



Gemeinde Emerkingen
Alb-Donau-Kreis

05.07.2024

Öffentliche Bekanntmachung

Entwurfsbeschluss

- Beteiligung der Öffentlichkeit -

1. Bebauungsplanentwurf „Stützen V“

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplanentwurf „Stützen V“

Gemeinde Emerkingen

Der Gemeinderat der Gemeinde Emerkingen hat am 28.06.2024 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Stützen V“, Gemeinde Emerkingen und den Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Stützen V“, 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 zu veröffentlichen.

Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Emerkingen beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Stützen V“ die Erweiterung des bestehenden Wohngebiets „Stützen“ zur Deckung des aktuellen Wohnbedarfs. Das Baugebiet grenzt an die bisher erschlossenen Bauabschnitte des Baugebiets im Westen an. Der letzte Bauabschnitt des Baugebietes „Stützen IV“ ist nahezu vollständig bebaut. In der Gemeinde besteht eine anhaltend hohe Nachfrage an Baugrundstücken. Mit Ausnahme weniger Baulücken im Innenbereich sind vorhandene Baugrundstücke, die direkt einer Bebauung zugeführt werden können, im Ort nahezu ausgeschöpft. Verfügbare Flächenpotenziale befinden sich in Privateigentum und sind dem freien Markt nicht zugänglich.

Verfahren

Nach dem Gerichtsurteil vom 18.07.2023 des Bundesverwaltungsgerichtes zu § 13b BauGB, hat der Gesetzgeber durch Einführung des § 215a BauGB eine Möglichkeit aufgezeigt wie § 13b BauGB Verfahren rechtssicher zu Ende geführt werden können.

Die Gemeinde wird das nach § 13b begonnene Bebauungsplanverfahren entsprechend den rechtlichen Möglichkeiten, die § 215a BauGB bereit hält, zu Ende führen.

Auf eine Vorprüfung des Einzelfalls zur Ermittlung, ob sich erhebliche Umweltauswirkungen durch die Planung ergeben, verzichtete der Plangeber und entschied sich direkt

eine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Im Rahmen der Weiterführung des Verfahrens wurde ein Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung erstellt.

In der vollumfänglichen Umweltprüfung wurden die erheblichen Umweltauswirkungen, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen sind und die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1 (3) BauGB auszugleichen sind, untersucht.

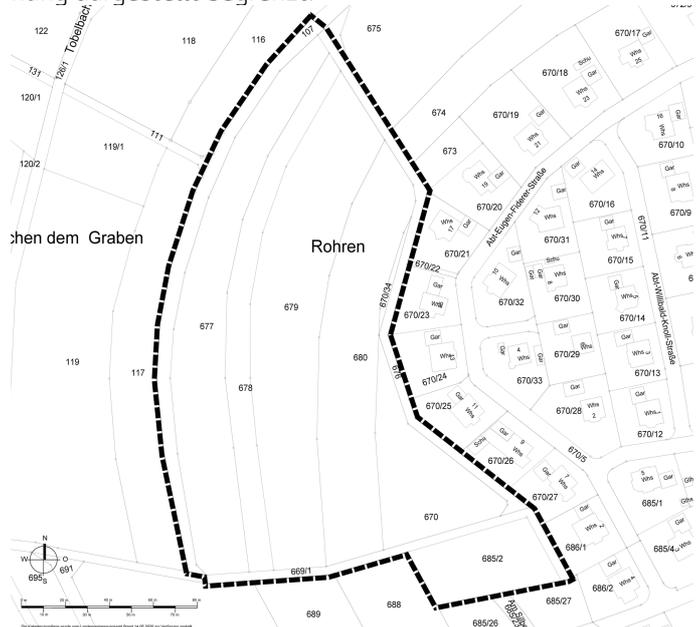
Das Verfahren wird mit dem neu erarbeiteten Entwurf mit anschließender Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB weitergeführt.

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Emerkingen, im direkten Anschluss an den Siedlungsbereich.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 107 (teilweise), 669/1 (teilweise), 685/2, 670, 670/34, 676 (teilweise), 677, 678, 679 und 680.

Die Größe des räumlichen Geltungsbereichs beträgt in dieser Abgrenzung ca. 2,70 ha.

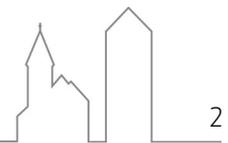
Das Plangebiet wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



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 24.06.2024.

Beteiligung der Öffentlichkeit

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 Montag, dem 08.07.2024
bis Freitag, dem 09.08.2024,**

auf der Internetseite der **Gemeinde** unter der Internet-Adresse <https://www.emerkingen.de/19096571.html> veröffentlicht und über das zentrale Internetportal des Bundes und der Länder unter folgendem Link <https://www.uvp-verbund.de/kartendienste> zugänglich gemacht.

Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet sind die Unterlagen des Bebauungsplans an folgender öffentlich zugänglichen Stelle einsehbar:

**Bürgermeisteramt Emerkingen, Flur Erdgeschoss,
Schlossstraße 23, 89607 Emerkingen**

Dienststunden Gemeindeverwaltung Emerkingen :

Montag bis Freitag	09.00 bis 11.30 Uhr
Montag	12.30 bis 14.30 Uhr
Donnerstag	14.00 bis 18.30 Uhr

und nach telefonischer Vereinbarung.

Umweltbezogene Informationen

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

a.) Umweltbericht vom 28.05.2024

Auswirkungen nach § 13 NatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen zu vermeiden und nicht vermeidbare, erhebliche Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Mit der Ausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft mit ihren Schutzgütern Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Grund- und Oberflächenwasser, Luft und Klima, Mensch und Gesundheit, Erholung und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter in unterschiedlichen Ausprägungen verbunden. Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter sowie die vorgeschlagenen Maßnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Voraussichtlich erhebliche Auswirkungen

Nach Prüfung der zu untersuchenden Schutzgüter ist davon auszugehen, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit z. T. Beeinträchtigungen des Untersuchungsraumes auftreten. Diese Beeinträchtigungen können jedoch durch Minderungsmaßnahmen reduziert, sowie durch adäquate Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz kompensiert werden. Der Ausgleichsbedarf beträgt insgesamt 15.400 m².

Dieser Ausgleichsbedarf wird durch interne und externe Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

- Kompensationsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen bzw. folgende Ausgleichsmaßnahmen sind für die nachfolgenden Schutzgüter vorgesehen, sofern voraussichtlich erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Interne Maßnahmen:

M 1: Nachverdichtung bestehender Baumreihe

M 2: Entsiegelung Feldweg

Pflanzgebote

Externe Ausgleichsmaßnahmen:

E1: Ökokontofläche 26 „Streuobstwiese, Grabenaufweitung, Feldgehölze“, Flst. 527, Grundstück ca. 1,3 km südöstlich des Geltungsbereiches

E2: Ökokontofläche 28, „Nachverdichtung Streuobstwiese, Extensivierung Grünland“ Flst. 530, Grundstück ca. 1,4 km südöstlich des Geltungsbereiches

E3: Ökokontofläche 29 „Extensivierung Grünland“, Flst. 361/1, Grundstück ca. 1,0 km nordöstlich des Geltungsbereiches

- Schutzgut Mensch

Für das Schutzgut Mensch und Erholung ist aufgrund der Lage am Ortsrand eine geringe Beeinträchtigung zu erwarten. Durch die geplante Bebauung wird zudem neuer Wohnraum geschaffen.

Die Aufenthaltsqualität im geplanten Gebiet soll mit der Umsetzung der Pflanzgebote erhöht werden.

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensgemeinschaften

Für die Einschätzung der Belange des Schutzgutes Flora und Fauna wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet. Das Vorhabensgebiet könnte verschiedenen Vogel- und Fledermausarten, sowie sonstigen Säugetieren und einzelnen Reptilien als Lebensraum dienen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden im Jahr 2020 Kartierungen von Vögeln und Zauneidechsen im Plangebiet und im Umfeld durchgeführt. Im Ergebnis sind mehrere Brutvogelarten im Bereich der Vorhabenfläche oder dessen Umfeld festgestellt worden.

Darunter befanden sich 5 Arten, die auf der Roten Liste Deutschlands und oder auf der Roten Liste Baden-Württemberg stehen (Feldlerche, Feldsperling, Star und Stockente sowie Goldammer).

Zauneidechsen konnten nicht nachgewiesen werden. Für die Goldammer (Vorwarnstatus auf der RL Ba-Wü und D) muss vor Baubeginn auf dem Flurstück 527 ein Gehölzsaum als CEF-Maßnahme umgesetzt werden.

Nach heutigem Kenntnisstand kann davon ausgegangen werden, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftsrechtlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, Europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Es sind die beschriebenen konfliktvermeidenden Maßnahmen sowie die Umsetzung der beschlossenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu beachten.

Dabei schafft etwa die Durchgrünung des Baugebietes mittels der Pflanzgebote wichtige Sekundärlebensräume, während die Ausgleichsmaßnahmen M 1 „Erhalt und Nachverdichtung bestehender Baumreihe“ und M 2 „Entsiegelung von stark verdichtetem geschottertem Feldweg“ ebenso zur Förderung der Biodiversität beitragen.

- Schutzgut Boden

Da die im Vorhabensgebiet vorkommenden Bodenarten gute bis sehr gute Standortbedingungen für Kulturpflanzen und eine mittlere bis hohe Funktion für den Naturhaushalt bereitstellen, ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden als mittel bis hoch und nachhaltig einzuschätzen. Dem Eingriff wurden entsprechende Verminderungsmaßnahmen, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten sowie die Schaffung von Sekundärlebensräumen durch Dachbegrünung von Flachdächern, Garagen und Carports entgegengestellt.

- Schutzgut Fläche

Das Schutzgut Fläche subsummiert Belange verschiedener Schutzgüter, es soll den sorgsamsten Umgang mit der Ressource Boden sicherstellen. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung stellt das Plangebiet eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche dar. Durch die kompakte Erschließung wird die Versiegelung reduziert.

- Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser

Für das Schutzgut Wasser konnte eine mittlere und nachhaltige Beeinträchtigung durch eine reduzierte Grundwasserneubildung sowie eine Beeinträchtigung der Filter- und Pufferkapazität aufgrund der geplanten Versiegelung festgestellt werden. Hierfür wurden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, wie etwa die Verwendung von versickerungsfähigem Material an Parkflächen und Zufahrten, die Schaffung von zusätzlichen Retentionsflächen für Regenwasser durch die Dachbegrünung auf allen Flachdächern und flach geneigten Dächern, Garagen und Carports, bis einschließlich 10 Grad Dachneigung sowie die Verringerung des Trinkwasserverbrauchs durch die Anlage einer 6 m³ Retentionszisterne pro Grundstück festgelegt

- Schutzgut Luft und Klima

Das Schutzgut Klima und Lufthygiene ist durch die geringe Flächengröße sowie bisherige Flächennutzung nur gering beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann durch die Umsetzung der festgelegten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen reduziert werden. Durch die mittels der Pflanzgebote festgesetzten Durchgrünung sowie der bestehenbleibenden Gehölze wird die Erwärmung der Gebäudekörper minimiert sowie der bestmögliche Erhalt der Durchlüftungssituation sichergestellt.

- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild ist durch die geplante Bebauung als gering einzuschätzen, da das Gebiet an die bereits bestehende

Wohnbebauung anschließt. Durch die Pflanzgebote soll eine Einbindung in die umgebende Landschaft erreicht werden, des Weiteren wird die bestehende Baumreihe im westlichen Bereich erhalten und nachverdichtet, was ebenfalls einen Beitrag für das ortstypische Landschaftsbild leistet.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

In Bezug auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen, da sich innerhalb der Vorhabenfläche weder bekannte Kulturdenkmäler noch Sachgüter befinden.

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

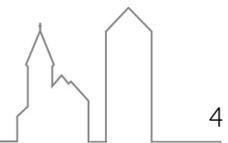
- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt;
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes;
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt;
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter;
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern;
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie;
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, des Abfall- und des Immissionsschutzrechts, sowie die Darstellungen in Wärmeplänen und die Entscheidungen über die Ausweisung als Gebiet zum Neu- oder Ausbau von Wärmenetzen oder als Wasserstoffnetzausbaugebiet gemäß § 26 des Wärmeplanungsgesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden;
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d;
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

b.) Umweltbezogene Gutachten, Hinweise und Stellungnahmen

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung zum Bebauungsplan „Stützen V“ vom 23.03.2020

- Betroffene Themenkomplexe:

Artenschutz, Vögel, Reptilien, Schmetterlinge, Säugetiere, Fledermäuse, weitere Arten.



- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

BauGB:

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

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan „Stützen V“ vom 29.03.2021

- Betroffene Themenkomplexe:

Artenschutz, Vögel, Reptilien, , Schmetterlinge, Säugetiere, Fledermäuse, weitere Arten.

- Betroffene Umweltbelange i.S.d. §§ 1 Abs. 6 Nr. 7a)

BauGB:

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

Untersuchungsbericht zur Hangstabilität Baugebiet „Stützen V“ vom 18.03.2024

- Betroffene Themenkomplexe:

Boden, Baugrund, Geotechnik, Hydrologie.

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

BauGB:

Auswirkungen auf Boden, Wasser, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Stellungnahmen des Landratsamts Alb-Donau-Kreis, Schillerstraße 30, 89077 Ulm, vom 03.03.2023

- Betroffene Themenkomplexe:

Forst, Naturschutz, CEF-Maßnahme, Landwirtschaft, Geruchsmissionen, Abwasserbeseitigung

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

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.

Stellungnahmen des Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9, Landesamt für Geologie Rohstoffe und Bergbau, Albertstraße 5, 79104 Freiburg vom 28.02.2023

- Betroffene Themenkomplexe:

Geotechnik, Boden, Mineralische Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau, Geotopschutz.

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

BauGB:

Auswirkungen auf Boden, Wasser, und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Jedermann kann während der angegebenen Veröffentlichungsfrist, also bis einschließlich 09.08.2024, Stellungnahmen an info@emerkingen.de richten. Die Stellungnahmen

sind vorzugsweise elektronisch zu übermitteln. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch mündlich zur Niederschrift während der Öffnungszeiten / Dienststunden bei der Gemeinde Emerkingen (Bürgermeisteramt Emerkingen, Schlossstraße 23, 89607 Emerkingen) vorgebracht oder schriftlich auf dem Postweg an die Gemeinde Emerkingen (Bürgermeisteramt Emerkingen, Schlossstraße 23, 89607 Emerkingen) gesendet werden. 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.

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 Emerkingen veröffentlicht und liegen mit den o.g. Unterlagen öffentlich aus. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass die Verarbeitung personenbezogener Daten auf der Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und dem Landesdatenschutzgesetz erfolgt.

Emerkingen, den 04.05.2024

Paul Burger
Bürgermeister