



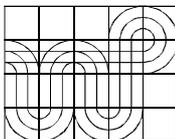
Gemeinde Hardt
Landkreis Rottweil

Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Nord“

Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a BauGB

Rechtsverbindlichkeit: 17.11.2017

Bearbeitung:



WICK + PARTNER
ARCHITEKTEN STADTPLANER
Gähkopf 18 • 70192 Stuttgart
www.wick-partner.de
info@wick-partner.de

1. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung

Der Gemeinde Hardt stehen nahezu keine gewerblichen Entwicklungsflächen mehr zur Verfügung. Restflächen müssen für die Standortsicherung der ortsansässigen Gewerbebetriebe vorbehalten werden. Aus diesem Grund muss die Gemeinde Hardt einen neuen Standort für gewerbliche Entwicklung ausweisen.

Im Rahmen einer Alternativenprüfung im Zuge des Flächennutzungsplan-Verfahrens wurden sechs mögliche Standorte untersucht und vorwiegend nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten beurteilt. Das Ergebnis stützt sich auf eine ausreichende Flächenverfügbarkeit sowie auf städtebauliche Gründe. Das Plangebiet stellte sich als das günstigste Gebiet heraus.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Gemeinde Hardt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8,2 ha.

Der Gemeinderat von Hardt hat in seiner Sitzung vom 21.04.2015 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Nord“ aufzustellen. Am 09.05.2017 hat der Gemeinderat von Hardt den Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Nord“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung am 17.11.2017 ist der Bebauungsplan „Gewerbegebiet II Nord“ sowie die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan in Kraft getreten.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1 Scoping

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB die Gelegenheit wahrgenommen, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

2.2 Umweltprüfung

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde ein Umweltbericht mit integrierter Grünordnungsplanung und Eingriffs- / Ausgleichs Bilanz nach §§ 2 Abs. 4 u. 2a BauGB erstellt. Die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG wurden durch faunistische Untersuchungen abgehandelt.

Im **Umweltbericht** – ebenso wie in der Begründung – werden die Bestandssituation und die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch/Gesundheit, Boden und Geologie, Grund- und Oberflächengewässer, Klima/Luft, Arten/Biotope und Biologische Vielfalt, Landschaftsbild/Erholung, Kultur-/Sachgüter sowie die Wechselwirkungen untereinander erläutert und beschrieben.

Zu den negativen Auswirkungen der Planung zählen vorrangig die Bodenversiegelung, vermehrt anfallendes Oberflächenwasser, der Verlust von Frei-, Rückzugs- und Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie der Verlust von Waldflächen und die damit verbundenen Beeinträchtigungen des Kleinklimas.

Der Umweltbericht kommt zum Ergebnis, dass das Vorhaben mit erheblichen Eingriffen für die Schutzgüter Boden, Klima/Luft, Arten/Biotope und Landschaftsbild/Erholung verbunden ist. Mit Ausnahme der Schutzgüter Boden und Arten/Biotope können diese durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf ein verträgliches Maß reduziert werden.

Zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen sind planinterne und –externe Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Hierzu zählen die Anlage eines gestuften Waldrandes, die Entwicklung einer Naturwaldzelle sowie die Entwicklung einer naturnahen Waldgesellschaft. Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird über naturnahe Retentionsmulden und Retentionsflächen abgeleitet.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind nicht erheblich bzw. sind durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle.

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind insbesondere die Bauzeitenbeschränkung für Rodungsarbeiten, der Schutz des Oberbodens, die Reduzierung des Oberflächenabflusses, die Eingrünung des Plangebiets sowie die Dachbegrünung zu nennen.

[Umweltbericht Wick+Partner, Stuttgart, 15.09.2016/09.05.2017]

Die **faunistischen Untersuchungen** kommen zu dem Ergebnis, dass für die im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten sowie für die Waldeidechse (*Zootoca vivipara*) und den Grasfrosch (*Rana temporaria*) unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG ausgelöst werden. CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

[Faunistische Untersuchungen, Büro für Landschaftsplanung – Dipl.-Ing. (FH) Michael Koch, Bietigheim-Bissingen, 2012 sowie Ergänzungen zu faunistischen Untersuchungen und Abschlussbericht zur Nachsuche der Bechsteinfledermaus, Dietz & Dietz, Horb, 2013]

Die **spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu Vogelarten (saP)** stellt fest, dass für die im Plangebiet brütende Goldammer (*Emberiza citrinella*) keine Beeinträchtigungen von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten durch das Vorhaben zu erwarten sind. Unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist nicht mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten zu rechnen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nicht erforderlich.

[Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung Vogelarten, Wick+Partner, Stuttgart, 2016]

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Vorentwurfsplanung

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich frühzeitig über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte in der Zeit vom 26.05.2015 bis 12.06.2015 -je einschließlich-.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung unterrichtet und um eine Stellungnahme zum Vorentwurf im Zeitraum vom 18.05.2016 bis 30.06.2016 -je einschließlich- gebeten. Die vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

3.1.1 Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen Stellungnahmen mit folgenden wesentlichen Anregungen zum Planvorentwurf ein:

- Man ist verwundert über die Größe des Plangebietes. Der Flächenverbrauch wäre groß. Es wäre problematisch, die Westfront des Waldes zu öffnen wegen Sturmanfälligkeit.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde die Größe des Plangebietes geändert und ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst.

Es ist entlang des Waldrandes ein naturnaher Waldrandaufbau vorgesehen, der die Gefährdung durch Sturmwurf minimiert. Dies wurde mit der Unteren Forstbehörde beim Landratsamt Rottweil abgestimmt.

- Es wird über unterschiedliche Möglichkeiten der Erschließung nachgedacht. Es werden die Themen der Abwasserbeseitigung und der Regenwasserbeseitigung angesprochen. Fragen des Lärmschutzes wären offen. Dadurch entstünden Kosten, die nicht alle auf die Erschließungskosten übertragbar wären. Dazu hin ist die Erholungsqualität des Plangebietes zu berücksichtigen. Es erfolgt eine großflächige Bodenversiegelung.

Die unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten wurden untersucht. Es wurde die Variante ausgewählt mit dem geringsten Flächenverbrauch und den geringsten Belastungen für die Umgebung. Eine verkehrstechnische Planung ist parallel gelaufen und die Ergebnisse haben Einfluss in den Bebauungsplan gefunden. Bezüglich der Abwasserbeseitigung ist eine Hebeanlage erforderlich. Das Oberflächenwasser wird über Mulden, Rückhaltebecken und Dachbegrünung zurückgehalten, kann teilweise versickert und verdunstet werden und ansonsten gedrosselt dem Reutenbach zugeleitet werden.

Im Bebauungsplan werden Lärmkontingente festgesetzt. Die Immissionsrichtwerte können eingehalten werden. Die Baugenehmigungsunterlagen müssen entsprechende Nachweise enthalten. Es wurde ein Lärmschutzwall in die Festsetzungen aufgenommen. Die Frage der Erschließungskosten und deren Refinanzierung ist nicht unmittelbarer Teil des Bebauungsplanverfahrens. Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, Erschließungskosten selbst zu tragen.

Durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen werden Eingriffe aufgrund des Plangebietes minimiert. Bereits in der alternativen Untersuchung von Standorten wurde der verträglichste Standort ausgewählt. Es wurde nur die Größe einer bedarfsgerechten Baufläche ausgewiesen. Umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen minimieren die Eingriffe. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgelöst. Die Eingriffe in das Landschaftsbild und den Erholungswert des Gebietes fallen unter die Abwägungskompetenz des Gemeinderates.

- Es wird über die unterschiedlichen Erschließungsmöglichkeiten des Plangebietes rasoniert. Durch das Plangebiet gehen Waldflächen verloren.

Die Untersuchung unterschiedlicher Entwicklungsstandorte führte zum vorliegenden Plangebiet. Alternative Erschließungsvarianten wurden untersucht und die verträglichste ausgewählt. Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind durch Gutachten berücksichtigt und durch Festsetzungen im Bebauungsplan abgesichert.

Durch die Waldumwandlung von ca. 1,4 ha werden ökologische Aufwertungsmaßnahmen einer Waldfläche auf ca. 3,4 ha Fläche durchgeführt, um den Waldverlust zu kompensieren. Innerhalb der Gemeinde Hardt bestehen derzeit keine mobilisierbaren gewerblichen Flächen an anderer Stelle zur Verfügung.

3.1.2 Eingegangene Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den insgesamt 8 abgegebenen Stellungnahmen sind hervorzuheben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. 2
 - Hinweise zur Betroffenheit der Zone III des Wasserschutzgebiets
 - Hinweis auf die Darstellungen der unbewaldeten Teile des Geltungsbereiches in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes als „Schutzbedürftiger Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft“. Einstellung dieses Aspektes in die bauleitplanerische Abwägung.
 - Hinweis auf das Raumordnungskataster, nach dem im Norden und Osten das Plangebiet in Waldflächen hineinragt. Die Notwendigkeit der Abstimmung mit den Forstbehörden.

Es werden lediglich 2 000 qm des WSG als Bauland oder durch Verkehrsflächen in Anspruch genommen. Vor dem Hintergrund der Gesamtausdehnung des WSG ist nicht von einer Beeinträchtigung des Grundwasservorkommens auszugehen, zumal umfangreiche Festsetzungen und Maßnahmen zur Retention im Bebauungsplan enthalten sind.

Es fand eine Alternativenprüfung statt, in deren Rahmen die Frage der Schutzbedürftigkeit für Bodenerhalt und Landwirtschaft abwägend geprüft wurde. In der Abwägung aller Belange bot der ausgewählte Standort die beste Eignung für die Nutzung als Gewerbegebiet.

Die Fragen der Waldumwandlung und – Inanspruchnahme wurde eingehend mit den Fachbehörden abgeklärt, es wurden entsprechende Umwandlungserklärungen und vertragliche Regelungen sowie Genehmigungen erteilt.

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg
 - Es werden ca. 1,4 ha Waldfläche in Anspruch genommen. Die Umwandlungserklärung ersetzt noch nicht die Umwandlungsgenehmigung nach § 9 LWaldG, sondern stellt diese lediglich in Aussicht. Der Antrag auf Umwandlungsgenehmigung ist noch einzureichen.

Der Antrag auf Umwandlungsgenehmigung wird über die Untere Forstbehörde beim Landratsamt Rottweil vor Beginn der Baumaßnahme eingereicht.

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
 - Die Erhöhung des Wasserabflusses und die Erosion im Reutenbach bei starken Niederschlagsereignissen bzw. Schneeschmelze durch den Anfall von Oberflächenwasser im geplanten Gewerbegebiet können erheblich sein. Es können zeitweise erhöhte Trübungen im Brunnenwasser des Tiefbrunnens I der Gemeinde Hardt auftreten. Fortschreibung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.
 - Der Obere Buntsandstein sei aus hydrogeologischer Sicht ein zusammenhängender Grundwasserleiter, der die Tiefbrunnen der Gemeinde Hardt speist. Die Grundwasserneubildung im Oberen Sandstein sei relativ hoch. Durch die relativ großflächige Überbauung könnte die Minderung der Grundwasserneubildung erheblich sein.

Im Bebauungsplan sind umfangreiche Flächen und Maßnahmen zur Retention (Mulden, Rückhaltebecken, Dachbegrünung) festgesetzt, so dass das anfallende Oberflächenwasser gedrosselt dem Reutenbach zugeleitet werden kann. Insofern kann die Tiefenerosion des Reutenbachs und damit die Verringerung der Grundwasserüberdeckung reduziert werden. Im Reutenbachtal steht lt. Bodenkarte 50 Pseudogley aus Decklage über Toniger und Sandstein – Flieserde an, welche im Überschwemmungsfall einen guten Schutz des Grundwassers gegen Infiltration bieten kann, da er einen nahezu wasserundurchlässigen Horizont enthält.

Sowohl nach Bewertungshinweisen der LUBW als auch nach dem Kartenwerk Themenfeld „Hydrogeologie“ des LGRB handelt es sich bei dem Oberen Buntsandstein um einen Grundwassergeringleiter mit geringer/mäßiger Grundwasserneubildung. Das Bodengrundgutachten enthält entsprechende Aussagen. Es wird deshalb von einer geringen Bedeutung des Oberen Buntsandsteins für die Grundwasserneubildung ausgegangen. Weiterhin sind im Bebauungsplan umfangreiche Flächen und Maßnahmen zur Retention festgesetzt.

- Landratsamt Rottweil
 - Die Kategorisierung der Biotoptypen auf Basis eines charakteristischen Pflanzenbestandes nach Vorgaben der Biotoptypenliste LUBW wäre nicht immer nachvollziehbar. Es wird um Überarbeitung der Bilanz gebeten.
 - Es bestehen Zweifel, ob eine Entwicklung zur Zielwaldart ohne ständige Pflege möglich sein wird.
 - Es sind verschiedene Aufwertungspunkte nach Auffassung der UNB zu überarbeiten.
 - Weitere Hinweise zu der Bewältigung der Lärmemissionen, der Versorgung mit Löschwasser, der Erschließung über Sackgassen, der geplanten Waldumwandlung, der Erschließung von außen.

Die Bewertung der Biotoptypen wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz wird auf Grundlage der Abstimmung angepasst. Alle die Waldumwandlung und die damit betroffenen Ausgleichsmaßnahmen betreffenden Fragen werden mit den Forstbehörden beim Landratsamt Rottweil und dem Regierungspräsidium Freiburg abgestimmt. Es werden fristgerecht Anträge gestellt und im Bebauungsplan entsprechende

Festsetzungen getroffen, die insbesondere in planexternen Maßnahmen münden. Dabei werden auch Belange der Auerhuhnvorkommen berücksichtigt. Die Frage der Lärmemissionen wird über Emissionskontingente in den textlichen Festsetzungen geregelt. Die weiteren Hinweise zu der Frage ausreichenden Löschwasservorkommens sind umsetzungsbezogen, werden im Rahmen der Erschließungsplanung gelöst. Die Zufahrten mit Wendemöglichkeiten sind ausreichend groß bemessen. Die Waldumwandelungsgenehmigungen werden durch Anträge bei den entsprechenden Behörden rechtzeitig in die Wege geleitet. In Bezug auf die äußere Erschließung wird ein gesonderter Bebauungsplan aufgestellt, der die planungsrechtliche Sicherung eines Linksabbiegers von der K 5531 festsetzt.

3.2 Entwurfsplanung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich zum Bebauungsplanentwurf zu äußern. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 16.01.2017 bis 16.02.2017. Im Rahmen der Auslegung wurde den Fachplanungsträgern gemäß § 4 Abs. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, Stellung zum Planentwurf zu nehmen. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten Anregungen wurden im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB durch den Gemeinderat abgewogen.

3.2.1 Eingegangene Anregungen aus der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit ging eine Stellungnahme mit folgenden wesentlichen Anregungen zum Planentwurf ein:

- Es werden Fragen gestellt nach der Verkehrssicherung gegenüber dem angrenzenden Wald, nach der äußeren Erschließung von der Sulgener Straße und dem Verkehrsaufkommen bei einem etwaigen Ansiedeln eines Nahversorgers.
- Hinweise auf die Veränderung des Waldes, der durch die Planung betroffen ist, insbesondere durch Borkenkäfer und Wind- und Schneebruch. Hinweise auf ein Öffnen des Waldes, auf die Betroffenheit der Grundstückseigentümer durch die Waldumwandlung.

Es ist ein naturnaher Waldrandaufbau vorgesehen. Durch die Waldrandpflege kann eine Gefährdung des Straßenverkehrs ausgeschlossen werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes wird durch einen gesonderten Bebauungsplan „Sulgener Straße, 3. Änderung und Erweiterung“ festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

Alle Fragen der Betroffenheit des Waldes, der Waldumwandlung waren von Anfang an Grundlage und Ziel der Planung und sind in zwei Verfahrensbeteiligungen jeweils öffentlich gemacht. Alle Schritte, Genehmigungen und Beantragungen sind mit den Betroffenen Unteren und Oberen Forstbehörden abgestimmt und vereinbart worden. Die für den Ausgleich und zum Aufbau eines naturnahen Waldrandes notwendigen Flächen werden von der Gemeinde Hardt erworben oder deren Nutzung wird mit den Eigentümern durch eine dingliche Sicherung vertraglich geregelt.

3.2.2 Eingegangene Anregungen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Von den insgesamt 11 abgegebenen Stellungnahmen sind hervorzuheben:

- Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen
- Verweis auf Stellungnahme vom 27.05.2016 zur frühzeitigen Beteiligung

Diese Stellungnahme wurde bereits bei der frühzeitigen Beteiligung berücksichtigt und das Planverfahren entsprechend geändert, modifiziert und weiter geführt.

- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Es wird verwiesen auf die Stellungnahme vom 28.06.2016

Die Inhalte dieser Stellungnahme sind in die weitere Planbearbeitung eingeflossen. Der Plan wurde entsprechend angepasst und das Verfahren entsprechend weiter geführt.

- Landratsamt Rottweil, Bau-, Naturschutz- und Gewerbeaufsichtsamt
- Hinweis auf den notwendigen öffentlich rechtlichen Vertrag zur Absicherung externer Ausgleichsmaßnahmen.
- Redaktioneller Hinweis zur Anpassung einer Festsetzung zum Lärmschutz gemäß DIN 45691.

Die redaktionelle Änderung wird wie gewünscht vorgenommen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.1 Standortalternativen/Planungsalternativen

Im Vorfeld der Änderungen und Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurden in einem Such- und Bewertungsverfahren alternative Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Ansiedelungen in Hardt untersucht. Aufgrund der Bewertung der Fachaspekte Verfügbarkeit der Flächen, Auswirkungen auf Ökologie und Umwelt, Eignung für gewerbliche Ansiedelungen, Erschließbarkeit und verkehrliche Auswirkungen wurde das durch den Bebauungsplan festgesetzte Plangebiet als am besten geeignet für eine gewerbliche Entwicklung angesehen. Dies bezieht sich auch auf die potenzielle Erweiterbarkeit dieser Flächen für die Zukunft und die nachhaltige Absicherung der für diesen Bebauungsplan getätigten Infrastrukturinvestitionen.

aufgestellt:
Stuttgart, den 21.11.2017
Wick+Partner