



Gemeinde Emerkingen
Alb-Donau-Kreis

10.09.2021

Öffentliche Bekanntmachung

Auslegungsbeschluss - öffentliche Auslegung -

1. Bebauungsplanvorentwurf „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanvorentwurf „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“

Gemeinde Emerkingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Emerkingen hat am 06.09.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“, Gemeinde Emerkingen und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“, Gemeinde Emerkingen, gebilligt und beschlossen, diese Entwürfe nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch und nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch i.V.m. § 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg öffentlich auszulegen.

Ziel und Zweck der Planung

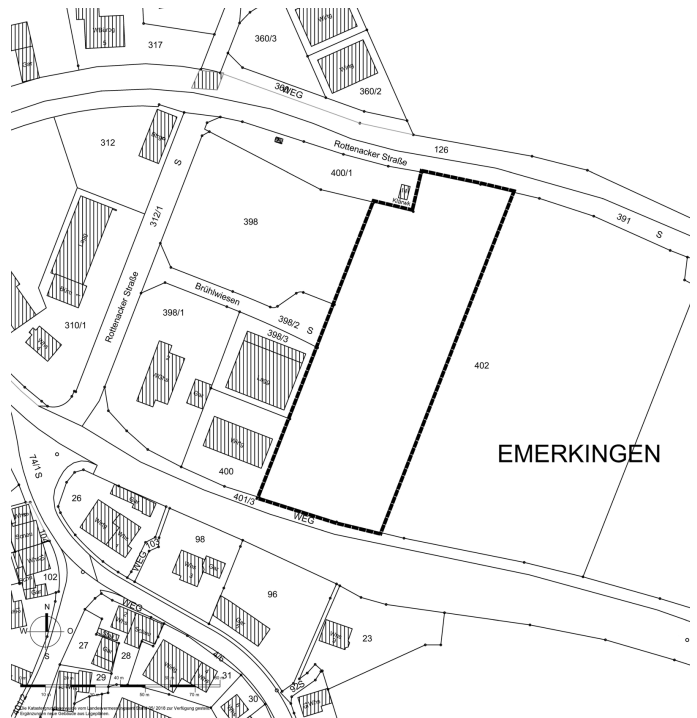
Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „1. Erweiterung Gewerbegebiet Brühlwiesen“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Erschließung des Gewerbegebiets geschaffen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich gesichert und dem weiterhin hohen Bedarf an Gewerbebaugrundstücken in der Gemeinde Rechnung getragen.

Das Plangebiet der Erweiterung grenzt östlich an das bestehende „Gewerbegebiet Brühlwiesen“ an. Die beiden angrenzenden Firmen benötigen dringend Erweiterungsflächen. Die Gemeinde befürwortet die Erweiterungsabsichten der Gewerbetreibenden zur Schaffung neuer Arbeitsplätze und Sicherung der Betriebe am Standort.

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Emerkingen, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich. Der räumliche Geltungsbereich umfasst Teile des

Flurstückes Nr. 402. Die Größe des Plangebiets beträgt in dieser Abgrenzung ca. 0,70 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 06.09.2021.

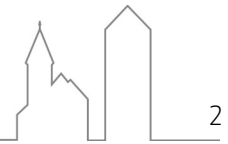
Auslegung

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 Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und umweltbezogenen Informationen

**von Montag, dem 20.09.2021
bis Dienstag, dem 19.10.2021,**

je einschließlich, beim Bürgermeisteramt Emerkingen in 89607 Emerkingen – Schlosstraße 23, Vorraum Treppehaus OG, während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt. Ebenso sind diese umfangreichen Unterlagen auf der Homepage der Gemeinde Emerkingen unter www.emerkingen.de (Navigation: Aktuelles >> Bauleitplanung) für die Zeit der oben genannten Auslegungsfrist abrufbar.



Für den Zeitraum der öffentlichen Auslegung ist das Treppenhaus des Rathauses öffentlich zugänglich. Eine Terminvereinbarung ist zum Zwecke der Einsichtnahme nicht notwendig. Die Modalitäten zur Einsichtnahme und bezüglich der Corona-Hygieneregeln sind an der Eingangstüre des Rathauses ausgehängt und müssen befolgt werden.

Umweltbezogene Informationen

Folgende, bereits vorliegende umweltbezogene Informationen sind verfügbar und werden einschließlich Begründung des Bebauungsplans samt Umweltbericht ausgelegt.

a.) Umweltbericht mit Bestandsplan vom 06.09.2021

Die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ferner sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. § 1a Abs. 3 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Die Belange des Artenschutzes müssen ebenfalls bei der Aufstellung eines Bebauungsplans soweit berücksichtigt werden, dass dessen Vollzug zu keinen Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG führt. Im Umweltbericht mit artenschutzrechtlicher Prüfung sind die o.g. Belange aufbereitet und es wird aufgezeigt, welche Maßnahmen zur Konfliktbewältigung zu ergreifen sind.

- Schutzgut Tiere, Pflanzen

Das Plangebiet besteht derzeit hauptsächlich aus intensiv genutzten Wiesenflächen. Im Westen befindet sich randlich ein kleines Feldgehölz. Durch eine Ermittlung des Habitatpotenzials wurde festgestellt, dass das Plangebiet evtl. als untergeordnetes Nahrungs- und Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse geeignet ist. Aufgrund vorhandener, gleich oder besser geeigneter Nahrungshabitate in der direkten Umgebung kann für diese Tiergruppen jedoch eine Beeinträchtigung durch das Baugebiet ausgeschlossen werden. Für alle anderen Tierarten ist das Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte muss die Baufeldfreimachung und Gehölzrodung in der vogelbrutfreien Zeit stattfinden. Bei der Beleuchtung von Freiflächen sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Beleuchtung ist nach unten auszurichten. Das Gebiet ist außerdem ausreichend einzugrünen, insbesondere nach Norden zum Tobelbach hin.

- Schutzgut Boden

Die Bebauung geht mit zusätzlicher Versiegelung von Böden einher.

Zur Minderung von Funktionsverlusten des Bodens sind Erdmassenbewegungen auf ein Minimum zu reduzieren. Flächen, die nicht bebaut werden sollen, sind während der Bauphase vor der Befahrung mit schwerem Gerät zu schützen, um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten. Nicht vermeidbare Verdichtungen des Unterbodens sind vor dem Wiederauftrag von Oberboden zu

beseitigen. Oberboden ist nach Möglichkeit innerhalb des Baugebiets wieder zu verwenden.

- Schutzgut Fläche

Mit Bebauung des Plangebiets geht bisher unversiegelte Fläche in geringem Umfang verloren. Aufgrund der Ortsrandlage und der Lage des Gebiets zwischen zwei Straßen werden hierdurch keine größeren unzerschnittenen Räume beeinträchtigt.

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sind die Begrünung von Flachdächern vorgesehen, sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf geeigneten Flächen. Die Neuversiegelung und Bebauung muss auf das Mindestmaß reduziert werden.

- Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Das Plangebiet hat eine mittlere bis hohe Filter- und Pufferkapazität für Schadstoffe, sowie eine ebenfalls mittlere bis hohe Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf. Außerdem befinden sich im Plangebiet Überflutungsflächen des 50- und 100-jährigen Hochwasser, sowie bei Extremhochwasser.

Zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen des Schutzguts erfolgt die Reduzierung der Versiegelung auf das notwendige Minimum. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Weiterhin ist zur Erhöhung des Retentionsvermögens die Begrünung von Flachdächern vorgesehen. Der Verlust von Überflutungsflächen wird durch die Vergrößerung des Retentionsbeckens auf dem nördlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstück 361/1 ausgeglichen.

- Schutzgut Mensch, Luft und Klima

Das Vorhabengebiet dient aufgrund der derzeitigen Grünlandnutzung als kaltluftproduzierende Fläche in Ortsrandlage. Aufgrund der Topografie kommt ihr keine bedeutende Rolle zur Frisch- und Kaltluftversorgung des Siedlungsgebiets Emerkingens zu.

Die Immissionsvorbelastung aufgrund der bestehenden umliegenden Straßen und Gewerbebetriebe ist als gering einzustufen. Im südlichen Bereich des Plangebiets ist aufgrund benachbarter landwirtschaftlicher Betriebe eine Geruchsstundenhäufigkeit von > 15% zu erwarten.

Das Gebiet hat derzeit eine geringe Attraktivität als Erholungsfläche für die Anwohner. Mit Bebauung werden potenziell Arbeitsplätze geschaffen.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist mit der geplanten Eingrünung die Pflanzung klimawirksamer Heckenstrukturen vorgesehen.

- Schutzgut Erholung und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand Emerkingens an einer Gemeindeverbindungsstraße. Es grenzt außerdem an bestehende Gewerbebebauung an. Aufgrund der derzeitigen Nutzung als intensives Grünland besteht

eine geringe landschaftliche Vielfalt und Eigenart.

Zur Einbindung des Baugebiets in die freie Landschaft ist eine Eingrünung mit Hecken und Blühstreifen vorgesehen. Flachdächer sollen begrünt werden.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind derzeit keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

- Kompensation von Beeinträchtigungen

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz ergab einen Bedarf an externen Ausgleichsflächen. Hierfür wurden geeignete Maßnahmen aus dem gemeindlichen Ökokonto ausgewählt. Dabei handelt es sich um innerörtliche Blühstreifen, die Nutzungsextensivierung von Grünland am Tobelbach, sowie die Anlage von Streuobstwiesen, Feldgehölzen und eine Aufweitung des Mühlbachs. Mit Umsetzung dieser Maßnahmen kann das Baugebiet vollständig ausgeglichen werden.

Emerkingen, den 10.09.2021



Paul Burger
Bürgermeister

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Stellungnahmen des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis-, Schillerstraße 30, 89077 Ulm, vom 08.03.2021

- Betroffene Themenkomplexe:

Abwassertechnische Erschließung, Immissionsschutz, Geruchsimmissionen, Landwirtschaft, Umwelt- und Arbeitsschutz, Boden- und Grundwasserschutz,

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

Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, Vermeidung von Emissionen, Umweltbezogene Auswirkungen auf den Mensch, Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

Jedermann kann während der angegebenen Auslegungsfrist, also bis einschließlich **19.10.2021**, Stellungnahmen mündlich zur Niederschrift während der Dienststunden bei der Gemeindeverwaltung Emerkingen (Anschrift siehe oben) oder schriftlich an die Gemeindeverwaltung Emerkingen vorbringen. 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.

Dienststunden Gemeindeverwaltung Emerkingen :

Montag	09.00 bis 14.30 Uhr
Dienstag bis Freitag	09.00 bis 11.30 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 18.30 Uhr