



Gemeinde Schwendi
Gemarkung Schwendi
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Schillingstraße“

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung)

nach § 10 Abs. 4 BauGB

Anerkannt,
Schwendi, den 1 6. MAI 2019

Karremann

Karremann, Bürgermeister



Aufgestellt: RF/Br
Riedlingen, den 15.05.2019

RF/Br

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Gemeinde Schwendi – Gemarkung Schwendi - Kreis Biberach
Bebauungsplan „Schillingstraße“

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1. Ziel des Bebauungsplanes	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	4
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5. Satzungsbeschluss	8

1. Ziel des Bebauungsplanes

Am südwestlichen Rand von Schwendi lagen seit 2014 die Flächen des ehemaligen Holzwerkes Schilling brach. Die Gebäude und die Anlagen verfielen.

Die Firma Südpack (Firma Südpack Grundstücks I GmbH) aus Ochsenhausen hat nun große Teile der Flächen erworben und will diese wieder einer Nutzung zuführen. Dadurch erfährt Schwendi eine wirtschaftliche Stärkung und neue Arbeitsplätze werden geschaffen. Auf den Flächen sollen Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Aufbereitung von Kunststoffen errichtet werden.

Um die zukünftigen Baugenehmigungsverfahren für gewerbliche Anlagen zu vereinfachen, wurden die Flächen durch den Bebauungsplan überplant. Dadurch konnten die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die größtenteils bereits vorhandenen Gewerbeflächen wieder einer Nutzung zuzuführen. Der Bebauungsplan wurde in einem „normalen“, nicht einem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren aufgestellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

- Durch den Bebauungsplan werden brachgefallene ehemalige Gewerbeflächen wieder einer Nutzung zugeführt. Große Flächen des Bebauungsplans waren bereits zum Verfahrensbeginn schon unbeplanter Innenbereich. Lediglich im Süden des Planbereiches wurde ein ca. 750 m² großer bisheriger Außenbereich durch den Bebauungsplan in den Innenbereich einbezogen. Dadurch wird hier eine Bebauung ermöglicht und es findet deshalb ein Eingriff in Natur, Boden und Landschaft statt. Gleichzeitig werden in diesem südlichen Bereich großflächig Wiesen extensiviert und ökologisch aufgewertet. Für den südlichen Planbereich wurde deshalb eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt. Der Eingriff zur Schaffung einer Bebauungsmöglichkeit wird nicht nur ausgeglichen, sondern durch die Wiesenextensivierung werden insgesamt auch Ökopiuspunkte generiert.
- Durch ein Fachbüro wurde die Bedeutung der gesamten Flächen für den Artenschutz ermittelt. Es wurde von den artenschutzrechtlich relevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter und Biber) eine Bestandaufnahme durchgeführt. Anhand des vorhandenen Lebensraumpotentials und anhand der Kartierungsergebnisse wurde die Gesamtfläche bewertet. Als hochwertiger Bereich wurde

die außerhalb des Planbereiches liegenden Rot mit ihrem Ufergehölz eingestuft. In diese Fläche wird durch den Bebauungsplan aber nicht eingegriffen. In dem Artenschutzgutachten wurden insgesamt neun verschiedene Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zusammengestellt mit denen die artenschutzrechtliche Betroffenheit der Arten vermieden oder gemindert werden kann. Diese Maßnahmen wurden ausnahmslos in die Festsetzung des Bebauungsplanes übertragen.

- Aufgrund einer Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde von einem Fachbüro auf Grundlage der anerkannten Regeln der Technik eine schalltechnische Untersuchung mit Geräuschkontingentierung erstellt. Dabei wurde zuerst eine Bestandaufnahme der umliegenden Bebauung vorgenommen. Hierbei wurden die von der Geräuscheinwirkung unmittelbar betroffenen Immissionsorte (Wohn- und Bürogebäude und sonstige schutzbedürftige Nutzungen) außerhalb des Plangebietes ermittelt und für diese Gesamtimmissionsgrenzwerte bestimmt. Die bebaubare Fläche im Planbereich „Schillingstraße“ wurde zur Kontingentfestsetzung in einzelne Teilflächen unterteilt. Für diese Teilflächen wurden nun Emissionskontingente pro m² jeweils für Tag- und Nachtzeiten errechnet. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung in der Umgebung wurde dabei eine Vorbelastung berücksichtigt. Für Schallimmissionen in Richtung Südost bis Südwest, entgegengesetzt zur vorhandenen Bebauung, wurden zusätzlich Emissionskontingente ermittelt. Dazu wurden im Bebauungslageplan Richtungssektoren festgelegt. Für Lärmemissionen, die in Richtung der Sektoren abstrahlen, sind Zuschläge zu den Kontingenten zulässig.

3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Planauslage und durch eine öffentliche Auslegung beteiligt. Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit ging in jedem Beteiligungsdurchgang jeweils eine Einwendung von der Eigentümerin zweier innerhalb des Planbereichs liegender Grundstücke ein. Die Einwendungen wurden schriftlich über ein Schreiben eines bevollmächtigten Rechtsanwaltes vorgebracht.

- Die Einwendende brachte in beiden Beteiligungsdurchgängen vor, dass es sich bei dem von ihr innerhalb des Planbereiches bewohnten Gebäude um ein Einfamilienhaus handelt. Somit würde es sich um eine Wohnnutzung und nicht um eine Nutzung im Rahmen des hier ausgewiesenen eingeschränkten Gewerbegebietes handeln.
-

Gemeinde Schwendi – Gemarkung Schwendi - Kreis Biberach
Bebauungsplan „Schillingstraße“

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan würden unzulässige Planungskonflikte geschaffen. Die Gemeinde ist dagegen nicht der Meinung, dass hier eine normale Wohnnutzung vorliegt, sondern sie ist der Ansicht, dass es sich dabei um eine sogenannte Betriebsleiterwohnung handelt, die im Laufe der historischen gewerblichen Nutzung der Flächen errichtet wurde. Eine Baugenehmigung zu dem Gebäude liegt leider nicht vor. Grundsätzlich wurden die um das Gebäude liegende Flächen auch schon immer gewerblich genutzt. Die Nutzungsart im Bereich des Gebäudes wurde deshalb nicht als Wohnbaufläche, sondern analog zur bisherigen umgebenden Bebauung als Gewerbegebiet (hier als eingeschränktes Gewerbegebiet) ausgewiesen.

- Die Einwendende brachte weiterhin vor, dass an der an die Wohnung angrenzenden Fläche Gebäude bis zu 20 m Höhe zulässig wären, die eine eindruckende Wirkung zur Folge hätten. Die Gemeinde hat im Zuge der Abwägung die zulässige Gebäudehöhe nördlich und westlich davon auf 10 m reduziert. Lediglich im südlichen Bereich sind weiterhin Gebäudehöhen von 20 m zulässig. Da die zur Verfügung stehende Grundstücksbreite hier relativ schmal ist, ist die Gemeinde der Ansicht, dass auch südlich des Gebäudes der Einwendenden unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, eine ausreichende Bebauungsmöglichkeit zugelassen werden muss. Die nach der Landesbauordnung entsprechend den konkreten Bauhöhen erforderlichen Abstandflächen werden dann im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- Die Einwendende äußert Bedenken, dass im Katastrophenfall Giftstoffe ausgesondert werden können. Ein eventueller „Störfallbetrieb“ wäre im Hinblick auf die vorhandene Wohnbebauung der Einwendenden gebietsunverträglich. Die Gemeinde stellte deshalb klar, dass zum Ersten kein „Störfallbetrieb“ errichtet wird und dass zum Zweiten es sich bei der Wohnnutzung der Einwendenden um eine gewerbliche Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnung) handelt.
- Die Einwendende wies darauf hin, dass sich Teile der geplanten Gewerbeflächen in den HQ 100 Überflutungsflächen befänden. Weiterhin wies sie auf acht verschiedene Hochwasserereignisse in den vergangenen Jahrzehnten hin. Sie äußerte deshalb Zweifel, dass die Überflutungsflächen im Bebauungslageplan ausreichend dargestellt sind. Für die Gemeinde war zur Ausweisung der Gewerbeflächen, da keine anderen genauen und gesicherten Kenntnisse vorliegen, die aktuelle offizielle Hochwassergefahrenkarte die gültige Planungsgrundlage. Die Gemeinde hat im Laufe des Verfahrens die ursprünglich geplante Bebauung aus den festgesetzten HQ-100 Überflutungsflächen wieder entfernt.

Gemeinde Schwendi – Gemarkung Schwendi - Kreis Biberach
Bebauungsplan „Schillingstraße“

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

- Die Einwendende wies darauf hin, dass sowohl für das eigene Gebäude, als auch für das Gebäude Schillingstraße 22 ein denkmalschutzrechtlicher Ensembleschutz nahe liegt. Der Hinweis wurde von der Gemeinde zu Kenntnis genommen, aber es gibt bis jetzt dazu keine Festsetzung nach dem Denkmalschutzgesetz. Auch sieht der Bebauungsplan um beide Gebäude ein Baufenster vor, das sowohl den Erhalt wie auch die Weiterentwicklungsmöglichkeit beider Gebäude beinhaltet.
- Die Einwendende bezweifelt die Rechtmäßigkeit der in der Lärmkontingentierung ermittelten Richtungssektoren und die für diese Richtungen errechnete Zuschläge zu den Lärmimmissionen. Zur Lärmkontingentierung wurde von der Fa. Südpack ein anerkanntes Sachverständigenbüro beauftragt, welches die Ermittlungen nach den anerkannten Regeln der Technik durchgeführt hat. Es wurde bei der Abwägung aber mit beachtet, dass es sich bei der Wohnung der Einwendenden um eine Betriebsleiterwohnung handelt.

Die Behörden wurden einmal im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und einmal zum Planentwurf zu einer Stellungnahme aufgefordert. Zusätzlich fand am 19.09.2018 im Landratsamt mit allen betroffenen Fachbehörden ein Besprechungstermin statt. Bei diesem Termin wurde der Planentwurf zur öffentlichen Auslegung mit den Behörden nochmals im Detail abgestimmt. Folgende wesentliche Stellungnahmen gingen zur frühzeitigen Beteiligung und zum Planentwurf ein.

- In den Stellungnahmen wurde von Seiten der unteren Naturschutzbehörde, des Naturschutzbeauftragten und des Regierungspräsidiums die noch zur frühzeitigen Beteiligung vorhandene Überplanung des südlichen Überschwemmungsbereiches (HQ-100 Überflutungsfläche) moniert. Es wurde dabei auf die Unzulässigkeit der Bebauung in der Überflutungsfläche entsprechend dem Wasserhaushaltsgesetz hingewiesen. Auch wurde die zu diesem Zeitpunkt noch geplante vollständige Überbauung des Triebwerkskanals im Oberwasser bemängelt. Die Gemeinde nahm deshalb die Bebauung auf den Überflutungsflächen zurück und reduzierte die mögliche Überbauung des Triebwerkskanals auf zwei Teilflächen, auf denen bei Bedarf zusätzliche Brückenbauwerke erstellt werden können.
- Auch die Nähe der vorhandenen und geplanten Bebauung zum westlich anschließenden FFH-Gebiet der Rot wurde seitens der Behörden thematisiert. Dabei wurde auch die zulässige Höhe von 30 m bei geplanten Gebäuden und deren Nähe zum FFH-

Gebiet angesprochen. Eine Verlagerung der geplanten max. 30 m hohen Produktionshallen in andere Bereiche ist aber durch die erforderlichen großen Grundflächen nicht möglich. Sie halten weiterhin zum Schutz der östlich angrenzenden Nachbarn vom gewählten Standort auf der Insel einen ausreichenden Abstand ein. Auch würden die 30 m hohen Hallen bei einer Verlagerung nach Osten durch das dort höher liegende Gelände höher zu tragen kommen. Zur Ermittlung der Auswirkung der geplanten Bebauung auf das FFH-Gebiet wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt. Dabei wurde keine erhebliche Beeinträchtigung ermittelt.

- Das Wasserwirtschaftsamt und das Regierungspräsidium wiesen darauf hin, dass der Treibwerkskanal ein Gewässer ist und deshalb ein Gewässerrandstreifen einzuhalten ist. Die geplanten Gewerbeflächen wurden deshalb um den 5 m breiten Gewässerrandstreifen zurückgenommen und der Gewässerrandstreifen im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.
- Zur Art der durchgeführten Eingriffsbilanzierung wurden von Seiten der unteren Naturschutzbehörde und des Naturschutzbeauftragten Stellungnahmen abgegeben. Da wesentliche Teile der geplanten Gewerbeflächen im bisherigen ungeplanten Innenbereich liegen sind hier die Eingriffsregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes nicht anzuwenden. Für den bisherigen Außenbereich, der durch den Bebauungsplan nun überbaut werden kann, wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz vorgenommen.
- Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz wies darauf hin, dass eine Geräuschkontingentierung erforderlich ist. Diese wurde von einem Fachbüro erstellt und im Zuge der öffentlichen Auslegung mit zur Einsicht ausgelegt. Die ermittelten Emissionskontingente und die Zusatzkontingente in den Richtungssektoren wurden in den Bebauungsplan übernommen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Beim Plangebiet handelt es sich um eine bereits erschlossene und bebaute Gewerbebrache. Der Bebauungsplan ermöglicht somit im Wesentlichen die Wiedernutzbarmachung schon bebauter Gewerbeflächen im Zuge einer Innenentwicklung. Dabei sollen vorhandene intakte und geeignete Gebäudestrukturen soweit möglich wieder einer Nutzung zugeführt werden. Eine anderweitige Nutzung der bisherigen Gewerbebrache war nicht zu erwarten. Zusätzliche öffentliche Erschließungsleistungen für das Plangebiet sind nicht erforderlich.

Gemeinde Schwendi – Gemarkung Schwendi - Kreis Biberach
Bebauungsplan „Schillingstraße“

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

Von einer am Anfang des Verfahrens vorgesehenen vollständigen gewerblichen Bebauung des südlichen Teils der Insel wurde später wegen der dort vorhandenen Hochwasserproblematik abgesehen. Auch wurde die ursprünglich geplante komplette Überbauung des Triebwerkskanals im Oberwasser nun auf zwei mögliche Brückenstandorte verringert.

Die Gewerbeflächen wurden entsprechend dem zulässigen Störgrad so angeordnet, dass die östlich angrenzenden Gebiete durch entstehende Emissionen so gering wie möglich gestört werden. Die Größe der zulässigen Gebäudekubaturen wurden so angeordnet, dass die hohen großen Gebäude im Talgrund und die kleineren niedrigeren Gebäuden am Talrand zu liegen kommen. Dadurch werden Störungen auf angrenzende Baugebiete verhindert und eine Störung des Landschaftsbildes so gering wie möglich gehalten. Eine sinnvolle anderweitige Anordnung der Flächen und Gebäude ist nicht gegeben.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 13.05.2019 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.