



GEMEINDE : WESTHAUSEN
GEMARKUNG : LIPPACH
FLUR : 0 (LIPPACH)
KREIS : OSTALBKREIS
PROJ.-NR. : WE12071

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauGB zum

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET RÖTTINGER STRASSE“



1.0 ZIEL DER BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNG

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Festsetzung der bestehenden und geplanten Betriebsflächen des Gewerbebetriebs in der Röttinger Straße unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Ortes.

Der Gewerbebetrieb, der sich aus seinen Anfängen im südlich angrenzenden Mischgebiet seit 1999 auf der vom Geltungsbereich erfassten Fläche und in mehreren Bauabschnitten bis zum heute bestehenden Ausmaß weiterentwickelt hat, soll durch einen weiteren Bauabschnitt ergänzt werden. Das Bebauungsplan-Verfahren wurde bereits im Jahre 2006 eingeleitet, konnte jedoch aufgrund verschiedener offener Fragen noch nicht zum Abschluss gebracht werden. Mit den vorliegenden Erweiterungsabsichten und der am Standort weitestgehend abgeschlossenen Entwicklungsmöglichkeiten soll nun das Verfahren zum Abschluss gebracht werden. Da im Ort einerseits keine geeigneten Gewerbeflächen zur Verfügung stehen und der am Standort gewachsene Betrieb sich andererseits ganz gut mit dem angrenzenden dörflichen Mischgebietscharakter verträgt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse und schafft das erforderliche Planungsrecht.

2.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplan-Verfahren sowie die Zustimmung zum Bebauungsplan - Vorentwurf wurde am 26.04.2006 vom Gemeinderat der Gemeinde Westhausen gefasst und am 18.05.2006 öffentlich bekanntgemacht. Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung erfolgte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch die frühzeitige Beteiligung vom 29.05. bis 29.06.2006. Parallel dazu wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgefordert.

Mit dem Auslegungsbeschluss am 25.04.2017 wurde der Bebauungsplan-Entwurf dann als Grundlage für die öffentliche Auslegung gemäß den §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB vom Gemeinderat gebilligt. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 27.04.2017 wurde der Bebauungsplan dann mit Begründung und Umweltbericht sowie weiteren Anlagen in der Zeit vom 08.05. bis 09.06.2017 den Behörden und der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte vorgenommen und erfolgte als Ergebnis der unter Ziffer 4 dargestellten wesentlichen Beteiligungen. Hierbei wurde auch die beschlussfähige Abwägung zwischen vorgetragenen Einzelinteressen und dem allgemeinen öffentlichen Interesse 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 der LUBW verwendet. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde nicht durchgeführt, da eine Grobprüfung keine Erkenntnisse über Konflikte ergeben hat,

was auch die Stellungnahme der Fachbehörden grundsätzlich bestätigt hat.

Mit der Bebauungsplanung sind negative Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB verbunden. Dabei ist insbesondere das Schutzgut Boden betroffen. Bei den restlichen Schutzgütern sind keine erheblichen Umweltauswirkungen festzustellen. Der Ausgleich für die Eingriffe kann innerhalb des Plangebiets erfolgen. Im Zusammenhang mit den vorgesehenen Maßnahmen kann jedoch insgesamt davon ausgegangen werden, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB vorbereitet werden.

Die relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

4.0 ERGEBNISSE UND ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG

4.1 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen bzw. erheblichen Bedenken gegen die Planung vorgetragen.

Die Höhere Raumordnungsbehörde hat noch darauf hingewiesen, dass die raumordnerischen Belange zu beachten seien. Die Ausführungen dazu sind in der Begründung dargelegt.

Das Landesamt für Geologie hat darauf hingewiesen, dass aufgrund der im Planungsraum vorhandenen geologischen Schichten bei der Erstellung von Bauwerken Probleme auftreten können und daher Baugrundgutachten zu empfehlen seien. Dem ist durch den Hinweis im Textteil unter Ziff. 5.5 Rechnung getragen.

Das Sachgebiet Gewerbeaufsicht des Landratsamtes hat darauf hingewiesen, dass sich im bestehenden angrenzenden Mischgebiet Wohngebäude befinden, die durch die Immissionen des Gewerbegebiets beeinträchtigt werden könnten. Daher sei eine Ausweisung des Plangebiets als eingeschränktes Gewerbegebiet empfehlenswert. Da das angrenzende Mischgebiet jedoch durch eine ganz typische Mischung von Wohnen, Landwirtschaft, Handwerk und Gewerbe geprägt ist, und die Abstufung zwischen Misch- und Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig ist, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten und damit keine Änderung erforderlich.

Der Geschäftsbereich Wasserwirtschaft wies noch auf die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung hin, die jedoch im derzeit dem Landratsamt zur Genehmigung vorliegenden überarbeiteten Allgemeinen Kanalisationsplan (AKP), entsprechend gewährleistet ist. Auch die entsprechende Regenwasserbehandlung usw. ist nachgewiesen. Bezüglich dem bodenschutzrechtlichen Eingriff sind die entsprechenden Gesichtspunkte im Umweltbericht dargelegt und müssen durch die Maßnahmen gemäß Ziff. 5.4 Textteil berücksichtigt werden.

Der Geschäftsbereich Landwirtschaft des Landratsamtes hat auf die relativ gute Flurbilanz im Rahmen der Wirtschaftsfunktionenkarte hingewiesen. Da jedoch das Grundstück mit den Maßnahmenflächen nicht landwirtschaftlich genutzt wird, sind durch die Planung keine landwirtschaftlichen Betriebe beeinträchtigt.

Der Geschäftsbereich Baurecht des Landratsamtes hat noch verschiedene kleine Anregungen zum Inhalt des Bebauungsplanes vorgebracht. Änderungen wurden jedoch nicht für sinnvoll erachtet und sind daher nicht berücksichtigt.

Der Geschäftsbereich Naturschutz hat auf die in der Zwischenzeit entstandene Biberburg oberhalb der geplanten Einleitung des Oberflächenwassergrabens hingewiesen. Um zu vermeiden, dass gegen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG verstoßen wird, ist die Herstellung der Einmündung des Grabens in die Jagst nur außerhalb der Fortpflanzungszeit des Bibers durchzuführen. Dies wurde entsprechend im Textteil als Festsetzung verankert. Weiter wurde die Ausnahme für den kleinen Eingriff in den als Biotop geschützten Gewässerrandstreifen der Jagst erteilt. Die weiteren Hinweise zu den Ausgleichsmaßnahmen sind weitestgehend berücksichtigt.

4.3 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine privaten Stellungnahmen vorgetragen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die durch die Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen insgesamt so ausgeglichen werden können, dass keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das vorgesehene Monitoring - Konzept ist umzusetzen.

Die abschließende Abwägung wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Westhausen am 22.06.2017 durchgeführt und der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:
Mutlangen, den 28.06.2017


LK&P

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

Anerkannt:
Gemeinde Westhausen, den 28.06.2017