

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ in Baustetten

Zusammenfassende Erklärung

In der Fassung vom 24.06.2024



1 Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Planungsanlass / Planungsziel

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ ist die Bereitstellung von Gewerbeflächen in Laupheim und den Ortsteilen, um konkrete Ansiedelungsanfragen bedienen und den Wirtschaftsstandort damit weiter stärken zu können. In Laupheim stehen derzeit keine gewerblichen Bauplätze zur Verfügung, weshalb eine Flächenausweisung erforderlich wird. Neben den konkreten Bedarfen soll ein geringer Teil der Fläche auch dazu dienen, zukünftige Anfragen schneller bedienen oder ansässigen Betrieben Raum zur Expansion zur Verfügung stellen zu können. Dadurch wird der Wirtschaftsstandort wettbewerbsfähiger und attraktiver. Der gewählte Standort für das Gewerbegebiet arrondiert zudem das bestehende Gewerbegebiet Laupheim-Ost I in südlicher Richtung. Hierdurch wird auch die vorhandene Biogasanlage sinnvoll in einen räumlichen Kontext eingebunden.

Ziel ist, ein gut angebundenes Gewerbegebiet zu entwickeln, das eine flexible Nutzung zulässt. Damit kann ein Angebot für kleinere oder größere Gewerbetriebe geschaffen werden. Durch die gute verkehrliche Anbindung kann eine zusätzliche Belastung der Innenstadt unterbunden werden. Auch negative Auswirkungen auf das Umfeld können auf Grund der Lage abseits von Wohnbebauung weitestgehend ausgeschlossen werden.

3 Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan samt örtlichen Bauvorschriften wurde am 22.07.2019 im Gemeinderat gefasst. Gleichzeitig fasste das Gremium einen Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss des Gemeinderats ging ein Empfehlungsbeschluss des Ortschaftsrates Baustetten am 17.07.2019 voraus. Die Beschlüsse wurden am 26.07.2019 in der Schwäbischen Zeitung öffentlich bekanntgemacht. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 05.08.2019 bis einschließlich 06.09.2019 öffentlich im Rathaus aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.07.2019 bis zum 06.09.2019 um Stellungnahme zum geplanten Vorhaben gebeten.

In der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 05.02.2024 wurden der überarbeitete Bebauungsplanentwurf mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Abwägungsvorschläge aus der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt und beschlossen. Gleichzeitig hat der Bauausschuss die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Ortschaftsrat Baustetten hat zuvor dem Abwägungs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung vom 17.01.2024 zugestimmt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 17.02.2024 in der Schwäbischen Zeitung. Die Planunterlagen und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden in der Zeit vom 26.02.2024 bis einschließlich 27.03.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich im Rathaus ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2024 um Stellungnahme bis zum 27.03.2024 gebeten.

Der Gemeinderat der Stadt Laupheim beschloss den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ (bestehend aus Planteil, Textteil, Begründung mit Umweltbericht) sowie die örtlichen Bauvorschriften am 03.06.2024 jeweils als Satzung. Der Ortschaftsrat Baustetten fasste am 29.05.2024 den entsprechenden Empfehlungsbeschluss. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 24.06.2024 in der Schwäbischen Zeitung, wodurch der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten ist.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Im Ergebnis stellt der Umweltbericht dar, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben.

4.1 Pflanzen

Die bereits existierende Ausstattung mit Pflanzen entspricht nicht der für diesen Standort definierten potentiell natürlichen Vegetation. Dies ist auf die momentan vorherrschende intensive landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen, welche nur eine eingeschränkte Biotopfunktion zulässt. Die Bewertung der derzeitigen Funktion im Naturhaushalt ist als gering und stellenweise hoch eingestuft. Die stellenweise hohe Bewertung lässt sich auf die Eignung der Flächen als Bruthabitat für offenlandbrütende Vogelarten zurückführen. Zur Kompensation der Eingriffe werden planinterne Ausgleichsmaßnahmen (naturnah gestaltetes Regenversickerungsbecken, Streuobstwiese) festgesetzt. Auch die festgesetzte Dachbegrünung und die ansonsten definierten Pflanzgebote helfen bei der Durchgrünung des Gebietes und kompensieren die dichte gewerbliche Nutzung. Planextern wird ebenfalls eine Streuobstwiese und eine Ackerbrache (CEF-Maßnahme) zum Ausgleich vorgesehen.

4.2 Tiere

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen, wurde im Zug des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Insbesondere die offenlandbrütenden Vogelarten Feldlerche und Wiesenschafstelze wurden im oder am Plangebiet angetroffen. Zudem konnte die Goldammer im Plangebiet nachgewiesen werden. Um den Erhaltungszustand der lokalen Population nicht zu beeinträchtigen, wurden CEF-Maßnahmen definiert. Hierzu werden in der näheren Umgebung an drei Stellen Ackerbrachen angelegt, die als Habitat für die Feldlerche bzw. die Wiesenschafstelze dienen. Innerhalb des Plangebiets werden zusätzlich Angebote für die Goldammer geschaffen. Mit Blick auf die Arten kann dann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung der enthaltenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Konflikte und Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Konfliktvermeidende Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

4.3 Fläche

Durch den Bebauungsplan wird das Schutzgut Fläche beeinträchtigt, da landwirtschaftlich genutzte Bereiche im Bebauungsplan zu Bauflächen umgewidmet werden. Bei der Entwicklung des Planentwurfs wurde auf eine flächensparsame Verkehrserschließung geachtet, um nicht mehr Fläche zu versiegeln als erforderlich ist. Außerdem wird durch das Festsetzungskonzept versucht, die Fläche so effizient wie möglich zu nutzen und gleichzeitig auch Grün- und Freiflächen vorzusehen. Nicht zuletzt ist das Gebiet durch das direkt angrenzende Gewerbegebiet, die Biogasanlage sowie die Kreisstraßen bereits jetzt vorbelastet.

4.4 Boden

Das Plangebiet ist als Vorrangflur klassifiziert und hat damit eine mittlere Funktion im Naturhaushalt. Die Funktion als landwirtschaftliche Produktionsfläche wird als sehr hoch bewertet. Durch die Bebauung und die Anlage von Straßen wird die Bodenfunktion zum Teil weiter eingeschränkt, da sich Versiegelungen und Verdichtungen negativ auf die Bodenqualität auswirken. Zusätzlich ist ein Verlust von Lebensraum für Bodenorganismen zu erwarten. Um die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden abzumildern bzw. auszugleichen, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Vermeidung von Verlust des Oberbodens, Bepflanzung und Durchgrünung des Plangebiets) sowie zum Ausgleich (Dachbegrünung) festgesetzt.

4.5 Wasser

Infolge der bereits bestehenden Nutzungen, insbesondere der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, ist die Bedeutung des Plangebiets für den Wasserhaushalt als gering bis mittel einzustufen. Durch die geplante Realisierung des Gewerbegebietes sind weitere negative Einflüsse auf das Schutzgut Wasser zu erwarten, da eine weitere Überbauung und Versiegelung der Fläche damit einhergehen. Deshalb setzt der Bebauungsplan diverse Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie Ausgleichsmaßnahmen fest, die den Eingriff in dieses Schutzgut kompensieren. Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

sind insbesondere die Minimierung des Versiegelungsgrads, die Abflussverzögerung von Niederschlagswasser, die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie die vorgesehene Bepflanzung und Durchgrünung zu sehen. Als Ausgleichsmaßnahmen sieht der Bebauungsplan insbesondere die Dachbegrünung sowie die naturnahe Gestaltung des Regenversickerungsbeckens vor.

4.6 Klima / Luft

Das Plangebiet ist durch seine Lage kaum für die Frischluftneubildung dafür aber für die Kaltluftentstehung relevant. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans werden insbesondere die Ackerflächen, die zur Kaltluftentstehung beitragen durch die Überbauung eingeschränkt. Um die Aufheizung des künftigen Gewerbegebiets zu vermeiden, werden eine Dachbegrünung sowie weitere Grün- und Freiflächen planungsrechtlich gesichert. Die dabei entstehenden Freiflächen befördern natürlich auch die Durchlüftung des Plangebiets. Zusätzlich werden sowohl planintern als auch planextern neue Streuobstwiesen angelegt, die positive Auswirkungen auf die Lufthygiene haben werden.

4.7 Landschafts- und Ortsbild

Auf Grund der bereits bestehenden Nutzungen – insbesondere durch das bestehende Gewerbegebiet, die Biogasanlage, die Kreisstraßen und die intensiv genutzten Ackerflächen – ist das Orts- und Landschaftsbild an dieser Stelle nicht sehr relevant und wird in seiner derzeitigen Funktion als gering eingestuft. Zur Einbindung in die Landschaft setzt der Bebauungsplan dennoch eine vollständige Eingrünung sowie Streuobstwiesen fest.

4.8 Mensch und Erholung

Das Plangebiet besitzt eine geringe Funktion als Erholungsbereich.

4.9 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

4.10 Geruchsmissionen

Der Teilort Baustetten ist stark von landwirtschaftlichen Nutzungen vorgeprägt, weshalb auf das Plangebiet – auch ausgehend von der nahegelegenen Biogasanlage – Geruchsmissionen wirken. Daher wurde für den gesamten Ortsteil eine Geruchsmissionsprognose angefertigt, die darstellt, mit welcher Geruchsbelastung zu rechnen ist und ob diese mit den gängigen Anforderungen an die Ausweisung einer Gewerbefläche vereinbar ist. Um gesunde Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, wurde zum einen der Planentwurf auf die Geruchssituation angepasst. Zum anderen wurden beispielsweise schutzwürdige Nutzungen, wie Wohnungen, im Bebauungsplan ausgeschlossen.

4.11 Schallemissionen und Schallimmissionen

Durch die Lage des Plangebiets am Rande des bestehenden Gewerbegebiets, in direkter Nachbarschaft zu einer Biogasanlage sowie an den Kreisstraßen K7516 und K7582 wirken auf das Plangebiet Schallimmissionen ein. Gleichzeitig wird die künftige Nutzung des Gewerbegebiets Schallemissionen verursachen. Um diese Belange adäquat abarbeiten zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die die o. g. Belange untersucht und würdigt. Um negative Umwelteinwirkungen zu vermeiden, werden im Bebauungsplan u. a. Lärmkontingente für verschiedene Baufenster definiert und für schutzbedürftige Räume entsprechende Anforderungen festgesetzt.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen

5.1 Öffentlichkeit

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden zu den jeweiligen Verfahrensschritten in Abwägungsprotokollen aufgearbeitet und den Beschlussvorlagen beigefügt. Entsprechend der Abwägungsergebnisse haben die Belange Eingang in die Planung oder in die Planbegründung gefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen, die sich u. a. mit der Immissionssituation (Gerüche, Lärm) sowie mit dem Schutzgut Mensch (Störfallradien) befassen.

In den Stellungnahmen wurde insbesondere angebracht, dass die Belange des Immissionsschutzes – hier Geruchsmissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sowie Lärmmissionen – und zum Störfallrecht nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden hätten. Die Geruchsmissionsprognose wurde mit Blick auf die novellierte TA Luft vollständig überarbeitet und zeigt deutlich, dass eine Ausweisung des Gewerbegebiets möglich ist. Dies wurde auch mit den Fachbehörden abgestimmt. Die Störfallradien wurden entsprechend der gültigen immissionsschutzrechtlichen Genehmigung in das Planwerk übernommen. Es wird deutlich, dass keine Bereiche betroffen sind, in denen sich Menschen dauerhaft aufhalten. Insofern konnten die Belange abgearbeitet und in der Planung berücksichtigt werden.

5.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zu den jeweiligen Verfahrensschritten in Abwägungsprotokollen aufgearbeitet und den Beschlussvorlagen beigefügt. Entsprechend der Abwägungsergebnisse haben die Belange Eingang in die Planung oder in die Planbegründung gefunden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs 1 BauGB und im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben.

Hervorzuheben sind die Stellungnahmen des Landratsamtes Biberach und des Regierungspräsidiums Tübingen. In den Stellungnahmen wurde auf konkrete Umweltbelange hingewiesen, die in der Planung zu berücksichtigen sind. Hierbei sind die Themen spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Umweltbericht bzw. Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz, Regenentwässerung, Flächenverbrauch, Anlagenlärm, Verkehrslärm, Gewerbelärm, landwirtschaftliche Geruchsimmissionen und Störfallradien geltend gemacht worden. Die Belange wurden teilweise in ergänzenden Gutachten untersucht, die dann letztlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet wurden. Die Themen wurden im Rahmen der Abwägung also berücksichtigt.

6 Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Mit dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Laupheim-Ost II“ sollen neue Gewerbeflächen in Laupheim und in den Ortsteilen bereitgestellt werden, um konkrete Ansiedelungsanfragen bedienen und den Wirtschaftsstandort damit weiter stärken zu können. Neben den konkreten Bedarfen soll ein geringer Teil der Fläche auch dazu dienen, zukünftige Anfragen schneller bedienen oder bestehenden Betrieben Raum zur Expansion am Standort zur Verfügung stellen zu können. Dadurch wird der Wirtschaftsstandort wettbewerbsfähiger und attraktiver.

Um einen breiten Branchenmix ermöglichen zu können, sind verschiedene Grundstücksgrößen erforderlich. Gerade im gewerblichen Bereich sind symmetrisch zugeschnittene Grundstücke vorteilhaft oder sogar erforderlich (Produktionslinien u. ä.). Da nur noch wenige Restflächen im Bestand verfügbar sind, ist die Neuausweisung eines Gebietes erforderlich. Eingangskriterien für die Standortsuche waren u. a. die verkehrliche Anbindung (Vermeidung von zusätzlichem Schwerlastverkehr in der Kernstadt), die Anbindung an die sonstige Infrastruktur, geeignete Flächenzuschnitte, die Topographie und die Lage zu sonstigen schutzwürdigen Nutzungen. Alle Kriterien konnten nur am jetzt gewählten Standort erfüllt werden.

Aus städtebaulicher Sicht macht der Standort ebenfalls Sinn, da er das bestehende Gewerbegebiet sinnvoll ergänzt und dabei den Raum zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Biogasanlage maßvoll arrondiert.

Aus den genannten Gründen bestanden daher keine weiteren Planungsalternativen.