



GEMEINDE : IGGINGEN  
GEMARKUNG : IGGINGEN  
FLUR : 1 (BRAINKOFEN)  
KREIS : OSTALBKREIS  
PROJ.-NR. : IG18068

---

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10 Abs. 3 und 4 BauGB zum

## BEBAUUNGSPLAN „LACHENWIESEN VIII“

---



### 1.0 ZIEL DER BEBAUUNGSPLAN-AUFSTELLUNG

Die Gemeinde Iggingen hat aufgrund der verkehrlich gut erschlossenen Lage nördlich der Entwicklungsachse Stuttgart – Schwäbisch Gmünd – Aalen und der Bundesstraße 29 eine sehr gute Standortqualität für Gewerbeansiedlungen. Das Gewerbegebiet Brainkofen ist durch die Landesstraßen L1075 und L1156 mit Leinzell, Lindach, Mutlangen, Schwäbisch Gmünd - Herlikofen und der Bundesstraße B29 verbunden. Da die Gemeinde derzeit keine gewerblichen Flächen mehr anbieten kann und bereits Nachfrage nach neuen Gewerbeflächen besteht, möchte die Gemeinde Iggingen zur Deckung dieses Bedarfs neue Gewerbeflächen ausweisen. Die zentral gelegene, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bietet sich hier als Lückenschluss und innerörtliche Entwicklung an, weswegen sich diese daher als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets Brainkofen gut eignet. Dem Grundsatz der Innenentwicklung bzw. Arrondierung kann somit Rechnung getragen werden. Gleichzeitig erstrecken sich die Flächen des Plangebiets bis in den Ortskern von Brainkofen und bieten sich daher für zusätzliche gemischte Bebauung an. Die Gemeinde Iggingen sowie der Ortsteil Brainkofen sind durch ihre ländliche Lage und gleichzeitig gute verkehrliche Anbindung wachsende Siedlungsbereiche mit Bedarf an weiteren Wohnflächen. Dieser Bedarf kann innerhalb des Plangebiets durch eine gemischte Bebauung mit nahegelegener Grundversorgung gedeckt werden, ohne hier auf wertvollere Außenbereichsflächen zurückgreifen zu müssen.

Aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten soll nun dieser Bebauungsplan die notwendigen Flächen schaffen, um auch eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbegebiets zu gewährleisten. Die Gemeinde ist grundsätzlich bestrebt innerörtliche Potenziale zu entwickeln und nutzt hierfür die im Flächennutzungsplan (FNP) bereits dafür ausgewiesenen Flächen im umbauten Bereich von Brainkofen. Interessenten eröffnen die Möglichkeit einer effizienten Erweiterung an bestehende Infrastrukturen und die Entwicklung des gesamten Gebietes mit ca. 2,9 ha Größe.

Durch die Planung sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung gewerblicher und gemischter Bauflächen unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung im Sinne der heutigen Anforderungen geschaffen werden. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Bereich dringend erforderlich.

### 2.0 VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss für das Verfahren des Bebauungsplanes wurde am 02.05.2022 vom Gemeinderat der Gemeinde Iggingen gefasst. Nach Ausarbeitung des Vorentwurfs wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 18.07. bis 19.08.2022 durchgeführt. Dabei wurde auch über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt unterrichtet. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, welche im gleichen Zeitraum durchgeführt wurde, wurden dazu auch die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt wer-

den, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Anschließend wurde unter Einbeziehung der relevanten vorgebrachten Aspekte sowie der Weiterentwicklung der Planungen der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet und am 13.03.2023 vom Gemeinderat gebilligt. Bei der öffentlichen Auslegung gemäß den §§ 3 + 4 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und sonstigen Unterlagen in der Zeit vom 06.04. bis 09.06.2023 der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung von 06.04. bis 08.05.2023 beteiligt.

Die Feinabstimmung der einzelnen Belange wurde im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Verfahrens für den Bebauungsplan vorgenommen und erfolgte als Ergebnis der unter Ziffer 4.0 dargestellten wesentlichen Beteiligungen. Hierbei wurde auch die beschlussfähige Abwägung aller Interessen vorgenommen.

### **3.0 BEURTEILUNG DER UMWELTBELANGE**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Umweltbericht mit Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet, der in die Begründung zum Bebauungsplan (Anlage 1) integriert ist. Dabei wurden die Arbeitshilfen für die Bewertung der Eingriffs- / Ausgleichsproblematik gemäß der Ökokonto-Verordnung vom 19.12.2010 verwendet.

Im Rahmen des Umweltberichts wurden insbesondere bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt sowie Boden/Fläche erhebliche Umweltauswirkungen ermittelt, da hier unter anderem Fledermaus- und Brutvogelhabitate durch die Bebauung zerstört werden und auf mindestens 1,98 ha Fläche die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen und Flächen versiegelt werden. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde vom Büro Visualökologie durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass Vorkommen von Fledermäusen innerhalb der landwirtschaftlichen Hallen und Brutvögeln im Bereich der Gehölze betroffen sind und bei Umsetzung entsprechender CEF-Maßnahmen durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden. Obwohl im Plangebiet einige Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung vorgesehen werden, entsteht insbesondere beim Schutzgut Boden/Fläche ein nennenswertes Defizit. Dem muss durch einen schutzgutübergreifenden Ausgleich begegnet werden. Dazu werden mittels bereits umgesetzter Maßnahmen in der Gemeinde Iggingen Ökopunkte generiert. So wird der Ökopunkteüberschuss des Bebauungsplans „Breitne – Südlicher Ortsrand“ sowie die Ökopunktemaßnahme „Steigbühl“ und die Umgestaltung des Bullenfeldgrabens herangezogen. Dennoch ist ein externer Zukauf an Ökopunkten aus dem Landkreis Neckar-Odenwald notwendig. Nur so können die negativen Umweltauswirkungen des Vorhabens ausgeglichen werden. Daher werden mit dem Bebauungsplan abschließend keine erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs.4 BauGB vorbereitet. Die übrigen relevanten Gesichtspunkte sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

### **4.0 ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

#### **4.1 LANDRATSAMT NATURSCHUTZ**

Bei der Bewertung der Planung in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die vorgesehenen Baumpflanzungen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde zu hoch bewertet. Die hier vorgenommene Bewertung entspricht dabei dem durchschnittlichen Wachstum des Stammumfangs eines Baumes in 25 Jahren und kann auch im Siedlungsbereich problemlos erreicht werden. Daher wurde eine Anpassung der Bewertung des Biotoptyps nicht für erforderlich gehalten. Des Weiteren sei eine Bewertung der Wiesenflächen als extensives Grünland im Bestand zu niedrig gewesen. Jedoch handelt es sich bei diesen Wiesenflächen um Wirtschaftswiesen, welche entsprechend gedüngt und gemäht wurden. Auch hier wurde die Bewertung als

Fettwiese belassen. Für das im Plangebiet betroffene Biotop ist ein entsprechender Antrag auf Eingriff zu stellen, welcher im Verlauf des Verfahrens bereits gestellt und erteilt wurde. Im Hinblick auf die externen Ersatzmaßnahmen werden die Ökopunktemaßnahmen so mitgetragen und bei den externen Ersatzmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung gefordert. Ein entsprechender Nachweis der Umsetzung der Ersatzmaßnahmen sowie die vertragliche Sicherung des Zukaufs von Ökopunkten wird der UNB übermittelt. Ein Nachweis des Erfolgs und Besatzes der Nistkästen wird im Rahmen des Monitorings erbracht.

#### 4.2 LANDRATSAMT WASSERWIRTSCHAFT

Die Entwässerung des Plangebiets kann ordnungsgemäß sichergestellt werden. Innerhalb des Plangebiets befindet sich der Brainkofer Bach als Gewässer II. Ordnung. Daher befinden sich auch Überschwemmungsflächen nach HQ100 innerhalb des Plangebiets. Diese weichen jedoch vom aktuellen Verlauf des Bachs ab und wurden daher mit dem LRA-Wasserwirtschaft abgestimmt und die Einstauhöhe an den aktuellen Bestand angepasst. Es wird angeregt das anfallende Dachflächenwasser möglichst zu versickern. Dies ist jedoch nicht vorgesehen.

Gegebenenfalls ist hier ein Bodenschutzkonzept zu erstellen, da auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt wird. Da dies nicht Teil des Bebauungsplans ist, wird eine Ausarbeitung eines Bodenschutzkonzeptes im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgen. Weiterhin wurde das Ergebnis der Eingriffsausgleichsbilanzierung beim Schutzgut Boden akzeptiert. Zusätzliche Hinweise zum Bodenschutz wurden im Textteil ergänzt.

#### 4.3 LANDRATSAMT LANDWIRTSCHAFT

Vom Geschäftsbereich Landwirtschaft des Landratsamtes Ostalbkreis sowie von den Raumordnungsbehörden wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken gegen die Planung bestehen, da größere landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen werden, die aufgrund der Wirtschaftsfunktionenkarte für die Landwirtschaft von Bedeutung sind. Daher werden im Regionalplan die Flächen als schutzbedürftiger Bereich für Landwirtschaft und Bodenschutz ausgewiesen. Hingewiesen wurde auch auf PS 5.3.2 (Z) LEP 2002, nach welchem die für land- und forstwirtschaftliche Nutzung gut geeignete Böden und Standorte, die eine ökonomisch und ökologisch effiziente Produktion ermöglichen, als zentrale Produktionsgrundlage geschont werden sollen. Eine Auseinandersetzung fand hier im Rahmen der Begründung sowie der Abwägungen statt. Für das Plangebiet selbst ist festzustellen, dass es bereits vollständig umbaut ist und es sich daher um Restflächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt, wodurch mit der Nutzung vermieden wird auf wertvolle Außenbereichsflächen zugreifen zu müssen. Unzumutbare Belastungen entstehen für die Bewirtschafter nicht und diese werden in ihrer Existenz nicht gefährdet. Für die externen Ersatzmaßnahmen wurde keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Flächen herangezogen, so dass den Belangen der Landwirtschaft hier Rechnung getragen wurde.

#### 4.4 NABU

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) weist in den Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie im Rahmen der öffentlichen Auslegung auf diverse gestalterische Änderungswünsche bei Grünflächen und Pflanzgebieten hin. Diese wurden soweit möglich in den Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren lehnt der NABU in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung eine positive Bewertung von privaten Grünflächen ab. Diese wurden jedoch nicht positiv, sondern gleichbleibend, also sowohl im Bestand als auch in der Planung mit derselben Ökopunktezahl, bewertet. Die Festsetzung einer verpflichtenden Dachbegrünung sowie von wasserdurchlässigen Materialien bei Abstellflächen werden von Seiten des NABU empfohlen. Diese waren bereits festgesetzt.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung lag zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung noch nicht vor und wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Öffent-

lichkeit sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgestellt. Von Seiten des NABU wurde darauf hingewiesen, dass der Umweltbericht unzureichend ist. Es wurde aufgrund der Ausführungen davon ausgegangen, dass in der Stellungnahme nicht der Umweltbericht, sondern die als Anlage 3 dem Bebauungsplan beigelegt spezielle artenschutzrechtliche Prüfung gemeint war. Die artenschutzrechtliche Untersuchung wurde fachgutachterlich durch einen qualifizierten Diplombiologen nach anerkannten Maßstäben durchgeführt und durch die Untere Naturschutzbehörde so bestätigt. Bemängelt wurde laut Stellungnahme die fehlende Betrachtung des Turmfalkenkastens an einem angrenzenden Gebäude, die fehlende Betrachtung der Insektenpopulation und die fehlenden CEF-Maßnahmen für Zauneidechsen und Fledermäuse. Während für Fledermäuse bereits Ersatzmaßnahmen definiert wurden, wurde bei keiner Begehung eine geschützte Insektenart gefunden und nur bei einer Begehung Zauneidechsen nachgewiesen. Daher waren hier keine weiteren Maßnahmen notwendig. Der Turmfalkenkasten ist durch die Planung nicht betroffen, da er außerhalb des Geltungsbereichs an einer Lagerhalle hängt. Zusätzlich zu den bereits vorgebrachten Punkten sind laut NABU derzeit zu wenig Ersatzhöhlen für Brutvögel festgesetzt, diese wären mindestens zu verdoppeln. Die hier genannten Arten haben ihre Habitate bereits teilweise in exponierten Nisthilfen, welche umgehängt werden. Zusätzlich sollen für den Verlust der Hecken und Bäume 10 Nistkästen aufgehängt werden. Dadurch kann laut gutachterlicher Einschätzung ein adäquater Ausgleich geschaffen werden.

Weiter seien laut Stellungnahme die Ersatzmaßnahmen E1 und E3 um einen Managementplan zu ergänzen und in Bezug auf die Maßnahme E1 wurden Hinweise zur Ausgestaltung vorgebracht. Da die Maßnahme E1 jedoch bereits umgesetzt ist, sind hier keine Änderungen mehr möglich. Über das Monitoring wird die Umsetzung und der Erfolg der Maßnahme E3 nachgewiesen. Von Seiten des NABU wird ein externer Zukauf von Ökopunkten abgelehnt. Da im Rahmen der Gesetzeslage ein lokaler Ausgleich nicht zwingend vorgeschrieben ist, ist ein Zukauf von Ökopunkten im Rahmen des Kompensationsverzeichnisses möglich und wird von der Gemeinde Iggingen zur Schaffung eines Vollausgleichs der Eingriffe weiterhin angestrebt.

#### 4.5 SONSTIGES

Die Abteilung Umwelt des RP Stuttgart weist auf die Lage des Gebiets innerhalb des Biotopverbunds mittlerer Standorte sowie das betroffene Biotop hin, was bei den Planungen zur Grünordnung bzw. zur Herstellung der Ersatzmaßnahmen berücksichtigt wurde. Die weiteren angeführten Hinweise zum Thema Artenschutz wurden zur Kenntnis genommen und weitestgehend als Hinweis aufgenommen.

Vom RP Freiburg wurde der Hinweis vorgebracht, dass das Plangebiet innerhalb eines Wasserschutzgebiets liegt. Jedoch sind von den Fachämtern hierzu keine Hinweise oder Vorgaben eingegangen und in den öffentlich zugänglichen Datenportalen sind ebenfalls keine Hinweise auf eine solches Wasserschutzgebiet zu finden. Es wird daher von einer Verwechslung ausgegangen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die durch die Planung entstehenden erheblichen Umweltauswirkungen bei den Schutzgütern Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume; biologische Vielfalt sowie Boden / Fläche unter Berücksichtigung der planinternen sowie der externen Maßnahme insgesamt so ausgeglichen werden können, dass durch das geplante Gewerbe- und Mischgebiet, für das durch den Bebauungsplan „Lachenwiesen VIII“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Das vorgesehene Monitoring-Konzept gemäß Kap. II.9.0 der Begründung mit Umweltbericht ist umzusetzen.

Die Abwägungen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Iggingen am 24.07.2023 durchgeführt und der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Plangebiet wurde am 24.07.2023 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:  
Mutlangen, den 25.04.2023



LKP Ingenieure GbR  
Umlandstraße 39  
73557 Mutlangen  
Telefon 07171 10447-0  
post@lkp-ingenieure.de  
www.lkp-ingenieure.de

+  
**LKP**

Ausgefertigt:  
Gemeinde Iggingen, den