

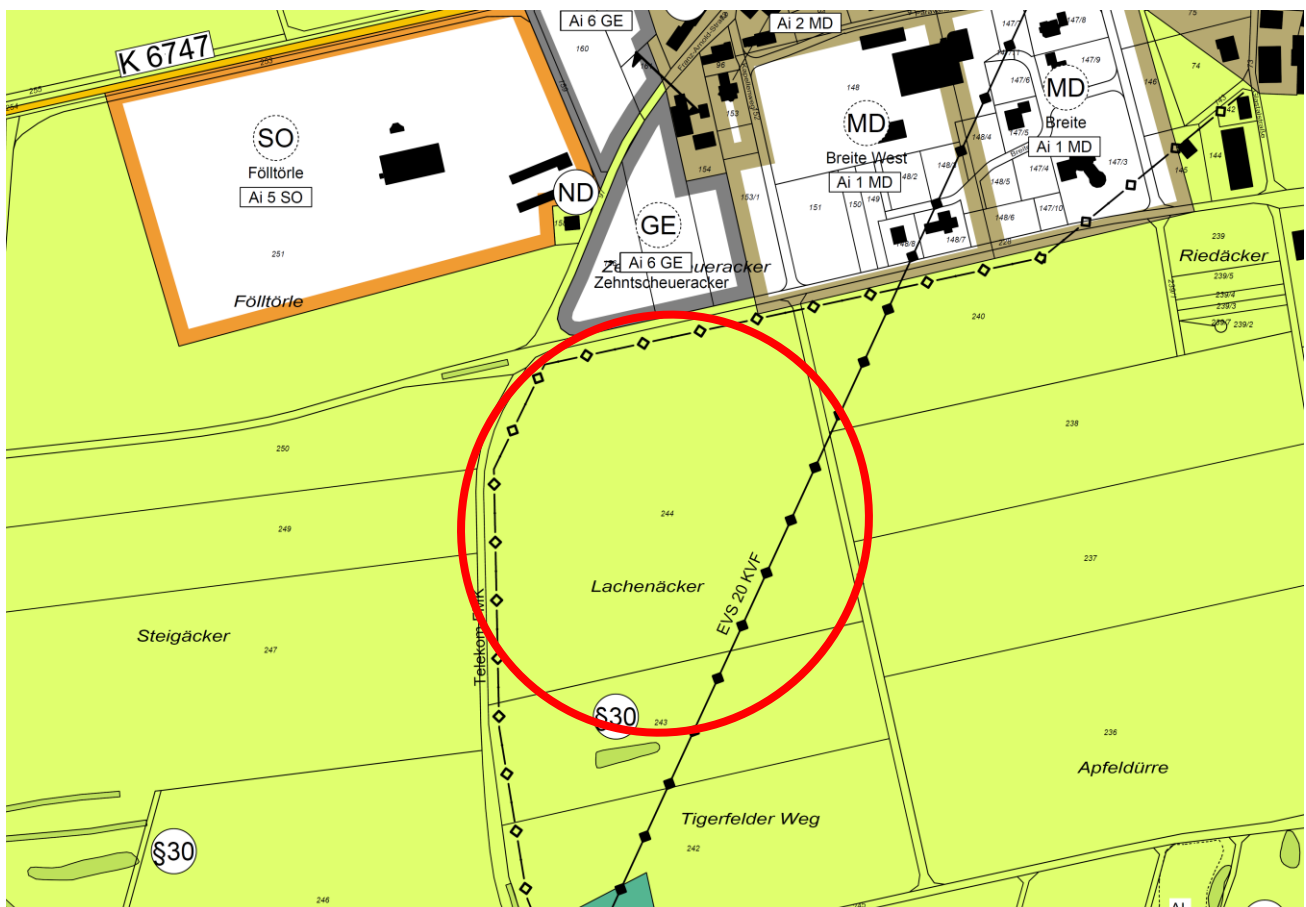
Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes GVV Zwiefalten-Hayingen gewerbliche Baufläche „Lachenäcker“ Gemeinde Pfronstetten, Gemarkung Aichelau

1. Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungsplanes:

Auslöser für die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes „Lachäcker“ ist der Wunsch der Firma Paravan in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden Fabrikgebäuden Erweiterungsflächen für eine langfristige Entwicklungsperspektive zur Verfügung zu haben. Im Ortsteil Aichelau der Gemeinde Pfronstetten ist mit der Firma PARAVAN der Weltmarkt- und Qualitätsführer für individuell angepasste Behindertenfahrzeuge ansässig. Das Unternehmen besteht seit 1998 und hat sich in dieser vergleichsweise kurzen Zeit mit 180 Arbeitsplätzen und Niederlassungen und Kooperationen auf der ganzen Welt zum größten Arbeitgeber in der Gemeinde entwickelt. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und ist derzeit unbebaut.

Das Flurstück 244 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Plangebiet wird in der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes von Fläche für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche umgewandelt. Dabei handelt es sich um eine Fläche von ca. 5,75 ha.



Auszug rechtskräftiger FNP GVV Z-H

2. Überörtliche Planungen / Regionalplan

Im Landesentwicklungsplan 2002 von Baden-Württemberg (LEP 2002) wird folgendes Ziel definiert:
3.1.9 Z

Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Durch die Ausweisung von Erweiterungsflächen am vorgeschlagenen Standort könnte dieses Ziel tangieren.

Das Ziel des Landesentwicklungsplans ist durch die Festlegungen des Regionalplans der Region Neckar/Alb konkretisiert. Eine separate Zielabweichung hiervon erscheint daher nicht erforderlich.

Im Regionalplan Neckar-Alb 2013 ist im Bereich des Plangebietes ein Regionaler Grünzug / Vorbehaltsgebiet ausgewiesen. Dieser unterliegt einer von der Gemeinde vorzunehmenden Abwägung. Im Regionalplan wird dazu unter Punkt 3.1.1 (8) ausgeführt:

„In den regionalen Grünzügen, die als Vorbehaltsgebiet festgelegt sind, soll durch die Träger der Bauleitplanung vor der Inanspruchnahme eine sorgfältige Abwägung zwischen den Belangen des Freiraums und der geplanten baulichen Nutzung stattfinden.“

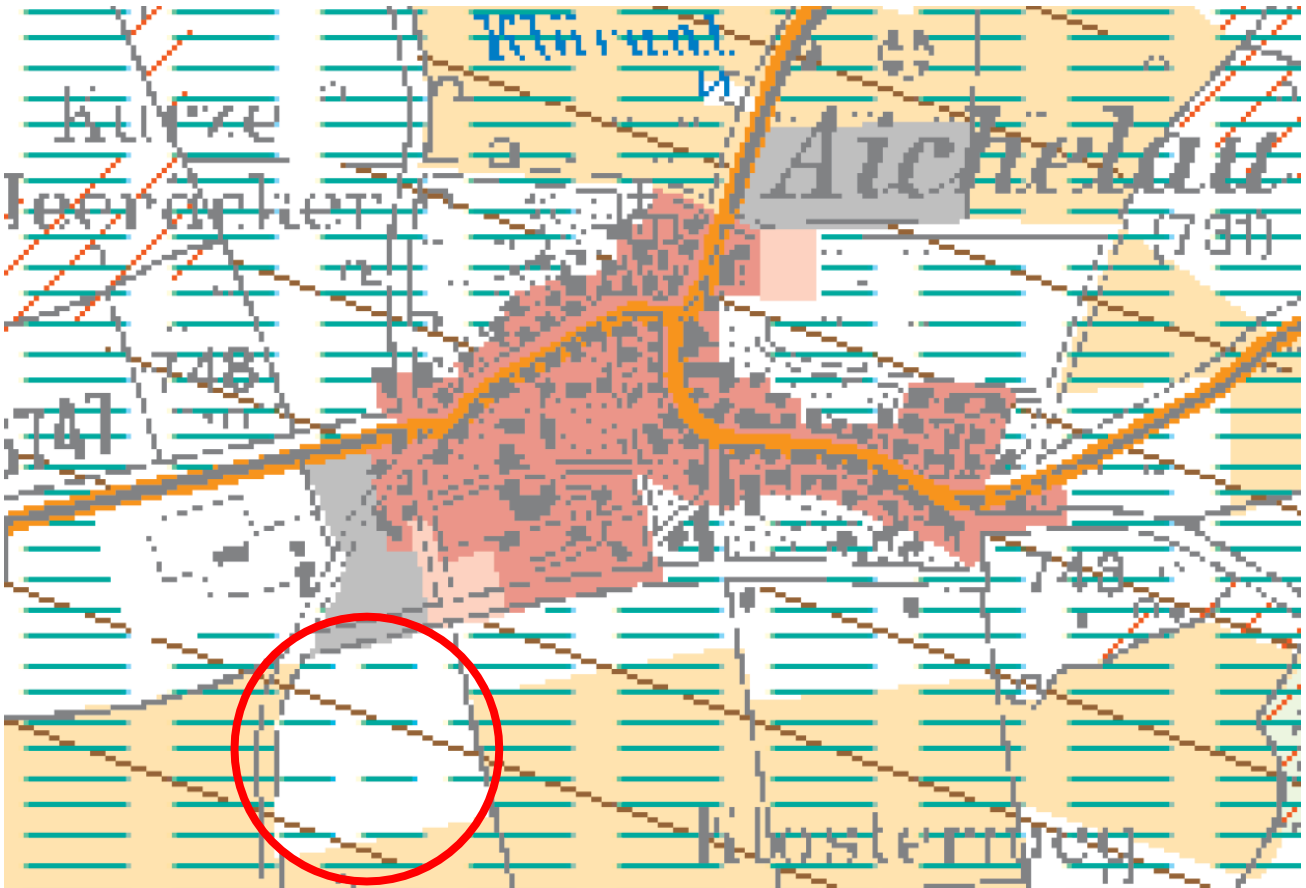
„Die als Vorbehaltsgebiet festgelegten regionalen Grünzüge sind bei geplanten Siedlungstätigkeiten im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Träger der Bauleitplanung in der Abwägung oder bei der Ermessensausübung zu berücksichtigen (LplG § 4 Abs. 2).“

Zusätzlich zum Grünzug ist die Fläche noch als Gebiet für Bodenerhaltung / Vorbehaltsgebiet dargestellt. Auch dieser Grundsatz kann von der Gemeinde einer Abwägung unterzogen werden.

Im Regionalplan wird dazu unter Punkt 3.2.2 (2) ausgeführt:

„Zum Schutz des Bodens und wichtiger Bodenfunktionen sind Vorbehaltsgebiete für Bodenerhaltung festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt. In den Vorbehaltsgebieten für Bodenerhaltung hat der Schutz der Böden bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht.“

Die Belange der Bodenerhaltung, regionaler Grünzug und der Landwirtschaft werden in die Abwägung eingestellt. Die Fläche wird vollständig für das beabsichtigte Vorhaben benötigt. Damit wird dem Grundsatz nachgekommen, diese Flächen nur im unbedingt notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Eine Standortalternative ist durch den bestehenden Betrieb an Ort und Stelle nicht möglich. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die Belange der Bodenerhaltung erfasst und ausgeglichen. Der Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen durch die Erweiterung des Gewerbebetriebes wird dabei Vorrang eingeräumt.



Auszug rechtskräftiger Regionalplan Neckar-Alb 2013

3. Bedarfsnachweis

Am 31.07.2018 fand bei der Firma Paravan eine Besprechung mit Vertretern des Regierungspräsidiums Tübingen Raumordnung, dem Landratsamt Reutlingen und dem Regionalverband Neckar-Alb statt. Ergebnis war, dass zwischen der Gemeinde Pfronstetten, dem Landratsamt Reutlingen und der Firma Paravan ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde aus dem hervorgeht:

„Die Gemeinde Pfronstetten verpflichtet sich, auf der im beigefügten Lageplan vom 07.05.2018 dargestellten „Gewerblichen Baufläche geplant“ zu folgender Beschränkung der Zulässigkeit bzw. der Entwicklung eines Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan:

Zulässig ist auf dieser Fläche im Rahmen eines Gesamtkonzepts die konzentrierte Entwicklung und Erweiterung der Firma PARAVAN GmbH und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben, die in enger Zusammenarbeit mit der Firma PARAVAN GmbH stehen und/oder aufgrund von Synergie-Effekten mit der Firma PARAVAN GmbH sinnvollerweise an diesem Standort angesiedelt werden.

Die bauliche Entwicklung auf der Fläche erfolgt bedarfsabhängig und abschnittsweise von Norden nach Süden beschränkt auf solche Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde oder der Firma PARAVAN GmbH befinden.

Sonstige Betriebe werden von der Gemeinde Pfronstetten auf dieser Fläche nicht zugelassen. Es besteht Einigkeit, dass sonstige Betriebe bei Vorliegen eines entsprechenden Bedarfs im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Breite Nord“ (In Kraft getreten am 15.08.2007), Gemarkung Aichelau, Flst. Nr. 191, angesiedelt werden.“

Die Firma Paravan entwickelt sich bedarfsgerecht zunächst auf der Flst. Nr. 151, danach in das Gewann Zehntscheueracker und anschließend in das Gewann Lachenacker.

Ortsentwicklung

Im Ortsentwicklungskonzept von 2011 wurde bereits die gewünschten Erweiterungsflächen für die Firma Paravan westlich des Betriebes dargestellt. Demnach entspricht die jetzige Entwicklung den Zielen aus dem Jahr 2011.

Die im Jahr 2011 auf den Flst. Nr. 160 und 161 und westlich des Weges Flst. Nr. 159 markierten Flächen für die gewerbliche Entwicklung der Firma Paravan sind mittlerweile alle anderweitig genutzt und bebaut. Die Entwicklung der Firma Paravan findet demnach Abschnittsweise auf Flst. Nr. 151, danach im Gewann Zehntscheueracker und dann im Gewann Lachenäcker statt.

4. Alternativenprüfung

Die vorhandenen Betriebs- und Erweiterungsflächen der Firma PARAVAN reichen nicht aus, um die angestrebte Erweiterung speziell bei den Produktionsflächen zu ermöglichen.

Ausweislich des zeichnerischen Teils zum Regionalplan 2013 des Regionalverbands Neckar/Alb gibt es im Bereich des Ortsteils Aichelau keine denkbaren Erweiterungsflächen, die weniger problembehaftet sind als der jetzt vorgeschlagene Planbereich. Insbesondere die ansonsten lückenlos als Vorranggebiete ausgewiesenen Regionalen Grünzüge lassen hier keine alternative Planung zu.

Die Überprüfung denkbarer innerörtlicher Erweiterungsmöglichkeiten in Aichelau hat ergeben, dass weder im unmittelbaren Umfeld der Firma PARAVAN noch in der übrigen Ortslage Flächen vorhanden sind, die von ihrer Größe her geeignet wären, eine nachhaltige Betriebsentwicklung zu ermöglichen. Hinzu kämen emissionsschutzrechtliche Probleme, die sich durch die räumliche Nähe zur Wohnbebauung ergeben dürften. Völlig unberücksichtigt bleibt dabei das Problem der Verfügbarkeit; innerörtliche Flächen werden in aller Regel von den Eigentümern nicht veräußert.

Auch innerhalb der Gesamtgemeinde Pfronstetten stehen keine gewerblich nutzbaren Bauflächen in der gewünschten Flächengröße zur Verfügung. Hinzu kommt, dass die Firma PARAVAN signalisiert hat, dass ein zweiter Betriebsstandort innerhalb der Gemeinde Pfronstetten nicht in Betracht kommt. Sollte eine Expansion am Standort Aichelau nicht möglich sein, wäre das Unternehmen gezwungen, andernorts Erweiterungsflächen oder gar einen neuen Betriebsstandort zu suchen.

Zusammenfassung

Der Gemeinde Pfronstetten und dem Gemeindeverwaltungsverband Zwiefalten/Hayingen ist es aus nachvollziehbaren Gründen sehr wichtig, die Firma PARAVAN am Standort Aichelau halten zu können. Nicht zuletzt dieses Unternehmen hat maßgeblich dazu beigetragen, dass die Zahl der Arbeitsplätze in der Gemeinde Pfronstetten seit 2008 um stattliche 38% gestiegen ist. Im Beitrag „Ein Volk der Pendler“, veröffentlicht in der Zeitschrift „Alblust“ im Juni 2018, wird auf diesen bemerkenswerten Umstand ausdrücklich hingewiesen.

Der ländliche Raum im Allgemeinen und die Gemeinde Pfronstetten und damit auch der Gemeindeverwaltungsverband Zwiefalten/Hayingen können solche innovativen Unternehmen nur dann an sich binden und auf eine langfristig positive Entwicklung mit einer wachsenden Zahl von qualifizierten Arbeitsplätzen hinwirken, wenn lokal die entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten gegeben sind.

Die vorgesehene 12. Änderung des Flächennutzungsplans des Gemeindeverwaltungsverbands Zwiefalten/Hayingen wie auch das geplante Bebauungsplanverfahren sind aus unserer Sicht sowohl mit dem Landesentwicklungsplan wie auch mit dem Regionalplan des Regionalverbands Neckar/Alb vereinbar.

5. Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des Weiteren Verfahrens wird ein Umweltbericht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erstellt. Artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erstellt.

Zu der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung wird darauf hingewiesen, dass mit Art. 4 Abs. 3 der europäischen SUP-Richtlinie (Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments

und des Rates vom 27.06.2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme) das Prinzip der "Abschichtung" eingeführt wurde, das in § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB verankert ist. Im Rahmen der Abschichtung kann, wenn eine Umweltprüfung bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird, auf diese zusätzlichen oder anderweitigen erheblichen Umwelteinwirkungen beschränkt werden. Die Grundzüge der zu erwartenden zusätzlichen oder anderweitigen erheblichen Umwelteinwirkungen der Änderungsfläche sowie die ggf. möglichen Wirkungen der FNP-Änderung auf den gesamten Planungsraum (Wirkungen der Planänderung als Ganzes) werden im weiteren Verfahren bei der Aufstellung des Bebauungsplanes dargestellt.

Der Umweltbericht wird auch Aussagen zur Lage des Gebietes und dem Landschaftsbild enthalten.

Bodenschutz

Ein umfassender Umweltbericht und eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der auch das Schutzgut Boden mitbilanziert wird, wird auf der nachgelagerten Bebauungsplanebene stattfinden. Die Gemeinde Pfronstetten beabsichtigt diesen noch im Jahr 2018 aufzustellen.

Eine Möglichkeit ist den Oberboden gesondert abzutragen und damit Flächen mit geringfügigeren Bodenzahlen aufzuwerten. Im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplanverfahrens wird darauf hingewirkt, dass für erforderliche Ausgleichsflächen keine landwirtschaftlichen Nutzflächen herangezogen werden.

FFH-Gebiet

Der Abstand zwischen südlicher Grenze der gewerblichen Baufläche zum FFH-Gebiet beträgt ca. 400 m. Von einer Beeinträchtigung der Schutzzwecke des FFH-Gebietes ist aufgrund der großen Entfernung nicht auszugehen.

6. Artenschutz

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung wurde im August/September 2018 eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung erstellt. Diese ist als Anlage den Unterlagen beigelegt. Als Ergebnis der Prüfung wird folgendes zitiert:

„Artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Feldlerche innerhalb des Geltungsbereichs brütet. Zur Vermeidung des Tötens und Verletzens von Feldlerchen ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Feldlerche (April bis Ende August), frühestens jedoch nach der regulären Ernte des Feldes durchzuführen.

Im Zuge der Bebauung entstehen vertikale Strukturen, von welcher die Feldlerche in der Regel einen Abstand von mindestens 100 m bis 150 m einhält. Die geplante Bebauung führt daher aufgrund der anlagebedingten Kulissenbildung zu einer Abnahme der Habitataignung der Ackerflächen westlich des Baugebiets, die von der Feldlerche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Es ist daher auch für die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Reviere von einer Abnahme der Lebensraumqualität auszugehen, die eine Verschiebung der Reviermittelpunkte und ggf. auch die Aufgabe von Brutstandorte zur Folge hat. Es sind vorgezogene Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche durchzuführen, hierfür eignet sich insbesondere die Anlage von Blüh- oder Brachestreifen.

Das Fällen von Gehölzen kann Töten und Verletzen von Vögeln und Fledermäusen führen. Dies kann vermieden werden, wenn die Gehölzbestände außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen in den Wintermonaten von November bis Ende Februar gefällt werden. Das Fällen von Bäumen führt zwangsläufig zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel- und Fledermausarten.

Das Entfernen von Gehölzbeständen, die ausschließlich häufigen Gehölzbrütern als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dienen, ist grundsätzlich nicht als verbotsrelevant im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG einzustufen (TRAUTNER et al. 2015). Die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 ist weiterhin erfüllt, weil eine zeitlich vorgezogene Entwicklung auf Landschaftsebene in den letzten Jahren stetig zu einem steigenden Gehölzbestand geführt hat.

Der Wegfall von für Vögel und Fledermäuse nutzbaren Baumhöhlen bzw. Spaltenquartieren führt jedoch aufgrund des allgemeinen Mangels an solchen Lebensstätten zu einem Funktionsverlust,

der nur durch vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen vermieden werden kann. Entsprechende Maßnahmen sind vor Inanspruchnahme der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu ergreifen, sodass auch in diesen Fällen von einer Freistellung des artenschutzrechtlichen Verbots der Beseitigung oder Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten oder europäisch geschützter Vogelarten auszugehen ist.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Gewerbegebiet und eines Weges nicht von störungsempfindlichen Arten auszugehen. Eine erhebliche Störung ist daher unwahrscheinlich.

Bei der Rodung des Streuobstbestandes ist nicht auszuschließen, dass zumindest besonders geschützte Holzkäferarten betroffen sind. Um dies zu vermeiden sind funktionserhaltende Maßnahme festzusetzen.

Das Töten und Verletzen sowie der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Artengruppen gehölz- und höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse und Käfer kann vermieden werden, wenn die Streuobstbäume entlang der Franz-Arnold-Straße erhalten werden.

Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Baugebiets „Zehntscheuer/Lachenäcker“ bestehen potenzielle Lebensstätten von Vögeln, Fledermäusen und Käferarten. Bei Erhalt der Streuobstbäume entlang der Franz-Arnold-Straße können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Artengruppe der gehölz- und höhlenbrütenden Vogelarten sowie für Fledermäuse und Käfer vermieden werden.

Zur abschließenden Beurteilung der artenschutzrechtlichen Konfliktsituation wird eine Bestandserhebung der Feldlerchenvorkommen empfohlen.

Entsprechend der artenschutzrechtlichen Empfehlung wird im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens ab dem Frühjahr 2019 die Feldlerche weiter untersucht. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Zehntscheueracker“ lassen sich die bestehenden Bäume erhalten, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden können.



Luftbild Quelle Google earth

Die im Rahmen dieser 12. FNP-Änderung auszuweisende gewerbliche Baufläche in der Gemeinde Pfronstetten auf Gemarkung Aichelau, ist im beigefügten Lageplan Nr. 12 entsprechend gekennzeichnet (grau umrandet).

Der noch aufzustellende Bebauungsplan „Lachenäcker“ in Pfronstetten, Gemarkung Aichelau kann gegenwärtig noch nicht aus dem bestehenden Flächennutzungsplan entwickelt werden, da in diesem Bereich im Flächennutzungsplan keine entsprechende gewerbliche Baufläche ausgewiesen ist.

7. Hinweise

Hingewiesen wird auf die Regelungen des §20 DSchG B.-W.:

„Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Stuttgart (Abt. 8) unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.“

Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Es ist zu prüfen ob die Ortskanalisation für die Ableitung von Schmutzwasser aus dem Gebiet „Lachenäcker“ ausreichend groß dimensioniert ist.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Hieraus ergibt sich die Notwendigkeit einer rechtzeitigen Verknüpfung bauplanerischer und entwässerungstechnischer Anforderungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlich festgesetzten Wasserschutzgebiet "Glastal" (Weitere Schutzzone, Zone III) für die Grundwasserfassung von Hayingen, Rechtsverordnung des Landratsamtes Reutlingen vom 22.06.1994, veröffentlicht im Reutlinger Amtsblatt vom 01.07.1994.

Immissionsschutz

Wie der Windstatistik der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) zu entnehmen ist, ist die vorherrschende Windrichtung im Westen von Aichelau aus Osten nach Westen. Demnach ist nicht zu besorgen, dass Gerüche über das zulässige Maß der Geruchimmissionsrichtlinie hinaus, innerhalb des Gebietes auftreten. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann durch den Ausschluss von „Betriebsleiterwohnen“ nachjustiert werden.

Außergleichsmaßnahmen

„Sollten Kompensationsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Flächen außerhalb des Plangebietes notwendig werden, ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vorschrift des § 15 Abs. 3 BNatSchG anzuwenden. Nach dieser Vorschrift ist bei Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen. Insbesondere sind die für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeigneten Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann. Es soll möglichst vermieden werden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden. Ebenso ist der Ausgleich über Oberbodenauftrag und Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK) zu prüfen.

Soweit geplant ist, für Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen landwirtschaftlich genutzte Fläche in Anspruch zu nehmen, ist das Kreislandwirtschaftsamt gemäß § 15 Abs. 6 NatSchG [Gesetz des

Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG) / Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GBl.S.585)] bei der Auswahl der Flächen frühzeitig zu beteiligen. Das Kreislandwirtschaftsamt bittet darum, so rechtzeitig beteiligt zu werden, dass es seine Belange wirksam wahrnehmen kann.“

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Auslegungsbeschluss des Gemeindeverwaltungsverbandes vom 15.10.2018 zugrunde.

Pfronstetten, den

Teufel
Verbandsvorsitzender