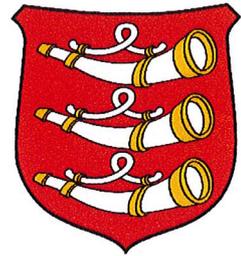

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ in Buchenhausen

(Gem. § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB: Zusammenfassung des Umweltberichts aus der Begründung zum Bebauungsplan)

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) VERFAHRENSVERMERKE**
- C) BEGRÜNDUNG**
- D) UMWELTBERICHT**

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 13.02.2023

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0

Fax: 0821 / 508 93 78 52

Mail: info@opla-augsburg.de

I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21127

Bearbeitung: CR

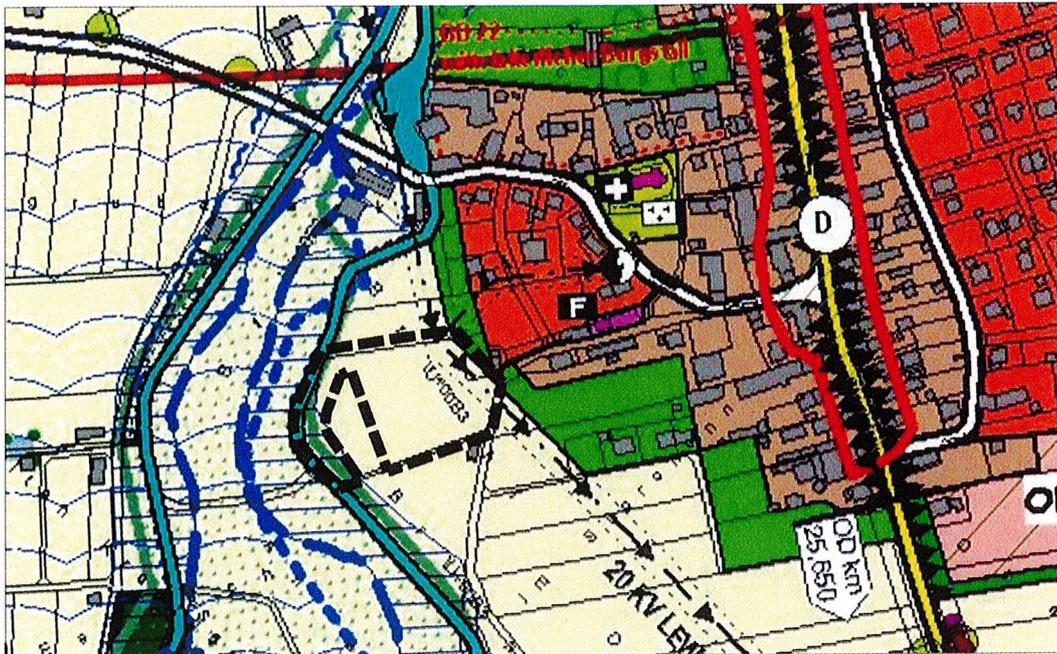
INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	VERFAHRENSVERMERKE	5
C)	BEGRÜNDUNG	7
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	7
2.	Beschreibung des Planbereiches	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
4.	Grundwasser, Überschwemmungsflächen	13
5.	Umweltbelange.....	13
6.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	13
D)	UMWELTBERICHT	14

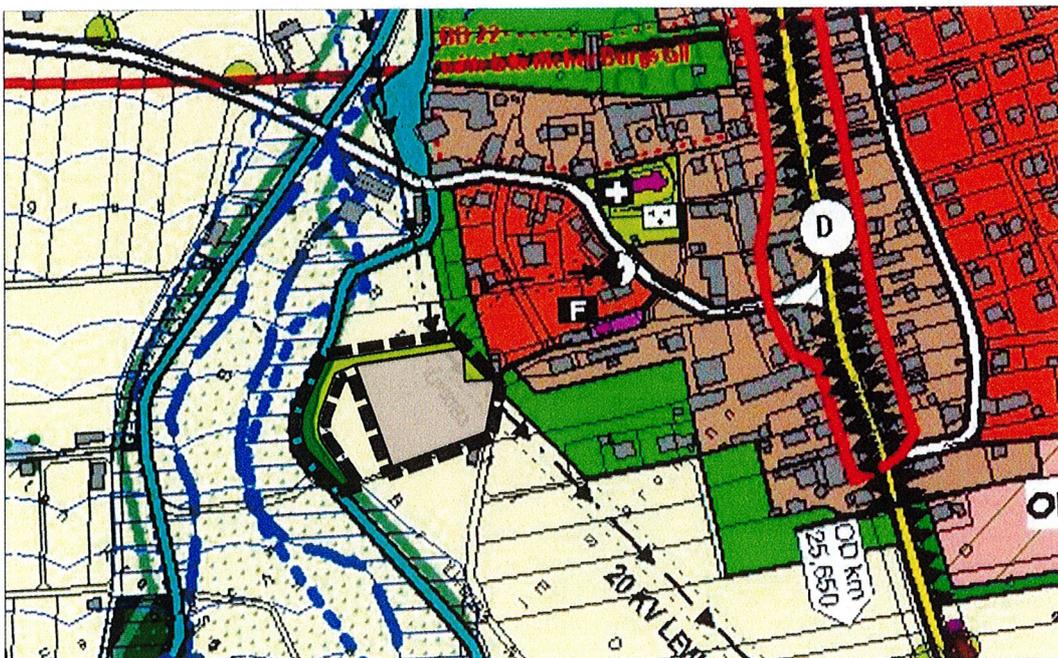
A) PLANZEICHNUNG

Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 03.04.2006,

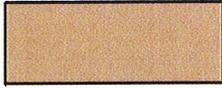
Maßstab 1 : 5.000



Änderung i. d. F. v. 13.02.2023, Maßstab 1 : 5.000



Zeichenerklärung



Gemischte Bauflächen



Ortsrandeingrünung



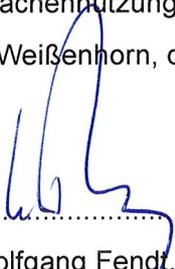
Änderungsbereich

Hinweis: Für den Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Weißenhorn gilt die Zeichenerklärung gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. v. 03.04.2006

B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Weißenhorn hat in der Sitzung vom 25.04.2022 die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 23.05.2022 bis einschließlich 24.06.2022 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 05.01.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 14.11.2022 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2022 bis einschließlich 05.01.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 13.02.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 13.02.2023 festgestellt.

Stadt Weißenhorn, den 28.03.2023


.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



7. Innerhalb der Frist von 3 Monaten gemäß § 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB erfolgte kein Genehmigungsbescheid. Eine Fristverlängerung nach § 6 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde nicht eingereicht. Damit ist die Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Stadt Weißenhorn, den 14. Juli 2023


.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



8. Ausgefertigt

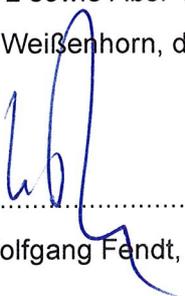
Stadt Weißenhorn, den 14. Juli 2023


.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



9. Die Erteilung der Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 21. Juli 2023 gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Flächennutzungsplan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Weißenhorn, den 24. Juli 2023


.....
Dr. Wolfgang Fendt, 1. Bürgermeister



C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplan „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ in Bubenhausen geschaffen werden.

Anlass für die Änderung ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen in Kombination mit dem Gewerbetrieb im Südwesten des Ortsteils Bubenhausen. Die Verknüpfung der Nutzungen dient auch der Einsparung von Flächen, da ansonsten mehrere Hallen mit dazugehöriger Erschließung errichtet werden müssten. Die landwirtschaftliche Halle wäre aufgrund der Privilegierung des Eigentümers an dieser Stelle genehmigungsfähig. Zusätzlich müsste im Innenbereich eine gewerblich genutzte Halle errichtet werden. Von Seiten des Vorhabenträgers wurden verschiedene Standorte im Innerortsbereich untersucht. Die Untersuchung hat ergeben, dass Flächen im Ortsbereich selbst aufgrund der notwendigen Bewegungsfreiheit mit Maschinen mit erheblichem Wendekreis im Grundstück nicht zur Verfügung stehen. In der Abwägung gewerbliche Flächen Innerorts zu gegenüber möglicher Wohnbebauung zu entwickeln, haben sich die Planungsbeteiligten für das Gebiet am Ortsrand entschieden.

Gemäß der Stellungnahme des Regionalverbandes vom 21.06.2022 stehen der Planung regionalplanerische Belange nicht entgegen.

Da die gewerbliche Nutzung eine landwirtschaftliche Privilegierung ausschließt, ist es erforderlich, das Baurecht über die Bauleitplanung zu schaffen. Mit der Planung sollen Arbeitsplätze geschaffen und gesichert sowie dem ortsansässigen Vorhabenträger ausreichend Betriebsfläche für die zukünftige Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Die vorgesehene Nutzung des dörflichen Wohngebietes (MDW) entspricht nicht den Darstellungen des aktuell wirksamen Flächennutzungsplanes, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur gemischten Baufläche (M) erforderlich wird.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte nördliche und westliche Eingrünung wird im Flächennutzungsplan mit dargestellt. Die als dörfliches Wohngebiet festgesetzte Fläche beträgt 5.275 m². Davon dürfen ca. 900 m² durch Hochbauten (Hauptgebäude, Garagen, etc.) überbaut werden und weitere 2.000 m² durch Lagerflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen. Das Gebiet reicht zwar bis ca. 70 m von der Brühlstraße, kann jedoch nur bis zu max. 60 % seiner Fläche mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die zulässigen Hauptgebäude sind angrenzend an die Brühlstraße zulässig, um den naturschutzfachlichen Interessen nämlich den sensiblen Bereich zur Roth zu schützen, entgegenzukommen. Der Bereich westlich der überbaubaren Fläche dient der verkehrlichen Erschließung der Halle mit LKW bzw. landwirtschaftlichen Fahrzeugen.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Anbindung, Planungsalternativen

Die überplanten Flächen sind im Besitz eines ortsansässigen Gewerbebetriebes, welcher aufgrund eines durch Brand zerstörten bisherigen Lagerstätte für landwirtschaftliche Geräte und sein Logistikunternehmen einen Ersatzbau benötigt. Aufgrund der Größe des Vorhabens und dem Wunsch dort gleichzeitig wohnen zu können, erscheint der Standort bestens dafür geeignet. Eine Verlagerung des Standortes an andere Stelle wäre aufgrund der Wirtschaftlichkeit und insbesondere der Anbindung an bestehende Bebauung im Osten nicht zielführend.

2.2 Lage im Raum

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Bubenhausen westlich der Brühlstraße. Alle Flächen im Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich innerhalb der Stadt Weißenhorn und Gemarkung Bubenhausen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,7 ha.

Die Erschließung erfolgt durch die Brühlstraße im Osten mit Anbindung an die Babenhauser Straße.

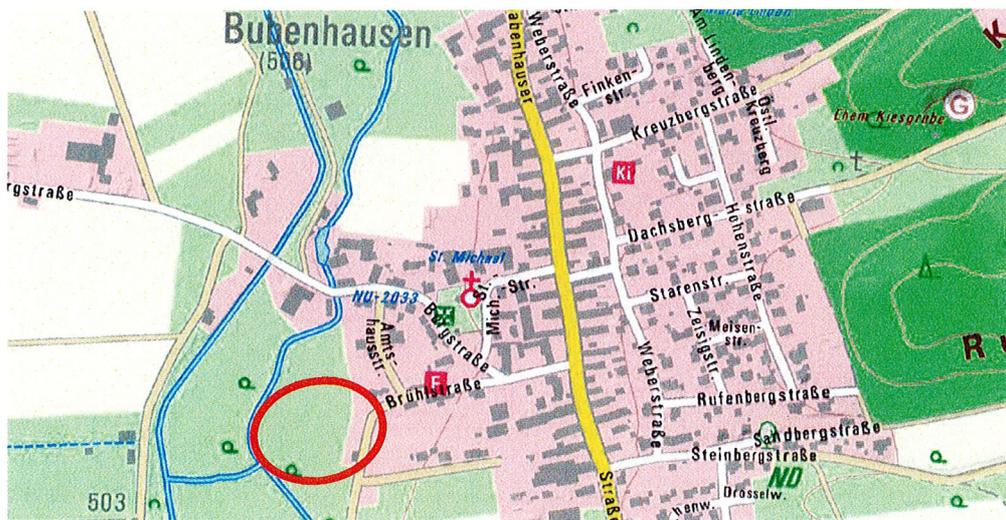


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2022 Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände ist überwiegend eben mit einem Gefälle von 503,50 m. ü. NHN im Osten auf 502,0 m ü. NHN im Westen. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt, Gehölze bestehen auf dem Grundstück keine. Im Westen begrenzt die Roth mit begleitenden Gehölzstrukturen das Gebiet.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (rot), o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Änderung des Flächennutzungsplanes sind für die Stadt Weißenhorn in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm von Bayern (LEP) wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum der Region Donau-Iller ausgewiesen. Zudem befindet sich die Stadt im Verdichtungsraum von Ulm bzw. Neu-Ulm.

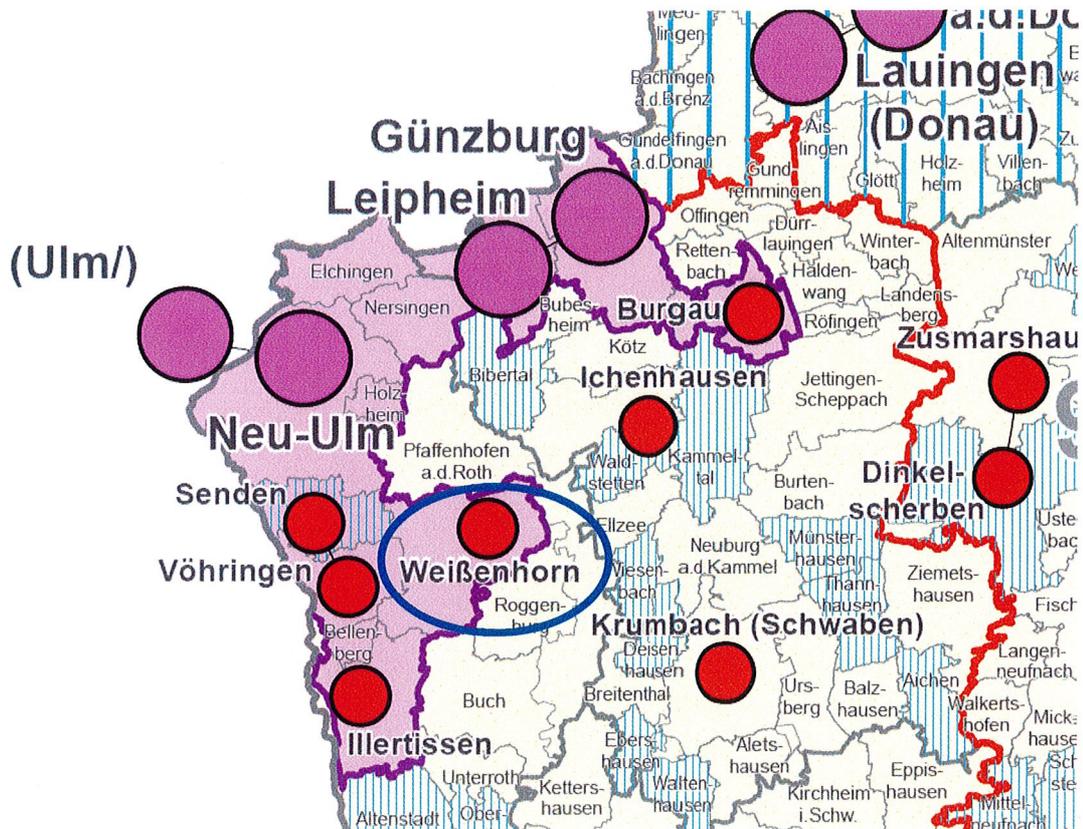


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem LEP 2013

3.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Vorsorge mit Gütern geschaffen oder erhalten. (1.1.1 (G)).

3.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).

3.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Weißenhorn ist der Regionalplan der Region Donau-Iller maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Weißenhorn als Mittelzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen und befindet sich entlang der Entwicklungsachse Ulm-Neu-Ulm-Senden-Weißenhorn.

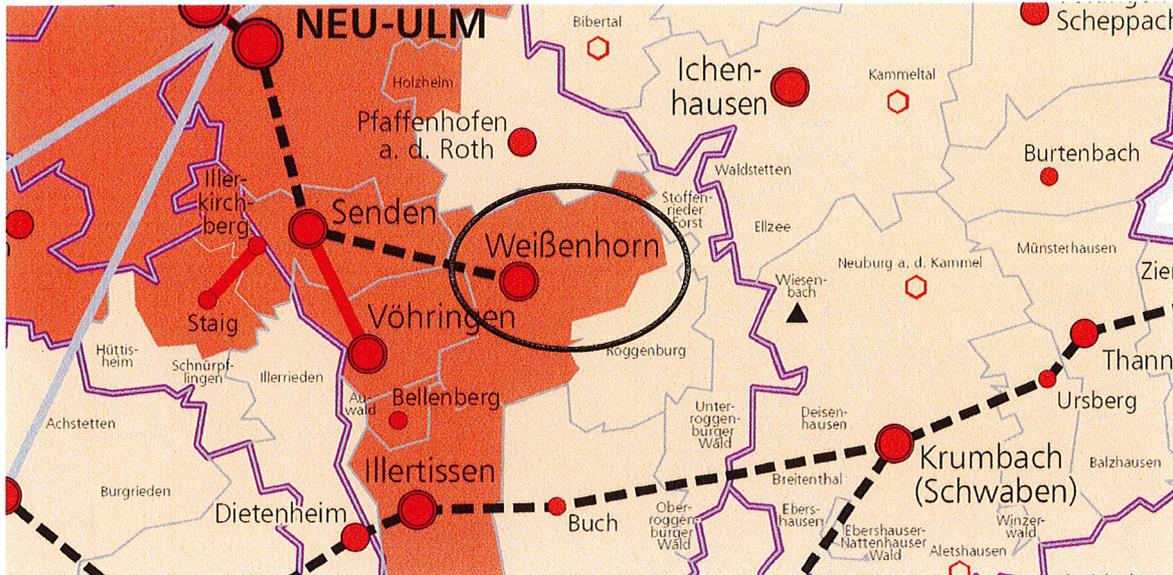


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Karte 1, Raumstruktur

Der Planungsbereich schließt an das bestehende östliche Siedlungsumfeld an und rundet den westlichen Ortsrand des Ortsteiles Bubenhausen der Stadt Weißenhorn ab. Östlich in ca. 270 m Entfernung verläuft mit der Babenhauser Straße (St 2020) ein regionalbedeutsames Straßennetz. Das Plangebiet selbst befindet sich in keinem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Der Regionalplan trifft für das Plangebiet Aussagen zur Natur und Landschaft.

Das Plangebiet befindet sich östlich eines Gebiets für Natur und Landschaftspflege und einem Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (siehe Abbildung 7).

Zudem liegt im Westen des Plangebietes ein Fauna- und Florahabitat und ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (siehe Abbildung 8).

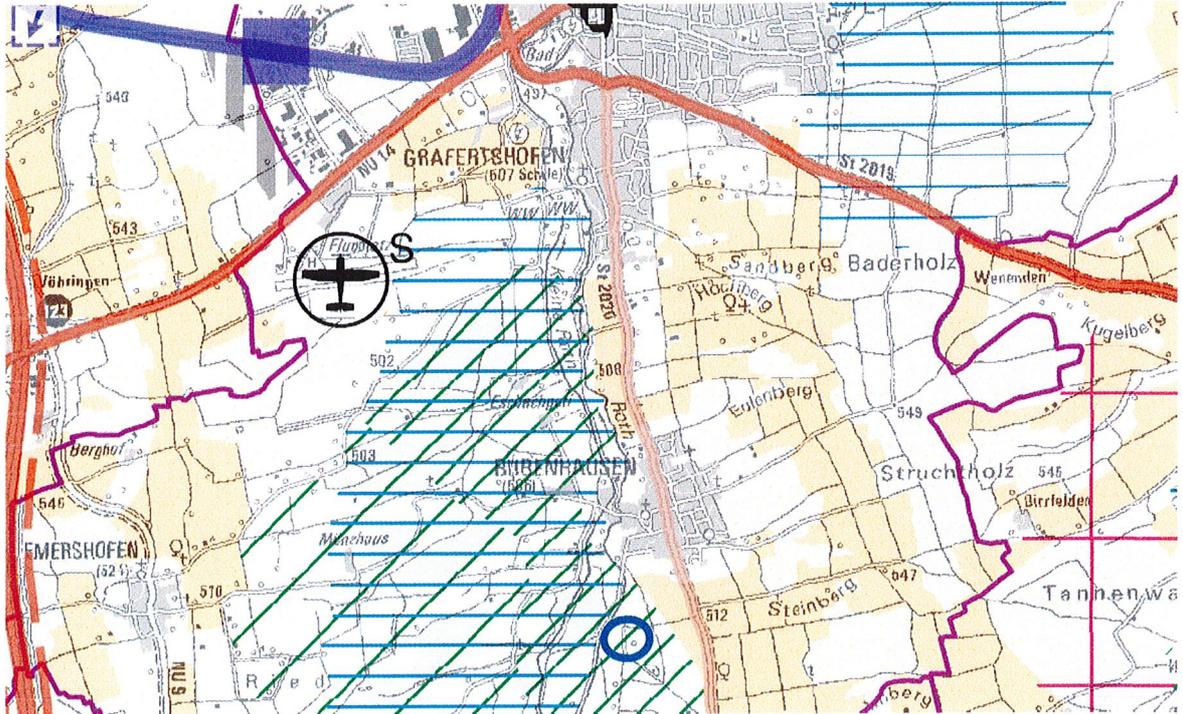


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Raumnutzungsstruktur

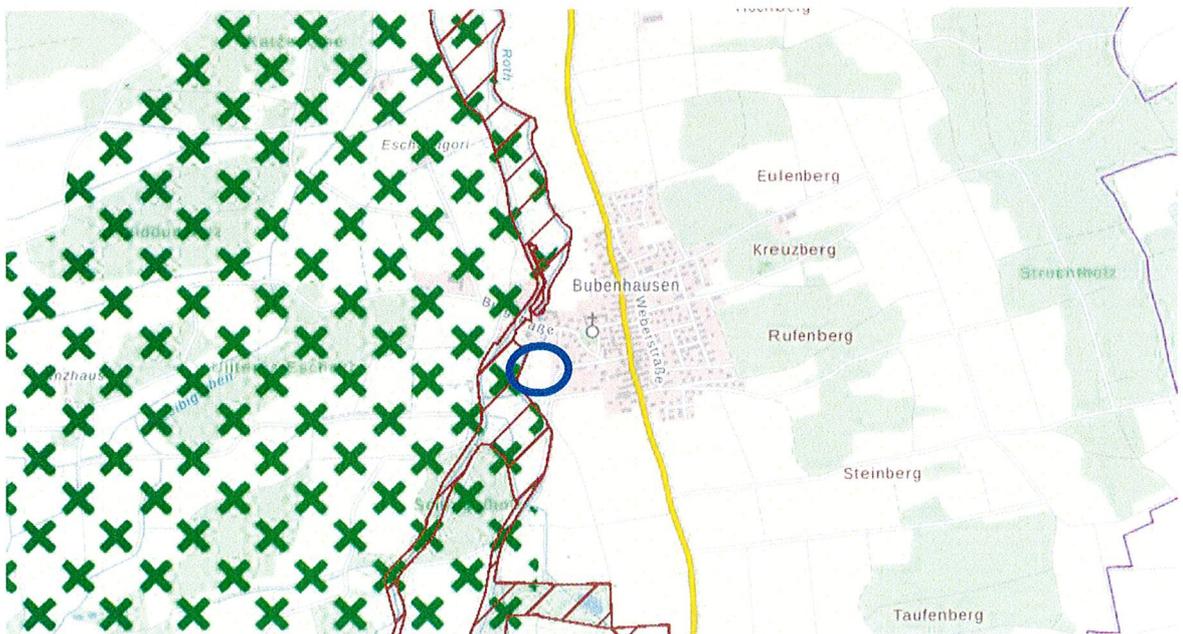


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem BayernAtlas, Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grün) und Fauna- und Florahabitat (rot)

4. GRUNDWASSER, ÜBERSCHWEMMUNGSFLÄCHEN

Aufgrund der Gewässernähe ist von oberflächennahen Grundwasserspiegellagen im Planungsgebiet auszugehen. Demensprechend können die örtlichen Verhältnisse die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) beeinträchtigen bzw. die Realisierbarkeit gefährden.

Das Vorhaben befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, d. h. es ist mit Überschwemmungen und Überspülungen bei einschlägigen Witterungslagen zurechnen. Es besteht Hochwassergefahr. Im Rahmen eines Bauantrags, wurde dem Landratsamt Fachbereich 35 eine Überschwemmungsgebietsberechnung vorgelegt, wonach der Planbereich nicht von einem HQ100-Abfluss der Roth betroffen ist. Im Hinblick auf ein HQextrem haben die Bauherren in eigener Verantwortung dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude hochwasserangepasst ausgeführt werden.

5. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren ermittelt und festgesetzt.

6. NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 Bay-NatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Aufgrund der beabsichtigten Ausweisung der gemischten Bauflächen auf der Fl.-Nr. 673 wird ein Ausgleich erforderlich.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zum Bebauungsplan ermittelt sowie notwendige Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und detailliert beschrieben.

Der für den Eingriff des Plangebietes erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf der Ebene des Bebauungsplanes konkret ermittelt und festgesetzt.

D) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ in Bubenhausen eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wird daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Mit dem Bebauungsplan für den Bereich des Bebauungsplanes „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ in Bubenhausen stehen keine Ziele und Grundsätze von übergeordneten Planungen sowie wesentlichen Umweltbelangen entgegen. Das Plangebiet befindet sich in einer strukturarmen Umgebung. Innerhalb des Geltungsbereichs finden sich keine Gewässer oder Gehölzstrukturen. Bestehende denkmalschutzrechtliche Erkenntnisse, welche die Planung tangieren, sind nicht bekannt. Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	gering bis mittel
Fläche	gering bis mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	gar nicht