

TEIL F

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Wolfsbaum-Gewerbe-2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen

Der Bebauungsplan „Wolfsbaum-Gewerbe-2. Erweiterung“, Gemarkung Göbrichen ist mit der Bekanntmachung am 15.06.2023 im Amtsblatt der Gemeinde Neulingen in Kraft getreten.

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

Inhalt:

| | | |
|-------|--|-------------|
| 1. | Planerfordernis | Seite 2 |
| 2. | Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan | Seite 2 |
| 3. | Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden, anderweitigen Planungsmöglichkeiten | Seite 2 - 3 |
| 4. | Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung | |
| 4.1 | Beteiligung der Öffentlichkeit | |
| 4.1.1 | frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB | Seite 3 |
| 4.1.2 | öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB | Seite 3 |
| 4.2 | Behördenbeteiligung | |
| 4.2.1 | frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4(1) BauGB | Seite 3 - 4 |
| 4.2.2 | Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB | Seite 4 - 5 |

1. Planerfordernis

Am südlichen Ortseingang von Göbrichen erstreckt sich entlang der Hohwaldstraße / K4531 das Gewerbegebiet Wolfsbaum, an dessen südlichem Rand sich die Firmen Koch Maschinenteknik und Kunzmann Maschinenverkleidung befinden.

Beide Firmen haben 2017 ihr Interesse und ihren Bedarf an einer baulichen Erweiterung nach Süden geäußert und in einem Schreiben im März 2018 nochmals bekräftigt. Die Erweiterungspläne der Firma Koch wurden zwischenzeitlich weiter konkretisiert. Aufgrund der Betriebsabläufe muss eine bauliche Erweiterung in engem räumlichen Zusammenhang, wenn möglich sogar in direktem Anbau an die vorhandenen Betriebsgebäude, erfolgen. Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Erweiterung der beiden Betriebsstandorte nach Süden, zumal das bestehende Gewerbegebiet „Wolfsbaum“ vollständig aufgefüllt ist.

Aufgrund der Topografie und der Bestandsituation / Bebauung im vorhandenen Gewerbegebiet sollen die neuen Gewerbeflächen von Süden über eine neue Anbindung an die K 4531 erschlossen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und um die planungsrechtliche Grundlage für die vorgesehene Erweiterung der beiden ansässigen Firmen zu schaffen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Wolfsbaum - Gewerbe - 2. Erweiterung“ notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überdeckt mit seinem nördlichen Bereich den vorhandenen Bebauungsplan „Wolfsbaum – Gewerbe - 1. Erweiterung“ und ersetzt diesen im betreffenden Bereich. So wird der Anschluss an die bestehenden Betriebsstandorte der beiden o.g. Firmen hergestellt und im Bereich der Firma Kunzmann auch der Bestand der jüngsten Erweiterung nach Westen nachvollzogen.

Weiterhin ist auch ein Teil der K 4531 in den Geltungsbereich einbezogen, um hier die neu geplante Einmündung mit Linksabbiegespur darstellen zu können.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Zur Klärung der naturschutzrechtlichen Belange ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/Ausgleichsbewertung erstellt worden. Der Umweltbericht integriert auch die durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfungen.

Die aus dem Umweltbericht resultierenden Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind unter den Ziffern 7 und 8 der planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen worden. Planextern durchzuführende Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind in den Hinweisen, Ziffer 6 enthalten.

Auf den Umweltbericht, der als gesondertes Dokument einen separaten Bestandteil dieses Bebauungsplans bildet, wird verwiesen.

3. Begründung der Planwahl nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Wie unter Punkt 1 dieser zusammenfassenden Erklärung erläutert, ergibt sich die Planerfordernis der vorliegenden Planung aus dem Erweiterungsbedarf der nördlich angrenzenden Firmen.

Daher ist die Flächenauswahl standortgebunden. Um für diese Erweiterung zusammenhängende Betriebsflächen verfügbar zu machen, liegt die zusätzliche, neue Erschließungsstraße

am südlichen Rand des Plangebietes, so dass auch bzgl. des Erschließungssystems keine anderen Varianten sinnvoll sind.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

4.1.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3(1) BauGB

Im Hinblick auf die aktuelle Corona-Situation wurde die frühzeitige Beteiligung nicht in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt, sondern von der Möglichkeit der Darstellung der Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Gebrauch gemacht.

Die Sitzungsvorlage mit Anlagen wurde auf der Homepage der Gemeinde Neulingen unter <https://www.neulingen.de/rathaus/bauleitplanung/> eingestellt und war ab dem 24.06.2021 einsehbar.

Es bestand die Möglichkeit per E-Mail oder in sonstiger Weise zum Entwurf Stellung zu nehmen sowie Fragen zur Planung telefonisch, per Mail oder in sonstiger Weise an die Gemeindeverwaltung zu richten.

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. Anregungen und Bedenken vorgetragen.

4.1.2 Öffentliche Auslegung nach § 3(2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs wurde im Verwaltungszentrum Bauschlott vom 06.05.2022 bis einschließlich 07.06.2022 durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Neulingen am 28.04.2022, Woche 17, öffentlich bekannt gemacht.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter www.neulingen.de/Rathaus/Bauleitplanung/ eingestellt.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben bzw. Anregungen und Bedenken vorgetragen

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB fand durch eine Video-Konferenz / Scoping-Termin am 04.05.2021 unter Teilnahme der Fachämter des Landratsamtes Enzkreis statt. Die Besprechungsinhalte sind in einem abgestimmten Protokoll festgehalten worden.

Erörtert wurden Themen des Artens- und Landschaftsschutzes (Eingrünung des Gebietes, Tiefe der artenschutzrechtlichen Untersuchungen), der Abwasserbeseitigung (modifiziertes Mischsystem, Ableitung Niederschlagswasser in vorhandene Gräben mit Rückhaltung) und der verkehrlichen Anbindung (neue Anbindung mit Linksabbiegespur). Landwirtschaftsamt und Umweltamt wiesen auf die hohe Bodengüte im Planbereich hin und baten um entsprechende Berücksichtigung des Schutzgutes Boden in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Die vorgebrachten Punkte wurden in der nachfolgenden Planung entsprechend ausgearbeitet und in den Festsetzungen zur Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen, zur Abwasserbeseitigung und der Erschließungsplanung berücksichtigt.

4.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4(2) BauGB

Mit Schreiben vom 25.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB an der Planung beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme bis zum 07.06.2022 gebeten.

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates Neulingen am 24.05.2023 erörtert und abgewogen.

Die Ergebnisse der Behördenbeteiligung sind nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt im Bebauungsplan berücksichtigt worden:

- In Teil D, Hinweise (Ziffer 7) wurde der in der Stellungnahme der Netze Gesellschaft Südwest mbH vorgetragene Hinweis zur Gashochdruckleitung ergänzt.
- In Teil D, Hinweise (Ziffer 2.1) wurden die in der Stellungnahme des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau aufgeführten, geotechnischen Hinweise ergänzt.
- In Berücksichtigung der Anregung vom Regionalverband Nordschwarzwald wurde Ziffer 4 der Begründung mit dem Hinweis auf das Vorbehaltsgebiet Bodenschutz im Regionalplan ergänzt.
- In Teil D, Hinweise wurden die vom Umweltamt aufgeführten, Hinweise zum Bodenschutz (unter Ziffer 2.2) ergänzt.
- In Teil C, Örtliche Bauvorschriften wurden die Ziffern 1 und 6 gemäß den Änderungs-/Ergänzungsvorschlägen des Umweltamtes konkretisiert.
- In Teil B, Bauplanungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 4 erfolgte in Berücksichtigung der Stellungnahme der Netze BW GmbH hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO eine Klarstellung und Konkretisierung.

Der Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg hat in seiner Stellungnahme Anregungen zur Festsetzung verschiedener Punkte im Bebauungsplan vorgebracht. Diesen wurde wie nachfolgend dargestellt und begründet nicht entsprochen:

| | |
|--|---|
| Anregungen Landesnaturschutzverband | Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange Untereinander und gegeneinander wurde den Anregungen aus folgenden Gründen nicht entsprochen, da ... |
| Sparsamer Umgang mit Grund und Boden: Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen oder Parkhaus, ebenerdige Stellplätze werden abgelehnt | <ul style="list-style-type: none"> - festgesetzte Gebäudehöhen lassen mehrgeschossige Bauweise zu, damit ist einer flächensparenden Bauweise Vorschub geleistet. - Anordnung und Unterbringung von Stellplatzflächen stark von den jeweiligen Betriebsstrukturen abhängig ; auch durch die für An- und Ablieferung erforderlichen Lade- und Rangierflächen lassen sich befestigte Hof- und Fahrflächen nicht vermeiden - der Bebauungsplan setzt mit 0,75 eine geringere Grundflächenzahl als der Orientierungswert für Obergrenzen in Gewerbegebieten gem. § 17 BauNVO und berücksichtigt |

| | |
|--|---|
| | mit diesem geringeren Versiegelungsgrad zum Teil die angesprochenen Belange des Boden- / Flächenschutzes |
| Festsetzung von Anlagen zur solaren Nutzung, Verbot fossiler Brennstoffe | ist im Zuge der Gebäudeplanung bzw. der Baugenehmigung durch die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetz (GEG) gesichert |
| Zäune sind zugunsten von Kleintieren (z.B. Igel) mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm zu errichten | <ul style="list-style-type: none"> - angesichts der vorherrschenden Topografie ggfls.. auch Sockel zur Errichtung der Zaunanlagen notwendig, um Geländeverlauf auszugleichen. Die Festlegung eines zwingend einzuhaltenden Abstandes zum Boden würde zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. - zum Schutz der Kleintiere ist ein Einwandern auf die gewerblichen Flächen mit LKW-Rangierverkehr nicht wünschenswert |
| Festsetzung Fassadenbegrünung | <ul style="list-style-type: none"> - spätere Kontrolle von Fassadenbegrünungen problematisch ist - Priorität liegt auf den festgesetzten Pflanzflächen, die mit 20 m Tiefe die Entwicklung effektiver Grünstrukturen ermöglichen |
| Festsetzung Substratdicke Dachbegrünung größer als 15 cm | <ul style="list-style-type: none"> - festgesetzte Substratdicke von mindestens 10 cm ermöglicht extensive Begrünung, die eine Aufheizung der Dachflächen vermindert - Qualität der Regenrückhaltung ist auch durch die vom LRA / Umweltamt angeregten, ergänzenden Konkretisierungen bzgl. des zu erreichenden Abflussbeiwertes gesichert - höhere Substratdicke wirkt sich unmittelbar auf die Baukosten aus, so dass in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander von der Festsetzung einer größeren Substratdicke abgesehen wird |

Im Übrigen wurden die Anregungen zur Kenntnis genommen. Auf den Abwägungsvorschlag vom 05.05.2023 wird verwiesen.

In Anbetracht, dass die Änderungen im Planwerk nur klarstellende sowie berichtigende Bedeutung und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Beteiligten haben, die Grundzüge der Planung nicht betroffen waren bzw. Änderungen / Ergänzungen in den Hinweisen sowie der Begründung vorgenommen wurden, wurde vom Gemeinderat beschlossen auf eine erneute öffentliche Auslegung zu verzichten.

Aufgestellt:
 Karlsruhe, 16.06.2023
 Schöffler.stadtplaner.architekten
 Weinbrennerstraße 13, 76135 Karlsruhe
 Tel. 0721/ 831030, Fax. 0721/ 853410
 mail@planer-ka.de

Neulingen, den 16.06.2023


 Michael Schmidt
 Bürgermeister

