

Öffentliche Bekanntmachung

Auslegungsbeschluss - öffentliche Auslegung -

- 1. Bebauungsplanentwurf „Gewerbegebiet Denting“**
- 2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf
„Gewerbegebiet Denting“**

Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen, Landkreis Biberach

Der Gemeinderat der Gemeinde Uttenweiler hat am 25.07.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Denting“, Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Denting“, Gemeinde Uttenweiler, Gemarkung Offingen, gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg öffentlich auszulegen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung von zwei Uttenweiler Firmen geschaffen werden, die an den jeweiligen derzeitigen Standorten nicht mehr über genug Erweiterungsflächen verfügen. Außerdem wird mit dem Bebauungsplan auch für die überwiegend bereits bebauten Gewerbegebietsgrundstücke an der Straße „Langer Rain“, Klarheit geschaffen.

Ziel der Planung soll ein langfristig umzusetzendes Konzept zur Sicherung der Firmenstandortes der beiden einheimischen Betriebe sein, der auch künftige Entwicklungsflächen für den Betrieb ermöglicht. Insgesamt beschäftigen beide Betriebe heute insgesamt ca. 180 Mitarbeiter.

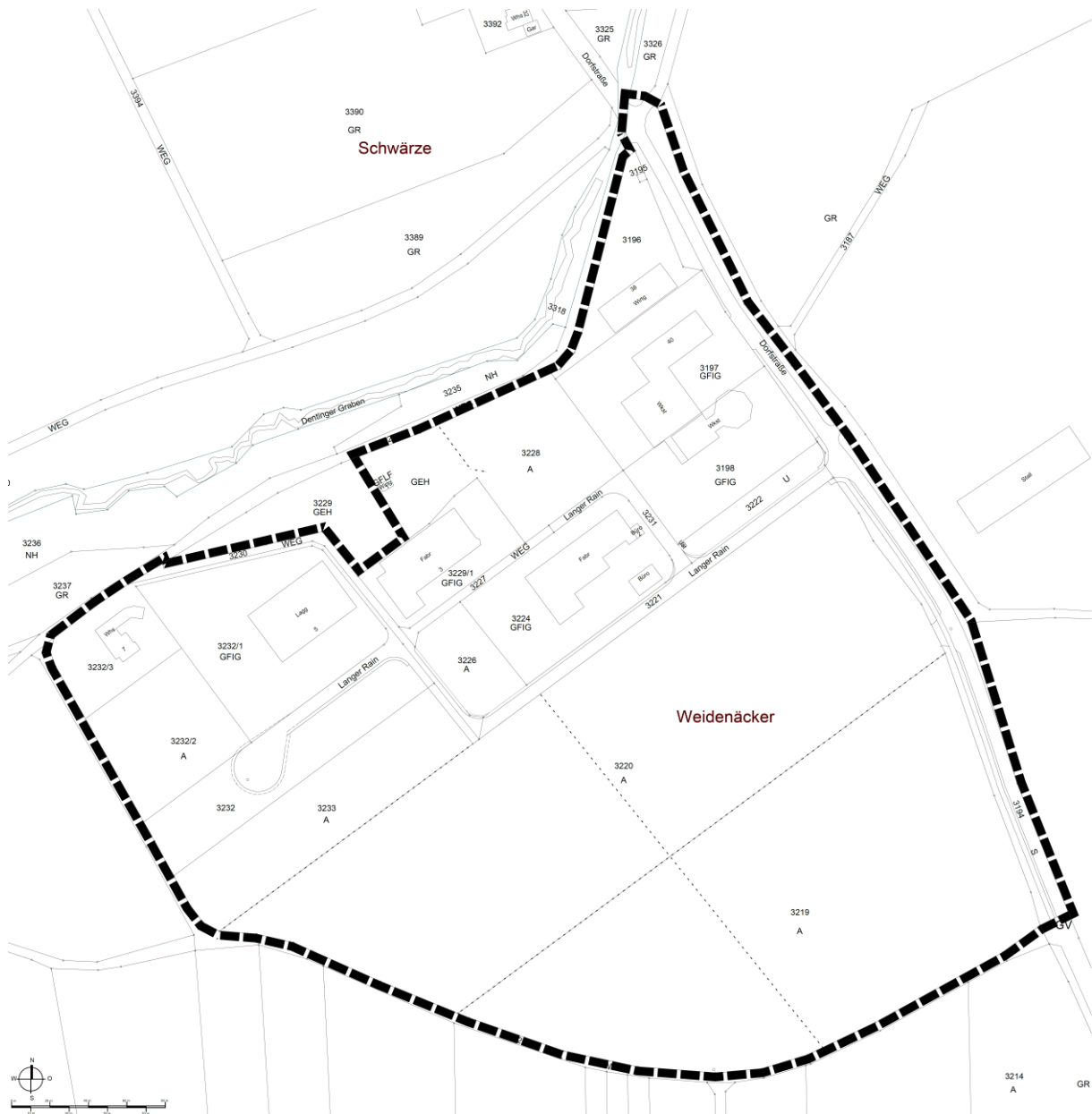
Die Gemeinde Uttenweiler unterstützt die Erweiterungsabsichten der Firmen, da diese neuen Arbeitsplätze schaffen werden und damit dem Wegzug von Einwohnern entgegenwirkt. Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Denting“ wird aufgestellt, um die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im bereits bestehenden Gewerbegebiet Denting zu sichern. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der Gewerbebetriebe in verkehrsgünstiger Lage an der B 312. Entsprechend der zentralörtlichen Funktion Uttenweilers innerhalb der Region als Kleinzentrum, ist das Erhalten und Erweitern des Arbeitsplatzangebots ein wesentliches Ziel.

Gegenüber dem Vorentwurf vom 13.12.2021 wurde der Geltungsbereich im Entwurf von ursprünglich 14,12 ha um 0,32 ha auf jetzt 13,80 verkleinert. Das Flst. Nr. 3229 (Waldfläche) wurde aus dem Geltungsbereich in Abstimmung mit der höheren Forstbehörde herausgenommen.

Das Plangebiet befindet sich auf der Gemarkung Offingen. Die Gemarkung Offingen umfasst auch den Teilort Denting. Das Plangebiet befindet sich 150 m südlich des Ortsrandes von Denting. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits mehrere Firmen und auch ein gemeindeeigenes Wirtschaftsgebäude welches der Bauhof nutzt.

Der nördliche Bereich des Plangebietes ist bereits überwiegend bebaut. Als neue gewerbliche Bauflächen werden insbesondere die Flst. Nr. 3220 und 3219 in den Umgriff des Bebauungsplanes aufgenommen. Die Erschließung des Baugebietes ist ebenfalls bereits größtenteils hergestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist auch die Gemeindeverbindungsstraße, die in diesem Zuge ausgebaut wird. Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs umfasst in dieser Abgrenzung ca. 13,80 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Abbildung dargestellt abgegrenzt:



Im Einzelnen gilt für den Bebauungsplanentwurf die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 1.), für den Entwurf der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften die Planzeichnung (Teil A) und der Schriftliche Teil (Teil B 2.), jeweils mit dem Datum vom 25.07.2022.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung vom 25.07.2022 und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und den umweltbezogenen Informationen (hier Entwurf Umweltbericht mit Grünordnungsplan vom 18.07.2022 sowie Bestandsplan vom 31.05.2022 und Maßnahmenplan vom 17.06.2022)

von Freitag, dem 05.08.2022 bis Freitag, dem 09.09.2022,

je einschließlich, bei der Gemeindeverwaltung Uttenweiler, Hauptstraße 14, 88524 Uttenweiler, öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im oben genannten Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde unter der Internet-Adresse www.uttweiler.de eingestellt und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> abrufbar.

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

a.) Umweltbericht vom 18.07.2022 mit Bestandsplan und Grünordnungsplan

Auswirkungen

Nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Mensch, Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Durch das erhöhte Verkehrsaufkommen in Zusammenhang mit den geplanten Gewerbebetrieben kommt es zu geringfügigen zusätzlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen im Gebiet und auf der Dorfstraße (Gemeindeverbindungsstraße). Aufgrund der Entfernung zur Ortslage von Dertingen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Geruchsmissionsprognose für den Legehennenstall östlich des Gewerbegebiets brachte das Ergebnis, dass der Immissionswert für Gewerbegebiete nicht erreicht wird. Erhebliche Beeinträchtigungen der Gesundheit von Menschen durch Lärm, Schadstoffe und Gerüche werden im Gebiet und im Umfeld nicht erwartet.

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die geplante Bebauung gehen überwiegend Acker- und Grünlandflächen verloren. In der privaten Grünfläche auf Flurstück Nr. 3228 ist das bestehende Mosaik der Lebensräume mit Feldhecke und -gehölz, älteren Bäumen, Ruderalvegetation und Intensivgrünland teilweise von Umnutzung betroffen.

Ein Teil der Baumgruppen, Einzelbäume und der Feldgehölze im nördlichen Gebietsteil bleibt erhalten.

Die extensive Dachbegrünung und die extensive Nutzung artenreicher Verkehrsgrünflächen bewirken eine Erhöhung der biologischen Vielfalt im Gewerbegebiet und tragen zur Minderung der Auswirkungen bei.

Artenschutzrechtlich ist die Gruppe der häufigen gehölzbrütenden Vogelarten im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet zu berücksichtigen. Unvermeidbare Eingriffe in Gehölzbestände sind außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen. Erhebliche Störungen auf Vogelarten des Waldes können ausgeschlossen werden.

Boden

Die Versiegelung mit Gewerbe- und Verkehrsflächen ist mit einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen verbunden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch Rückhaltmaßnahmen (Rückhaltebecken, wasserdurchlässige Beläge im Bereich von Stellplätzen und Parkierungsflächen, großflächige Dachbegrünung) gemindert werden. Für den verbleibenden Verlust der Bodenfunktionen ist ein Ausgleich außerhalb des Gewerbegebiets (Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Uttenweiler, Amphibien-schutzkonzeption L 270) vorgesehen.

Wasser

Durch die Versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen wird der Oberflächenwasserabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert. Diese Auswirkungen sollen durch Rückhaltemaßnahmen (Rückhaltebecken, wasserdurchlässige Beläge im Bereich von Stellplätzen und Parkierungsflächen, großflächige Dachbegrünung) gemindert werden.

Klima, Luft

Die Flächenversiegelung führt zu einer Zunahme der sommerlichen Wärmebelastung im Gebiet, mit Auswirkungen auf die Arbeitsbedingungen der Menschen im Gebiet, vor allem mit der zunehmenden Häufigkeit von Sommer- und Hitzetagen. Geeignete Maßnahmen zur Minderung der Belastung an Sommer- und Hitzetagen und bei Starkregenereignissen wie Niederschlagsrückhaltung und -verdunstung, Dachbegrünung, Beschattung von Gebäuden und versiegelten Flächen sind im Maßnahmenkonzept enthalten.

Landschaftsbild, Erholung, Kulturgüter

Durch neue großformatige und hohe Gebäude sind zusätzliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild, vor allem durch die Sichtbarkeit vom Aussichtspunkt Bussen aus zu erwarten. Die Wallfahrts- und Pfarrkirche St. Johannes der Täufer auf dem Bussen und die Ruine Bussenburg sind regional bedeutsame Denkmale. Das Umfeld dieser Denkmale wird im geplanten Gewerbegebiet durch die voraussichtlich sichtbaren hohen und großen Gebäude beeinträchtigt. Das Kulturdenkmal „Bussen“ ist jedoch nicht als Aussichtspunkt konzipiert, der Denkmalwert resultiert nicht auf Basis der sicher vorhandenen Aussichtsfunktion. Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen somit nicht.

Wald- und Gehölzflächen entlang des Dentinger Grabens und im nördlichen Gewerbegebiet sind zu erhalten, um die Sichtbarkeit der Gewerbegebäude so weit wie möglich zu vermeiden. Ein Teil der Wald-, Feldgehölz- und Baumbestände im Gewerbegebiet werden durch Pflanzbindung erhalten. Durch großflächige Dachbegrünungen wird die Sichtbarkeit der Gebäude zusätzlich stark gemindert. Großkronige Bäume werden gepflanzt, um die Gebäude in die Landschaft einzubinden.

Erhebliche Auswirkungen durch Lärm, Immissionen oder Gerüche auf die die Erholungsfunktion der umgebenden Landschaft, sind nicht zu erwarten.

Wechselwirkungen

Auf räumliche und funktionale Beziehungen zwischen einzelnen Elementen eines Schutzguts und die funktionalen Beziehungen zwischen den Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Abschnitten hingewiesen. Darüber hinaus sind keine Wechselwirkungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist auf der Fläche die Beibehaltung der bisherigen Nutzung anzunehmen, sodass sich voraussichtlich der Umweltzustand nicht wesentlich ändert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich im Gewerbegebiet werden nachstehend zusammengefasst aufgeführt:

- Rückhaltung und Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser
- Extensive Dachbegrünung
- Extensive Pflege der Verkehrsgrünflächen
- Erhaltung von Bäumen und waldartigen Gehölzbeständen
- Anpflanzen von Bäumen
- Gehölzfällungen außerhalb der Vogelbrutzeit
- Wasserdurchlässige Beläge von Stellplätzen
- Bodenschutz, Wiederherstellung von Böden auf nicht bebaubaren Grundstücksflächen
- Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs:
 - Maßnahme aus dem Ökokonto der Gemeinde Uttenweiler, Amphibienschutzkonzeption L 270

Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung sowie der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorgesehenen Maßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), i) und 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts; die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Stellungnahmen des Landratsamts Biberach – Amt für Bauen und Naturschutz -, Rollinstraße 9, 88400 Biberach vom 01.02.2022

Betroffene Themenkomplexe:

Naturschutz: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Flächenverbrauch, Auswirkungen auf das Landschaftsbild, Schonung und Freihaltung des Außenbereichs, Standortalternativen, Zersiedlung, Umweltbericht, Erfassung der Brutvögel, Wald, Waldabstand, Grünland, Habitatbaum Pappel, Vofelarten Saat- und Rabenkrähe, Baumgruppen, Einzelbäume und Sukzessionswald, geschützte Biotope, Biotopverbundflächen, Begrünungen.

Abwasser: Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Abwassers.

Altlasten/Bodenschutz: Altlastenverdachtsfläche, belastetem Bodenmaterial, Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes Baden-Württemberg, Bodenschutzkonzept, Verwertungskonzept, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Bodeneingriff, Bodenversiegelung. Fließgewässer: Gewässerrandstreifen, Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Wasserabfluss, Starkniederschlag.

Industrie/Gewerbe: Umgang mit und der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen, Abwasservorbehandlung, Regenwasser, Versickerung ins Grundwasser.

Landwirtschaft: wertvolle Böden, Vorrangflur I, Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft, Grünflächen, Waldabstand, Geruchsbelastung, Immissionswerte, planexterne Ausgleichsmaßnahmen, Kompensationsmaßnahmen, Bundesnaturschutzgesetz und die Pflicht zur Rücksichtnahme auf agrarstrukturelle Belange, Dachbegrünung.

Forst: Wald, Waldabstand, Gefahrenvermeidung, Waldbewirtschaftung, Klimaänderungen, Waldfunktionskarte Erholungswald.

Gesundheitsamt: Trinkwasserversorgung, Abwasseranlagen, Regenwasserzisternen.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), b), c), d), e), f), g), i) und 1a BauGB:
Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern; die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie; die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts; die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes.

Stellungnahme des Regierungspräsidiums Freiburg – Abteilung 9, Landesamt für Geologie, Rohstoff und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg, vom 02.02.2022

Betroffene Themenkomplexe:

Untergrundverhältnisse, Versickerung von Oberflächenwasser, Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Flächen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 21 Bauleitplanung, Konrad-Adenauer Straße 20, 72072 Tübingen, vom 04.02.2022

Betroffene Themenkomplexe:

Raumordnung: Bereich des Flurstücks 3219 (ca. 3 ha) nach dem Regionalplanentwurf Donau-Iller ein Gebiet für Landwirtschaft (VBG) nach PS B I 2.1 G (3) festgelegt wird.

Landwirtschaft: landwirtschaftliche Fläche (Vorrangflur Stufe I), Umwidmung, Vorbehalts-Vorranggebiet Landwirtschaft, agrarstrukturelle Bedeutung.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c) und 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt; umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;

Stellungnahme des Landesamts für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart Ref. 83.1, Berliner Straße 12, 73728 Esslingen Am Neckar, vom 03.02.2022

Betroffene Themenkomplexe:

Bau- und Kunstdenkmalpflege: Das geplante Gewerbegebiet soll südlich von Dethingen in etwa zwei Kilometer Entfernung zum „Bussen“ entstehen. Der Bussen gilt als „Heiliger Berg“ Oberschwabens, stellt ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung dar und wurde auch von der Regionalplanung als raumwirksames Kulturdenkmal eingestuft. Somit befindet sich das Plangebiet innerhalb der weiteren gem. § 15/3 DSchG geschützten Umgebung des Bussen.

Archäologische Denkmalpflege: In der Oberamtsbeschreibung von Riedlingen wird 1923 ein verflachter Grabhügel beim Langen Rain erwähnt, ohne dass seine genaue Lage bekannt wäre. Der Hügel ist heute sicher total eingeebnet und obertägig nicht mehr sichtbar. Die mutmaßliche Lage dürfte sich jedoch im Umkreis der Parzellen 3224-3228 befinden.

Betroffene Umweltbelange i. S. d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7d), 1a BauGB:

Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

Stellungnahmen des Regierungspräsidiums Freiburg, Abteilung 8, Höhere Forstbehörde, Forstdirektion, Referat 83, Rathausgasse 33, 79098 Freiburg vom 22.12.2021

Betroffene Themenkomplexe:

Wald im Sinne von § 2 Landeswaldgesetz (LWaldG), Waldeigenschaften, Waldabstand.

Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), und 1a BauGB:

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich 09.09.2022, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung oder schriftlich an die Gemeinde Uttenweiler richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen soll die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften unberücksichtigt bleiben können.

Datenschutz

Im Zuge der Bearbeitung von Stellungnahmen werden darin enthaltene personenbezogene Daten unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet; die Verarbeitung erfolgt nur zum Zweck des Bauleitplanverfahrens.

Informationen zum Schutz personenbezogener Daten bei der Verarbeitung durch die Gemeindeverwaltung Uttenweiler finden Sie im Internet unter <https://www.uttweiler.de/datenschutzzerklaerung/>. Auf Wunsch werden diese Informationen in Papierform versandt.

Dienststunden der Gemeindeverwaltung Uttenweiler:

Montag bis Freitag	von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr
Montag	von 16.00 Uhr bis 18:30 Uhr
Donnerstag	von 13:00 Uhr bis 16:15 Uhr

Uttenweiler, den 28.07.2022

Werner Binder
Bürgermeister