

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan-Verfahren „Benediktsholz – 1. Erweiterung“

Stadt Hüfingen (Schwarzwald-Baar-Kreis)

1. Ziele der Bebauungsplan-Aufstellung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung des bestehenden Zentrallagers der Firma Lidl in Hüfingen, südlich der B 31 geschaffen werden. Hierzu wird die Erweiterung des rechtsgültigen Bebauungsplans „Benediktsholz“ in östlicher Richtung erforderlich.

Geplant ist, das bestehende Gebäude um ca. 80 m zu erweitern, wodurch zusätzliche Lagerräume mit einer Nutzfläche von ca. 10.000 m² ermöglicht werden sollen.

Die vorhandene Gebäudeumfahrung und auch die im Erweiterungsbereich liegende Retentionsfläche gemäß den Darstellungen des rechtskräftigen BBP 'Benediktsholz' werden entsprechend nach Osten verschoben.

Mit dem Bebauungsplan-Verfahren wird die bestehende Gewerbefläche um ca. 1,72 ha nach Osten erweitert. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die östlich anschließenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen als Überschwemmungsgebiet und ökologische Ausgleichsflächen bis zum Bachlauf des Kennerbachs einbezogen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst insgesamt eine Größe von rund 3,72 ha.

Der Gemeinderat der Stadt Hüfingen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.07.2015 den Einleitungsbeschluss für das Bebauungsplan-Verfahren gefasst.

2. Bebauungsplan-Verfahren / Alternativenprüfung

Der Bebauungsplan „Benediktsholz – 1. Erweiterung“ wurde im vollumfänglichen Verfahren nach § 2 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Die Erweiterungsfläche war im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Mit dem Bebauungsplan-Verfahrens musste daher auch eine Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Das Verfahren ist abgeschlossen, der Flächennutzungsplan 2020 / 2. Änderung ist am 29.09.2017 wirksam geworden.

Der Bebauungsplan „Benediktsholz – 1. Erweiterung“ wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Alternativenprüfung

Alternativprüfungen zur Erweiterung der Fa. Lidl fanden nicht statt. Eine wirtschaftliche und flächensparende notwendige Betriebserweiterung war nur am vorhandenen Standort sinnvoll.

Der ausgewählte Standort ist damit städtebaulich nachvollziehbar und ohne sinnvolle Alternative.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Umweltbericht (Thomas Grözinger, Oberndorf a.N.) vom 14.01.2020
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Thomas Grözinger) vom 06.04.2017
- Natura 2000-Vorprüfung (Thomas Grözinger) vom 06.04.2017
- Hydraulisches Gutachten (GHJ Ingenieur-Gesellschaft) vom 20.07.2015
- Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung vom 29.11.2019
 - Vorprüfung der Umweltverträglichkeit
 - Erläuterungsbericht

Die rund 3,12 ha große Erweiterungsfläche für das Lidl-Zentrallager befindet sich südlich der Ortslage von Hüfingen, unmittelbar unterhalb der B 31 und schließt im Westen direkt an das bestehende großvolumige und teils auf einer Geländeauffüllung liegende Gebäude der Firma mit umgebenden Verkehrsflächen an.

An die vorhandenen Bau- und Verkehrsflächen schließt sich nach Osten auf einer Breite von ca. 15 m ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen, Brachflächen und Retentionsmulden an, die innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 'Benediktsholz' liegen. Die östlich anschließende geplante Erweiterungsfläche (31.225 m²) umfasst ein schwach nach Norden abfallendes Gelände.

Die Wiesenlandschaft wird am östlichen Plangebietsrand auf einer Länge von rund 260 m vom Kennerbach durchflossen, der ca. 1,0 bis 1,5 m unter Flur verläuft. In den Kennerbach münden aus Osten und Westen insgesamt drei weitere kleine Entwässerungsgräben.

An Umweltbelangen waren insbesondere die Berücksichtigung bzw. Beeinträchtigung von Randflächen des Vogelschutzgebietes „Baar“, geschützte Biotope wie Nasswiesen, Feldhecken und Röhricht sowie geschützte Überschwemmungsflächen (HQ100) längs des Kennerbach erforderlich.

Durch die geplante Erweiterung kommt es zu dauerhaften Flächenverlusten durch Geländeaufschüttungen, Versiegelung und Überbauung in einem Umfang von etwa 1,7 ha (einschließlich Flächen des rechtskräftigen BBP).

Dadurch sind vor allem erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten. Betroffen sind vorwiegend Böden mit einer geringen bis mittleren Wertigkeit.

Als wenig erheblich sind die dadurch verursachten Eingriffe in die vorhandenen Biotope und Nutzungen zu bewerten. Hauptsächlich betroffen sind Fettwiesen, die durch die geplante Bebauung dauerhaft verloren gehen. Andere Biotoptypen, insbesondere eine nach § 30 BNatSchG geschützte Nasswiese, können innerhalb des Plangebiets erhalten werden.

Unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Wasser, Klima / Luft, Orts- und Landschaftsbild, Freizeit und Erholung, Kultur- und Sachgüter sowie für den Menschen als wenig erheblich bis unerheblich einzustufen. Soweit erforderlich können durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen negative Auswirkungen auf diese Schutzgüter innerhalb des Plangebiets auf ein wenig bis unerhebliches Maß reduziert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag durchgeführt, um die Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen zu beurteilen. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es zu keinen durch die Planungen ausgelösten zusätzlichen wesentlichen Auswirkungen auf planungsrelevante Arten kommt.

Als Festsetzungen zur Vermeidung einer Gefährdung der Individuen und Entwicklungsstadien wurden artenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch kann das Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 2 BNatSchG für potenziell vorkommende und allgemein häufige europäische Brutvogelarten ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan mit dem Maßnahmenkonzept der Grünordnung grenzt für den Planbereich eine „Fläche für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“ ab, in der der Retentionsausgleich für das Bauvorhaben erbracht werden soll, das durch die Erweiterung des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

Als Ausgleich für die Gebäudeerweiterung sowie die Vorlandabgrabung am Weihergraben (Kennerbach) zur Neugewinnung von Retentionsraum und den damit verbundenen teilweisen Eingriff in zwei Offenlandbiotop ist eine naturnahe Gestaltung des Gewässerabschnitts mit folgenden Maßnahmen vorgesehen:

- Vorlandabgrabung mit Entwicklung einer bachbegleitenden und oberflächenwasserbeeinflussten Nasswiese,
- abschnittsweise Verlagerung des Gewässerlaufs mit Mäandrierungen, die einer eigendynamischen Entwicklung überlassen werden, dazu strukturreiche Gestaltung des Gewässerbettes und des Uferbereiches; dabei insbesondere Schaffung von Laichmöglichkeiten für Fische im Gewässer,
- Wiederherstellung / Entwicklung von Rohrglanzgras-Röhricht am Bach,
- möglichst weitgehende Erhaltung des gewässerbegleitenden Gehölzbestandes,
- ergänzende aber nur stellenweise neue Gehölzpflanzungen am Bach unter Verwendung von Wurzelstubben aus den Rodungen bzw. durch Einbringen von Strauchweiden und sonstigen standortgerechten und heimischen Gehölzen.

Im Bebauungsplan erfolgen weitere grünordnerische Festsetzungen wie Anlage von Grünflächen mit Pflanzgeboten für standortgerechte Bäume, Erhaltung und Entwicklung vorhandener Baumreihen, Begrünung der Retentionsmulden, Entwicklung von Magerwiesen, Erhalt und Verbesserung des Gewässerrandstreifens Kennerbach und dem Verbot unbeschichteter Metallbedachungen.

Aufgrund von Anregungen der Fachbehörden und -verbänden wurde der Umweltweltbericht aktualisiert. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde überarbeitet.

Insgesamt ergibt sich nun ein externer Ausgleichsbedarf von 222.638 Ökopunkten. Diese wurden durch die Fa. Lidl von der Flächenagentur BW GmbH erworben und dem Bebauungsplan zugeordnet.

Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Vorhaben unter der Einhaltung der aufgeführten Vorgaben, Auflagen und Empfehlungen nach jetzigem Planstand keine Umweltbelange entgegenstehen.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Offenlage des Bebauungsplanes eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt. Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

- grundsätzliche Bedenken zur baulichen Erweiterung in den empfindlichen Landschaftsraum
- Bedenken zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild
- Hinweise auf zusätzliche LKW-Belastungen und Nichtbeachtung der vereinbarten Fahrrouten (Schleichverkehr)

- Förderung auf Dachbegrünung und Fassadenbegrünung
- Befürchtung von Überschwemmungen durch den Kennerbach.

5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

- Abgrenzung des europäischen Vogelschutzgebietes
- artenschutzbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
- Retentionsflächen
- Gehölz- und Artenlisten
- Ausgleichsbilanzierung
- Dachbegrünung.

6. Ergebnis der Abwägung

Der Gemeinderat hat sich ausführlich mit den vorgebrachten Belangen auseinandergesetzt und eine Abwägung durchgeführt.

Den aus der Öffentlichkeit vorgebrachten abwägungsrelevanten Anregungen zur Dach- und Fassadenbegrünung zur Festsetzung in den Bebauungsplan wurden nicht entsprochen.

Sehrwohl hat aber die Verwaltung im Zuge des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass die Dachfläche des Logistikzentrums für Photovoltaik genutzt wird.

Die aus der Öffentlichkeit vorgebrachten Bedenken zum Hochwasserschutz sind umfangreich in den, dem Bebauungsplan beiliegenden Fachgutachten behandelt und gelöst worden.

Eine Verbesserung der Verkehrsführung des Andienungsverkehrs wird außerhalb des Bebauungsplan-Verfahrens gelöst.

Die Anregungen aus der Behördenbeteiligung konnten durch redaktionelle Überarbeitungen der angesprochenen Textpassagen berücksichtigt werden.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Ziffer 5.5 ökologische Aufwertung Kennerbach – textliche Anpassung an den Umweltbericht

Ziffer 5.9 artenschutzbezogene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen – textliche Ergänzungen aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag

Ziffer 7.1 Retentionsfläche – Hinweis auf den Antrag zur wasserrechtlichen Genehmigung

C Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Empfehlungen

Ziffer 1 Gehölz- und Artenliste – Korrekturen bzw. Ergänzungen bei Einzelbaum-Arten

Ziffer 6 Schutz unversiegelter Flächen – Aufnahme einer Anregung

7. Verfahrensablauf

16.07.2015	Gemeinderat – Aufstellungsbeschluss
09.12.2015	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
18.12.2015 bis 29.01.2016	frühzeitige öffentliche Auslegung (§ 3 (1) BauGB) sowie frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB)
06.04.2017	Entwurfsfeststellung und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat
12.04.2017	Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung
21.04.2017 bis 22.05.2017	öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung (§ 3 (2); § 4 (2) BauGB)
05.03.2020	GR – Abwägung und Satzungsbeschluss
...	ortsübliche Bekanntmachung, Rechtskraft des Bebauungsplanes

Aufgestellt, Tuttlingen, 05.03.2020

kommunalPLAN GmbH