

1 ALLGEMEINES

Im Zuge der 4. Flächennutzungsplanänderung im zweistufigen Regelverfahren wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Nach § 6a (1) BauGB ist der wirksamen Flächennutzungsplanänderung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 VERFAHREN

18.07.2018	Die Verbandsversammlung fasst den Aufstellungsbeschluss für die punktuelle Flächennutzungsplanänderung gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB.
23.10.2019	Die Verbandsversammlung billigt den Vorentwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbeentwicklung westlich Unterreute“ und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.
11.11.2019 bis 13.12.2019	Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
Anschreiben vom 04.11.2019 mit Frist bis 13.12.2019	Durchführung der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
27.07.2022	Die Verbandsversammlung billigt den Entwurf der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbeentwicklung westlich Unterreute“ und beschließt die Durchführung der Offenlage gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB.
15.08.2022 bis 30.09.2022	Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB
Anschreiben vom 28.07.2022 mit Frist bis 30.09.2022	Durchführung der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
20.12.2023	Die Verbandsversammlung behandelt die eingegangenen Stellungnahmen und fasst den Feststellungsbeschluss der punktuellen Flächennutzungsplanänderung „Gewerbeentwicklung westlich Unterreute“.

3 UMWELTBELANGE

Belange der Umwelt und Art und Weise der Berücksichtigung
Mensch und Erholung
Durch den erwarteten Anliegerverkehr ist im Bereich des Vorhabens sowie in dessen Umfeld mit einer erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Im Hinblick auf die bereits bestehende verkehrliche Vorbelastung des Gebiets durch die Kreisstraße K 5130 sowie die das neue Plangebiet am Ortsrand von Unterreute und die bestehenden Wohngebiete voneinander abgrenzende Gewerbeflächen fällt die zunehmende Lärm- und Schadstoffbelastung allerdings voraussichtlich nur unwesentlich ins Gewicht. Auch die (Nah-)Erholungsfunktion wird durch die Beanspruchung der neu auszuweisenden Fläche insgesamt nicht beeinträchtigt.
Arten und Biotope, Schutzgebiete
Durch eine Bebauung der neu auszuweisenden Gewerbegebietsfläche würden hauptsächlich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Ackerbau, Grünland) verloren gehen. Diese haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt. Von mittlerer bis hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind dagegen die innerhalb des Plangebiets stockenden Gebüsche sowie die Obstbaumwiese. Gleiches gilt für die das Plangebiet durchschneidenden Grabenstrukturen. Insbesondere der südlich gelegene, voraussichtlich häufiger bzw. dauerhaft wasserführende Furthgraben mit dichter Begleitvegetation stellt ein relevantes Biotopelement dar. Durch die geplante Umverlegung und Neugestaltung der Gräben können diese Eingriffe ausgeglichen werden. Der vorhandene Tümpel kann voraussichtlich erhalten werden, wird aber hinsichtlich der Lage mitten im Plangebiet einen Teil seiner Funktionen verlieren. Auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen ist die Fläche hinsichtlich des zu erwartenden Vorkommens von Tierarten als verarmt, aber noch artenschutzrelevant einzustufen (Wertstufe 5 nach Reck & Kaule). Es ist allerdings von einem Vorkommen wertgebender Tierarten in Teilbereichen des Plangebiets (z.B. Gräben) auszugehen. Das bei einer möglichen Bebauung potenzielle Eintreten einer erheblichen Beeinträchtigung europarechtlich oder streng geschützter Arten gem. §§ 19 und 44 BNatSchG sowie weiterer wertgebender Arten (Schädigungs- und Störungsverbote im Sinne von § 44 Abs.1, Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG) kann nach bisherigem Kenntnisstand sowie bei Durchführung ggf. erforderlicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen verhindert werden. Im weiteren Verfahren wird eine Überprüfung der getroffenen artenschutzfachlichen Einschätzungen erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gänzlich auszuschließen. Zur genaueren Einschätzung einer durch eine mögliche Bebauung entstehenden Beeinträchtigung erscheinen diesbezüglich insbesondere weiterführende Untersuchungen zu den Artengruppen Vögeln, Fledermäusen, Amphibien, Insekten (Falter, Heuschrecken Libellen) erforderlich.
Boden, Fläche
Durch die Errichtung von Gebäuden und die Anlage von Verkehrsflächen werden entsprechend Flächen neu versiegelt. Dem Schutzgut Boden werden demnach (landwirtschaftliche Vorrang-)Flächen entzogen. Die im Plangebiet als mittel bis sehr hochwertig einzustufenden Bodenfunktionen für die „Natürliche Bodenfruchtbarkeit“, als „Filter und Puffer für Schadstoffe“ sowie als „Ausgleichskörper im Wasserkreislauf“ gehen in den versiegelten Bereichen vollständig verloren. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ist ein möglichst schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden / Fläche zu gewährleisten.

Wasser
<p>Die Grundwasserneubildung wird durch die Versiegelung von Flächen negativ beeinflusst. Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Pflasterung von Wegen und der Befestigung von Parkflächen mit wasserdurchlässigem Material sowie der Versickerung des Dachabflusses könnten zur Verringerung dieser Beeinträchtigung beitragen. Großräumig gesehen wird die Grundwasserneubildung nicht in relevantem Ausmaß vermindert, da im Umfeld der neu auszuweisenden Fläche ausreichend große Ausgleichsflächen vorhanden sind. Im Zuge der Bebauung ist von einem Verlust der Gräben auszugehen. Dies sollen aber um das Plangebiet verlegt und neu gestaltet werden, so dass hier keine bleibende Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der vorhandene Tümpel kann voraussichtlich erhalten bleiben. Der bau- und/oder anlage- und betriebsbedingte Eintrag von Schadstoffen in die bestehenden Gewässer ist durch geeignete Vorkehrungsmaßnahmen zu vermeiden. Hinsichtlich der Lage des Plangebiets im Bereich kontinuierlicher Überschwemmungsflächen (HQ100 und HQextrem) werden auf Bebauungsplanebene ggf. Vorgaben zum hochwasserangepassten Bauen erforderlich. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserschutzgebiets (Schadstoffeinträge etc.) sind entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen.</p>
Klima und Luft
<p>Eingriffe in das Schutzgut Klima / Luft sind vor allem im unmittelbaren Bereich der Vorhabensfläche zu erwarten. Durch den zu erwartenden Anliegerverkehr ist mit einer entsprechend erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastung zu rechnen. Weiterhin sind lokalklimatische Veränderungen zu erwarten. Durch die Versiegelung von Flächen ist insbesondere im Sommer von einer Erwärmung des Gebiets gegenüber dem bisherigen Zustand auszugehen. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass durch eine Bebauung die Funktion der Fläche als klimatischer Freiraumbereich mit thermischer und/oder lufthygienischer Ausgleichsfunktion (s. Kap. 3) weitgehend verloren geht. Im Hinblick auf die verbleibende Freiraumfläche im Umfeld des Plangebiets ist diesbezüglich allerdings mit keiner erheblichen Beeinträchtigung zu rechnen. Bei der weiteren Planung ist gemäß § 1a, Abs. 5 BauGB den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.</p>
Landschaftsbild
<p>Im Zuge des Vorhabens gehen hauptsächlich monotone, meist intensiv genutzte Landwirtschafts- bzw. Grünflächen von geringer Bedeutung für das Landschaftsbild verloren. Lediglich kleinflächig ist mit dem Verlust landschaftsbildprägender Elemente, wie Gehölzstrukturen o. Ä., zu rechnen, durch deren Verlust allerdings keine erhebliche Abwertung des Landschaftsbildes zu erwarten ist. Gleichwohl geht mit einer Überprägung un bebauter Offenlandflächen und der damit einhergehenden weiteren Flächenversiegelung eine gewisse Abwertung des Landschaftsbildes einher. Diese kann durch eine möglichst umfangreiche Eingrünung der geplanten Vorhabensfläche abgemildert werden.</p>
Kultur und sonstige Sachgüter
<p>Archäologische Kultur- und Sachgüter sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Im Falle eines Fundes von archäologischen Überresten während der Baumaßnahmen / Bau- feldfreimachung besteht eine Melde- und 4-tägige Erhaltungspflicht. Ggf. werden eine Sicherung und Dokumentation der archäologischen Substanz erforderlich.</p>

4 WESENTLICHE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Ausarbeitung Verkehrskonzept	Verkehrstechnische Untersuchung mit Zählung und Prognose der Verkehrsmengen auf Ebene des Bebauungsplans
Verbesserung der Verkehrssituation (Umgehungsstraße Vörstetten / Verbreiterung Gehweg / separater Radweg / Einrichten von Parkzonen / Erweiterung Zone 30)	Maßnahmen sind prinzipiell möglich, aber nicht in Flächennutzungsplanänderung regelbar Es sind eigenständige Verfahren notwendig Der Gemeindeverwaltungsverband unterstützt Maßnahmen inhaltlich
Auswirkungen auf Vörstetter Wohnbevölkerung (Verkehrsmenge / Lärm / Abgas)	Ergebnis Verkehrstechnische Untersuchung: unwesentliche Erhöhung der Verkehrsmenge und damit unwesentliche Erhöhung der Lärm- / Abgassituation; zu erwartende Verkehrsmengen können über bestehende Verkehrsinfrastruktur abgewickelt werden
Hoch- und Grundwasser	Keine Bedenken im Zusammenhang mit Grundwasser vom Landratsamt Beeinträchtigung der Grundwasserbildung und Grundwasserstrom nicht erkennbar Verbesserung der Situation im Falle eines HQ100-Ereignisses
Lärmbelastung (Gewerbe / Verkehr / Ausbau Rheintalbahn)	Lärmbelastungen werden durch Lärmschutzmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplans gemindert Ausbau der Rheintalbahn mit eigenen Lärmschutzmaßnahmen
Schäden an Wohngebäuden	Beschädigung der Gebäude nicht zu erwarten
Landschaftsbild	Bei der Planung ein Belang Mögliche Beeinträchtigungen im Umweltbericht bewertet
Immobilienwert(-veränderung)	Keine belastbaren Erkenntnisse zu Wertverlusten oder Mietminderungen Kein erheblicher Belang für planerische Abwägung
Beeinträchtigung von Flora und Fauna	Gebiet für Ausweisung einer gewerblichen Baufläche mit Auflagen geeignet Umweltbericht mit E-/A-Bilanz + Artenschutzgutachten zum Bebauungsplan

Unzureichende Nachbarschaftsanhörung	Zweistufige Öffentlichkeitsbeteiligung bei Flächennutzungsplanänderung
--------------------------------------	--

5 WESENTLICHE ERGEBNISSE DER BEHÖRDENBETEILIGUNG

Insbesondere wird auf den Abwägungsvorgang (Anregungen und Stellungnahmen mit Beschlussvorschlag zur Frühzeitigen Beteiligung und Offenlage) verwiesen.

Stellungnahmen	Art und Weise der Berücksichtigung
Hochwasser	Hochwasserschutzkonzept nach Vorgaben der Unteren Wasserbehörde überarbeitet Antrag zur Ausnahme nach § 78 (2) WHG der Flächennutzungsplanänderung beigefügt und bei der Unteren Wasserbehörde eingereicht → alle Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt
Flächenverbrauch	Hinweis zum flächensparenden Bauen in Flächennutzungsplanänderung Festsetzungen im Bebauungsplan u.a. zu Gebäudehöhen Parkhaus durch Fa. Sick geplant
Gewerbeflächenbedarf	Erweiterungskonzeption Fa. Sick in Begründung Bedarf an weiteren Gewerbeflächen abgestimmt und in Begründung dargelegt

Zusammenfassung: Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer gewerblichen Baufäche mit Auflagen geeignet. Die Auflagen ergeben sich aus:

- Lage teilweise im Wasserschutzgebiet
- Eingriffen in Biototypen
- Eingriffen in den Boden
- Vorgaben zum Hochwasserschutz (Lage teilweise im Bereich von aktuell noch in der Hochwassergefahrenkarte ausgewiesenen HQextrem- und HQ100-Flächen)
- Ggf. Vorkommen wertgebender Tierarten

6 PLANUNGALTERNATIVEN

Das Plangebiet westlich von Unterreute ist für die geplante gewerbliche Entwicklung im Vergleich mit anderen Flächen, die direkt an den Siedlungsbestand anschließen, geeignet. An keinem anderen Standort im Gemeindegebiet sind die Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und schutzbedürftigen Nutzungen so gering wie am geplanten Plangebiet. Zudem ist auch die mit der FNP-Änderung avisierte Werkserweiterung der SICK AG an keinem anderen Standort im Gemeindegebiet möglich. Regionalplanerische Restriktionen, Schutzgebiete und Biotope stehen darüber hinaus einer gewerblichen Entwicklung am Plangebiet westlich Unterreute nicht entgegen. Lösungen zum Umgang mit den Überschwemmungsflächen im Plangebiet werden in einem hydraulischen Gutachten erläutert, das der Flächennutzungsplanänderung beigelegt ist. Die Entwicklungsflächen werden über die Kreisstraße Reute-Nimburg sowie die Kreuzmattenstraße erschlossen.