

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

zum BEBAUUNGSPLAN

Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen II“

1. Anlass der Planaufstellung

Der ausgewiesene Planungsraum ist im Kernort Niedereschach einer der letzten zur Verfügung stehenden Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe in der Gesamtgemeinde Niedereschach. Bei der Zuteilung von Grundstücken für Gewerbebetriebe liegt die Gemeinde Niedereschach in Konkurrenz zu den Kommunen in der näheren Umgebung. Da derzeit keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung stehen, besteht die Gefahr, dass ortsansässige Betriebe umsiedeln und Niedereschach verlassen.

Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen dient in aller erster Linie der Stabilisierung und Entwicklung der örtlichen Wirtschaft. V.a. ortsansässigem Gewerbe soll Raum für eine Umsiedlung und Möglichkeiten für eine Weiterentwicklung gegeben werden.

Das Anwerben externer Betriebe, die sich potentiell auf der Fläche ansiedeln könnten, steht für die Gemeinde Niedereschach nicht im Vordergrund.

Gegenstand dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll wie beschrieben somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden.

Folgende konkrete Ziele werden mit der Planaufstellung verfolgt:

- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und nachhaltige Stärkung des Gewerbestandorts Niedereschach durch Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weiterentwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung
- die Ermöglichung einer dauerhaften gewerblichen Nutzung auf Basis von aktuellem Planungsrecht unter Berücksichtigung und Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen

- Ökonomische Erschließung im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Zwischen den Wegen I“
- Komfortable verkehrliche Erschließung durch die zusätzliche Anbindung an die übergeordnete Landesstraße L 423 mittels eines Kreisverkehrsplatzes.
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neu-bebauung
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- Besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Natur- und Artenschutzes und der Landespflege insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima.
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belan-ge

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese Belange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Der Umweltbericht wurde vom Büro Faktorgrün aus Rottweil erstellt. In dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und im genannten Umweltbericht beschrieben und bewertet. Durch das geplante Vorhaben sind erhebliche und ausgleichspflichtige Eingriffe zu erwarten. Des Weiteren wird eine Konfliktanalyse zu den Eingriffen in die verschiedenen Schutzgüter bspw. Naturhaushalt und Landschaft, Mensch und seine Gesundheit, Kulturgüter und sonstige Sachgüter durchgeführt. Darauf basierend erfolgt die naturschutzfachliche Bewertung des Planvorhabens und die Festlegung notwendiger Kompensationsmaßnahmen.

Durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen können die Eingriffe in die angesprochenen Schutzgüter minimiert werden.

Durch die geplante Erweiterung kommt es zu einer Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ein Gewerbegebiet in eine Umfang von rund 7,63 ha. Für die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushalts, der Umwelt und des Landschaftsbild werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich innerhalb des Plangebiets durchgeführt so dass keine dauerhaft schädliche Beeinträchtigungen durch die geplanten Nutzungen in der Gesamtbilanz im Landschaftsraum bei Durchführung der Maßnahmen zu erwarten sind. Das verbleibende Defizit wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto ausgeglichen,

Folgende Schutzgebiete und geschützte Flächen befinden sich im Bereich des B-Plangebietes und seines Umfeldes:

Vogelschutzgebiet „Baar“

Teilflächen im Plangebiet decken sich mit dem festgesetzten Vogelschutzgebiet „Baar“. Im Zuge dessen ist eine Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung erstellt worden. Im Ergebnis ist eine planexterne Schadensbegrenzungsmaßnahme zur Minimierung der Eingriffe in das Nahrungshabitat konzipiert worden.

Geschützte Biotope:

Im Gebiet liegt das nach §30 BNatschG geschützte Biotop „Hecken Hinter der Leimgrube“ (Biotop-Nr.: 178173260066). In dieses wird im Laufe des Vorhabens eingegriffen. Der Wegfall des Biotops ist 1:1 auszugleichen. Eine entsprechende Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen.

Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter:

Diese sind detailliert im Umweltbericht beschrieben (Kapitel 4). Wesentliche Auswirkungen liegen im Schutzgut Pflanzen/Biotope, Boden, Tiere, Grundwasser, Oberflächengewässer vor.

Im Rahmen des B-Planverfahrens ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. In dieser werden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt erfasst und in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Die Umweltprüfung ergibt, dass den Schutzgütern Boden, Wasser und Arten und Biotope besondere Bedeutung zukommt, Eingriffe in das Grundwasser (Lage innerhalb von Wasserschutzgebieten) jedoch durch geeignete Maßnahmen im Plangebiet vermieden, vermindert oder ausgeglichen werden können, so dass kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Wasser verbleibt. Die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild und Mensch besitzen allgemeine Bedeutung und werden durch die Planung nur wenig beeinträchtigt, u. a. aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen durch das benachbarte bestehende Gewerbegebiet bzw. geeigneter Maßnahmen im Plangebiet zur Vermeidung, -minderung oder Ausgleich.

Vermeidungsmaßnahmen und interne Ausgleichsmaßnahmen:

- Rodung von Gehölzen ist nur im Zeitraum 01.10.-29.02. zulässig,
- Beschränkung des Umfangs der Versiegelung, Vorgaben zum sorgsamem Umgang mit Boden,
- Anlage von Retentionsfläche zur zentralen Versickerung von unbelastetem Oberflächenwasser,
- Durchgrünung und randliche Eingrünung (inkl. Lärmschutzwall auf Teilflächen) mittels Anpflanzung von Bäumen (Pflanzgebot)

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

Für den Bebauungsplanvorentwurf wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsprechend der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg erstellt. Entsprechend der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung verbleibt nach Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich im Plangebiet ein rechnerisches Defizit von insgesamt 818.445 Ökopunkten.

Aufgrund des Defizits werden Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Vorgesehen ist die Pflanzung einer Hecke auf dem Flurstück 1275, Gemarkung Niedereschach (1.230 ÖP) sowie Ökokontomaßnahmen der Gemeinde Niedereschach. Die Ökokontomaßnahme Schlietshalde Flurstück 1167, wird mit 347.824 ÖP vollständig dem vorliegenden B-Plan zugeordnet. Das verbleibende ÖP-Defizit wird anteilig von der Ökokontomaßnahme Fahrenberg, Flurstück 1075, Gemarkung Niedereschach-Fischbach, 469.391 ÖP abgebucht.

Artenschutz:

Im Plangebiet wurden 2017 Kartierungen zu Vögeln durchgeführt. Dabei konnten Bruthabitate für weitverbreitete und planungsrelevante Vogelarten, insbesondere die Goldammer als planungsrelevante Brutvogelart mit zwei Revieren, nachgewiesen werden. Darüber hinaus wird das Plangebiet als Jagdhabitat von Milanen genutzt.

Bei der 2022 durchgeführten Kartierungen konnte die Goldammer nicht mehr als Brutvogel im Plangebiet erfasst werden. Lt. Stellungnahme der UNB im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan müsste ein Nichtvorkommen einer ehemals nachgewiesenen Art bei gleichbleibenden Lebensraumbedingungen jedoch mind. 2 Jahre hintereinander nachgewiesen werden, um die Art von Maßnahmen auszunehmen. Daher wurden die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG in Bezug auf die Goldammer vorsorglich mitbetrachtet.

Die Nutzung des Plangebietes als Nahrungshabitat für Milane hat sich hingegen bestätigt. Reptilien und Haselmäuse konnten durch Kartierungen 2017 nicht nachgewiesen werden, auch wenn potenzielle geeignete Lebensräume bestehen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Planung entsprechend des jeweiligen Abwägungsergebnisses berücksichtigt. Im Einzelnen kann dies den Ergebnistabellen zu den einzelnen Beteiligungsverfahren entnommen werden.

Frühzeitige Beteiligung:

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurde auf Hinweis des Landwirtschaftsamts eine max. Gebäudehöhe festgesetzt, um das Plangebiet größtmöglich ausnutzen zu können.

Im Umweltbericht wurde die Maßnahme M5 in die textlichen Festsetzungen übernommen. Des Weiteren wurde eine Pflanzliste ergänzt. Darüber hinaus wurde der Flächenansatz für die entstehenden Dachflächen heruntergesetzt. Der Empfehlung, dass die Ökokontomaßnahme „Schlietshalde“ dem Bebauungsplan zugeordnet wird, wird gefolgt. In den örtlichen Bauvorschriften wird die Dachneigung von 0 – 15° ergänzt. Dies alles wurde auf Basis der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde in die Planung übernommen.

Auf Hinweis des Straßenbauamts wurde ein Passus zu Grundstückszufahrten in die örtlichen Bauvorschriften übernommen.

Darüber hinaus wurden Textbausteine zur Entwässerung, zur Regenwasserableitung und -rückhaltung in die Textteile übernommen. Wild abfließendes Oberflächenwasser wird durch eine Festsetzung für eine Mulde am Gebietsrand berücksichtigt. Des Weiteren wird seitens des Amtes für Wasser, Umwelt- und Bodenschutz die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts gefordert.

Das RP Freiburg, Abt. Geologie, übergibt Textbausteine im Zuge der geotechnischen Verhältnisse im Plangebiet. Diese werden in die Hinweise übernommen.

Öffentliche Auslegung:

Im Zuge der Erschließungsmaßnahme ist ein Erdmassenausgleich anzustreben. Dies wird auf Hinweis der Abfallwirtschaft in der Erschließungsplanung so berücksichtigt.

Des Weiteren wird ein Textbaustein zum Grundwasserschutz in die Hinweise übernommen.

Auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Monitoringkonzept im Umweltbericht ergänzt.

Das RP Freiburg, Abt. Verkehr, weist daraufhin, dass für den geplanten Kreisverkehr eine Ablösevereinbarung abzuschließen ist.

4. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidungen

Die negativen Auswirkungen der Ausweisung der Planfläche auf Natur und Landschaft und der Angrenzer sind im Besonderen in die Abwägung eingeflossen. Besonders wichtig war für das politische Gremium der Gemeinde Niedereschach eine möglichst hohe Kompensation der im Umweltbericht beschriebenen Eingriffe durch planinterne Ausgleichsmaßnahmen. Dennoch lassen sich externe Maßnahmen nicht vermeiden. In Abstimmung mit den Fachbehörden konnte allerdings ein schlüssiges Maßnahmenkonzept entwickelt werden.