



Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV" nach § 12 BauGB

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO18011

Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV“

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Vorbemerkungen	2
1 Verfahrensablauf.....	2
2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes.....	2
3 Berücksichtigung der Umweltbelange	3
4 Eingegangene Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund.....	5
4.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB).....	5
4.2 Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB).....	6
5 Planungsalternativen	7

Vorbemerkungen

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der die Berücksichtigung von Umweltbelangen in der Planung sowie die Behandlung von Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund dargelegt wird.

1 Verfahrensablauf

Die Stadt Neuenbürg hat am 22.02.2018 in öffentlicher Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen und diesen am 24.05.2018 im Stadtboten und auf der Homepage öffentlich bekannt gemacht.

Der Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 wurde in öffentlicher Sitzung am 15.05.2018 gefasst. Die am 24.05.2018 öffentlich bekannt gemachte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 30.05.2018 bis zum 02.07.2018 in Form einer Auslegung der Planunterlagen statt. Mit Schreiben vom 23.05.2018 wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 02.07.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 24.07.2018 beraten.

In der Gemeinderatssitzung am 06.11.2018 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gefasst und am 08.11.2018 im Stadtboten und auf der Homepage veröffentlicht. Weiterhin wurde im Rahmen einer Bürgerversammlung die Planung am 15.11.2018 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Die öffentliche Auslegung erfolgte vom 15.11.2018 bis zum 14.12.2018. Die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2018 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 04.01.2019. Über die im Zuge der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen hat der Gemeinderat am 29.01.2019 beraten und nach § 10 Abs. 1 BauGB den Satzungsbeschluss gefasst.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erlangt der Bebauungsplan Rechtskraft.

2 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV“ der Stadt Neuenbürg wird erforderlich, um die Erweiterung eines ortsansässigen Betriebes planungsrechtlich zu sichern. Das Unternehmen, mit Kunden aus der Elektro-, Automobil- und Zuliefererindustrie, sowie aus der Medizintechnik, ist schon seit Jahren in Neuenbürg ansässig. Die aus betrieblichen bzw. logistischen Gründen dringend erforderliche Erweiterung kann allerdings auf dem bestehenden Betriebsgelände nicht realisiert werden. Die aus betriebsorganisatorischen und infrastrukturellen Gründen einzig sinnvolle Ausdehnungsmöglichkeit befindet sich auf der vorgesehenen Planfläche in ca. 350 m Entfernung zum bestehenden Betriebsgelände. Das Vorhaben soll in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden.

Das Planungsgebiet liegt auf Arnbacher Gemarkung und grenzt westlich an das Siedlungsgebiet des Neuenbürger Stadtteils Wilhelmshöhe und südlich an die L 565 Marxzeller Straße an. Es liegt

nördlich des Neuenbürger Stadtteils Buchberg. Das Planungsgebiet liegt im Naturraum Schwarzwald-Randplatten (Naturraum 150), in einer Höhe von 430 bis 447 m über NN und umfasst eine Fläche von etwa 3,3 ha. Um zu vermeiden, dass ein im Gebiet stehendes, denkmalgeschütztes Sühnekreuz zerstört wird, ist angedacht, dies in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt nach Norden in Richtung L 565 zu versetzen.

Im Zuge der geplanten Bebauung des Gebiets sollen insgesamt 31.123 m² Wald gerodet werden. Für die Rodung ist daher eine Waldumwandlungsgenehmigung erforderlich, die über die untere Forstbehörde bei der höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg beantragt wurde.

Der Gemeinderat von Neuenbürg hat daher, zur planungsrechtlichen Sicherung der Betriebserweiterung, die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe IV“ sowie die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für das Vorhaben ist die Durchführung einer Umweltprüfung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach BauGB notwendig. Zudem ist im Umweltbericht eine fundierte artenschutzfachliche und -rechtliche Bearbeitung erforderlich. Im Umweltbericht sind Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, enthalten.

Es wurde in einer Bestandsanalyse die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft und auf weitere Schutzgüter geprüft. Im Rahmen einer Konfliktanalyse wurden Aussagen zu Vermeidungs-Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen getroffen.

Im Zuge der Realisierung der Planung werden im Planungsgebiet liegende, bisher unbebaute Böden von mittlerer Wertigkeit (Braunerde aus lösslehmhaltiger Fließerde: Wertstufe 2,33; Braunerde aus sandsteinreichen Fließerden: Wertstufe 2) überbaut, asphaltiert oder gepflastert. Im Anschluss an die Bebauung werden die Bodenfunktionen dieser Flächen nicht mehr oder nur noch eingeschränkt erfüllt. Zur Nivellierung des Geländes sind zudem Abgrabungen vorgesehen, die ebenfalls zu einer Beeinträchtigung der Bodenfunktionen führen. Der Eingriff in den Boden ist aufgrund der Versiegelungen erheblich.

Abgesehen von randlich gelegenen Siedlungs- und Infrastrukturflächen mit angrenzendem Straßenbegleitgrün ist das Planungsgebiet vollständig bewaldet. Rund zwei Drittel seiner Fläche werden von einem naturnahen Hainsimsen-Buchen-Wald eingenommen und rund ein Drittel wird von einem naturfernen Nadelbaum-Bestand eingenommen. Im Nordwesten liegt zudem ein kleiner Sukzessionswald. Im Zuge der Planung werden diese Wälder gerodet und überbaut. Der Eingriff in das Schutzgut Biototypen ist daher erheblich.

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung des Planungsgebiets ergab, dass es von mehreren Vogelarten als Brut- und Nahrungshabitat genutzt wird. Für naturnahe Mischwälder ist die Vogelfauna des Planungsgebiets durchschnittlich ausgeprägt. Da keine streng geschützten oder gefährdeten Arten nachweislich im Gebiet brüten, ist seine Bedeutung als Bruthabitat für Vögel insgesamt mittel. Zudem dient das Planungsgebiet mehreren Fledermausarten als Jagdhabitat, darunter Bechsteinfledermaus und Großem Mausohr. Der Bechsteinfledermaus dient es auch als Transferoute und möglicherweise als Männchenquartier. Zum Ausgleich für den Wegfall von

Lebensräumen dieser Arten sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) notwendig. Weitere planungsrelevante Arten wurden im Planungsgebiet nicht festgestellt.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf den Wasserkreislauf, das Klima, das Landschaftsbild und den Menschen werden insgesamt als gering bis mäßig eingestuft.

Zur Minimierung der Eingriffsfolgen werden im Planungsgebiet folgende Maßnahmen durchgeführt: Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit von Vögeln, Begrünung fensterloser Fassaden, Minimierung störender Beleuchtungseinflüsse, Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen auf den Menschen durch Lärm, Vermeidung des Befahrens umliegender Flächen mit Baufahrzeugen, getrennte Lagerung von Oberboden und mineralischem Erdaushub, Ableitung von Niederschlagswasser und dessen Versickerung außerhalb des Planungsgebiets, Verwendung wasserdurchlässiger Parkplatzbeläge, Entwicklung einer extensiven Dachbegrünung, eines stufigen Waldrandes und von Grünlandbeständen, Pflanzung von Bäumen.

Insgesamt resultiert die Planung unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen in einem naturschutzfachlichen bilanziellen Defizit von 689.059 ÖP für das Planungsgebiet „Wilhelmshöhe IV“. Die Bilanzierung des forstrechtlichen Waldausgleichs erfolgt ebenfalls in Ökopunkten. Für die Waldumwandlung im Planungsgebiet sind 547.768 ÖP auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt dabei auf denselben Flächen wie der naturschutzfachliche Ausgleich, da es sich um denselben Eingriff handelt. Hinzu kommt das bilanzielle Defizit für die Waldumwandlung angrenzend an das außerhalb des Planungsgebiets gelegene Hochwasserrückhaltebecken (HRB) „Häsel“ von 10.450 ÖP. Insgesamt ist somit ein Defizit von 699.509 ÖP auszugleichen.

Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebiets dienen die Aufwertung umliegender Waldbestände im Rahmen des Alt- und Totholzkonzepts von Baden-Württemberg sowie das Anbringen von Vogelnistkästen und Fledermauskästen außerhalb des Planungsgebiets. Das oben genannte bilanzielle Defizit und die erheblichen Auswirkungen auf geschützte Arten werden dadurch vollständig ausgeglichen.

Einen Überblick über das gesamte aus der Planung resultierende bilanzielle Defizit in Ökopunkten und die für den naturschutzfachlichen sowie forstrechtlichen Ausgleich geplanten Maßnahmen gibt nachfolgende Tabelle.

Bilanzielles Defizit der Planung und geplante Ausgleichsmaßnahmen:

Gebiet	Maßnahme	Fläche [m ²]	Eingriff (Ökopunkte)	
			naturschutzfachlich	forstrechtlich
B-Plan-Gebiet Wilhelmshöhe IV	Waldumwandlung Bebauung	31.123 33.301	689.059* (Boden + Biotoptypen)	547.768*
Waldumwandlungsfläche beim HRB „Häsel“	Waldumwandlung	950	-	10.450
Eingriffsdefizit gesamt (Ökopunkte)			699.509	
Ausgleich (Ökopunkte)				
Ökokonto Neuenbürg (Waldrefugien)	Waldaufwertung (Kapitel 1.12.2)	164.077	656.309*	

Waldgebiet „Hägler“	Waldaufwertung (Kapitel 1.12.1)	4.800	43.200	-
Ausgleich gesamt (Ökopunkte)			699.509	

* Forstrechtlicher und naturschutzfachlicher Ausgleich für Eingriffe innerhalb des Planungsgebiets erfolgen auf derselben Fläche, da es sich um denselben Eingriff handelt.

4 Eingegangene Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund

4.1 Frühzeitige Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB)

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

1. Hinweis auf Anbauverbotszone von 20 m zur Landesstraße.
2. Darstellung der Auswirkungen der Planung auf die Erholungsfunktion des Waldes.
3. Hinweis, dass die Umweltprüfung mit den dazugehörigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzen, sowie ein Artenschutzgutachten für die vorkommenden Arten im Eingriffsgebiet fehlen.
4. Hinweis, dass der Bebauungsplan sich nicht aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.
5. Hinweis auf die Erforderlichkeit einer Waldumwandlung (forstrechtliches Verfahren).
6. Forderung einer schalltechnischen Untersuchung zur Vermeidung von Lärmkonflikten.
7. Hinweis auf Berichtigung des Themenpunktes „Auffüllungen“.
8. Es fehlt die Abarbeitung des Schutzgutes Boden nach der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“
9. Die Entwässerungsplanung ist im weiteren Verfahren zu präzisieren.
10. Empfehlung, für flache oder flach geneigte Dächer Dachbegrünungen zuzulassen.
11. Hinweis, dass bei einer Waldinanspruchnahme von 1 bis 5 ha eine standortbezogene Vorprüfung erforderlich ist.
12. Die Antragsunterlagen auf Waldumwandlungserklärung sollte eine bereits mit den Forstbehörden abgestimmte Eingriffs-Ausgleichsbilanz enthalten.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der frühzeitigen Beteiligung keine Stellungnahmen ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 24.07.2018 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

1. Eintrag einer Anbauverbotszone in der Planzeichnung sowie textliche Aufnahme in den Hinweisen.
2. Im Rahmen des Umweltberichtes wird die Erholungsfunktion des Waldes untersucht und entsprechend bewertet.
3. Der Umweltbericht mit Eingriffs-, Ausgleichsbilanzen und integriertem Artenschutzgutachten wird erstellt.

4. Das Verfahren zur 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes läuft parallel zum Bebauungsplanverfahren.
5. Antragstellung für die Waldumwandlung über die untere Forstbehörde bei der höheren Forstbehörde beim Regierungspräsidium Freiburg.
6. Erstellung der schalltechnischen Untersuchung.
7. Es erfolgt eine Korrektur des Themenpunktes „Auffüllungen“
8. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wird das Schutzgut Boden untersucht, bilanziert und Vorschläge für Kompensationsmaßnahmen formuliert.
9. Im weiteren Verfahren erfolgt die Erstellung eines Entwässerungskonzepts.
10. Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wurde bereits im Textteil vorgenommen.
11. Eine standortbezogene Vorprüfung wird erstellt.
12. Die Antragsunterlagen auf Waldumwandlungserklärung werden eine mit den Forstbehörden abgestimmte Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung enthalten.

4.2 Öffentliche Auslegung (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Seitens der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden gingen im Zuge der öffentlichen Auslegung folgende Stellungnahmen mit umweltrelevantem Hintergrund ein:

1. Im Textteil zum Bebauungsplan sollten die Formulierungsvorschläge aus dem Lärmgutachten aufgenommen werden.
2. Die Entwässerungsplanung ist im Zuge der weiteren Planungsverfahren näher zu präzisieren und die Regenwasserretentions- und Vorbehandlungsanlagen für beide Bauabschnitte sind nachzuweisen
3. Es wird darauf hingewiesen, dass Flächen auf denen die Möglichkeit des Eintrags von wassergefährdeten Stoffen in den Untergrund besteht, mit einem undurchlässigen Belag zu versehen sind und an die Vorbehandlung des Regenwassersystems anzuschließen sind.
4. Ein ausreichender Abstand zwischen Bäume und Landesstraße (mind. 7,50 m) ist einzuhalten.
5. Mit der vorliegenden Planung geht ein Verlust an Erholungswald Stufe 1a einher. Vor diesem Hintergrund und aufgrund des notwendigen Waldausgleichs in erheblichem Umfang, sollte eine differenzierte Darlegung des notwendigen Flächenbedarfs sowie der geprüften Standortalternativen erfolgen.
6. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/ Engelsbrand ist das Plangebiet als Waldfläche dargestellt. Dies macht eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren notwendig.

Seitens der Öffentlichkeit gingen im Zuge der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen ein.

In seiner öffentlichen Sitzung am 29.01.2019 hat der Gemeinderat diese Stellungnahmen wie folgt behandelt:

1. Die Formulierungsvorschläge aus dem Lärmgutachten wurden bereits in den Textteil zum Bebauungsplan übernommen.
2. Die Entwässerungsplanung wird im Zuge der nachfolgenden Genehmigungsplanung erstellt.
3. Ergänzung der Örtlichen Bauvorschriften „Umgang mit Niederschlagswasser“.
4. Ergänzung der Hinweise bezüglich der Abstände zwischen Bäume und Landesstraße.
5. Eine differenzierte Darlegung des notwendigen Flächenbedarfs findet sich im Umweltbericht, welcher Bestandteil der Begründung ist. Die Prüfung von Alternativflächen wurde bereits im Rahmen der 4. Teilfortschreibung des FNP abgehandelt. Im Rahmen der Alternativenprüfung konnten keine anderen Standortvarianten außerhalb des Waldes gefunden werden. Die Ausweisung als Gewerbegebiet dient der Bewältigung des Erweiterungsbedarfs der ortsansässigen Firma und ist somit standortgebunden. Die aus betriebsorganisatorischen und infrastrukturellen Gründen einzig sinnvolle Ausdehnungsmöglichkeit des Betriebs befindet sich auf der vorgesehenen Planfläche in ca. 350 m Entfernung zum bestehenden Betriebsgelände.
6. Dass Verfahren der Flächennutzungsplanänderung verläuft bereits parallel zum Bebauungsplanverfahren.

5 Planungsalternativen

Im Zuge der 4. Teilfortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde diese Thematik bereits abgehandelt. Im Rahmen der Alternativenprüfung konnten keine anderen Standortvarianten außerhalb des Waldes gefunden werden. Die Ausweisung als Gewerbegebiet dient der Bewältigung des Erweiterungsbedarfs der ortsansässigen Firma und ist somit standortgebunden. Die aus betriebsorganisatorischen und infrastrukturellen Gründen einzig sinnvolle Ausdehnungsmöglichkeit des Betriebs befindet sich auf der vorgesehenen Planfläche in ca. 350 m Entfernung zum bestehenden Betriebsgelände.