STADT WEIßENHORN

Landkreis Neu-Ulm

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“

im Ortsteil Oberhausen

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 16.02.2022

Projektnummer: 21018
Bearbeitung: AF / CR

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

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 7

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. VORBEMERKUNG

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ beabsichtigt die Stadt Weißenhorn die Baurechtschaffung einer geeigneten Fläche für den Neubau bzw. Anbau einer Schütthalle direkt angrenzend an die östliche Bestandshalle im Nordwesten des Ortsteils Oberhausen. Dahingehend soll das Plangebiet mit der Teilfläche der Flurnummer 714/2 mit einer Größe von ca. 3.565 m² planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Planung soll dem Grundstückseigentümer eine verträgliche Erweiterung seiner östlich angrenzenden Nutzungen des Holzhandels ermöglicht werden. Entsprechend sind ausschließlich Nutzungen der Holzverarbeitung sowie die dafür erforderlichen betrieblichen Anlagen wie z.B. Lagerhäuser, Lagerflächen oder Stellplätze auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes erlaubt. Zusätzlich wird durch die beabsichtigte Ortsrandeingrünung eine orts- und landschaftsbildverträgliche Entwicklung ermöglicht. Durch die vorliegende Planung wird der Siedlungskörper im Norden der Gemarkung Oberhausen zum bestehenden Siedlungsumfeld abgerundet.

Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss vom 14.02.2022 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.02.2022 als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ ist damit rechtskräftig.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen 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 dem Bebauungsplan 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 und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt.

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 dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Weißenhorn.

Zur abschließenden Beurteilung erfolgte zudem die Erstellung eines tiefergehenden Gutachtens: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs" der Stadt Weißenhorn, Bezeichnung LA21-112-G01-T02-01, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, vom 28.10.2021.

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 im berücksichtigt:

- Festsetzung einer maximalen Grundfläche (GR) zur grundlegenden Minimierung der Flächenversiegelung
- Planung einer ökologisch wirksamen Ortsrandeingrünung als Anpflanzungsbereich im Westen und als Ausgleichsfläche im Norden zur Minimierung der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Begrünung der privaten Grundstücksfläche sowie Pflanzung von Bäumen
- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Ähnliches zur Herstellung von privaten Hof-, Lager-, Stellplatz- und Verkehrsflächen
- Festsetzung der natürlichen Versickerung von Niederschlagswasser oder der Rückhaltung von Niederschlagswasser
- Herstellung und Entwicklung einer extensiven artenreichen Feuchtwiese als externe Ausgleichsfläche zur Kompensation des Eingriffes
- Schalltechnische Untersuchung: Prüfung der Schutzbedürftigkeit der umliegenden Nutzungen durch maßgebliche Schallimmissionen der geplanten Nutzungen, festgelegte Nutzungsbeschreibung bzw. Betriebsablauf des Planungsvorhabens
- Unterschreitung der immissionsrelevanten Orientierungswerte (Schallschutz im Städtebau) durch die gewerblichen Lärmemissionen an der vorhandenen Wohnbebauung

- Empfehlung der Verwendung bzw. Pflanzung standortgerechter und heimischer Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation
- Textliche Hinweise zum Umgang mit unverschmutzten und verschmutzten Niederschlagswasser, zum Immissionsschutz bezüglich der Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, zu Altlasten und zum vorsorgenden Bodenschutz
- Hinweis zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des BayDSchG
- Klimaschutz, Klimaanpassung, Ökologie und Nachhaltigkeit: Festsetzungen zur Durchgrünung des Gebietes, Regenwasserversickerung bzw. Rückhalt, Minimierung der Bodenversiegelung, Verwendung versickerungs- und wasserdurchlässiger Materialien, Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf das notwendige Minimum zur Durchführung der Baumaßnahme

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Neubau einer Fahrzeug- und Warenlagerhalle nördlich des Schleifwegs“ keine erhebliche Beeinträchtigung der Umweltbelange zu erwarten ist. Zudem stehen keine Ziele und Grundsätze von übergeordneten Planungen, Schutzgebieten jeglicher Kategorien sowie wesentlichen Umweltbelangen entgegen.

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 folgende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

- Hinzunahme der schalltechnischen Untersuchung im Zuge der Umstellung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan: Sicherung der schalltechnischen Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan; Regelung des vorgesehenen Betriebsablaufs (Stellungnahme Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Immissionsschutz)
- Die Anregungen zur Ortsrandeingrünung im Westen und der Erweiterung im Norden wurden berücksichtigt; der Anpflanzungsbereich im Westen wurde mit einer geforderten Pflanzdichte von Gehölzen konkretisiert; die Ausgleichsermittlung bzw. Bilanzierung wurde entsprechend angepasst; auf die bestehende landwirtschaftliche Nutzung als Mähweide im westlichen Bereich wird hingewiesen; die Pflanzung von Bäumen oder Strauchgruppen wird berücksichtigt; der westliche Pufferstreifen als Randeingrünung wurde als ausreichend dimensioniert erachtet (Stellungnahme Landratsamt Neu-Ulm Fachbereich Natur- und Landschaftspflege)
- Die Artenliste bzw. die Empfehlung der Pflanzung standortgerechter und heimischer Arten wurde um einzelne fremdländische Arten reduziert, wonach die heimischen Arten grundlegend berücksichtigt werden (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 (Stellungnahme Regierung von Schwaben)
- Während die vollständige Erschließung des Plangebietes durch die Niederhauser Straße oder den Schleifweg erfolgt, ist die Festsetzung des Schleifwegs als öffentliche Straßenverkehrsfläche aufgrund der vorhandenen Widmung nicht erforderlich; durch die Planung wird die Ausbauqualität oder Nutzung der bestehenden Erschließungsstraße im Hinblick auf mögliche Behinderungen durch Begegnungsverkehr nicht verändert (Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben) - Mindelheim)
- Anregungen hinsichtlich landwirtschaftlichen Immissionen - Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen – werden entsprechend berücksichtigt (Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben) - Mindelheim)
- Für mögliche Verschattungen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen durch Laubbäume bei der Anlage der Ortsrandeingrünung gilt unabhängig vom Bebauungsplan der Art. 48 AGBGB, in welchem der Abstand der Bäume in Abhängig der Höhe geregelt wird (Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben) - Mindelheim)
- Anregungen zum Verlust des dörflichen Charakters, der Ausdehnung des Holzhandels bzw. der gewerblichen Nutzung wurden entsprechend berücksichtigt. Während der vorhabenbezogene Bebauungsplan die Entwicklung der verträglichen Erweiterung im Detail steuert, werden die durch den Holzhandel verbundenen Nutzungen in die vorgesehen Halle verlagert werden, wodurch städtebaulich und verkehrstechnisch sowie in immissionsschutzrelevanter Hinsicht eine Verbesserung der Bestandssituation resultiert; die Beeinträchtigungen für die umliegende Nachbarschaft werden grundlegend reduziert und der dörfliche Charakter auch weiterhin erhalten. Auch der Siedlungskörper kann durch die Ortsrandeingrünungen abgerundet werden (öffentliche Stellungnahme)
- Weitere Anmerkungen bezüglich Gewerbelärmemissionen, Holzlieferungen und LKW-Fahrbewegungen sowie der gewerblichen Nutzung werden im Zuge der schalltechnischen Untersuchung und des geregelten Betriebsablaufes in der schalltechnischen Untersuchung gewürdigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die vorgesehene Planung die Orientierungswerte der gewerblichen Lärmemissionen an der vorhandenen Wohnbebauung deutlich unterschritten werden (öffentliche Stellungnahme)
- Die Möglichkeiten einer südlichen Begrünung des Baugrundstücks ist nach Prüfung nicht zielführend, da bereits gegenwärtig Teilbereiche zur Befahrung und Erreichbarkeit des Holzhandels genutzt werden; es wird allerdings festgesetzt, dass Einfriedungen zum Straßenraum punktuell zu hinterpflanzen sind, womit die Anregung berücksichtigt werden kann (öffentliche Stellungnahme)
- Ein potentieller Blendschutz für Solaranlagen wird im Zuge der Empfehlung an den Bauherrn zur Reduzierung der Blendwirkung durch technische Maßnahmen wie z.B. Beschichtung, Ausrichtung, etc. beachtet (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)

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

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan eröffnet dem Grundstückseigentümer die planungsrechtliche Sicherung des Neubaus bzw. Anbaus einer Schütthalle zur angemessenen Erweiterung seinen angrenzenden Nutzungen des Holzhandel-Betriebs. Nachdem die vorgesehenen Nutzungen im Sinne der Holzverarbeitung in die neue Halle verlagert werden, resultiert städtebaulich, verkehrstechnisch sowie in immissionsschutzrelevanter Hinsicht eine Verbesserung der Bestandssituation. 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.

Bei Durchführung der Planung sind unter der Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten und in der Satzung übernommenen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. 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.

Gründe für die Wahl des Plangebietes:

- Städtebauliche Einbindung des Planungsvorhabens als bauliche Erweiterung
- Landschaftsbildverträgliche Abrundung des Siedlungskörpers und Definition des Übergangs zur freien Landschaft durch ökologisch wirksame Ortsrandeingrünungen
- Kurze Erschließungswege und direkte Anbindung an die bestehende östliche Nutzung
- Effiziente Erweiterung der östlich angrenzenden Nutzungen des Holzhandels
- Gegenwärtige Vorbelastung der Fläche durch eine bestehende Befahrung und Lagerung von Baustoffen
- Berücksichtigung nachhaltiger, ökologischer und sozialer Aspekte (Randeingrünungen, Durchgrünung des Gebietes, Ausgleichsmaßnahmen, wasserdurchlässige und versickerungsfähige Materialien, Minimierung der Versiegelung auf eine erforderliche maximale Grundfläche, Prüfung schalltechnischer Belange)
- Geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie deren Wirkungsgefüge)