Vellberg
Kunst und Kulisse

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Talheim Ost"

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 und § 10a Abs. 1 BauGB

Anerkannt: Vellberg, 25.09.2020

Zoll, Bürgermeisterin

Stadt Vellberg Kr. Schwäbisch Hall

Gefertigt: Ellwangen, 25.09.2020

Projekt: VB1803 / 466106
Bearbeiter/in: IH

stadtlandingenieure GmbH
73479 Ellwangen
Wolfgangstraße 8
Telefon 07961 9881-0
Telefax 07961 9881-55
office@stadtlandingenieure.de
www.stadtlandingenieure.de

stadtlandingenieure

1. ZIEL DES BEBAUUNGSPLANES

Die Stadt Vellberg verfügt über keine freien gewerblichen Bauflächen im Eigentum. Damit können weder im Zuge einer Eigenentwicklung vorhandenen Betrieben aus einer Innerortslage Flächen angeboten werden, noch können Betrieben, die Flächen in Vellberg suchen, Angebote unterbreitet werden.
Es gibt zwar rechtskräftige Bebauungspläne mit festgesetzten Gewerbenutzungen, die aber alle nicht im städtischen Eigentum sind und teilweise auch als Optionsflächen für vorhandene, prosperierende Betriebe reserviert sind.
Aus diesen Zwängen stellt die Stadt schon seit längerer Zeit Überlegungen an, wo und in welchem Umfang neue Gewerbeflächen geschaffen werden können.
Hierzu hat sie den Fachbereich Kreisplanung beim Landratsamt Schwäbisch Hall beauftragt, mögliche Flächen für gewerbliche Entwicklungen zu untersuchen, damit der Gemeinderat eine Diskussions- und Entscheidungsgrundlage hat.
Im zugehörigen Bericht „Gewerbeentwicklung Vellberg" wurden die vorhandenen gewerblichen Flächen kurz dargestellt, und mögliche, neue Gewerbeentwicklungsmöglichkeiten betrachtet. Maßgabe für eine neue Gewerbeentwicklung war für die Planer, dass kein neuer Siedlungsansatz auf der „grünen Wiese" erfolgt, sondern vorhandene Siedlungsstrukturen aufgegriffen und erweitert werden sollen. Diese Vorgabe hat die Anzahl möglicher Alternativstandorte deutlich eingeschränkt.
Vom Gemeinderat der Stadt Vellberg wurde die Fläche „Talheim Ost" ausgewählt und ein Bebauungsplanverfahren begonnen, um den Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen decken zu können.
Vom Gemeindeverwaltungsverbandes Ilshofen-Vellberg wird derzeit die 3. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Dabei soll das „Gewerbegebiet Talheim Ost" als neue geplante gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Das derzeitige Bebauungsplangebiet umfasst dabei nur den südlichen Teilbereich (ca. 4,23 ha) der im Flächennutzungsplan geplanten Fläche.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Gemeinderat Vellberg hat am 20.09.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Talheim Ost" gefasst. Im Rahmen weiterer Planungen wurde festgestellt, dass im Einmündungsbereich der Straße und für die wasserrechtlichen Anlagen (RÜB/RRB) weitere Flächen in den Geltungsbereich einbezogen werden müssen. Am 22.11.2018 wurde der geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst und die Unterlagen zum Vorentwurf gebilligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf fand durch Auslegung vom 10.12.2018 - 10.01.2019 im Rathaus Vellberg statt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde ebenfalls vom 10.12.2018 - 10.01.2019 durchgeführt.

Aufgrund einer weiteren Anpassung im Bereich des RRB mussten erneut zusätzliche Flächen in den Geltungsbereich einbezogen und ein geänderter Aufstellungsbeschluss gefasst werden, dieser ist am 19.09.2019 erfolgt. Das weitere Verfahren wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Talheim Ost" (Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise), der Begründung und dem Umweltbericht mit Anlagen vom 12.08.2019 durchgeführt, der Beschluss zur Billigung und Auslegung des Entwurfs wurde am 19.09.2019 im Gemeinderat Vellberg gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs fand vom 07.10.2019 - 07.11.2019 im Rathaus Vell-

berg statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde vom 07.10.2019 - 20.11.2019 durchgeführt.

Die Prüfung der abgegebenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgte am 24.09.2020.

Der detaillierte Verlauf des Verfahrens ist auch unter den „Verfahrensvermerken" im zeichnerischen Teil dokumentiert.

Die Abwägung der einzelnen Interessen hat durch die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

3. BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde, wie gesetzlich gefordert, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung eingeflossen sind. Im Umweltbericht werden die Auswirkungen auf die verschiedenen Umweltbelange sowie deren Wechselwirkungen untersucht und dargestellt.

Die Untersuchung der geplanten Baufläche mit ihren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter ergab keine grundsätzlichen Bedenken, die der Planung entgegenstehen. Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen im Gebiet kommt es durch die geplante Versiegelung vor allem beim Schutzgut Boden zu erheblichen Beeinträchtigungen und somit zu einem Eingriff.
Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Wasser, Klima und Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, Landschafts- und Ortsbild, Erholung/Mensch sowie Kultur- und Sachgüter lassen sich durch die vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich soweit vermeiden bzw. minimieren, dass sie nicht als erheblich zu betrachten sind und somit kein Eingriff vorliegt.
Der Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen liegen in unmittelbarer Umgebung des Bebauungsplangebietes. Dabei handelt es sich um eine Wiesenextensivierung (Flst. 1890), das Anlegen einer Streuobstwiese (Flst. 204/2 und 206) und um das Anlegen einer Buntbrache auf einer Ackerfläche (Flst. 464), mit welcher der Verlust eines Lerchenrevieres kompensiert werden kann. Die Flächen befinden sich alle im Eigentum der Stadt Vellberg.
Der Großteil des externen Ausgleichs erfolgt mit Hilfe des Alt- und Totholzkonzeptes auf den Flurstücken 1619 und 2500 auf der Gemarkung Vellberg sowie den Flurstücken 162, 164, 166, 2189 und 2190 auf der Gemarkung Großaltdorf. Dabei handelt es sich um Gemeindewald.Durch die Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Planungsgebietes kann der durch das geplante Gewerbegebiet entstehende Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden (rund 96%).
Aufgrund der bestehenden Biotopstrukturen im Gebiet und in der unmittelbaren Umgebung war es erforderlich, eine artenschutzrechtliche Relevanzuntersuchung durchzuführen. Abschließend wurde festgestellt, dass zur sicheren und abschließenden Bewertung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Vögel (v.a. Feldlerchen, Neuntöter) eine Erfassung der Brutreviere nach den Methodenstandards von SÜDBECK (2005) im Frühjahr 2019 erforderlich wird.

Im Frühjahr 2019 sind 4 Begehungen im Plangebiet und Umgebung erfolgt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Zusammenfassend werden durch das geplante Vorhaben, unter Einhaltung der nachfolgend genannten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für keine der überprüften Artengruppen erfüllt.

4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN- BZW. TRÄGERBETEILIGUNG

4.1 Private Anregungen

Im Rahmen des Vorentwurfes sowie bei der Anhörung zum Bebauungsplan-Entwurf wurden von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

4.2 Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Vorentwurfes wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht, von der Straßenbehörde aber die Erweiterung des Anbauverbotes entlang der Landesstraße von 15 auf 20 m gefordert, welchem entsprochen wurde.

Ansonsten wurden Detailanregungen vorgebracht, die größtenteils berücksichtigt wurden. Dabei handelt es sich beispielsweise um Anregungen der Leitungsträger und verschiedener Geschäftsbereiches des Landratsamtes Schwäbisch Hall in Bezug auf die Konkretisierung der Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet sowie Gestaltung RÜB, RRB und Feuerlöschwasserbehälter. Ebenfalls aufgenommen wurden zusätzliche Bodenschutzmaßnahmen. Von Seiten der Landwirtschaft wurde angeregt, keine externen Maßnahmen auf landwirtschaftlich hochwertigen Flächen zu planen.

Einer weitere Konkretisierung zur Flächenbeschränkung von Eigenverkauf (Anregung Regionalverband) wurde nicht entsprochen, da bereits ausreichende Vorgaben im Bebauungsplan enthalten waren.

Im Wesentlichen sind im Rahmen der Stellungnahmen zum Entwurf noch folgende Anregungen und Hinweise vorgebracht worden:

4.2.1 Raumordnung

Der Regionalverband Heilbronn-Franken verweist in Bezug auf Einschränkungen zum Eigenverkauf auf die Berücksichtigung der früheren Stellungnahme.

Aus Sicht der Stadt Vellberg sind bereits ausreichende Einschränkungen festgelegt.

4.2.2 Natur- und Landschaftsschutz

Das Landratsamt Schwäbisch Hall stellt die abschließende Stellungnahme zurück, bis weitere Unterlagen nachgereicht werden. Dabei handelt es sich vor allem um eine andere CEF-Maßnahme Buntbrache (Feldlerchenrevier) sowie um die Unterlagen zur FFH-Vorprüfung, die bislang Teil des wasserrechtlichen Verfahrens waren.

Nach Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und der externen Maßnahmen konnte der durch das geplante Gewerbegebiet entstehende Eingriff weitestgehend ausgeglichen werden (rund 96%).

Weiteren Anregungen zur Ausweisung privater Grünflächen am Rand des Gewerbegebietes wurde nicht entsprochen, da die Festsetzung über ein Pflanzgebot bereits ausreichend definiert wurde.

4.2.4 Landwirtschaft

Vom Landratsamt Schwäbisch Hall wurde nochmals darauf hingewiesen, dass keine externen Maßnahmen auf landwirtschaftlich hochwertigen Flächen erfolgen sollen.

Im Rahmen der Änderung der Maßnahmenfläche „Buntbrache" wurde nun eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche herangezogen. Nur in Fall einer solchen intensiv genutzten Ackerfläche ohne Störkulisse wird eine entsprechende Aufwertung für Feldlerchen von der UNB akzeptiert.

4.2.5 Baurecht

Das Landratsamt Schwäbisch Hall weist auf Gerichtsurteile zum Thema Werbeanlagen hin und schätzt die bisherigen Vorgaben als „rechtlich bedenklich" ein.

In Abstimmung mit dem LRA wurden einzelne Festsetzungstexte zur weiteren Klarstellung angepasst (Bezugspunkt zur Festlegung der EFH, Leitungsrecht, Werbeanlagen).

4.2.6 Straßenverkehr

Vom Regierungspräsidium Stuttgart -Baureferat Ost- wurden zahlreiche Detailanregungen zur Ausgestaltung der verkehrlichen Anlagen geäußert.

Hier ist eine enge Abstimmung im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung vorgesehen.

Festsetzungen, welche im Bebauungsplan erfolgen können wie beispielsweise Anbauverbot sind in den Unterlagen bereits enthalten.

Durch die geänderte Lage des geplanten Löschwasserbehälters wurden die Versorgungsfläche zur Gewerbefläche in geringfügigem Umfang vor dem Satzungsbeschluss neu abgegrenzt.

Nach Abschluss des Anhörungsverfahren wurde auf Anregung einer Privatperson eine Bodenuntersuchung bzgl. Schadstoffbelastungen durchgeführt. In keiner der Bodenproben wurde die befürchtete Asbestbelastung festgestellt.

5. ERGEBNIS DER ABWÄGUNG

Bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs wurden Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange übernommen, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Abstimmungsgesprächen vorgebracht wurden. Die Abwägung der einzelnen Interessen hat in den Beratungen des Gemeinderates stattgefunden.

Bei der Behörden- bzw. Träger- und der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplan-Entwurfes wurden keine erheblichen Bedenken mehr vorge-

bracht, die die Planung grundsätzlich in Frage gestellt hätten. Auch hier wurden die Anregungen und Hinweise soweit möglich beachtet. Teilweise können diese erst im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt werden.

Eine detaillierte Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen einschließlich Abwägung im Gemeinderat ist dem Abwägungsvorschlag zum Entwurf vom 05.03.2020 zu entnehmen.

Die Abwägung wurde vom Gemeinderat der Stadt Vellberg am 24.09.2020 durchgeführt und der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet als Satzung beschlossen.