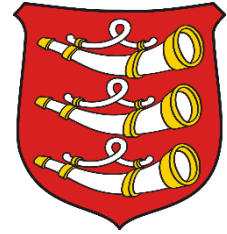

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

BEBAUUNGSPLAN

„Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus
westlich der Brühlstraße“

im Ortsteil Bubenhausen

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 27.07.2023

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: 21018
Bearbeitung: CR

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG	3
1. Vorbemerkung	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden	3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	6

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. VORBEMERKUNG

Anlass ist die Planung eines Neubaus einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen in Kombination mit dem Gewerbebetrieb 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.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans widersprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplans der angestrebten Nutzung, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert wurde.

Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss vom 13.02.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ in der Fassung vom 13.02.2023 festgestellt. 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 beantragt. Damit ist die Genehmigungsfiktion nach § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt wurden. Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Die Ermittlung des Eingriffs und der für die Planung erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich erfolgte unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Dieser ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt und wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ermittelt und festgesetzt. Der Ausgleich von einer voraussichtlich nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen und von verbleibenden Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser,

Klima und Luft, Mensch, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und der zuletzt gültigen Fassung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Weißenhorn. Zur abschließenden Beurteilung erfolgten zudem hydraulischen Berechnungen im potenziellen Überschwemmungsgebiet HQ100 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, welche ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplans berücksichtigt wird.

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und lag somit ebenfalls gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Folgende wesentlichen Umweltbelange wurden in der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt:

- Ausweisung einer ökologisch wirksamen Ortsrandeingrünung zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, zur begrüneten Abrundung des Siedlungskörpers und zur Definition des Übergangs zur freien Landschaft
- Hochwasserangepasste Schutzmaßnahmen bei Bauvorhaben infolge seltener Hochwasserszenarien durch die Lage im Randbereich eines wassersensiblen Bereichs (Roth/kleine Roth) auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)
- Ausgleichsmaßnahmen im Norden des Plangebiets und verpflichtende Ortsrandeingrünung im Norden und Westen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)
- Grünordnerische Maßnahmen und Maßnahmen zur Reduzierung von Versiegelung des Plangebiets durch enge Baugrenzen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)
- Hydraulische Berechnungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans und die damit einhergehende Änderung des Flächennutzungsplans keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange zu erwarten ist. Die Betrachtung der Schutzgüter hat ergeben, dass die Auswirkungen der vorliegenden Planung handelbar und als tendenziell gering einzustufen sind. Aufgrund des Eingriffs auf die Schutzgüter Boden und Fläche ist durch die neue Flächenversiegelung mit der Errichtung einer Halle und eines Wohnhauses von einer

geringen bis mittleren Erheblichkeit auszugehen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen zu den Themen Strahlung, Risiken für die menschlichen Gesundheit, Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete, Klima und eingesetzte Techniken und Stoffe zu erwarten.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt der Stadt Weißenhorn angefragt werden.

Der Stadtrat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und die Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

- Die Anregungen zu Ausgleichsflächen können nur in dem Sinne berücksichtigt werden, wie sie bereits ausgeführt wurden. Ein Widerspruch in der Kategorie A I (Gebiet mit geringer Bedeutung: Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen, verrohrte Gewässer, ausgeräumte Agrarlandschaften) kann nicht erkannt werden, da bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der TÖB nach denselben Maßstäben wie in der gegenständlichen Planung bewertet wurde (Stellungnahme des Landratsamts Neu-Ulm, untere Naturschutzbehörde)
- Der Einordnung der Planung als städtebaulich bedenklich wird entgegengesetzt, dass Flächen im Ortsbereich selbst aufgrund der notwendigen Bewegungsfreiheit mit Maschinen mit erheblichem Wendekreis im Grundstück nicht zur Verfügung stehen, weshalb sich die Planungsbeteiligten (Stadt Weißenhorn, Vorhabenträger) für das Gebiet am westlichen Ortsrand entschieden haben. Zudem fügt sich das gesamte Areal durch die Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück im Norden und entlang der Roth in die vorhandenen Strukturen und die umgebende Landschaft ein (Stellungnahme des Landratsamts Neu-Ulm, untere Naturschutzbehörde)
- Entgegen den Bedenken, die Planung widerspricht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie beispielsweise die Extensivierung der Nutzung und die Verbesserung der gesamtökologischen Verhältnisse, wurden die bestehenden naturschutzfachlichen Belange Großteils in den Begründungen gewürdigt (Stellungnahme des Landratsamts Neu-Ulm, untere Naturschutzbehörde)
- Die Anregungen zu Überschwemmungen wurden durch die Beteiligung entsprechender Fachbehörden am Verfahren zur Kenntnis genommen und der Inhalt der Begründung entsprechend ergänzt. Damit hat der Bauherr eigenverantwortlich dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude hochwasserangepasst ausgeführt werden. Zudem ist im weiteren Planungsverlauf durch ergänzende Untersuchungen die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds nachzuweisen. Die Versickerung bzw. der Rückhalt von Niederschlagswasser kann voraussichtlich auf dem Grundstück über den gewachsenen Oberboden erfolgen. (Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt Donauwörth)

- Den Anregungen zur Freihaltung der gewässernahen Zone der Rothaue wird entgegengesetzt, dass die Bebauung einen Mindestabstand von 80 m zur Roth einhält und die zulässigen Hauptgebäude angrenzend an die Brühlstraße bis zu einem Abstand von 70 m zulässig sind, weshalb ein Widerspruch zu den naturschutzfachlichen Interessen nicht gesehen werden kann (Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V.)
- Die Bedenken, die Bebauung liegt in Pufferbereichen des westlich angrenzenden FFH-Gebiets „Oberhausser Ried und Muschelbäche“ wird in dem Sinne im Bebauungsplan berücksichtigt, dass mit min. 80 m Abstand eine ausreichende Pufferzone zum FFH-Gebiet eingehalten wird (Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V.)

3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ soll der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst werden, um die zulässige Nutzung einer Lagerhalle und eines Wohnhauses festsetzen zu können. Dabei wird die östliche Teilfläche in ein dörfliches Wohngebiet (MDW) geändert, um den Bau einer Lagerhalle und eines Wohnhauses zu ermöglichen. Vom Norden bis zum Westen des Plangebiets werden Flächen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Bei Durchführung der Planung sind unter der Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen wie z.B. die Ortsrandeingrünungen, Ausgleichsflächen sowie der auf der Ebene des Bebauungsplanes aufgenommenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auf der als dörfliches Wohngebiet festgesetzten Fläche dürfen lediglich 900 m² durch Hochbauten (Hauptgebäude, Garagen, etc.) überbaut werden und weitere 2.000 m² durch Lagerflächen, Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 1.589 m² bereitzustellen. Das Gebiet kann nur zu 60 % seiner Fläche mit baulichen Anlagen überbaut werden. Um den naturschutzfachlichen Interessen, nämlich den sensiblen Bereich zur Roth zu schützen, nachzugehen, sind die Hauptgebäude nur angrenzend an die Brühlstraße zulässig. Der westliche Teil dient der verkehrlichen Erschließung der Halle mit LKW bzw. landwirtschaftlichen Fahrzeugen.

Die Auswirkungen auf den im Umweltbericht beschriebenen derzeitigen Umweltzustand sind gering einzuschätzen. Mit der Planung kann ein begrünter Ortsrand als Übergang in die freie Landschaft ausgewiesen werden.

Gründe für die Wahl des Plangebietes:

- Einsparung von Flächen durch die Vermeidung der Errichtung mehrerer Hallen mit dazugehöriger Erschließung
- Plangebiet am Ortsrand stellt aufgrund der notwendigen Bewegungsfreiheit mit Maschinen mit erheblichem Wendekreis im Grundstück einen besseren Standort dar als gewerblich genutzte Gebiete im Innerortsbereich

- Städtebauliche Einbindung des Planungsvorhabens als bauliche Erweiterung sowie Berichtigung des Planstands an die aktuellen Nutzungen bzw. Bedingungen
- Landschaftsbildverträgliche Einbindung durch vorhandene Eingrünung im Westen und geplante Gehölzstrukturen und vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung
- Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte (Randeingrünung, Ausgleichsmaßnahmen)
- Geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wirkungsgefüge
- Kurze Erschließungswege durch die geringe Größe der Fläche und die direkte Angrenzung an das Siedlungsumfeld