Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 4 BauGB) zum Bebauungsplan „Lange Morgen II“, Gemarkung Sickenhausen

Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Mit dem Gewerbegebiet „Lange Morgen II“ verbinden Stadt und Bezirk die Absicht, die große Nachfrage seitens Gewerbetreibender zu bedienen, um insbesondere lokalen Handwerksunternehmen Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen.
Der Geltungsbereich ist so gewählt, dass das künftige Plangebiet das bestehende Gewerbegebiet „Lange Morgen I“ konzeptionell ergänzt und neben einer neuen Anbindung an die Kreisstraße weitestgehend auf eine vorgeprägte Infrastruktur zurückgreift.
Zwar lehnt sich die Konzeption in Art und Maß der baulichen Nutzung eng an die Vorgängerplanung an, setzt jedoch verstärkt Akzente hinsichtlich der Grünordnung, Niederschlagswasserbewirtschaftung und Klimaschutz. Davon erfasst sind sowohl die Gestaltung von Frei- und Grünflächen, als auch jene der baulichen Anlagen durch Dach- und Fassadenbegrünung. Hinzu kommt zur Wahrung der Wohnruhe im Umfeld die Aufteilung in mehrere Gebietsteile im Rahmen der erforderlichen Geräuschkontingentierung.

Verfahrensablauf

Nach dem Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 23.05.2017 (17/049/01) fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) in Form einer öffentlichen Auslegung vom 03.07. bis zum 04.08.2017 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird (§ 4 Abs. 1 BauGB), wurden zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen überwiegend allgemeine Hinweise, insbesondere vonseiten des Landratsamts Reutlingen (01.08.2027) ein, die sich auf den anschließenden Verfahrensschritt bezogen (z.B. Umweltbericht, Fachgutachten).

Der Gemeinderat fasste am 28.09.2023 den Auslegungsbeschluss gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, infolge dessen die Planung in der Zeit vom 06.11. bis 08.12.2023 der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgestellt wurde.
Die Planunterlagen wurden in der Auslegung ergänzt durch folgende, in den Jahren 2021 und 2022 erarbeiteten Fachbeiträge: Schalltechnisches Gutachten, Geotechnisches Gutachten, Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, Spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (jeweils Trespenarten) und Grünordnungsplan, Eingriffs/ Ausgleichsbilanzierung mit Grünordnerische sowie Umweltbericht.

Gegenstand der hier eingegangenen Stellungnahmen war im Wesentlichen rechtliche Ergänzungen und redaktionelle Präzisierungen naturschutzfachlicher Festsetzungen und Hinweise. Grundsätzliche Bedenken umweltbezogener Art wurden, wie auch aufseiten der Öffentlichkeit, nicht geäußert.

Beurteilung der Umweltbelange

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Fachbeitrag Naturschutz erarbeitet, welcher u.a. auf eine aktuelle Biotoptypenkartierung, Kartenserver des Landes und eine Ortsbesichtigung zurückgreift. Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Zusammenhang mit der Bebauungsplanung möglicherweise erhebliche Beeinträchtigungen insbesondere für das Schutzgut Boden inklusive seiner Auswirkungen auf den Wasserhaushalt vor Ort ermittelt.

Abwägungsvorgang

Mit der Entwurfsfassung der Planung wurden die im Umweltbericht empfohlenen naturschutzfachlichen Maßnahmen zur Minimierung der Umweltauswirkungen nach Abwägung zwischen ökonomischen und

umweltschutzbezogenen Belangen in den Bebauungsplan übernommen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft wurden hierbei unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet und Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung für den Bebauungsplan im Umweltbericht dokumentiert.
Grundsätzlich werden mit der Bebauungsplanung Umweltauswirkungen (i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB) vorbereitet, wie sie neben der Überplanung von Offenlandbiotopen (Ackerflächen) vorrangig mit Veränderungen der Bodenbeschaffenheit und des lokalen Wasserhaushalts durch Versiegelung des Geländes einhergehen.

Auf jene Umwelteinwirkungen reagiert der Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs mit Festsetzung zu Durchgrünung der nicht bebaubaren Grundstücksflächen durch das Anlegen von Wiesenflächen, die Pflanzung von heimischen Laubbäumen und Fassadenbegrünung (Ausgleichsmaßnahmen).
Zur Verringerung von nachteiligen Umwelteffekten wird zudem anfallendes Niederschlagswasser durch extensive Dachbegrünung sowie frei wählbare Retentionssysteme zurückgehalten und gedrosselt in den öffentlichen Sammler bzw. in offene Gräben abgegeben.

Da für das Schutzgut Boden allerdings innerhalb des Plangebiets ein Defizit, welches extern durch eine monetäre Kompensation ausgeglichen wird. Für den Ausgleich wird im Rahmen des städtischen Ökokontos daher die bereits erfolgte wasserwirtschaftliche Teilmaßnahme „Herstellung der Durchlässigkeit der Echaz am Frankonen-Wehr“ (Laichwanderung von Bachforellen) angesetzt (Bewilligungsbescheid RP Tübingen, 4/2018).
Auch intern nicht kompensierbare Eingriffe in das Schutzgut Arten/ Biotope erfolgen über die „Entwicklung einer Magerwiese mit Streuobst“ außerhalb des Plangebiets.

.

Abwägungsergebnis

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit den festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Aufgrund der gegebenen Festsetzungen im Umgriff und außerhalb der Planung sowie nach Prüfung von Planungsalternativen im Plangebiet selbst wurde der Bebauungsplan vom Gemeinderat Reutlingen am 25.04.2024 zur Satzung beschlossen und anschließend entsprechend veröffentlicht. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.