
Begründung

4. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Sonnenbühl

Ausweisung gewerblicher und gemischter Baufläche mit der Bezeichnung „Bitze Erweiterung III“

Gemeinde Sonnenbühl, Gemarkung Willmandingen, Landkreis Reutlingen

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Änderung des Flächennutzungsplans
3. Angaben zum Plangebiet
4. Regionalplan Neckar Alb 2013
5. Umweltverträglichkeit
6. Hinweise

1. Ziel und Zweck der Planung

Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan „Bitze Erweiterung III“ vom 18.07.2024

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bitze Erweiterung III“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen eines ortsansässigen Betriebs geschaffen. Damit einhergehend wird die Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Unternehmens gestärkt, was sich zugleich positiv auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde auswirken wird.

Der bestehende Betrieb plant kurzfristig eine Betriebserweiterung direkt an der bestehenden Werksfläche, wofür zeitnah Flächen zur Erweiterung benötigt werden. Hierfür eignen sich ausschließlich die Flächen westlich der Werksfläche, da die Flächen südlich des bestehenden Betriebs aufgrund der topographischen Gegebenheiten für eine Betriebserweiterung nur schwer herangezogen werden können. Entwicklungsmöglichkeiten auf den Flächen östlich des bestehenden Betriebs sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls sehr schwer umzusetzen (Planung in eine Gemengelage). Dies würde zu weiteren Konflikten führen. Daher wird im östlichen Bereich langfristig eine angemessene, städtebaulich verträgliche Umgestaltung im Anschluss an den Ortskern angestrebt (Gliederung der Art der Nutzung).

Eine Betriebsverlagerung an einen anderen Standort scheidet aus.“

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Festlegung eines Gewerbe- und Mischgebietes zieht die Flächennutzungsplanänderung nach sich. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates am 25.01.2024 gefasst. Am 18.07.2024 wurde der Vorentwurf vom Gemeinderat gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Für die Ausweisung der gewerblichen Baufläche wird eine Fläche für die Landwirtschaft umgewandelt. Die Fläche hat eine Größe von zusammen ca. 4,29 ha. Für die Ausweisung der gemischten Baufläche wird eine gewerbliche Baufläche umgewandelt. Die Fläche hat eine Größe von ca. 1,41 ha.

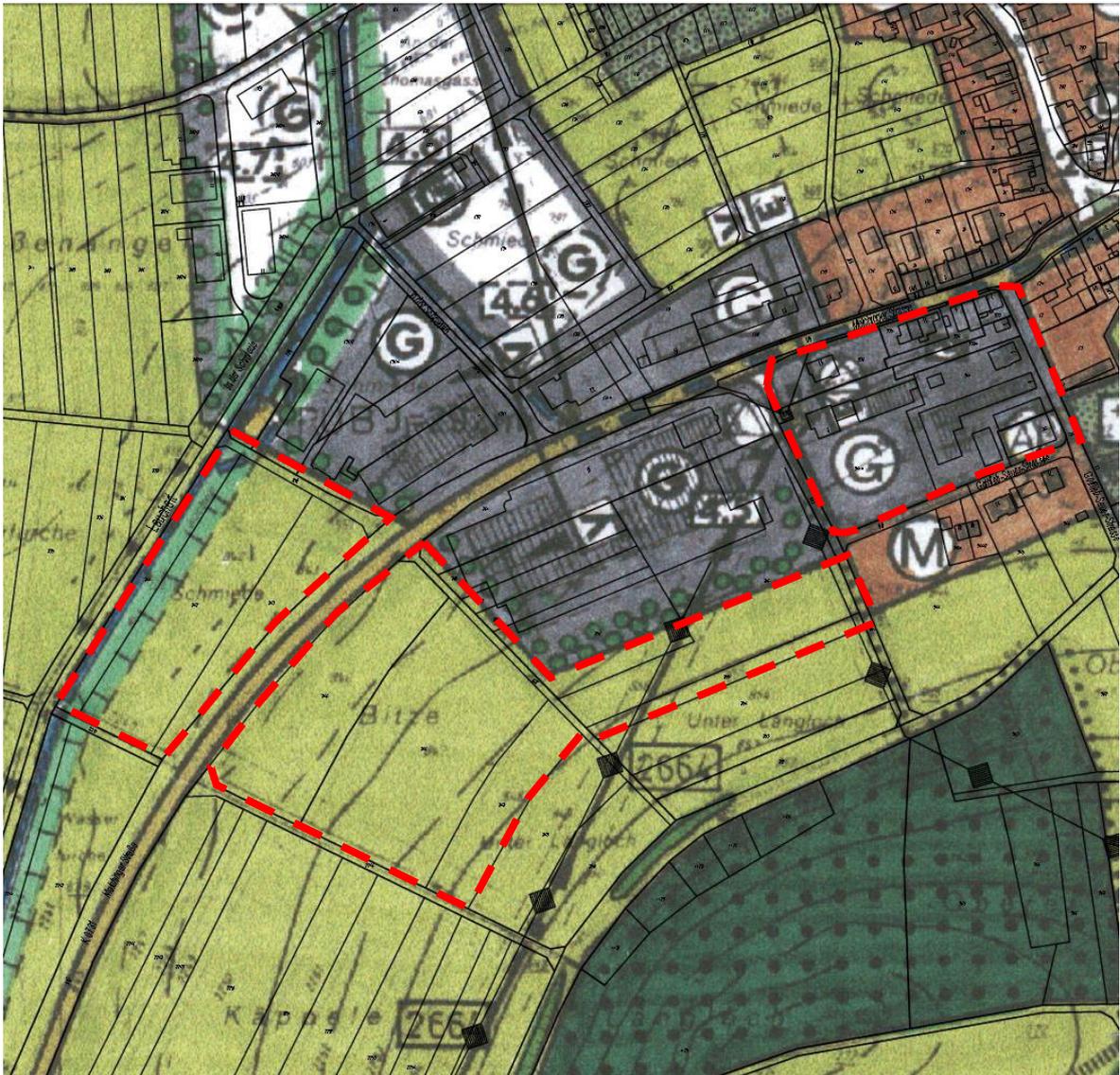
Das Plangebiet der 4. Änderung (Bitze Erweiterung III) des Flächennutzungsplanes wird wie in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellt begrenzt:



Auszug aus der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Sonnenbühl Vorentwurf 18.07.2024

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 789, 797/2, 797/1, 861, 851, 944, 76 und 1/7 (alle jeweils teilweise) sowie die Flurstücke Nr. 936, 935, 934, 933, 941, 941/1, 940, 855, 848, 847, 846, 843, 842, 841 und 840 (alle jeweils vollständig). Die Abgrenzung entspricht nicht ganz dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bitze Erweiterung III“. Die innerhalb dieses Bebauungsplanes ebenfalls noch enthaltenen Flurstücke Nr. 72, 73, 77 und 861 sind im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche oder gemischte Bauflächen enthalten und müssen daher nicht mehr geändert werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Sonnenbühl sind die Flächen derzeit als Flächen für die Landwirtschaft und gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan Sonnenbühl 17.01.2003

3. Angaben zum Plangebiet

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Willmandingen. Innerhalb der beiden westlichen Änderungsbereiche befinden sich derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im östlichen Bereich der 4. Flächennutzungsplanänderung befinden sich mehrere Wohngebäude und Parkplätze der Firma. Zudem durchquert die K 6731 (Melchinger Straße) den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung.

Südlich und westlich des Plangebiets grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nach Norden begrenzen bestehende Gewerbegebiete sowie die K 6731 (Melchinger Straße) das Plangebiet. Im Osten begrenzen Wohn-/Betriebsgebäude sowie ein Friedhofsgelände das Plangebiet.

Das Gelände fällt in Richtung Norden um bis zu 23 m ab. Südwestlich der Änderungsfläche im Gewann Schmiede befindet sich die Lauchert. Der Gewässerrandstreifen wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt.

4. Regionalplan Neckar Alb 2013

Der Regionalplan Neckar-Alb 2013 weist Sonnenbühl als Kleinzentrum aus.

Dabei ist der östlich von Willmandingen gelegene Ortsteil Udingen als zentraler Ort und Siedlungsbereich für die Gesamtgemeinde festgelegt.

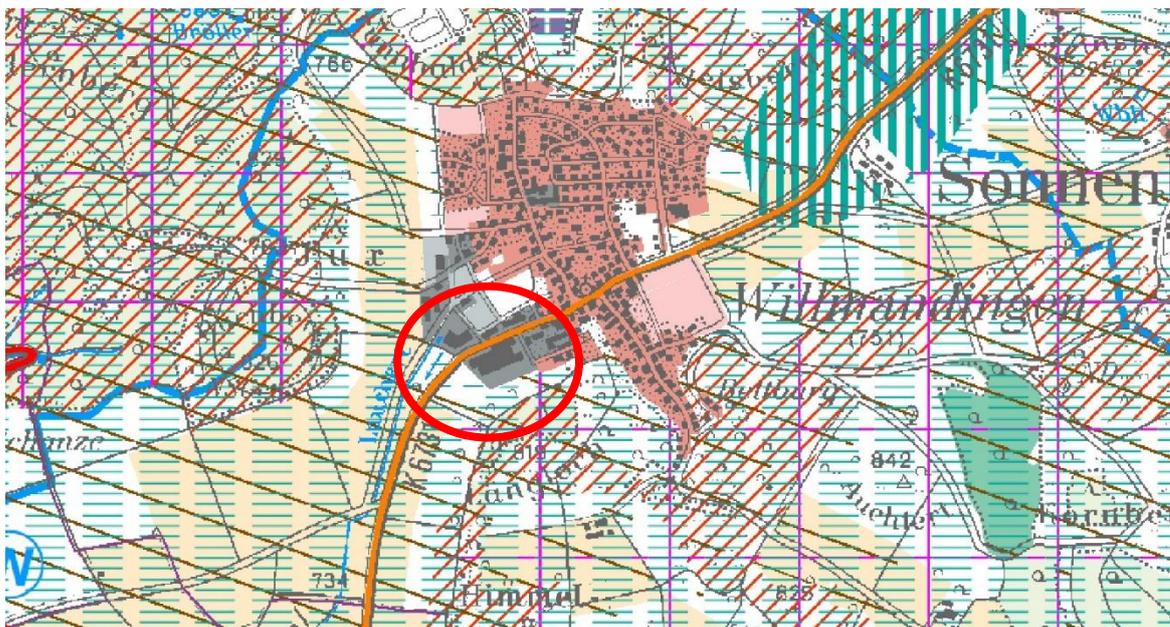
Die nächsten Unterzentren sind das westlich gelegene Mössingen und das östlich gelegene Engstingen. Das nächste Oberzentrum ist das nördlich gelegene Reutlingen (gemeinsam mit Tübingen).

Der Bereich des Plangebiets ist im Osten als Siedlungsfläche für Industrie und Gewerbe und im Südosten als Siedlungsfläche für Wohnen und Mischgebiet festgelegt. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes ist ein regionaler Grünzug (Vorbehaltsgebiet) sowie ein Gebiet für Bodenerhaltung (Vorbehaltsgebiet) festgelegt. Zudem befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans hier in der planerischen Unschärfe eines Gebiets für Erholung (Vorbehaltsgebiet).

Seit der 5. Änderung des Regionalplanes Neckar-Alb ist der ursprünglich als Vorranggebiet festgelegte Grünzug nur noch ein Vorbehaltsgebiet. Die Umwandlung ist mit dem Ziel erfolgt, diesen Bereich der kommunalen Abwägung zugänglich zu machen für den Fall, dass das bestehende Gewerbegebiet erweitert werden muss. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird dieses Ziel verfolgt. Eine Erweiterung in der erforderlichen Größenordnung ist nur auf der vorliegenden Fläche möglich.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans in der planerischen Unschärfe des Gebiets für Bodenerhaltung und des Gebiets für Erholung befindet, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Belange der Raumordnung auszugehen.

Regionalplanerischen Darstellungen stehen dem Bebauungsplan somit nicht entgegen.



Auszug 5. Änderung des Regionalplans Neckar-Alb Raumnutzungskarte 18.05.2021

Bedarf

Der bestehende Betrieb plant kurzfristig eine Betriebserweiterung direkt an der bestehenden Werksfläche, wofür zeitnah Flächen zur Erweiterung benötigt werden. Es handelt sich um die Weiterentwicklung und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen eines ortsansässigen Betriebes. Damit einhergehend wird die Wettbewerbsfähigkeit des bestehenden Unternehmens gestärkt, was sich zugleich positiv auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde auswirken wird.

Alternativen

Für die Betriebserweiterung eignen sich ausschließlich die Flächen westlich der Werksfläche, da die Flächen südlich des bestehenden Betriebs aufgrund der topographischen Gegebenheiten für eine Betriebserweiterung nur schwer herangezogen werden können.

Entwicklungsmöglichkeiten auf den Flächen östlich des bestehenden Betriebs sind aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung ebenfalls sehr schwer umzusetzen (Planung in eine Gemengelage). Dies würde zu weiteren Konflikten führen. Daher wird im östlichen Bereich langfristig eine angemessene, städtebaulich verträgliche Umgestaltung im Anschluss an den Ortskern angestrebt (Gliederung der Art der Nutzung). Eine Betriebsverlagerung an einen anderen Standort scheidet aus.

Auch einen alternativer Gewerbestandort in der Gemeinde Sonnenbühl ist nicht vorhanden, da die Gemeinde über keinerlei sonstigen freien und zeitnah verfügbaren Gewerbeflächen verfügt. Optional wäre nur eine Komplettverlagerung der beiden Betriebe in eine andere Gemeinde oder in andere Regionen.

5. Umweltverträglichkeit

5.1 Umweltbericht / Artenschutz

Im Rahmen des weiteren Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Umweltauswirkungen des Vorhabens in einem separaten Umweltbericht auf der Ebene des Flächennutzungsplans bewertet.

5.2 Artenschutz

Im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde im März 2024 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt. Aus der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Berichtes wird folgendes zitiert:

*„Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten von Vögeln, insbesondere der Offenlandarten, Fledermäusen sowie der Zauneidechse, der Spelz-Trespe (*Bromus grossus*) und verschiedener Bläulingsarten führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von den konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen Arten würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.*

Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung zu den Artengruppen der Vögel, der Fledermäuse sowie der Spelz-Trespe, der Zauneidechse und der Bläulingsarten möglich.

Folgende Untersuchungen sollten daher durchgeführt werden:

- Erfassung der Brutvogelfauna durch sechs Begehungen im Zeitraum April bis Juni.
- Erfassung der Spelz-Trespe (*Bromus grossus*) durch eine Begehung im Zeitraum Ende Juli bis Mitte August.
- Erfassung der Zauneidechse durch vier Begehungen im Zeitraum April bis September.
- Erfassung der Jagdaktivitäten von Fledermäusen.
- Erfassung von Wirtspflanzen für Bläulinge und ggf. gezielte Suche nach den streng geschützten Arten.“

Auf der Grundlage dieser Untersuchung wird bis Ende September 2024 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu erstellt.

6. Hinweise

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „Langer Brunnen/Mühlhaldenquelle“ (Weitere Schutzzone, Zone III).

Auf die Einhaltung der Rechtsverordnung des Landratsamtes Zollernalbkreis vom 02.07.2011 wird hingewiesen.

Denkmalschutz

Sollten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Regionale Archäologie, Schwerpunkte, Inventarisierung) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Zur Sicherung und Dokumentation archäologischer Zeugnisse ist zumindest mit kurzfristigen Unterbrechungen des Bauablaufs zu rechnen.

Falls beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt werden, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (Dienstszitz Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-122) abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden.

Vorsorglich machen wir darauf aufmerksam, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale gegebenenfalls mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und ebenso wie die Prospektion durch den Vorhabenträger zu finanzieren ist.

Landwirtschaft

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen. Bei deren Bewirtschaftung können sporadisch Gerüche, Staub, Lärm und Erschütterungen entstehen. Negative Auswirkungen auf die gewerbliche Nutzung, die durch die landwirtschaftliche Produktion entstehen können sind vom Anlagebetreiber bzw. Rechtnachfolgern zu dulden.

Abfall

Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt bzw. als Abfall entsorgt werden.

Bei der Verwertung von mineralischen Reststoffen sind die Anforderungen der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. die vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial des damaligen Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 13.04.2004 einzuhalten.

Bei der Verwertung von humosem Bodenmaterial in der durchwurzelbaren Bodenschicht oder als Oberboden ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) anzuwenden.

Reutlingen, den 18.07.2024

Sonnenbühl, den 18.07.2024

Clemens Künster
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeister
Freier Architekt + Stadtplaner SRL

Uwe Morgenstern
Bürgermeister