STADT
WEIßENHORN

Landkreis Neu-Ulm

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 08.03.2023

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6a Abs. 1 BauGB

1. VORBEMERKUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Rechtsgrundlage für den im Parallelverfahren aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ geschaffen werden. Darüber hinaus kann mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im östlichen Teil des Plangebiets im Rahmen einer Aktualisierung an die aktuellen Bedingungen angepasst werden. Da die geplante Nutzung der neuen Halle zur Holzverarbeitung dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht, soll eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück ausgewiesen werden. Die östlichen Teile des Flächennutzungsplanes sollen als gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO im Zuge der Berichtigung des Flächennutzungsplanes in die vorliegende Änderung miteinbezogen werden.

Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss vom 14.02.2022 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ in der Fassung vom 14.02.2022 festgestellt. Für den Flächennutzungsplan ist die Genehmigungsfiktion gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 BauBG eingetreten.

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan 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, wird allerdings auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebau-

ungsplan) ermittelt und festgesetzt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der 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 erfolgte zudem eine Untersuchung der schalltechnischen Belange 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 begrünten Abrundung des Siedlungskörpers und zur Definition des Übergangs zur freien Landschaft
- Ausgleichsmaßnahmen bzw. externe und interne Ausgleichsflächen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)
- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffs der Neuausweisung der westlichen Teilfläche auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)
- Untersuchung der schalltechnischen Belange auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan)

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ 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.

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 Anregung zur nördlichen Ortsrandeingrünung wurde berücksichtigt, wodurch eine durchgängige Eingrünung am nördlichen Siedlungsrand vorgesehen wird; für die westliche Randeingrünung wird der ausgewiesene Grünstreifen sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan als ausreichend dimensioniert erachtet; auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung als Mähweide im westlichen Bereich wird hingewiesen; (Stellungnahme Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Natur- und Landschaftspflege)
- Die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen kann ausgeschlossen werden, da im Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 Abs. 3 BauGB die städtebauliche Entwicklung im Detail gesteuert wird und daher ausschließlich der Neubau der Halle für zulässigen Nutzungen der Holzverarbeitung möglich ist. Die geplante Nutzung der Halle zur Holzverarbeitung entspricht dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes, wodurch entsprechend eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück ausgewiesen wird (Stellungnahme Regierung von Schwaben)
- Bezüglich der Erschließungssituation und möglichen Behinderungen durch Begegnungsverkehr wird darauf verwiesen, dass die bestehenden gemischten Nutzungsstrukturen auf den östlichen Teilflächen mit keiner Neuausweisung von Bauflächen einhergehen, woraus keine Veränderung der Erschließungssituation resultiert. Die gewerbliche Fläche wird gegenwärtig vollständig über den Schleifweg, welche eine vorhandene Widmung aufweist, oder die Niederhauser Straße sichergestellt, wodurch die Ausbauqualität oder Nutzung durch die Planung nicht verändert wird (Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben) - Mindelheim)
- Die bestehenden vorhandenen Nutzungen entsprechen dem Charakter eines Dorfgebietes, welcher sowohl Wohnen, Gewerbe als auch landwirtschaftliche Nutzungen beinhaltet (öffentliche Stellungnahme)
- Bezüglich des dörflichen Charakters und der beabsichtigten Nutzung wird angeführt, dass es sich in der vorliegenden Art der Nutzung um ein faktisches Gewerbegebiet handelt; entsprechend wird eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO für dieses Teilstück ausgewiesen. Auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind ausschließlich Nutzungen der Holzverarbeitung im Sinne der Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzung zulässig. Dabei dient der Vorhaben- und Erschließungsplan dazu, dass die städtebauliche Entwicklung entsprechend gesteuert werden kann. Gleichzeitig wird der Siedlungskörper durch die Ortsrandeingrünungen sowohl auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch der Ebene des Bebauungsplanes abgerundet (öffentliche Stellungnahme)

- Die Beteiligung der Öffentlichkeit wird auf Grundlage der Verfahren nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB Rechnung getragen, wonach Möglichkeiten zur Äußerung bestehen (öffentliche Stellungnahme)
- Bezüglich weiterer Anregungen zur Ausgleichsermittlung und Bilanzierung, zu Gewerbelärmimmissionen, zu landwirtschaftlichen Immissionen der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen, zur schalltechnischen Untersuchung, zu Anpflanzungen bzw. zur Grünordnung, zum geplanten Betriebsablauf der Nutzungen zur Holzverarbeitung sowie auch zur potentiellen Blendwirkung von Solaranlagen wird auf die Ebene des Bebauungsplanes verwiesen

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

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes soll primär die Darstellung des Flächennutzungsplanes an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ angepasst werden, um die zulässige Nutzung zur Holzverarbeitung im Plangebiet festsetzen zu können. Dabei wird die westliche Teilfläche in eine gewerbliche Baufläche geändert, da die geplante Halle dem Gebietscharakter eines faktischen Gewerbegebietes entspricht. Mit der Änderung wird dem Grundstückseigentümer die angemessene Erweiterung seiner angrenzenden Nutzungen des Holzhandel-Betriebs ermöglicht. Bereits zum jetzigen Zeitpunkt finden auf dem Plangebiet zum einen Befahrung und zum anderen Lagerung von Baustoffen statt. Nachdem für den Eigentümer östlich angrenzend die Nutzungen seines gegenwärtigen Betriebs vorliegen, sind alternative Planungsmöglichkeiten in dieser Form nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus können im vorliegenden Plangebiet die östlichen Teilflächen in die Änderung als gemischte Bauflächen miteinbezogen werden, um den Flächennutzungsplan berichtigen zu können. Somit kann der wirksame Planstand an den aktuellen Rechtsstand angepasst werden.

Bei Durchführung der Planung sind unter der Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten Kompensationsmaßnahmen wie z.B. die Ortsrandeingrünungen sowie der auf der Ebene des Bebauungsplanes aufgenommenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Lediglich für den westlichen Teil ist eine Neuausweisung von Bauflächen geltend zu machen; die östlichen Bereiche sind durch bestehende Nutzungen bereits beansprucht. Die Auswirkungen auf den im Umweltbericht beschriebenen derzeitigen Umweltzustand würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind im gewählten Plangebiet im Vergleich zu anderen Gebieten durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig. Mit der Planung kann zudem ein begrünter Ortsrand als Übergang in die freie Landschaft ausgewiesen werden.

Gründe für die Wahl des Plangebietes:

- Städtebauliche Einbindung des Planungsvorhabens als bauliche Erweiterung sowie Berichtigung des Planstands an die aktuellen Nutzungen bzw. Bedingungen
- Landschaftsbildverträgliche Abrundung des Siedlungskörpers und Definition des Übergangs zur freien Landschaft durch Ortsrandeingrünungen
- Kurze Erschließungswege und direkte Anbindung an die östlichen Nutzungen
- Effiziente gewerbliche Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzungen

- Gegenwärtige Vorbelastung des Plangebiets durch bestehende Nutzungen
- Berücksichtigung nachhaltiger Aspekte (Randeingrünungen)
- Geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wirkungsgefüge)