

Öffentliche Bekanntmachung

Auslegungsbeschluss - öffentliche Auslegung -

- 1. Bebauungsplanentwurf „Trieb“**
- 2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Trieb“**

Gemeinde Grafenberg

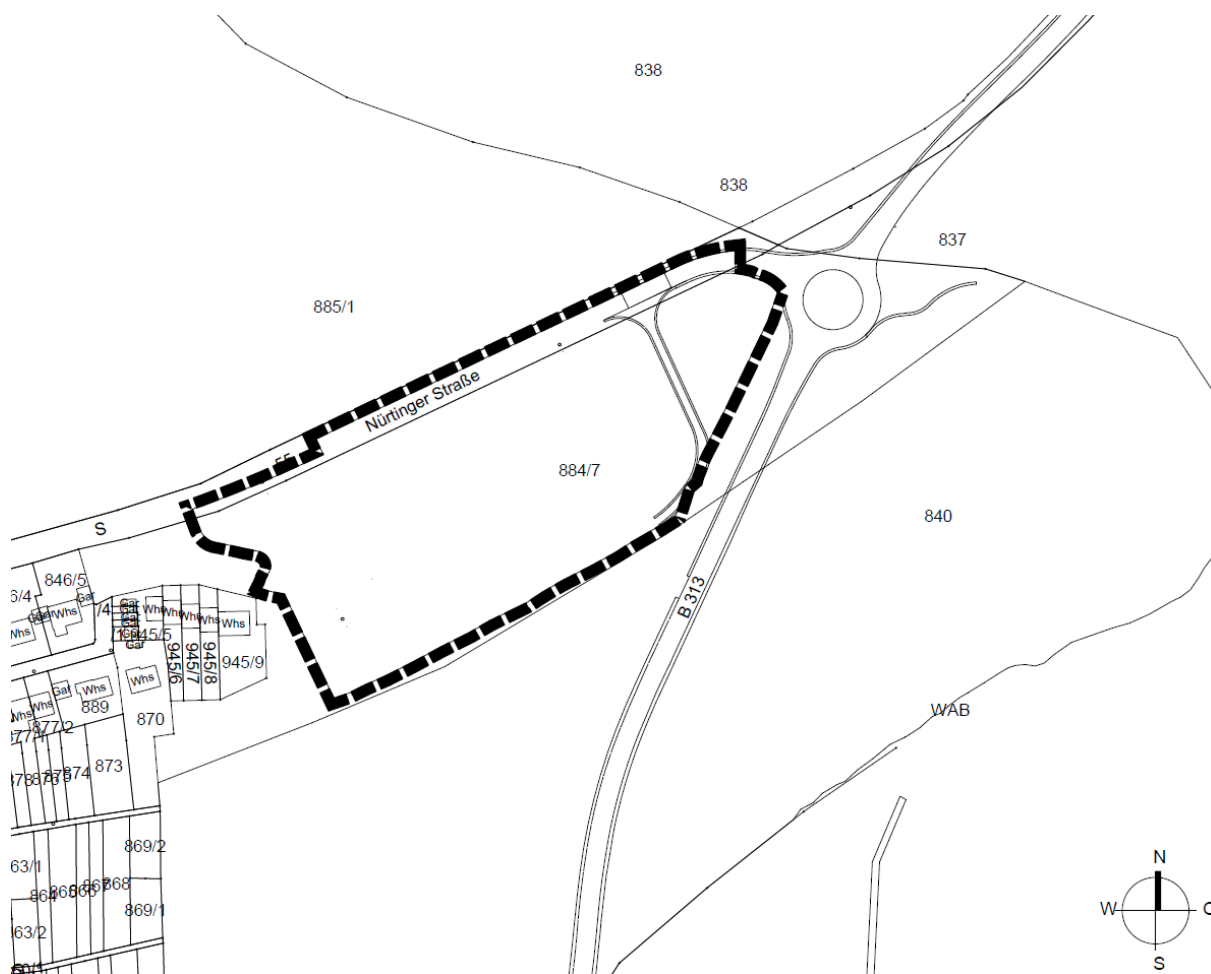
Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenberg hat am 22.03.2022 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Trieb“, Gemeinde Grafenberg, gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung BW öffentlich auszulegen.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Trieb“ beabsichtigt die Gemeinde Grafenberg die Ausweisung eines Gewerbegebiets am Ortseingang an der Nürtinger Straße. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Erweiterungsflächen für den Bedarf ortsansässiger Betriebe geschaffen sowie die Lebensmittelgrundversorgung des Ortes langfristig gesichert. Der Gemeinde Grafenberg wird langfristig ein Defizit bei der wohnortnahen Lebensmittelgrundversorgung aufweisen. Um die Betriebsabläufe zu optimieren und um sich weiterhin im Wettbewerb auf dem Wirtschaftsmarkt etablieren zu können, ist es auch notwendig, insbesondere für ortsansässige Betriebe geeignete Flächen zur Verfügung zu stellen. Die Unterbringung von Betrieben, die ein höheres Verkehrsaufkommen aufweisen, bietet sich im direkten Anschluss an die Bundesstraße an. Zukunftsfähige Arbeitsplätze sowie eine wohnortnahe Grundversorgung werden mit der Erschließung des Gewerbegebiets „Trieb“ gesichert.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Siedlungsrand von Grafenberg, an der Nürtinger Straße (K6761) ortsauswärts Richtung Tischhardt bzw. Großbettlingen. Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst die Teilstücke der Flurstücke Nr. 884/7 und 55 und beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,06 ha.

Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



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 07.02.2022.

Öffentliche Auslegung

Es besteht für jedermann die Möglichkeit die Planung mit Vertretern der Verwaltung zu erörtern und sich zu der Planung zu äußern.

Der Entwurf des Bebauungsplans und der Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften werden mit Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

von Freitag, dem 01.04.2022 bis Montag, dem 02.05.2022,

je einschließlich, bei der Gemeinde Grafenberg, Gemeindeverwaltung, Bergstraße 30, 72661 Grafenberg (Zimmer 1, Frau Hielscher) öffentlich ausgelegt.

Die auszulegenden Unterlagen sind zusätzlich im oben genannten Zeitraum auf der Internetseite der Gemeinde unter der Internet-Adresse www.grafenberg.de/rathaus-buergerservice/oeffentliche-bekanntmachungen 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 mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz und artenschutzrechtlicher Prüfung vom 07.03.2022

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplans eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht umfasst die Inhalte nach § 2 a) BauGB und der Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c) BauGB. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bauleitplans.

- Fläche

Die Größe des Plangebiets umfasst ca. 20.640 m². Es befindet sich am östlichen Ortsrand von Grafenberg an der B 313. Vornutzung der Fläche als Streuobstwiese und ehemals als Häckselplatz am Waldrandbereich. Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Es handelt sich um eine Baumaßnahme zur Entwicklung eines Gewerbegebiets in Ortsrandlage (GRZ 0,9) mit dem Ziel, den Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmer zu decken. Durch eine multifunktionale Nutzung der Gebäude (Großhandel und Einzelhandel mit med. Einrichtung im OG) und der Erschließung über die Nürtinger Straße kann die verfügbare Fläche effektiv genutzt werden. Das umfassende Begrünungs- und Maßnahmenkonzept zur Berücksichtigung der Umweltbelange lässt mögliche Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß senken.

- Geologie und Boden

Der geologische Untergrund des Plangebiets ist durch Braunjura-Opalinuston geprägt. Aus dem Opalinuston hat sich Pseudovergleyter Pelosol bis Braunerde-Pelosol entwickelt. Die Gesamtbewertung des Bodens ist „mittel“. Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch bestehende Voll- und Teilversiegelungen und Auffüllung. Dem Umweltbelang kommt eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Die Planung führt zu einer zusätzlichen vollständigen Neuversiegelung von ca. 6.410 m². Dies führt zu einem vollständigen Funktionsverlust der Böden. Unbelastete PKW-Stellplatzbereiche, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen, dies führt zu einem Teilverlust der Bodenfunktion (3.750 m²). Die Dachbegrünungen von 2.580 m² führen zu einem Teilverlust der Bodenfunktionen. Der Eingriff betrifft Böden von geringer bis mittlerer Wertigkeit. Die Beeinträchtigung dieses Schutzguts ist als „erheblich“ einzustufen.

- Grundwasser

Die hydrogeologischen Schichten des Mittel- und Unterjura sind in Bezug auf das Grundwasser von geringer Bedeutung. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist sehr gering bis gering. Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Die Planung führt zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Durch die bestehende, sehr geringe Wasserdurchlässigkeit der anstehenden Böden ist die Grundwasserneubildung im Gebiet gering ausgeprägt. Unbelastete PKW-Stellplatzbereiche, Hofflächen und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

- Oberflächenwasser

Im Plangebiet sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Im Plangebiet bestehen keine Vorbelastungen. Überschwemmungsgebiet ist nicht gegeben. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Die Planung führt zu keiner Beeinträchtigung von Oberflächengewässern, die vollständige Netto-Neuversiegelung von 6.410 m² führt zu einer Verminderung des Wasserrückhaltevermögens und zu einem beschleunigten Abfluss des Oberflächenwassers. Das naturverträgliche Niederschlagskonzept mit Dachbegrünung (2.580 m²) zur Retention, Verdunstung und Versickerung wasserdurchlässiger Beläge (3.750 m²) lässt mögliche Beeinträchtigungen auf ein unerhebliches Maß senken.

- Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt

Die Flächen des Plangebiets bestehen aus bis zu ca. 60 % hochwertigen Biototypen

(Magerwiese mit Streuobst). Hinzu kommen mittelwertige Biotoptypen (ca. 35 %). Sehr geringwertige Biotoptypen bilden nur kleine Bereiche (ca. 5 %). Im Plangebiet bestehen Vorbelastungen durch einen ehemaligen Häckselplatz. Im Plangebiet bestehen Pflanzgebote und Pflanzbindungen des Planfeststellungsverfahrens B 313. Zwischen Plangebiet und Ortsrandlage befindet sich eine Hecke. Dem Umweltbelang kommt eine hohe Bedeutung zu.

Verlust von ca. 11.760 m² hochwertigen Vegetationsflächen (Mager- und Fettwiese mit Streuobst).

Es sind geschützte Artengruppen nach § 44 BNatSchG betroffen. Betroffene Artengruppen sind Käfer, Brutvögel und Fledermäuse. Dem Umweltbelang des Artenschutzes kommt eine hohe Bedeutung zu. Unter Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte gegeben. Es wird auf die artenschutzrechtliche Relevanzprüfung verwiesen.

Innerhalb des Plangebiets befindet sich eine FFH-Mähwiesen im Umfang von 9.910 m² (§ 19 BNatSchG Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen). Kernflächen Biotopverbund mittlere Standorte im Plangebiet im Umfang von 18.000 m² (§ 21 BNatSchG Biotopverbund). Keine § 30 BNatSchG Biotope. Innerhalb des Plangebiets befindet sich ein Streuobstbestand im Umfang von 14.700 m² (§ 33 a NatSchG Streuobst). Den Umweltbelangen des Naturschutzes kommt eine hohe Bedeutung zu. Eine Beeinträchtigung von FFH-Mähwiesen (Verlust von 8.120 m²), Kernfläche Biotopverbund (Verlust 18.000 m²) und Streuobstbestände (Verlust 11.760 m²) ist gegeben.

Die Beeinträchtigung dieses Schutzguts ist insgesamt als „erheblich“ einzustufen.

- Klima und Lufthygiene / Erneuerbare Energien, Energieeffizienz

Das Plangebiet umfasst ein Kaltluftentstehungsfläche mit geringer siedlungsklimatischer Relevanz. Es sind keine Immissionsschutzflächen vorhanden. Im Plangebiet bestehen lufthygienische Vorbelastungen durch die benachbarte B 313. Die Bestandsnutzung hat für die Nutzung von erneuerbaren Energien keine Relevanz. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Die Planung führt zu einem Verlust von Kaltluftentstehungsflächen durch Neuversiegelung. Eine Beeinträchtigung von siedlungsrelevanten Abflussbahnen ist nicht gegeben. Die Nutzung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist zulässig und wird empfohlen.

- Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Die Bestandsnutzung hat für die Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels keine Relevanz. Dem Umweltbelang kommt eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

Aufgrund der Festsetzung von Dachbegrünung (Zwischenspeicherung Niederschlagswasser) und Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird dem Belang von Starkregenereignissen ausreichend Vorsorge eingeräumt. Aufgrund der Festsetzungen von Dachbegrünungen, Begrünung und Pflanzbindung wird dem Belang von Hitzeperioden ausreichend Vorsorge eingeräumt. Eine besondere Gefährdung für Naturkatastrophen oder die Folgen des Klimawandels besteht nicht.

- Landschafts-/Ortsbild und Erholung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist mittelmäßig strukturreich. Das Plangebiet verfügt aufgrund der Streuobstbäume über eine spezielle (hohe) Eigenart. Naherholungswege (Schotterweg) sind zwischen Waldrand und Streuobstwiese vorhanden. Es sind keine Aussichtspunkte gegeben. Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Die Planung führt zu einer Veränderung des Landschafts-/ Ortsbildes in Ortsrandlage und zum Verlust von landschaftsprägenden Elementen (Streuobstwiese). Es sind Rad- und Spazierwege geplant.

- Mensch und Gesundheit

Vorbelastungen bestehen durch die B 313 (13.808 Kfz/24 h) und Nürtinger Straße (2.060 Kfz/24 h) (Prognose 2035) sowie durch bestehende Betriebe im Nordwesten (ein Natursteinbetrieb, ein Autohaus sowie ein Bauunternehmen). Das Plangebiet ist

grundsätzlich für die Ausweisung eines Gewerbegebiets geeignet. Als maßgebliche Immissionsorte werden die Wohngebäude Mörikestraße 35 bis 43 entsprechend TALärm betrachtet (Westen). Weitere Immissionsorte bestehen nicht, da das Plangebiet von Wald umgeben ist. Es sind keine Schadstoffemissionen vorhanden. Dem Schutzgut kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Durch die geplante Nutzung ist an den maßgeblichen Immissionsorten an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TALärm im Tageszeitraum auszugehen. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte an Werktagen um bis zu etwa 3 dB überschritten, an Sonn- und Feiertagen treten geringere Überschreitungen auf. Die kurzzeitigen Spitzenpegel überschreiten die gesetzlichen Anforderungen voraussichtlich um bis zu 2 dB. Eine Verkehrszunahme (4.124 Kfz/24 h) wird auf den umgebenden Straßen prognostiziert. Mit dem Vorhaben ist keine dauerhafte Belastung der Umgebung durch Stoffeinträge, Abwasser, Erschütterungen, Geräusche, Strahlung, Lichteinwirkungen, Gerüche und elektromagnetische Felder verbunden. Es kann baubedingt zu kurzzeitig erhöhten Erschütterungs- und Lärmemissionen kommen. Eine besondere Emission von klimarelevanten Gasen ist nicht zu erwarten.

- Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Vorkommen von Natur- oder Bodendenkmälern im Plangebiet vorhanden. Das Plangebiet besteht Großteils aus dem immateriellen Kulturerbe Streuobstwiese (German Inventory of Intangible Cultural Heritage, 2021). Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Die Planung führt zu einem Verlust von Streuobst (immaterielles Kulturerbe) als Element der gewachsenen Kulturlandschaft.

- Abfälle / Störfallrisiko

Zu erwarten ist gewerbegebietstypischer Abfall in üblichen Mengen. Störfallbetriebe sind im näheren Umfeld nicht vorhanden. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Entstehende Abfälle, auch während der Bauphase, sind fachgerecht zu entsorgen und vorrangig dem Recycling zuzuführen. Die Planung sieht keine Lagerung, Nutzung oder Produktion von gefährlichen Stoffen vor und beherbergt daher kein Störfallrisiko.

- Kumulierung des Vorhabens mit Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Plangebiet befindet sich an der Ortstrandlage von Grafenberg sowie an der 2019 fertiggestellten Ortsumfahrung B 313. Dem Umweltbelang kommt eine mittlere Bedeutung zu.

Umfassende Begrünungs- und Maßnahmenkonzepte zur Berücksichtigung der Umwelt-, Artenschutz- und Naturschutzbelange lassen mögliche Beeinträchtigungen von Naturschutzbelangen auf ein unerhebliches Maß senken.

- Wechselwirkungen

Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Dem Umweltbelang kommt eine geringe Bedeutung zu.

Die Planung führt zu keiner Gefährdung der ökologischen Wechselwirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus.

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

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

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Trieb“ vom 22.02.2022

- Betroffene Themenkomplexe:
Immissionsschutz, Verkehrszunahme, Verkehrs- und Gewerbelärm
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7c), e) BauGB:
umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Verkehrliche Stellungnahme vom 10.03.2021

- Betroffene Themenkomplexe:
Verkehrsprognose, Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigtenentwicklung, Motorisierungsentwicklung, verkehrliche Leistungsfähigkeit
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7c) BauGB:
umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Baugrundgeologisches Gutachten vom 20.11.2017

- Betroffene Themenkomplexe:
Geologie, Hydrologie, Niederschlagswasserbeseitigung
- 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;

Stellungnahmen des Landratsamts Reutlingen – Kreisbauamt -, Schulstraße 26, 72764 Reutlingen, vom 04.09.2015

- Betroffene Themenkomplexe:
Umweltprüfung, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, FFH-Mähwiesen, Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehrslärmeinwirkungen
- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a), c), e) 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; die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich **02.05.2022**, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden bei der Gemeinde Grafenberg (Anschrift siehe oben) vorbringen oder schriftlich an die Gemeinde Grafenberg richten. Bei schriftlich vorgebrachten Stellungnahmen sollte die volle Anschrift der Beteiligten angegeben werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Seit 08.11.2021, ist das Rathaus für Besucher geschlossen. Der Dienstbetrieb der Gemeindeverwaltung bleibt aber aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die ausgelegten Planunterlagen nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern unter der Tel. 07123/9339-11 oder per Email s.hielscher@grafenberg.de möglich ist.)

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. Weitere Informationen zum Datenschutz sind unter der Internetadresse der Gemeinde veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus.

Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Grafenberg:

Montags und mittwochs	vormittags	von 09.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstags	nachmittags	von 15.00 bis 18.00 Uhr
Freitags	vormittags	von 09.00 bis 12.00 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung

Grafenberg, den 22.03.2022

Volker Brodbeck
Bürgermeister