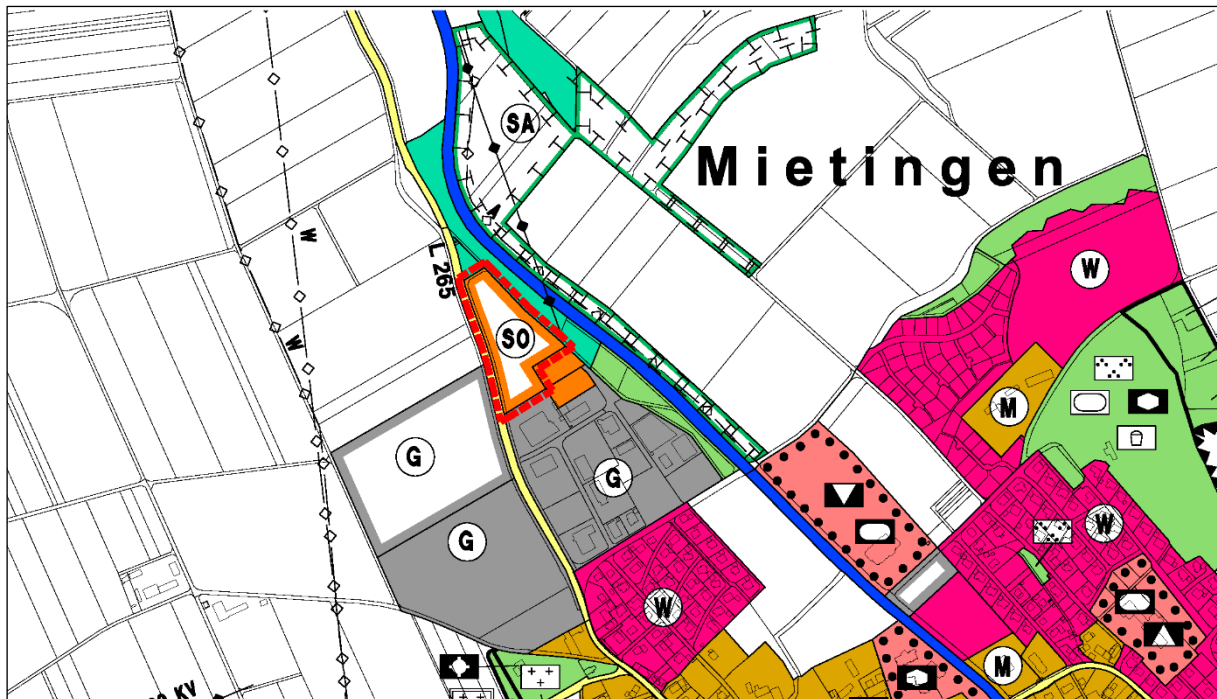


Flächennutzungsplan 2015 Teiländerung 9 „Gesundheitszentrum“ in Mietingen

Zusammenfassende Erklärung

In der Fassung vom 11.12.2024



1 Vorbemerkung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem Flächennutzungsplan nach Beschlussfassung eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Planungsanlass / Planungsziel

Die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit barrierefreiem und altengerechtem Wohnraum stellt insbesondere im ländlichen Raum eine große Herausforderung dar. Vor diesem Hintergrund plant ein privater Investor ein „Gesundheitszentrum“ in Mietingen. Im Süden der Vorhabenfläche befindet sich bereits das Sondergebiet „Wohnpark für Senioren“, welches durch die Erweiterung „Gesundheitszentrum“ sinnvoll weiterentwickelt werden soll. Ziel des gesamten Vorhabens ist es, selbstbestimmtes Wohnen im Alter zu gewährleisten und eine ausreichende Nahversorgung, insbesondere in gesundheitlicher Hinsicht, sicherzustellen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den notwendigen Bebauungsplan „Gesundheitszentrum“ zu schaffen, ist die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den rund 1,60 ha großen Bereich geplante gewerbliche Baufläche dar und soll daher in eine Sonderbaufläche geändert werden. Damit ist eine Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet und das Vorhaben kann zeitnah umgesetzt werden.

Das Bebauungsplanverfahren „Gesundheitszentrum“ in Mietingen ist bereits abgeschlossen, weshalb bereits eine detaillierte Auseinandersetzung mit der Fläche stattgefunden hat. Belange des Artenschutzes, des Naturschutzes sowie des Immissionsschutzes wurden im vorangegangenen Bebauungsplanverfahren eingehend geprüft und haben Eingang in die Abwägung gefunden. Die städtebauliche Ordnung ist gewährleistet, da die Vorhabenfläche bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan 2015 vorgesehen war. Lediglich die Art der baulichen Nutzung muss nun an die örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

3 Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss für die Teiländerung des Flächennutzungsplans 2015 wurde am 15.03.2022 im Gemeinamen Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim gefasst. Gleichzeitig fasste das Gremium einen Auslegungsbeschluss für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Die Beschlüsse wurden am 19. und 20.05.2022 in der Schwäbischen Zeitung sowie in den Mitteilungsblättern der VVG-Gemeinden öffentlich bekanntgemacht. Die Planunterlagen lagen in der Zeit vom 30.05.2022

bis einschließlich 01.07.2022 öffentlich in den Rathäusern der VVG-Gemeinden aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2022 bis zum 01.07.2022 um Stellungnahme zum geplanten Vorhaben gebeten.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinsamen Ausschusses der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim vom 15.11.2022 wurden der überarbeitete Planentwurf sowie die Abwägungsvorschläge aus der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt und beschlossen. Gleichzeitig hat das Gremium die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 08 und 09.12.2022 in der Schwäbischen Zeitung sowie in den Mitteilungsblättern der VVG-Gemeinden. Die Planunterlagen und die bereits vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden in der Zeit vom 19.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich in den Rathäusern der VVG-Gemeinden ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2022 um Stellungnahme bis zum 20.01.2023 gebeten.

Der Gemeinsame Ausschuss der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim stellte die FNP-Teiländerung 9 „Gesundheitszentrum“ in Mietingen (bestehend aus Planteil und Textteil mit Umweltbericht) am 14.11.2023 fest. Die FNP-Teiländerung 9 wurde dann am 29.02.2024 durch das Regierungspräsidium Tübingen als Höhere Verwaltungsbehörde genehmigt.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch, Landschaftsbild und Erholung sowie Kultur- und Sachgüter zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde auf Ebene des parallel erstellten Bebauungsplans durchgeführt. Im Ergebnis stellt der Umweltbericht hier dar, dass durch die Verwirklichung des Vorhabens unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben. Zudem wurde auf Ebene des Bebauungsplans eine artenschutzrechtliche Einschätzung erstellt, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

4.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet gehört zum Naturraum „Flachland der Unteren Riß“, für das weitgespannte, durch risszeitliche Schotterablagerungen gegliederte Lagen kennzeichnend sind. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine parallel zur Rottum verlaufende Erosionskante, die v. a. von nitrophytischer Saumvegetation, Einzelgehölzen und Gebüschern mittlerer Standorte geprägt wird. Die Rottum fließt in einem Abstand von 40 m zum Plangebiet.

Während der Geländeerhebungen im Frühjahr 2020 fanden sich im Plangebiet keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im eigentlichen Plangebiet. Auch für die

übrigen der betroffenen Schutzgüter sind allenfalls insgesamt durchschnittliche Wertigkeiten (= Funktionsausprägungen allgemeiner Bedeutung) festzustellen.

Durch das geplante Vorhaben kommt es v.a. bau- und anlagebedingt zu einer weiteren Inanspruchnahme bzw. Neuversiegelung von Boden auf einer Fläche von insgesamt rd. 1,6 ha. Im Plangebiet werden aus Sicht des Bodenschutzes hiervon insgesamt Standorte von einem mittleren Erfüllungsgrad der Bodenfunktionen („Filter und Puffer“) betroffen. Der geplante Eingriff stellt damit eine erhebliche Beeinträchtigung dar, da mit dem Verlust der stark lehmigen Sandböden die Bodenfunktionen gemäß § 2 BodSchG weitgehend aufgehoben werden.

Im Zuge der Bauphase kommt es zunächst zu einer Entfernung der vorhandenen Vegetationsstrukturen einschließlich der Entfernung des Oberbodens (getrennt nach Humus und kulturfähigem Unterboden). Unter Einbeziehung der Maßnahmen zur Minimierung der Auswirkungen (z. B. Massenausgleich), relativieren sich die Eingriffsfolgen in ihrer Schwere, sodass von einer Erheblichkeit nicht mehr ausgegangen werden muss.

Infolge des geplanten Gesundheitszentrums kommt es v. a. zu einer Inanspruchnahme von Flächen, die insgesamt als landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Acker) einzuordnen sind. Infolge der Flächeninanspruchnahme werden aus Artenschutzgründen damit insgesamt mittel empfindliche Flächen betroffen, sodass der Eingriff in die Tier- und Pflanzenwelt des Plangebietes damit insgesamt als mittlere Beeinträchtigung eingestuft werden kann.

Das Gebiet besitzt gegenwärtig allenfalls als Nahrungshabitat für Vögel eine gewisse Bedeutung. Brutvögel konnten nicht nachgewiesen werden und sind infolge der Flächennutzung auch nicht wahrscheinlich. Ein Vorkommen von besonders geschützten Vogelarten (vgl. § 10 Abs. 2 Nr. 11 BNatSchG, Art 1 VS-RL, VS-RL Anhang 1) kann erst für die östlich anschließenden Böschungen entlang der Rottum belegt werden. Somit werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 NatSchG ausgelöst (s.u.).

Durch die vorgeschlagenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, v.a. Pflanzgebote für die privaten Grünflächen (Streuobst), können die Eingriffsfolgen nur zum Teil innerhalb des Plangebietes frühzeitig verringert bzw. kompensiert werden. Aus diesem Grund sind v.a. für die besonders betroffenen Schutzgüter Pflanzen und Tiere und Boden zusätzlich externe Maßnahmen erforderlich. Der verbleibende, vergleichsweise geringe Kompensationsbedarf soll außerhalb des Plangebietes auf Gemarkung Obersulmetingen, kompensiert werden (Entwicklung von artenreichem Grünland zur Förderung des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläuling).

4.2 Schallemissionen und Schallimmissionen

Auf das Plangebiet wirken die Verkehrsgeräusche der westlich verlaufenden Landesstraße L 265 ein, auf der täglich etwa 5.300 Fahrzeuge verkehren. Die Höhe der Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs im Plangebiet wurde prognostiziert und beurteilt.

Tags wird der Orientierungswert in den unteren Geschossen im Wesentlichen eingehalten, in den oberen Geschossen um bis zu 3 dB(A) überschritten. Da der Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird, ist eine Abwägung möglich. Schutzbedürftige Räume können dann durch Schallschutzfenster geschützt werden. Hingegen ist die Situation für straßennahe

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Dachterrassen) kritisch, da sie vor allem bei Ausrichtung zur Straße nicht effektiv geschützt werden können. Hier endet der Abwägungsspielraum bei 62 dB(A). Daher wurden Außenwohnbereiche an der Südwestfassade von Haus 1 ausgeschlossen.

Nachts wird der Orientierungswert in den unteren Geschossen im Baufeld 2 im Wesentlichen eingehalten, im Baufeld 1 und 3 allerdings um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im Baufeld 3 beträgt die Überschreitung auch in den oberen Geschossen höchstens 3 dB(A). Aufgrund der hohen Überschreitungen im Baufeld 1 sind dort offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen an der Südwestfassade ausgeschlossen. Stattdessen kann die Belüftung über die Nordwest- oder Südostfassaden erfolgen. Im Baufeld 2 sind die Überschreitungen nur geringfügig. Da der Immissionsgrenzwert nicht überschritten wird, ist eine Abwägung möglich. Schutzbedürftige Räume können dann durch Schallschutzfenster geschützt werden. Im Baufeld 3 ist eine Grundrissorientierung aller schutzbedürftigen Räume zumindest bei langen Gebäuden bzw. Mehrfamilienhäusern praktisch nicht möglich. Bei Haus 3 wurden daher Wohnnutzungen grundsätzlich ausgeschlossen. Im nördlichen Teil des Baufelds ist dies durch den Straßenverkehrslärm begründet, im südlichen Teil könnte dies auch der Konfliktvermeidung gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet und der nahegelegenen Gaststätte mit Biergarten dienen. Nutzungen, die nur tags erfolgen, sind nicht betroffen (z. B. Tagespflege, Arztpraxen, Reha, Spa).

Ferner wurde nachgewiesen, dass die Festsetzung einer bestimmten Bebauungsreihenfolge nicht erforderlich ist. Schließlich wurde noch gezeigt, dass ein Lärmschutzwall entlang der L 265 mit einer Höhe von 3 m und einer Länge von 220 m den Lärm nur im EG nennenswert mindern kann. Im 1. OG ist die Lärminderung gering, ab dem 2. OG und darüber tritt keine Lärminderung auf.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen

5.1 Öffentlichkeit

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden zu den jeweiligen Verfahrensschritten in Abwägungsprotokollen aufgearbeitet und den Beschlussvorlagen beigefügt. Entsprechend der Abwägungsergebnisse haben die Belange Eingang in die Planung oder in die Planbegründung gefunden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen. Im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist eine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen, die sich mit der Erschließungssituation, der Immissionssituation (Verkehrslärm) sowie den Inhalten des Umweltberichts befasst.

In der Stellungnahme wurde insbesondere angebracht, dass die Belange des Immissionsschutzes – hier Lärmimmissionen aus dem Verkehr – nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden hätten. Es wurde eine Versetzung des Ortsschilds zur Tempo-Reduzierung auf der Landesstraße sowie ein direktes Einfahren in das Gebiet von der Landesstraße gefordert. Alle lärmrelevanten Vorgänge wurden aber in einem Fachgutachten

abgearbeitet, sodass negative Auswirkungen auf die bestehende Bebauung ausgeschlossen werden konnten.

Außerdem wurden Fehler im Umweltbericht angebracht. Zum einen sei eine falsche Bauhöhe genannt (13 m statt 9 m), zum anderen seien diverse andere Falterarten gesichtet worden.

5.2 Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden zu den jeweiligen Verfahrensschritten in Abwägungsprotokollen aufgearbeitet und den Beschlussvorlagen beigelegt. Entsprechend der Abwägungsergebnisse haben die Belange Eingang in die Planung oder in die Planbegründung gefunden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs 1 BauGB und im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen abgegeben.

Hervorzuheben sind die Stellungnahmen der Landesforstverwaltung (zum Thema Wald), des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (zum Thema Boden), des Landesamtes für Denkmalpflege (zum Thema Kultur- und Sachgüter), des Landratsamtes Biberach (zu den Themen Umweltbericht, Eingriffs-Ausgleichsbilanz, Fließgewässer, Wald) und des Regierungspräsidiums Tübingen (zum Thema Straßenverkehr). Die Belange wurden in den Abwägungsprotokollen aufgenommen und abgearbeitet. Teilweise wurden die Themen in ergänzenden Gutachten untersucht, die dann letztlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans eingearbeitet wurden. Die Themen wurden im Rahmen der Abwägung also vollumfänglich berücksichtigt.

6 Gründe aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Der wirksame Flächennutzungsplan 2015 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Laupheim stellte für die Vorhabenfläche bereits gewerbliche Bauflächen in Planung dar. Für das beabsichtigte Vorhaben ist allerdings die Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich. Der benachbarte und bereits realisierte „Wohnpark für Senioren“ hätte aller Voraussicht nach bei einem Gewerbegebiet zu schalltechnischen Spannungen geführt. Daher war die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an dieser Stelle ohnehin erforderlich. Da das neue Vorhaben in direktem Zusammenhang mit dem bestehenden Wohnpark steht, waren auch keine anderen Standorte möglich. Zudem weist das Gebiet eine eher untergeordnete Bedeutung für den Natur- und Artenschutz auf, weshalb der Eingriff an dieser Stelle vertretbar erschien.

Aus den genannten Gründen bestanden daher keine weiteren Planungsalternativen.