



Gemeinde Irndorf

Landkreis Tuttlingen

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan "Buigen Nord"

Gemäß § 10 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Darzulegen ist die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Allgemeine Ziele des Bebauungsplans

Im Bereich der im Flächennutzungsplan (FNP) dargestellten Gewerblichen Baufläche „Buigen“ sind zwei Betriebe, ein Holzbauunternehmen und ein medizintechnisches Unternehmen, ansässig.

Das Holzbauunternehmen hat eine betriebliche Erweiterung durch den Bau einer Produktionshalle nördlich des zuvor bereits vorhandenen Gebäudeareals vorgenommen. Auch beim medizintechnischen Unternehmen können mittel- bis langfristige Entwicklungspläne zu einer Erweiterung baulicher Anlagen führen.

Die Gemeinde Irndorf beabsichtigt, mit dem Bebauungsplan "Buigen Nord" den am Ort seit Jahren ansässigen und für die Gemeinde bedeutenden Gewerbebetrieben Möglichkeiten zur betrieblichen Erweiterung im Umfeld zu den heutigen Unternehmensstandorten bereit zu stellen. Zu diesem Zweck soll der Bebauungsplan „Buigen Nord“ aufgestellt werden.

Für die Gemeinde besteht ein großes öffentliches Interesse am Planvorhaben. Vorhandene Arbeitsplätze können so gesichert werden. Durch die Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten für die ansässigen Betriebe können weitere Arbeitsplätze in Irndorf geschaffen werden. Das Planvorhaben bietet neben den Möglichkeiten für Betriebsentwicklungen der ansässigen Betriebe auch Potential für weitere kleinere Gewerbeansiedlungen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplanverfahren

Umweltbericht mit Umweltprüfung

Für den vorliegenden Bebauungsplan „Buigen Nord“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die hierin ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht dargestellt.

Schutzgut Mensch

Die zu erwartenden Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut *Mensch* sind als gering einzustufen. Innerhalb des Plangebietes sind nur Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Für Wohnnutzungen außerhalb des Plangebietes, im angrenzenden Bereich der Buigenstraße, trägt der Bebauungsplan mit der Ausweisung eines Mischgebietes zu einem störungsarmen Wohnumfeld bei, da störungsintensivere Nutzungen nur in nördlicher Richtung entwickelt werden können. Werksverkehr wird künftig, abseits der beengten und störungsempfindlichen Verhältnisse im angrenzenden Wohngebiet, direkt zur Kreisstraße abgeleitet. Eine Minderung der Erholungseignung der Landschaft ist nicht zu erwarten. Erholungsinfrastruktur geht durch das Planvorhaben nicht verloren. Leicht erhöhte Schallemissionen durch die künftige gewerbliche Nutzung sind um unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum möglich.

Schutzgut Arten und Biotope

Beim un bebauten Teil des Plangebietes "Buigen Nord" handelt es sich um einen Lebens- und Teillebensraum repräsentativer Arten, vorbelastet durch gewerbliche Aktivitäten.

Das Plangebiet wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung und einer Natura 2000-Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet "Südwestalb und Oberes Donautal" untersucht (**Anlage 2 zum UB**). Der Gutachter stellt fest, dass die *„im Geltungsbereich des geplanten Baugebietes Buigen Nord und den daran angrenzenden Flächen sich nach den Ergebnissen der Gebietsbegehung keine Lebensstätten europarechtlich streng geschützter Arten befinden. Verbote bezüglich der Bestimmungen des § 44 Absatz 1 Nr. 1-3 Bundesnaturschutzgesetz können daher ausgeschlossen werden. Weiterführende Untersuchungen im Sinne einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind daher nicht erforderlich.“*

Eine Beeinträchtigung der landschaftsvernetzenden Funktion von Lebensraumtypen ist durch das Planvorhaben nicht gegeben. Im Süden und im Osten fügt sich das Plangebiet an die Ortslage Irndorf an, im Nordwesten befinden sich zwei Hofstellen.

Schutzgut Boden

Die hohe bauliche Dichte in einem Gewerbegebiet führt stets zu erheblichen Auswirkungen auf die vorkommenden natürlich entwickelten Böden mit ihren Bodenfunktionen. Im Plangebiet „Buigen Nord“ bestehen allerdings erhebliche Vorbelastungen durch die beiden bestehenden Gewerbebetriebe und den von diesen erstellt Infrastruktur. Auch sind in der Vergangenheit im Plangebiet Bodenflächen in großem Umfang im Zuge von Bauvorhaben und Geländemodellierungen anthropogen verändert worden. Die Bodenfunktionen am Standort sind mit einer geringen bis mittleren Funktionserfüllung zu bewerten.

Vermeidungsmaßnahmen zielen auf einen Massenausgleich hin. Ein bodenschonender Umgang beim Aus- und Einbau von Boden minimiert den Eingriff in das Schutzgut. Die Kompensation des hohen Eingriffs in das Schutzgut Boden konnte in Irndorf nicht durch direkte Bodenmaßnahmen erreicht werden, daher wurde ein schutzgutübergreifender Ausgleich beim Schutzgut Arten und Biotope aufgezeigt.

Schutzgut Wasserhaushalt

Das Plangebiet liegt, ebenso wie die gesamte Ortslage von Irndorf, in der Schutzzone III des großflächigen Wasserschutzgebietes „Heuberg“, das eine Fläche von 14.338 ha umfasst.

Grundwasservorkommen im Weißjuragebiet sind grundsätzlich hygienisch anfällig, da vielerorts ein ausreichender Bodenfilter fehlt. Nahezu im gesamten Plangebiet wird, soweit nicht bereits durch die beiden bestehenden Betriebe geschehen, die Bodenschicht im Bereich der Bauflächen und der Verkehrs- und Rangierflächen abgetragen. Dies setzt die Filterfunktion des Gesamtstandortes deutlich

herab. Zum Schutz des Grundwassers sind im Plangebiet diverse Festsetzungen im Sinne von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplanverfahren getroffen worden. Darüber hinaus werden alle Maßnahmen zur Entwässerung von Oberflächen im Plangebiet im Rahmen eines Entwässerungsantrages zum jeweiligen Baugesuch mit dem Landratsamt Tuttlingen - Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

Schutzgut Klima

Durch weitere zulässige Überbauung und Versiegelung gehen im Plangebiet Kalt- und Frischluftentstehungsflächen verloren. Innerhalb der Senke an der Westseite des Plangebietes ist eine Luftleitbahn ausgebildet, die auf den Ort gerichtet ist. Bereits heute gehen von den bestehenden Baukörpern im Plangebiet, gleichermaßen wie von der dichten Wohnbebauung im angrenzenden Wohngebiet Buigenstraße erhebliche Barriereeffekte aus. Auch das Dammbauwerk nördlich des Plangebietes mindert die Funktion der Luftleitbahn. Die flächenmäßig kleine Ortslage von Irndorf ist insgesamt sehr gut durchlüftet, so dass die Bedeutung der im Plangebiet ausgebildeten Luftleitbahn lokalklimatisch eher gering ist.

Schutzgut Landschaftsbild

Das geplante erweiterte Gewerbegebiet gliedert sich räumlich gut an die Ortslage an und ist auch topographisch gut eingebettet. Eine besondere Bedeutung für die Gesamtwirkung des Landschaftsbildes kommt dem Plangebiet nicht zu, erst bei Annäherung an den Ort werden künftige höhenbegrenzte gewerbliche Baukörper am Ortsrand in Erscheinung treten. Für das Ortsbild hat das geplante Gewerbegebiet jedoch eine erhebliche Bedeutung. Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Gewerbebetriebe.

Der Verlust landschaftlicher Vielfalt und Naturnähe durch das geplante Gewerbegebiet ist gering, die Vorbelastungen sind bereits hoch. Durch die bestehenden, z.T. großvolumigen gewerblichen Baukörper und die versiegelten Flächen ist bereits ein Verlust der natürlichen Eigenart der Landschaft im Plangebiet zu verzeichnen. Der Bebauungsplan „Buigen Nord“ ermöglicht eine quantitative Ausweitung der gewerblichen Nutzung. Ein weiterer erheblicher Verlust der natürlichen Eigenart der Landschaft ist aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wurde im Rahmen einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nach §§ 14 ff BNatSchG ermittelt. Zur Minimierung und Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft wurden 15 Maßnahmen vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan in Form von Festsetzungen und Plananpassungen übernommen wurden. Die wichtigsten **Vermeidungsmaßnahmen** umfassen:

- Erhalt einer Grünfläche mit Baumreihe.
- Sachgerechter Umgang mit Boden.
- Schutz des Grundwassers vor einem Eintrag wassergefährdender Stoffe.

Aufgrund eines eng um das geplante Gewerbegebiet gezogenen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden nur 3 kleinere **Ausgleichsmaßnahmen** festgesetzt:

- Pflanzung eines Baumes an zentraler Stelle am Ortseingang
- Eingrünung des Ortsrandes durch die Pflanzung von 6 großkronigen Bäumen auf privater Grünfläche.
- Begrünung von Stellplätzen durch Pflanzung eines großkronigen Laubbaumes je 5 Stellplätze.

Ein naturschutzrechtlicher Vollaussgleich konnte beim Schutzgut Arten und Biotope durch die Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht erreicht werden. Auch beim Schutzgut Boden verblieb ein erhebliches Ausgleichsdefizit. Im Rahmen einer **Ersatzmaßnahme im Bereich Hülbenwäldle** konnte ein natur- und bodenschutzrechtlicher Vollaussgleich erreicht werden.

- Nutzungsumwandlung und Extensivierung auf einer Teilfläche von Flst.-Nr. 1320 (neu Flst.-Nr. 4264).

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen einer Vorprüfung wurden das Plangebiet und seine Umgebung vom *Dipl.-Biologen Mathias Kramer, Tübingen*, im April 2018 begangen. Geprüft wurde, ob sich innerhalb des Plangebietes sowie in den daran angrenzenden Flächen des Natura 2000-Vogelschutzgebietes potentielle Lebensstätten der für das Natura 2000-Gebiet gemeldeten Vogelarten befinden und ob im Plangebiet potentielle Lebensstätten europarechtlich streng geschützter Arten vorhanden sind. Weder wurden geeignete Lebensräume der für das Vogelschutzgebiet gemeldeten Offenlandarten wie Neuntöter, Braunkehlchen, Steinschmätzer oder Wachtel noch Lebensstätten europarechtlich streng geschützter Arten wie z.B. Feldlerche festgestellt. Auch konnten keine potentiellen Quartiere von Fledermäusen oder von streng geschützten Arten der Reptilien, Amphibien oder z.B. der Tagfalter im Plangebiet festgestellt werden.

Natura 2000-Schutzgebiete

Ergebnis der von Diplom-Biologe Mathias Kramer durchgeführten Natura 2000-Erheblichkeitsprüfung zum Vogelschutzgebiet „*Südwestalb und Oberes Donautal*“ ist, das durch das geplante Baugebiet „*Buigen Nord*“ auf der Gemarkung Irndorf weder Lebensstätten der für das Vogelschutzgebiet gemeldeten Arten direkt betroffen sind noch indirekte vorhabenbezogene Wirkungen (z.B. Kulissenwirkungen) oder Störungen von Vogelarten zu erwarten sind.

3. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat Irndorf hat in öffentlicher Sitzung am 15.09.2011 den Geltungsbereich des Bebauungsplans „*Buigen Nord*“ festgelegt und die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 13.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Nachdem das Planverfahren einige Jahre geruht hatte und der Geltungsbereich des Bebauungsplans geändert worden ist, fasste der Gemeinderat Irndorf in seiner Sitzung am 06.03.2018 einen erneuten Aufstellungsbeschluss.

In seiner Sitzung vom 01.12.2011 beschloss der Gemeinderat die Frühzeitige Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorzunehmen. Diese wurde in der Zeit vom 19.12.2011 bis einschließlich 20.01.2012 durchgeführt.

Aufgrund weiterer Verzögerungen und verschiedener Änderungen am Planentwurf beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 06.03.2018 die erneute Frühzeitige Unterrichtung der Bürger und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorzunehmen. Sie wurde in der Zeit vom 03.04.2018 bis einschließlich 04.05.2018 durchgeführt.

Mit den eingegangenen Stellungnahmen und Äußerungen setzte sich der Gemeinderat Irndorf in seiner Sitzung am 22.01.2019 auseinander und fasste dazu einen Abwägungsbeschluss.

In gleicher Sitzung, am 22.01.2019, traf der Gemeinderat den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Planentwurfes. Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 18.02.2019 bis einschließlich 23.03.2019 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB befasste sich der Gemeinderat in seiner Sitzung am 21.05.2019 mit den eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

In seiner Sitzung am 21.05.2019 fasste der Gemeinderat Irndorf weiterhin den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Buigen Nord“, Fassung vom 25.04.2019.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde tritt der Bebauungsplan „Buigen Nord“ in Kraft.

4. Anregungen und Abwägung

Die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie das Ergebnis der Abwägung sind im Umweltbericht dargestellt worden. Die Abwägungsbeschlüsse können eingesehen werden. Stichpunktartig und gekürzt sind nachstehend aus beiden Anhörungsstufen eine Auswahl wesentlicher umweltrelevanter Anregungen und Hinweise sowie die Stellungnahme der Gemeinde aufgelistet:

Öffentlichkeit

- **Unverhältnismäßigen Flächenbeanspruchung** für öffentliche Verkehrswege

Im Rahmen des Bebauungsplans muss jedes künftige Baugrundstück an das öffentliche Straßennetz angeschlossen werden. Die im Bebauungsplanentwurf enthaltenen Erschließungsanlagen sind insofern notwendig. Diese sind auch keinesfalls überdimensioniert, da auf einen Gehweg verzichtet wurde. Die Wendeschleife entspricht dem Flächenbedarf für Lastzüge (RASt 06).

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange / TÖB

- **Gehweg** entlang der Kreisstraße bis zur Einmündung „Zufahrt zu den Höfen“ einplanen.

Die Anregung wird positiv gesehen. Eine Weiterführung des Gehweges ist sowohl auf der Ostseite (bisher nicht im Geltungsbereich (Fahrbahngrundstück) als auch auf der Westseite (im Geltungsbereich, Fahrbahngrundstück) möglich.

- **Keine Umwandlung von Acker in Grünland** bei naturschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen.

Eine Umwandlung von Acker in Grünland kann nicht ausgeschlossen werden, zumal immer mehr Grünlandflächen als FFH-Mähwiesen ausgewiesen worden sind bzw. werden und somit als Ausgleichsflächen ausfallen.

- **Ersatzmaßnahme E1 „Landschaftspflegekonzept Hülbenwäldle“** ist geeignet für FFH-Mähwiesenausgleich und für den Gesamtausgleich

Kenntnisnahme

- **Ersatzmaßnahme E1 - Verlust von Ackerflora und -fauna** durch Ökokontomaßnahmen der Flächenagentur.

Kenntnisnahme

- **Änderung des Landschaftsschutzgebietes** wird wegen geringfügiger Betroffenheit nicht für erforderlich gehalten.

Kenntnisnahme

- **FFH-Mähwiesen** sind betroffen, der Eingriff ist auszugleichen.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen des in Arbeit und in Abstimmung bei der unteren Naturschutzbehörde befindlichen gemeindlichen Ökokontos.

- **Mähzeitpunkte** sind zu spät angesetzt; 1. Schnitt bereits Anfang bis Mitte Juni; 2. Schnitt im August.

Der Maßnahmenbereich befindet sich ca. 860 m ü NN. Ein erster Schnitt Anfang bis Mitte Juni zur Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser, wie von der UNB als optimal angesehen, ist in dieser Höhenlage ist zu früh. Er könnte zur Artenverarmung von Mähwiesenarten führen.

Der 1. Schnitt sollte frühestens zur Blüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen, dieser Zeitraum wäre 2 Wochen später, von Mitte bis Ende Juni, anzusetzen. Ein 2. Schnitt könnte dann gegen Ende August erfolgen. vgl. hierzu auch Managementplan „Großer Heuberg und Donautal“

- **Keine Betroffenheit streng geschützter Arten** gemäß artenschutzrechtlicher Vorprüfung.

Die geforderten Informationen sind in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung dargelegt.

- **Natura 2000-Vorprüfung** liegt vor- keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Kenntnisnahme

- **Bodenschutz:** Bauzeitliche Beeinträchtigungen vermeiden.

Die Anregungen sind weitgehend bereits in den Planungsrechtlichen Festsetzungen, Ziffer 2.8 ff, enthalten.

- **Bodenschutz:** Ausgleich nach ÖKVO.

Die Ökokontoverordnung gilt gemäß § 12 ÖKVO nicht für baurechtliche Verfahren. Die Eingriffskompensation erfolgt deshalb in Anlehnung an die ÖKVO.

- **Bodenschutz:** Sparsamer und schonender Umgang mit Boden - Vorgaben und Anregungen.

Punktuell werden die Bebauungsplanunterlagen noch gemäß dem Maßnahmenkatalog des Wasserwirtschaftsamtes ergänzt.

- **Bodenschutz:** Ersatzmaßnahme E1 wird als Bodenmaßnahme anerkannt

Kenntnisnahme

- **Erhebliche Eingriffe in „Überregional bedeutsamen naturnahen Landschaftsraum“** gemäß Landesentwicklungsplan vermeiden, ggf. ausgleichen.

Der Anregung wird entsprochen (vgl. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung).

- **Belastungsarmes Wohnumfeld** für benachbarte Wohngebiete und für landwirtschaftliche Hofstellen sicherstellen.

Eine gewerbliche Entwicklung besteht im südlichen Bereich des Plangebietes seit langem. Durch die Ausweisung eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO wird dieses wohngebietsnahe abgestuft. Neben Wohngebäuden und anderen Nutzungen sind gewerbliche Nutzungen zugelassen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Für den nördlichen Bereich ist ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Darin sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulässig.

5. Geprüfte Planungsalternativen

Entwicklungsprognose ohne Planvorhaben

Beim Plangebiet des Bebauungsplans „Buigen Nord“ handelt es sich bisher um einen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB. Das bedeutet, dass ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan bauliche Erweiterungen der beiden im Plangebiet ansässigen Unternehmen nicht zulässig sind. Auch Anfragen von Betrieben nach einem gewerblichen Bauplatz kann die Gemeinde ohne einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht positiv begegnen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für beide im Plangebiet ansässige Unternehmen scheidet eine Entwicklungsmöglichkeit an einem anderen Standort in Irndorf aus.

Darüber hinaus bestehen zum Gewerbegebiet „Buigen Nord“ in Irndorf auch sonst keine Standortalternativen. Ein Gewerbegebiet sollte sich in im Zusammenhang mit der bebauten Ortslage befinden. Im Umfeld der Ortslage scheidet ein Großteil der Flächen jedoch bereits aus topografischen Gründen

für eine gewerbliche Entwicklung aus. Weitere Ausschlusskriterien für ein Gewerbegebiet an anderer Stelle sind die ausgewiesenen Schutzgebiete, die den Ort allseitig umgeben. Auch ein direkter Anschluss oder eine erschließungstechnisch auf kurzem Wege herzustellende Anbindung an den überörtlichen Verkehr (K 5902) stellt ein wichtiges Prüfkriterium dar. Kommunale Zielsetzung ist eine Konzentration von Gewerbebetrieben an möglichst einem Standort.

Irndorf, den 22.05.2019

Jürgen Frank, Bürgermeister