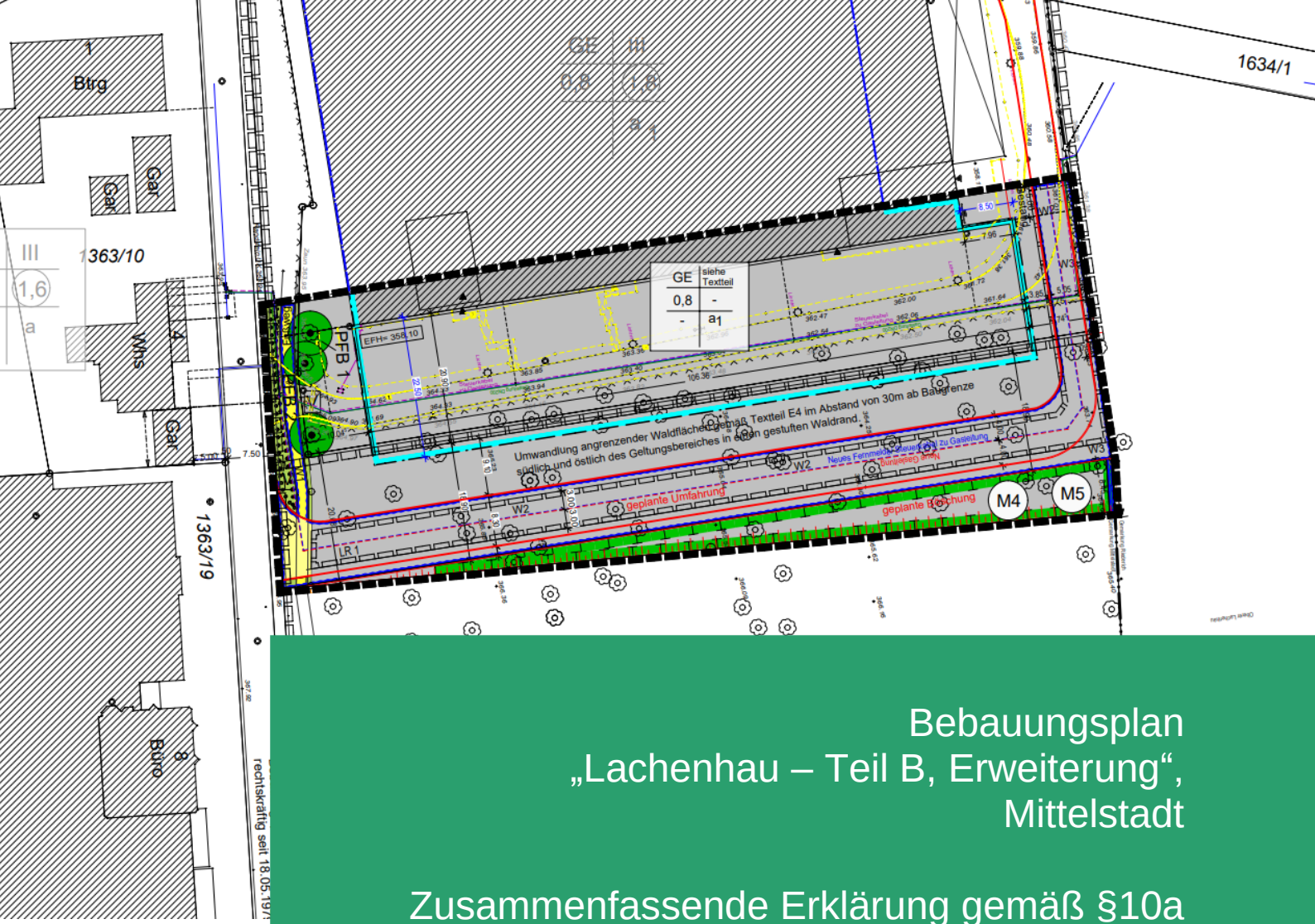

Bebauungsplan „Lachenhau – Teil B, Erweiterung“, Mittelstadt

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10a Abs. 1 BauGB

menz umweltplanung

Stand 01.12.2023

Auftraggeber

Künster Architektur + Stadtplanung

Bearbeitung

Anna-Lena Billing

Inhalt

1 Ziel des Verfahrens 3
2 Berücksichtigung der Umweltbelange 3
3 Verfahrensablauf 4
3.1 Frühzeitige Beteiligung 4
3.2 Öffentliche Auslegung 7
4 Planungsalternativen 8

Datengrundlage Abbildungen und Pläne (sofern nicht abweichend gekennzeichnet):
Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19

Geofachdaten © Landesverwaltung Baden-Württemberg

1 Ziel des Verfahrens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Lachenhau – Teil B, Erweiterung“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma Kion in Reutlingen-Mittelstadt auf der südlich an das bestehende Firmengelände angrenzende Waldfläche geschaffen.

Die Erweiterung umfasst im Norden Teilflächen des bestehenden Bebauungsplanes „Lachenhhau – Teil B“ (rechtskräftig seit 11.05.1979) sowie 3 280 m^2 Waldfläche und insgesamt eine Fläche von 6 435 m^2. Die Planung sieht die Erweiterung der Produktionshalle um ca. 21 m in Richtung Süden sowie die Erhöhung des Gebäudes auf maximal 23,5 m und eine entsprechende Verlegung der Werksumfahrung vor. Die Erschließung des Gebietes erfolgt von Westen über den Lachenhauweg.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes ist für Bauleitpläne nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Neben der Auswertung vorhandener Daten, wurde eine Biotoptypenkartierung im Maßstab 1:1.000, eine Untersuchung auf das Vorhandensein besonders geschützter Moose sowie faunistische Erhebungen zu den Artengruppen Vögel, Fledermäuse, xylobionte Käfer und Haselmaus durchgeführt.

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von erheblichen Beeinträchtigungen wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- Zeitbeschränkung für Gehölzfällungen und Auflagen bei der Baufeldfreimachung
- Ausweisung eines Buchen-Waldrefugiums
- Teilstilllegung eines Alteichenbestands mit begrenzter forstlicher Nutzung
- Anbringen von Nist- und Quartierhilfen
- Versetzen der von xylobionten Käferarten besiedelten Wurzelstubben und Baumstämme
- Beschränkung der Beleuchtung
- Erhalt von Einzelbäumen
- Schonender Umgang mit Böden
- Andeckung der Böschung mit Oberboden
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Dachbegrünung
- Aufrechterhaltung der Wegeverbindungen
- Sondierungsgrabungen zum Denkmalschutz
- Entwicklung einer Saumvegetation im Bereich der Böschung
- Umbau von Hochwald in einen strukturreichen Waldrand zur Wahrung des gesetzlichen Waldabstandes
- Neuaufforstung

Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Beeinträchtigungen auf das unbedingt erforderliche Maß gesenkt. Erhebliche Beeinträchtigungen werden durch die festgesetzten Maßnahmen vollständig kompensiert.

3 Verfahrensablauf

In den beiden nachfolgenden Kapiteln werden die wesentlichen Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren kurz beschrieben und die Abwägungsentscheidung wird dargestellt.

3.1 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 27.12.2022 bis 03.02.2023 durchgeführt.

Das Regierungspräsidium Stuttgart verweist auf das archäologische Denkmal innerhalb der Erweiterungsfläche und regt vorgezogene Sondierungen an. Des Weiteren weist sie darauf hin, dass an Funden grundsätzlich ein öffentliches Interesse besteht und Bergungsarbeiten zu Bauverzögerungen führen können.

Abwägung
Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Eine entsprechende Investorenvereinbarung zwischen dem LAD und der Fa. Kion zur archäologischen Voruntersuchung des geplanten Baugebietes wurde bereits getroffen.

Der Regionalverband Neckar-Alb weist daraufhin, dass die Erweiterungsfläche im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt wird und im Regionalplan ist dieser Bereich als Fläche für die Forstwirtschaft (VRG) ausgewiesen. Dieser Bereich fällt unter die planerische Unschärfe.

Abwägung
Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde Riederich verweist auf erforderliche vertragliche Vereinbarungen zu den Themen Haftungsverzicht und Kostenverluste aufgrund der geänderten Bewirtschaftungsweisen angrenzender Waldflächen und der Anbringung von Fledermauskästen mit jährlicher Kontrolle.

Abwägung
Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Entsprechende rechtliche Vereinbarungen werden vorbereitet.

Die Untere Naturschutzbehörde Reutlingen sieht den Eingriff insbesondere aufgrund der hohen Bedeutung der Waldflächen für die Fledermäuse als äußert kritisch. Bezüglich der Maßnahmen wird auf eine

konkretere Handhabung der Beleuchtungsbeschränkungen verwiesen. Es besteht Klärungsbedarf des für Vögel sehr gering erscheinenden Ausgleichsbedarfes. Eine abschließende Stellungnahme zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann erst nach Abschluss der Untersuchungen erfolgen. Eine Ausnahme muss bei nicht ausreichendem Untersuchungsumfang für Fledermäuse und xylobionten Käferarten beantragt werden. Lage und Umfang konkreter Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Auch in den beeinträchtigten planexternen Flächen muss gutachterlich nachgewiesen sein, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG eintreten. Es wird eine ökologische Baubegleitung gefordert. Die Alternativenprüfung wird nicht als ausreichend betrachtet. Eine Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes fand nicht statt. Zudem fehle eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Der Auswahl an Aufforstungsflächen kann zugestimmt werden.

Abwägung

Die Anmerkungen wurden berücksichtigt und Missverständnisse bezüglich des Untersuchungsumfanges ausgeräumt. Eine Ausnahme wird nicht erforderlich. Planexterne beeinträchtigte Flächen sind in den Untersuchungsräumen inbegriffen. Einer Verschärfung der Beleuchtungsbeschränkung wird zugestimmt. Der Ausgleichsbedarf in der Artengruppe der Vögel ist auf die Anzahl direkt betroffener Brutstätten wertgebender Vogelarten zugeschnitten, der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3. Die Vielzahl nachgewiesener Arten besteht aufgrund des weitläufig gewählten Untersuchungsraumes. Es ist mit abgeschlossenen Untersuchungen zur Offenlage zu rechnen. Lage und Umfang konkreter Maßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Eine ökologische Baubegleitung wird ergänzt. Eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wird zur Offenlage erstellt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die Firma Kion der Hochwertigkeit des Eingriffsbereiches bewusst ist und auf eine Eingriffsminimierung achtet, sowie eine fachgerechte und angemessene Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen. Es wird ebenso darauf hingewiesen, dass die geprüfte Alternative den Anforderungen zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung der Firma Kion nicht gerecht wird und daher nicht realisierbar ist.

Die Untere Wasserbehörde regt an, die Festsetzungen im Umgang mit Niederschlagswasser im Textteil zu konkretisieren und im Textteil und Begründungsteil zu vereinheitlichen.

Abwägung

Die Anregung wird berücksichtigt. Aufgrund der Minimierung des Eingriffes in den angrenzenden Wald stehen innerhalb des Plangebietes keine Flächen zur breitflächigen Versickerung im Gelände zur Verfügung. Zur Retention des Niederschlagswassers wird daher für die geplante Hallenerweiterung ein spezielles Retentionsgründach geplant. Die Entwässerung des Bauvorhabens und der Flächen innerhalb des Plangebietes wurde bereits mit der Stadtentwässerung Reutlingen abgestimmt. Die detaillierte Prüfung zum

Entwässerungsgesuch ist für den nächsten Verfahrensschritt abgeschlossen und abgestimmt.

Das Plangebiet befindet sich angrenzend an Altlasten der Bewertung B Nex (Neubewertung bei Änderung der Exposition). Bei den Baugrundbohrungen wurden keine Auffälligkeiten dokumentiert. Es wird die Planung eines Erdmassenausgleichs zur Minimierung der abzufahrenden Aushubmenge empfohlen. Geplante Versickerungsflächen sollten im Vorfeld der Bodenschutz- und Altlastenbehörde angezeigt werden.

Abwägung
Das Baugrundgutachten wurde entsprechend ergänzt.

Das Kreisforstamt kann die geplanten Aufforstungsflächen sowie die geplanten Ausgleichsmaßnahmen im Wald mittragen. Es wird auf die zeitliche Abstimmung der Rodung mit dem Denkmalschutz und auf die nötige Konkretisierung der Maßnahmen E2 und E4 hingewiesen. Des Weiteren wird angemerkt, dass aufgrund der geringen Flächengröße des Ausgleiches kein Schonwald ausgewiesen werden sollte.

Abwägung
Die Anmerkungen wurden berücksichtigt und die Maßnahmen konkretisiert.

Das Kreislandwirtschaftsamt befürwortet die Aufforstungsfläche Flst. 1115 und 1115/1, Gmk. Mittelstadt, da hierfür keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

Abwägung
Die Anmerkungen wurden berücksichtigt. Bei der Aufforstungsfläche handelt es sich um die oben genannte Fläche. Landwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

Das Regierungspräsidium Freiburg legt die Vorgehensweise einer Waldumwandlung dar.

Abwägung
Dem wird entsprochen.

Die FairNetz GmbH verweist auf die bestehende Gashochdruckleitung sowie das Fernmeldekabel unterhalb der bestehenden Umfahrung.

Abwägung
Nach Abstimmung zur neuen Umfahrung südlich des geplanten Gebäudes wird das Leitungsrecht entsprechend angepasst.

Der Sportverein Mittelstadt gibt zu bedenken, dass durch die Aufforstung vermehrt mit Laubfall und erhöhten Reinigungskosten zu rechnen sei sowie der Gefahr des Zuwachses der Drainage durch Wurzeln.

Abwägung
Bei der geplanten Aufforstung handelt es sich um eine untergeordnete Arrondierung bestehender Waldflächen, sodass ein wesentlicher Reinigungsmehraufwand der Sportanlagen nicht zu erwarten ist. Mit der geplanten Aufforstung wird ein Abstand von 30m zu den bestehenden Sportanlagen eingehalten.

3.2 Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans „Lachenhau- Teil B, Erweiterung“ nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.07.2023 bis 18.08.2023. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Der Landesbetrieb Gewässer als Träger der Unterhaltslast des Neckars gibt zu bedenken, dass sich im Bereich der Aufforstungsfläche aufgrund der Überschwemmungshäufigkeit auch im gewässernahen Bereich eine Hartholzaue besser geeignet sei.

Abwägung
Der Einwand wird berücksichtigt. In Absprache mit dem Forst wird der gesamte Aufforstungsbereich als Hortholzaue entwickelt. Die Entwicklung einer Weichholzaue im gewässernahen Bereich entfällt.

Die Untere Naturschutzbehörde steht dem Eingriff weiterhin sehr kritisch gegenüber. Nichtsdestotrotz werden die inzwischen erstellte Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung als richtig und die erarbeiteten Maßnahmen zum Ausgleich grundsätzlich als angemessen und ausreichend erachtet. Hierzu anzumerken ist lediglich, dass bei der Maßnahme E1b „Teilstillegung eines Alteichenbestandes mit begrenzter forstlicher Nutzung“ explizit festgelegt werden sollte, dass Habitatbäume in diesem Bereich im Bestand zu belassen sind.

Abwägung
Der Einwand wird berücksichtigt und in deutlicher Form übernommen. Habitatbäume müssen erhalten bleiben.

Die Kreislandwirtschaftsbehörde begrüßt die Flächen für den Ausgleich, und weist daraufhin, dass sie frühzeitig beteiligt werden möchte, sollten weitere Ausgleichsflächen vonnöten sein und landwirtschaftliche Flächen betreffen.

Abwägung
Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Das Regierungspräsidium Freiburg merkt an, dass die Unterlagen vollständig seien und die Anmerkungen aus der Frühzeitigen Beteiligungen eingearbeitet wurden. Der Antrag auf Waldumwandlungserklärung

sei eingegangen, konnte aber noch nicht abschließend bearbeitet werden. Es verweist darauf, dass eine alleinige Sicherung der Ausgleichsflächen E1a und E1b im Forsteinrichtungswerk nicht ausreicht.

Abwägung
Die Anmerkungen werden zur Kenntnisgenommen. Die Waldflächen werden über einen Vertrag mit der Waldeigentümerin gesichert.

4 Planungsalternativen

Ergänzend zur aktuellen Planung wurde eine Erweiterung des Standortes schwerpunktmäßig am Werk 1 nördlich der Riedericher Straße als Alternative untersucht. Bei der untersuchten Alternativlösung wären mehrere Bauabschnitte mit Anbauten an verschiedenen Betriebsgebäuden an Werk 1 und 2 erforderlich, ohne im Ergebnis die gleichen betrieblichen Vorteile zu erreichen. Auch für die Produktion höherer Flurförderfahrzeuge bietet die Alternative nicht die gleichen Vorteile. Die Störungen der Betriebsabläufe im Baubetrieb wären aufgrund der vielen Bauabschnitte deutlich umfangreicher. Zusätzlich wären dauerhaft zusätzliche LKW-Transportfahrten zwischen den beiden Werksstandorten erforderlich. Die Alternative kann, im Vergleich zu der vorliegenden Planung, nicht die innerbetrieblichen Produktionsabläufe mit dem geringstmöglichen Flächenbedarf am deutlichsten optimieren und das prognostizierte Wachstum der Firma abbilden sowie die damit verbundenen Anforderungen zur Standort- und Arbeitsplatzsicherung der Firma Kion erfüllen. Die Alternative ist daher für die Firma nicht realisierbar. Daher wurde auf eine Prüfung umweltfachlicher Aspekte auf der Alternativfläche verzichtet. Die Firma Kion ist sich der Hochwertigkeit des Eingriffsbereiches bewusst und achtet besonders auf eine Eingriffsminimierung, sowie eine fachgerechte und angemessene Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen.