



GEMEINDE SEITINGEN-OBERFLACHT

Ortsteil Seitingen

Gemeindeverwaltung
Obere Hauptstraße 8
78606 Seitingen-Oberflacht

Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften

Bitze - 2. Erweiterung

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a BauGB

Stand: 20.01.2022

1 Ziele und Anlass des Bebauungsplanverfahrens

Die Gemeinde Seitingen-Oberflacht hat anlässlich des Erweiterungsbedarfs eines ortsansässigen Betriebes mit Gemeinderatsbeschluss vom 16.09.2010 das Bebauungsplanverfahren zur 2. Erweiterung des Gewerbegebietes „Bitze“ am südlichen Ortseingang von Seitingen eingeleitet.

Nachdem im Gewerbegebiet „Brühl“ im Ortsteil Oberflacht bis auf kleinere Restflächen keine weiteren Gewerbegrundstücke mehr zur Verfügung standen, wurde beschlossen, das Gewerbegebiete „Bitze“ am südlichen Ortseingang von Seitingen durch einen Lückenschluss bis zur angrenzenden Kläranlage um rd. 1,3 ha zu erweitern, um in angemessenem Umfang weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung stellen zu können.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die Erweiterungsfläche in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Das Verfahren der 6. Änderung des FNP der Verwaltungsgemeinschaft Tuttlingen wurde zwischenzeitlich abgeschlossen, die Erweiterungsfläche „Bitze – 2. Erweiterung“ ist als gewerbliche Baufläche im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen.

Da der angesprochene Betrieb schlussendlich eine Nachbarimmobilie erwerben und am Standort erweitern konnte, wurde das Bebauungsplanverfahren nach Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung im Jahre 2015 zunächst zurückgestellt.

Zwischenzeitlich sind zwei weitere örtliche Betriebe mit dem Anliegen einer Erweiterungsfläche auf die Gemeinde zugekommen. Diese Anfragen können jeweils durch eine Betriebsverlagerung in das erweiterte Gewerbegebiet „Bitze“ bedient werden. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Erschließung und die anstehenden Gewerbeansiedlungen zu schaffen, wurde das Bebauungsplanverfahren „Bitze – 2. Erweiterung“ im Jahr 2021 wiederaufgenommen.

Mit den gewonnenen gewerblich nutzbaren Flächen kann die Gemeinde Seitingen-Oberflacht die kurz- und mittelfristige Nachfrage nach Gewerbebauland befriedigen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes soll insbesondere den aus dem Ort entstehenden Bedarf an Gewerbebauplätzen auffangen und ansässigen Betrieben die Möglichkeit für eine Betriebsauslagerung und betriebliche Erweiterung am Ort geben.

2 Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

In der Abwägung zwischen den landwirtschaftlichen, naturschutzfachlichen, städtebaulichen und sonstigen raumordnerischen Belangen ist der vorliegende Gewerbestandort gut begründet.

Die Fläche weist durch ihre Lage zwischen bestehenden Gewerbeflächen, dem Klärwerk und der Landesstraße bereits eine deutliche Vorbelastung auf. Zudem lässt sich das Baugebiet am gewählten Standort durch die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes erschließungstechnisch relativ einfach realisieren und lässt sich städtebaulich zwischen der vorhandenen Bebauung und der Kläranlage gut einbinden.

Eine Gewerbegebietsausweisung an einem anderen Standort drängt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsbereiche, der Erschließung und der Topografie nicht auf. Zur Erweiterung des Gewerbegebietes Bitze lässt sich damit keine angemessene Alternative aufzeigen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltprüfung / Umweltbericht

Gegenstand des Verfahrens sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 i.V.m. § 2a BauGB einschließlich Eingriffs-/Kompensationsbilanz.

Auf die Anlage wird verwiesen: *Umweltbericht mit Eingriffs- / Ausgleichsbilanz und Grünordnungsplan zur Bebauung „Bitze“ in Seitingen vom 05.01.2022 (Grüllmeier – Landschaft . Freiraum . Siedlung, Reutlingen)*

Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Umfang und Lage der Bebauung

Auf Gemarkung Seitingen der Gemeinde Seitingen-Oberflacht ist die Überplanung und Erweiterung des Gewerbegebietes Bitze geplant. Die Gesamtfläche des neuen Bebauungsplanes „Bitze“ umfasst ca. 2,6 ha. Davon beinhaltet die Erweiterungsfläche ca. 1,3 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes reicht von der vorhandenen Bebauung im Norden bis zur Grenze des Kläranlagengeländes. In der Ost-West-Ausdehnung liegt das Gebiet zwischen der Landesstraße L 432 und der Eltaaue.

Im Bereich des bestehenden Bebauungsplanes sind gegenwärtig noch ca. 0,6 ha zusammenhängender Fläche unbebaut. Dieser Bereich wird gegenwärtig größtenteils noch als Grünland genutzt.

In der zur Bebauung vorgesehenen Erweiterungsfläche befinden sich v.a. Ackerflächen sowie kleinflächige Saumbereiche.

Eingriffsbeurteilung und Kompensationsbewertung

Die Umsetzung des Baugebietes ist mit Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung verbunden, sowie mit Eingriffen in Natur und Landschaft i.S. der §§ 10 und 11 NatSchG BW.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden nach dem Bewertungsmodell der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 (ÖKVO) bewertet.

Schutzgut Mensch

Das Schutzgut Mensch ist nur sehr gering von der Baugebietsausweisung betroffen. In der Zufahrtsstraße zum neuen Gewerbegebiet (Hohnerstraße) ist von einem geringen Anstieg der Verkehrszahlen infolge des Ziel- und Quellverkehrs von und zum Baugebiet auszugehen. Umgekehrt ist keine nachhaltige Entlastung von Lärmimmissionen im Ortskern infolge der Auslagerung des produzierenden Gewerbes zu erwarten, da die freiwerdende Lücke durch Nachfolgenutzungen wieder geschlossen werden wird.

Im Hinblick auf mögliche Immissionsbelastungen durch die Gewerbebetriebe ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Anforderungen und nach dem anzuwendenden Stand der Technik keine wesentliche Belastung erkennbar.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Geschützte Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden durch die Bebauung nicht betroffen.

Die Biotopstrukturen, welche infolge der Bebauung der Erweiterungsfläche verloren gehen, sind überwiegend den Wertstufen I und II (= sehr geringe und geringe naturschutzfachliche Bedeutung) zuzuordnen. Die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen höherwertigeren Strukturen können erwartungsgemäß entweder erhalten oder kurzfristig neu entwickelt werden.

Der Verlust der Hecke innerhalb des bestehenden Bebauungsplangebietes führt zu einem Habitatverlust von geschützten Vogelarten. Dieser Verlust kann durch die geplanten Gehölzpflanzungen am westlichen Siedlungsrand mit Aufhängung von Nistkästen kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Der nachhaltige Verlust der Böden durch Versiegelung und sonstige Inanspruchnahme stellt eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen dar.

Der Boden in seiner Funktion als Puffer und Filter gilt in seiner Wertigkeit überwiegend als hoch.

Die Bodenfunktionen Standort für die natürliche Vegetation und natürliche Bodenfruchtbarkeit sind dagegen nur von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Infolge Versiegelung von Bau- und Straßenflächen ergibt sich ein Verlust von ca. 11.200 m² natürlich anstehender Böden.

Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist v.a. durch den Verlust an offenem Boden betroffen. Der damit verbundene verstärkte Abfluss von Oberflächenwasser von Oberflächenwasser kann durch Einschränkungen bei der Versiegelung (Verwendung offener Beläge bei privaten Stellplätzen) sowie die Pflicht zur Dachbegrünung bei Nebengebäuden vermindert werden.

Einen wesentlichen Beitrag zur Wasserretention kann die externe Kompensationsmaßnahme, die Renaturierung der Elta, leisten, s.u..

Schutzgut Klima / Luft

Für die Lufthygiene und das Kleinklima sind die für eine Bebauung üblicherweise verbundenen Wirkungen gegeben, wie der Einfluss auf die Verdunstungsrate, Temperatur, Mikroklima. Überdurchschnittlich nachteilige Auswirkungen, insbesondere auf die Frischluftzufuhr von angrenzenden Siedlungsbereichen sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Der vorhandene Siedlungsbereich von Seitingen erhält durch die Gesamtbebauung Bitze eine lineare Ausweitung nach Süden.

Durch Gehölzpflanzungen können die Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimiert werden.

Kompensation der Beeinträchtigungen

Die mit dem Baugebiet verbundenen, zu erwartenden nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen sind naturschutzrechtlich zu kompensieren. Hierzu werden im Umweltbericht Empfehlungen formuliert und im Grünordnungsplan konkrete Maßnahmen für Festsetzungen beschrieben.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter können innerhalb des Baugebietes nicht vollständig kompensiert werden.

Mit der geplanten Renaturierung der Elta oberhalb der Juxbrücke einschließlich der damit verbundenen Wiederherstellung naturnaher Standortverhältnisse in der Aue, kann der naturschutzrechtliche Eingriff der Bebauung als vollständig kompensiert gelten. Hierzu genügt die Zuordnung eines Teils der Renaturierungsstrecke zum Eingriffsbebauungsplan Bitze.

Zusammenfassend ergibt sich gemäß den durchgeführten Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierungen für die Schutzgüter Pflanzen/Tiere sowie Boden insgesamt ein vorhabenbedingter Ausgleichsbedarf von 113.955 Punkten. Davon entfallen 30.578 Punkte auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere und 83.377 Punkte auf das Schutzgut Boden.

Mit den externen Kompensationsmaßnahmen,

- der Renaturierung der Elta oberhalb der Juxbrücke an der L 432, einschließlich der damit verbundenen Wiederherstellung naturnaher Standortverhältnisse in der Aue
- sowie der Heckenpflanzung entlang der Baugebietsgrenze im Westen, kann der naturschutzrechtliche Eingriff der Bebauung vollständig kompensiert werden.

4 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans am 16.09.2010 wurde in der Zeit vom 14.03.2011 bis 25.03.2011 die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchgeführt.

In der Zeit vom 20.10.2011 bis 20.11.2011 erfolgte die zweite öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB.

Nach weiteren Planänderungen erfolgte eine erneute Beteiligung des Landratsamtes Tuttlingen in der Zeit vom 21.01.2015 bis 06.02.2015.

Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2021

Im Zuge der Wiederaufnahme und Fortführung des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2021 wurden sämtliche Stellungnahmen der früheren Beteiligungen geprüft und soweit möglich und erforderlich in den fortgeschriebenen Planunterlagen berücksichtigt.

Nach Abwägung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 20.05.2021 dem fortgeschriebenen Entwurf des Bebauungsplans nebst Örtlichen Bauvorschriften zugestimmt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen.

Die erneute Offenlage und Behördenbeteiligung erfolgten in der Zeit vom 07.06.2021 bis 09.07.2021.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingebrachten Hinweise und Anregungen wurden erneut geprüft und soweit möglich und erforderlich im Bebauungsplan berücksichtigt.

Sämtliche eingegangene Stellungnahmen wurden in der Abwägungsvorlage vom 20.01.2022 protokolliert und mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen zur Beschlussfassung (Abwägung) des Gemeinderates aufbereitet.

Im Zusammenhang mit den Stellungnahmen ergaben sich lediglich geringfügige Ergänzungen der Planunterlagen. Die Grundzüge des Bebauungsplans sind hiervon unberührt:

- Zur Sicherung einer Leitungstrasse für die Entwässerung des Straßengrabens an der L 432 (Leitungsrecht), wurde im Bebauungsplan eine Leitungstrasse zwischen der Landesstraße L 432 und der geplanten Gewerbestraße ausgewiesen (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt).
- Die Berechnungen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und weitere Details im Umweltbericht wurden entsprechend den Hinweisen der Naturschutzbehörde angepasst.
- Entsprechend der Anregung der Naturschutzbehörde, sind zur Kompensation des Habitatpotenzials eines vorgezogen im Plangebiet gerodeten Gehölzes 6 Nistkästen für Vögel im Bereich der Feldhecke am westlichen Gebietsrand anzubringen.
- Ergänzung einer Festsetzung zur Freihaltung notwendiger Sichtfelder an Straßeneinmündungen und Grundstückszufahrten (Straßenverkehrsamt, Polizei, Sachbereich Verkehr).

Des Weiteren wurden verschiedene umsetzungsbezogene Hinweise im Bebauungsplan ergänzt:

- Hinweise des Amts für Brand- und Katastrophenschutz auf geltende Brandschutzvorschriften.
- Hinweise des Wasserwirtschaftsamts zum Bodenschutz / Umgang mit Bodenmaterial.
- Geotechnische Hinweise des Landesamts für Geologie, Rohstoffe und Bergbau.

Eine vollständige Dokumentation der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der Art und Weise, wie die Anregungen im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt wurden, ergibt sich aus den Abwägungsprotokollen:

- Abwägungsprotokoll vom 01.06.2021 zu den Stellungnahmen der zwischen 2011 bis 2015 durchgeführten Beteiligungen.
- Abwägungsprotokoll vom 20.01.2022 zu den Stellungnahmen des zweiten Beteiligungsverfahrens.

Der Gemeinderat hat den Abwägungsvorschlägen in der Sitzung am 20.05.2021 bzw. 20.01.2022 zugestimmt und die Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften wurde in öffentlicher Sitzung am 20.01.2022 durch den Gemeinderat als Satzung beschlossen.