

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

Stadt Riedlingen

Gemarkung Riedlingen

Kreis Biberach

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung)

nach § 10 Abs. 4 BauGB

Anerkannt, 22.05.2024
Riedlingen, den

.....
Schafft, Bürgermeister



Aufgestellt: RF/Br
Riedlingen, den 11.12.2023

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

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

Stadt Riedlingen – Gemarkung Riedlingen - Kreis Biberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

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	6
5. Satzungsbeschluss	7

1. Ziel des Bebauungsplanes

Am südlichen Rand von Riedlingen östlich der Altheimer Straße will ein Bauinteressent auf einem privaten Grundstück, einer Altlastenverdachtsfläche, ein Wohnhaus in Naturstammbauweise errichten. Das Flurstück wird bisher jeweils ungefähr hälftig als Wiese genutzt und ist mit einem Feldgehölz bestockt. Zur Ermöglichung des Vorhabens wurde ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Durch das Bauvorhaben wird dringend benötigter Wohnraum geschaffen, der Ortrand von Riedlingen erhält durch das Naturstammhaus mit viel umgebender Grünfläche einen aufgelockerten städtebaulichen Abschluss und die Belange des Naturschutzes und einer Ortsrandeinguerrung werden durch die planungsrechtliche Festsetzung des Feldgehölzes gesichert. Eine weitere bauliche Entwicklung in Richtung Süden ist durch das dort vorhandene Überschwemmungsgebiet ausgeschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

- Im Verfahren wurde ein Umweltbericht erstellt bei dem die Umweltauswirkung durch das Bauvorhaben bewertet werden. Beim Planbereich handelt es sich um eine vorbelastete Ablagerungsfläche - durch die Ablagerung sind die Schutzgüter „Fläche“, „Boden“ und „Wasser (hier Grundwasser)“ bereits erheblich beeinträchtigt. Deshalb sind durch das Vorhaben auf diese Schutzgüter nur geringe bis mittlere Umweltauswirkungen zu erwarten. Auch auf die weiteren Schutzgüter „Mensch, Gesundheit und Erholung“, „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Klima und Luft“, „Landschaft“ und „Kultur und Sachgüter“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.
- Durch ein Fachbüro wurde die Bedeutung der Flächen für den Artenschutz ermittelt. Dabei wurde das Vorhaben bezüglich der Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wie Zauneidechse, Fledermäuse, Haselmaus, Tothholzkäfer, Vögel, und weitere europarechtlich streng geschützte Tier- und Pflanzenarten hin beurteilt. Das Plangebiet besitzt insgesamt für Tier- und Pflanzenarten nur eine geringe bis mittlere Bedeutung. Für Zauneidechsen sind Minderungsmaßnahmen und funkti-

onserhaltende Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen wurden in die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes überführt.

- Aufgrund einer Stellungnahme des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz wurde von einem Fachbüro eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurden die gewerblichen Lärmimmissionen durch eine Gaststätte, durch ein Autohaus, durch den städtischen Bauhof und die Lärmimmissionen durch die westlich vorbeiführende Landesstraße untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung sind keine gesonderten Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

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 gingen in bei der frühzeitigen Planauslage zwei Stellungnahmen und bei der öffentlichen Auslegung eine Stellungnahme ein. Die Stellungnahmen wurden von Eigentümern zweier an den Planbereich angrenzenden Grundstücken abgegeben. Sie wurden jeweils schriftlich mittels Schreiben von bevollmächtigten Rechtsanwälten vorgebracht.

- Beide Einwendenden hatten Zweifel an der geordneten städtebaulichen Entwicklung und der städtebaulichen Erforderlichkeit des Bebauungsplanes. Die Gemeinde ist dagegen der Meinung, dass hier die Erforderlichkeit für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung (Beschaffung von Wohnraum, Ortsrandentwicklung, Belange des Naturschutzes und Sicherung Ortsrandeingrünung) auch bei der privaten Nutzung des Flurstücks vorliegt. Die geplante Bebauung entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Riedlingen.
 - Eine Einwendende hatte Bedenken bezüglich des Einflusses auf das Grundwasser durch die geplante Bebauung. Nach einem 2002 aufgrund einer Privatinitiative erstellten geologischen Gutachten liegt der Grundwasserstand bei 2,0 m bis 2,5 m unter Gelände. Die Gemeinde erwartet durch die geplante Wohnbebauung ohne Unterkellerung und durch großen Abstand zum Grundwasser keine negativen Auswirkungen auf das durch die Altablagerung vorbelastete Grundwasser.
 - Eine Einwendende hatte Bedenken bezüglich der Lärm- und Abgasimmissionen durch die geplante bauliche Nutzung des Grundstückes. Von der geplanten Bebauung (Wohnhaus mit Nebengebäuden) ausgehende erhebliche zusätzliche Immissionen wurden seitens der Stadt, mit Ausnahme beim Errichten des Gebäudes, nicht gesehen. Ergänzend wurde im Zuge des Verfahrens eine bauliche Nutzung direkt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, mit der Ausnahme von Einfriedungen, ausgeschlossen.
-

Stadt Riedlingen – Gemarkung Riedlingen - Kreis Biberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

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

- Bedenken wurde von Angrenzen bezüglich der Hochwassersituation geäußert. Da die geplante Bebauung jedoch vollständig außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ100) liegt und nur kleine Teile der Nebenanlagen innerhalb eines sogenannten Hochwasserrisikogebietes (HQ-Extrem) liegen, sah der Gemeinderat durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die vorhandene Hochwassersituation. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Stellungnahme zu den Belangen des Hochwasserschutzes vom Regierungspräsidium Tübingen verwiesen in der festgestellt wird, dass das Bauvorhaben außerhalb des Überschwemmungsgebietes liegt und deshalb zulässig ist.
- Von Einwendenden aufgeführte naturschutzrechtliche Bedenken durch die geplante Bebauung bezüglich der im Feldgehölz vorkommenden Vogelarten, wurden vom Gemeinderat nicht gesehen. Durch die im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag getroffenen Feststellung, dass im Feldgehölz nur häufige, weitverbreitete und nicht störungsempfindliche Vogelarten vorkommen, ist bei der geplanten Bebauung nicht mit naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die Behörden wurden jeweils im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und zum Planentwurf zu einer Stellungnahme aufgefordert. Folgende wesentliche Stellungnahmen gingen zur frühzeitigen Beteiligung und zum Planentwurf ein.

- In der Stellungnahme der Baurechtsbehörde wurde auf die erforderliche aber noch nicht gegebene Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan hingewiesen. Der Flächennutzungsplan befindet sich derzeit im Änderungsverfahren. Der Bebauungsplan ist ohne die sogenannten materiellen Planreife des Flächennutzungsplanes noch nicht genehmigungsfähig. Die Stadt Riedlinge wird den Bebauungsplan deshalb erst nachdem der Flächennutzungsplan die Planreife erreicht hat zur Genehmigung einreichen.
 - In den Stellungnahmen der unteren Naturschutzbehörde wurden auf eine mögliche Beeinträchtigung von naheliegenden Schutzgebieten hingewiesen. Aufgrund des großen Abstandes von 150 m zu den Schutzgebieten und dadurch, dass bestehende Bauungen deutliche näher an den Schutzgebieten liegen bzw. zwischen den Schutzgebieten und der geplanten Bebauung liegen ist eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete ausgeschlossen.
 - Weiterhin äußerte sich die Naturschutzbehörde zu den vorgezogenen Ausgleichmaßnahmen zum Schutz des Eidechsenvorkommens. Der Artenschutzgutachter hat deshalb die Artenschutzmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde abgestimmt.
 - In der Vorplanung zum Bebauungsplan war als Ausgleich für den von der Bebauung verursachten Eingriff südlich des Planbereichs eine größere Ausgleichsmaßnahmen durch die Entwicklung einer extensiver Nasswiese vorgesehen. Die Naturschutzbe-
-

Stadt Riedlingen – Gemarkung Riedlingen - Kreis Biberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

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

hörde gab dazu in ihrer Stellungnahme entsprechende Hinweise zur Umsetzung und extensiven Pflege des Nasswiese. In der weiteren Abstimmung wurde jedoch, wegen der Unverhältnismäßigkeit zwischen dem geringen Eingriff durch die geplante Bebauung und dem großen Ausgleich durch die geplante Nasswiese, die Ausgleichsmaßnahme vom Bebauungsplan abgetrennt. Die Entwicklung der Nasswiese wird nun als getrennte Ökokontomaßnahme für das Ökokonto der Stadt Riedlingen durchgeführt. Durch die vorgenommene Abtrennung sind auch die vom Landwirtschaftsamt geäußerten Bedenken zur Ausgleichsmaßnahme entfallen. Der Bauherr hat sich die erforderlichen Ökopunkte zum Ausgleich auf dem freien Markt erworben.

- Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz hatte immissionsschutztechnische Bedenken durch Immissionen von den umliegenden Gewerbetrieben und von der Altheimer Straße. Der Vorhabenträger beauftragte deshalb eine schalltechnische Untersuchung. Die geplante Bebauung wurde durch die Gemengenlage im Umfeld dem Schutzanspruch eines Mischgebietes zuordnet. Im Ergebnis werden die relevanten Immissionswerte eingehalten.
- Das Regierungspräsidium Tübingen wies in seiner Stellungnahme zu den Belangen des Straßenbaus auf den erforderlichen Abstand zum Fahrbahnrand der Landesstraße und auf ein Zufahrtsverbot außerhalb der gestatteten Zufahrt im Norden des Planbereiches hin. Die Vorgaben des Regierungspräsidiums wurden in den Bebauungsplan übernommen.
- Das Regierungspräsidium Tübingen wies in seiner Stellungnahme zu den Belangen des Hochwasserschutzes darauf hin, dass das Bauvorhaben selber nicht im Überschwemmungsgebiet liegt. Innerhalb von Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung von baulichen Anlagen sowie das Erhöhen und Vertiefung der Erdoberfläche verboten. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes liegen Teilflächen auf denen im Bauungsplan Wiesen und Gehölze festgesetzt sind. Das Verbot der Erhöhung und Vertiefung des Geländes wurde deshalb in den Textteil mit aufgenommen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch das Vorhaben wird eine vorbelastete Altablagerungsfläche - durch die Altablagerung sind die Schutzgüter „Fläche“, „Boden“ und „Grundwasser“ bereits erheblich beeinträchtigt - einer baulichen Nutzung zugeführt. Das Vorhaben ist im Eigentum des Bauinteressenten und entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Riedlingen.

Wichtige Naturschutzziele wie keine Zerschneidung bisher unzerschnittener Landschaften, sparsamer Umgang mit Schutzgut Boden, keine erhebliche Beeinträchtigung von bisher unbelasteter Landschaft, keine Beeinträchtigung von lokalen Populationen geschützter Tier- und Pflanzenarten und keine Zerstörung von Lebensstätten von streng geschützten Tier- und

Stadt Riedlingen – Gemarkung Riedlingen - Kreis Biberach
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Flurstück 85/1 Altheimer Straße“

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

Pflanzenarten werden bei der Planung beachtet. Schutzziele von Schutzgebieten werden nicht beeinträchtigt.

Bei einer Verlagerung des Vorhabens weiter nach Osten, wird das Hochwasserrisikogebiet stärker eingegriffen, ein erheblicher Eingriff in das Feldgehölz findet statt, eine längere Grundstückszufahrt ist erforderlich und die Lärmimmission des städtischen Bauhofs wirken stärker auf das geplante Vorhaben ein. Bei einer Verlagerung des Vorhabens würde sich somit die negativen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben erhöhen. Anderweitige, die Schutzgüter weniger beeinträchtigen Planungsalternativen sind nicht sichtbar.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 20.11.2023 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.