

GEMEINDE : WESTHAUSEN
GEMARKUNG : LIPPACH
FLUR : (0) LIPPACH
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : WE17078

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauGB zum

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET RÖTTINGER STRASSE, 1. ERWEITERUNG“

1.0 ZIEL DER BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung und Entwicklung des bestehenden Betriebes in der Röttlinger Straße unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortes.

Die Firma Schmidt Automotive GmbH hat sich in den letzten Jahren am Standort in Lippach als leistungsstarker Betrieb für die Herstellung von Automotivkomponenten und von anspruchsvollen Maschinenbauteilen entwickelt. Auf dem bestehenden, ehemals landwirtschaftlichen Grundstück Flst. 306 hat sich, die ursprünglich im nahegelegenen Gebäude Röttlinger Str. 39 und 39/1 ansässige Firma seit 1999 weiterentwickelt und dort in mehreren Bauabschnitten den Gewerbebetrieb vergrößert. Zuletzt wurde im Jahr 2017 im nördlichen Bereich des bestehenden Betriebs eine Erweiterung realisiert. Dazu wurde der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Röttlinger Straße“ erstellt. Da die Firma aufgrund der hohen Auslastung dringend auch den Verwaltungs-/Bürobereich erweitern muss, soll auf dem östlich der Firma bestehenden Flurstück 321 ein Bürogebäude sowie einige Parkplätze erstellt werden. Das Grundstück konnte erworben werden und die Gemeinde möchte die Weiterentwicklung der Firma am Standort nachhaltig unterstützen, da dadurch wichtige Arbeitsplätze am Ort gesichert werden können, was auch im öffentlichen Interesse steht.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die gewerbliche Entwicklung ist daher die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich, in dem auch die Aspekte einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortsteiles dargelegt werden sollen.

2.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren des Bebauungsplanes wurde am 14.12.2017 vom Gemeinderat der Gemeinde Westhausen gefasst. Nach Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 26.01. bis 16.02.2018 durchgeführt. Dabei wurde auch über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unterrichtet. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, welche im gleichen Zeitraum durchgeführt wurde, wurden dazu die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Der Auslegungsbeschluss wurde am 28.02.2018 vom Gemeinderat gefasst. Bei der öffentlichen Auslegung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und sonstigen Unterlagen in der Zeit vom 16.03.2018 bis 16.04.2018 der Öffentlichkeit vorgestellt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nochmals beteiligt.



Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Verfahrens für den Bebauungsplan vorgenommen und erfolgte als Ergebnis der unter Ziffer 4.0 dargestellten wesentlichen Beteiligungen. Hierbei wurde auch die beschlussfähige Abwägung aller Interessen vorgenommen.

3.0 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet. Dabei wurden die Arbeitshilfen für die Bewertung der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 verwendet. Aufgrund der derzeitigen Nutzung der Flächen und der Umgebungsstruktur ergeben sich keine artenschutzrechtlichen Konflikte. Der erforderliche Ausgleich kann aber im Hinblick auf bestehende Zwangspunkte sowie der erforderlichen Maßnahmen nicht vollständig innerhalb des Plangebiets hergestellt werden. Daher ist eine gebietsexterne Ersatzmaßnahme E1 zur Anlage einer Magerwiese auf Flst. 306 der Gemarkung und Flur Lippach festgesetzt. Insgesamt kann mit den vorgesehenen Maßnahmen rechnerisch ein im Wesentlichen voller Ausgleich erreicht werden. Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind nicht erforderlich. Daher werden mit dem Bebauungsplan grundsätzlich keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB vorbereitet. Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.0 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

4.1 NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes weist darauf hin, dass zur rechtlichen Sicherung der externen Ersatzmaßnahme E1 ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer, der Gemeinde Westhausen und dem Landratsamt geschlossen werden muss.

4.2 LANDWIRTSCHAFTSAMT

Das Landwirtschaftsamt des Landratsamtes regt an, die externe Ersatzmaßnahme entlang des bestehenden und angrenzenden Feldweges umzusetzen. Aufgrund weiterer festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen in der Umgebung wird die geplante Wiesenextensivierung als externer Ausgleich aber so umgesetzt wie vorgesehen, da dadurch die einheitliche Nutzung der Restflächen des Flurstücks besser gewährleistet ist.

4.3 ABWASSERBESEITIGUNG UND BODENSCHUTZ

Der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft des Landratsamtes wies auf die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung hin, die über eine wasserrechtliche Genehmigung nachzuweisen ist. Auch die entsprechende Regenwasserbehandlung usw. muss dort nachgewiesen werden. Bezüglich des bodenschutzrechtlichen Eingriffs sind die entsprechenden Gesichtspunkte im Umweltbericht dargelegt und können bei der Gesamtbetrachtung durch schutzgutübergreifende Maßnahmen kompensiert werden.

4.4 REGIONALVERBAND

Vom Regionalverband wurde vorgebracht, dass das Plangebiet in einem Übergangsbereich zu einem regionalen Grünzug sowie in einem schutzbedürftigen Bereich für Erholung liegt. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets kann jedoch nicht von einem regionalbedeutsamen Eingriff gesprochen werden. Die Ziele die mit der Festsetzung eines regionalen Grünzugs und eines schutzbedürftigen Bereichs für Erholung verfolgt werden, werden daher durch die Planung nicht tangiert.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die durch die Planung entstehenden nicht erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der planinternen sowie der externen Maßnahme insgesamt so ausgeglichen werden können, dass durch die Erschließung und Nutzung im Gewerbegebiet – Röttinger Straße, 1. Erweiterung – keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das vorgesehene Monitoring-Konzept gemäß Ziffer II.9.0 der Begründung mit Umweltbericht ist umzusetzen.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Westhausen am 18.04.2018 durchgeführt und der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:
Mutlangen, den 26.04.2018



LK&P

Uhlandstraße 39
73557 Mutlangen
Tel.: 07171 / 10447-0
Fax: 07171 / 10447-70
e-mail: post@lkp-ingenieure.de

Anerkannt:
Gemeinde Westhausen, den 26.04.2018