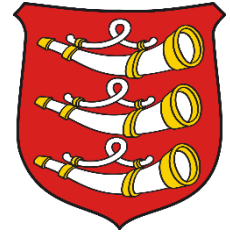

STADT WEIßENHORN



Landkreis Neu-Ulm

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplans „Neubau
einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der
Brühlstraße“

im Ortsteil Bubenhausen

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

Auftraggeber: Stadt Weißenhorn

Fassung vom 10.07.2023

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.....	7

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 6a Abs. 1 BauGB

1. VORBEMERKUNG

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. Darüber hinaus kann mittels des Änderungsverfahrens der rechtswirksame Flächennutzungsplan im südwestlichen Teil des Ortsrands im Rahmen einer Aktualisierung angepasst werden. Anlass für die Änderung ist die Bereitstellung einer geeigneten Fläche für den Neubau einer Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen in Kombination mit dem Gewerbebetrieb und der dort ebenfalls beabsichtigten Errichtung eines Wohnhauses im Südwesten des Ortsteils Bubenhausen. Die vorgesehene Nutzung des dörflichen Wohngebiets (MDW) entspricht nicht der Darstellung des aktuell wirksamen Flächennutzungsplans, wodurch eine Änderung des Flächennutzungsplanes zur gemischten Baufläche (M) erforderlich wird.

Die Stadt Weißenhorn hat mit Beschluss vom 13.02.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans „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 § 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

(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.

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
- 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)

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)

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplans „Neubau einer Lagerhalle und Wohnhaus westlich der Brühlstraße“ 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 durch

die 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:

- Bedenken wurden von Seiten des Landratsamtes in Bezug auf die Standortwahl vorgebracht. Von Seiten der Regierung wurden diese nicht geteilt.

Die Begründung wurde um die Argumentation der Standortwahl ergänzt. 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 gegenüber möglicher Wohnbebauung zu entwickeln, haben sich die Planungsbeteiligten (Stadt Weißenhorn, Vorhabenträger) für das Gebiet am westlichen Ortsrand entschieden.

- Von Seiten der Naturschutz- und Landschaftspflege wurden nachfolgende Bedenken vorgebracht:

Der Standort des Vorhabens im Talraum der Roth liegt im Bereich der Gebietskulisse des BayernNetzNatur-Projektes „Rothalachse mit Plesser Ried“ und des ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm)-Schwerpunktgebietes „Rothal“. In diesen beiden Gebieten sollen vorrangig Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, wie beispielsweise die Extensivierung der Nutzung und die Verbesserung der gesamtökologischen Verhältnisse, angestrebt werden. Baumaßnahmen stehen in direktem Widerspruch zu diesen Zielen.

Zudem grenzen unmittelbar westlich das Natura 2000 – Gebiet „Obenhausener Ried und Muschelbäche im Rothal“ sowie, laut Regionalplan, ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet für den Naturschutz an.

Das Vorhaben befindet sich in einem wassersensiblen Bereich, d. h. es ist mit Überschwemmungen und Überspülungen bei einschlägigen Witterungslagen zurechnen. Es besteht Hochwassergefahr. Eine abschließende Abschätzung ist durch die zuständige Fachbehörde, das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, zu treffen.

Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsfläche rechtlich zu sichern sei.

Die als dörfliches Wohngebiet festgesetzte Fläche beträgt ca. 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 bis zu max. 60 % seiner Fläche mit baulichen Anlagen überbaut werden. Die zulässigen Hauptgebäude sind angrenzend an die Brühlstraße zulässig, weshalb ein Widerspruch zu den naturschutzfachlichen Interessen nicht gesehen werden kann. Der Bereich westlich der überbaubaren Fläche dient der verkehrlichen Erschließung der Halle mit LKW bzw. landwirtschaftlichen Fahrzeugen.

In Bezug auf die wasserwirtschaftlichen Belange wurden die entsprechenden Fachbehörden am Verfahren beteiligt. Das Wasserwirtschaftsamt hat keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn deren Hinweise beachtet werden.

- Von Seiten der Wasserwirtschaft wurde darauf hingewiesen, dass aufgrund der Gewässernähe von oberflächennahen Grundwasserspiegellagen im Planungsgebiet auszugehen ist. Demensprechend können die örtlichen Verhältnisse die vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) beeinträchtigen bzw. die Realisierbarkeit gefährden. Im weiteren Planungsverlauf ist durch ergänzende Untersuchungen (Baugrundgutachten etc.) die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds nachzuweisen. Baumaßnahmen mit Eingriffen ins Grundwasser (Bauwasserhaltungen, Pfahlgründungen o.ä.) bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Im Rahmen des Bauantrags, Az. 31-6024.2-20220339, wurde eine Überschwemmungsgebietsberechnung vorgelegt, wonach der Planbereich nicht von einem HQ100-Abfluss der Roth betroffen ist. Im Hinblick auf ein HQextrem hat der Bauherr in eigener Verantwortung dafür Sorge zu tragen, dass die Gebäude hochwasserangepasst ausgeführt werden. Auf das Verbot von Heizölverbraucheranlagen entsprechend § 78 c Abs. 2 WHG sollte noch hingewiesen werden. Ein 5 m Streifen an der Roth ist für Unterhaltungsmaßnahmen frei zu halten.

In den Textlichen Hinweisen im Bebauungsplan und in die Begründung zum Flächennutzungsplan mit aufgenommen werden, dass eine Möglichkeit zur Unterhaltung des Gewässers offenbleiben muss.

In Bezug auf die Versickerung ist das WHG zu beachten, wonach die Beeinträchtigung des Wasserabflusses auf ein benachbartes Grundstück besonders zu berücksichtigen sind. Nachdem das Gelände von Osten nach Westen in Richtung Roth abfällt, und sich zwischen dem Baugebiet noch ca. 30 bis 50 m Grünflächen befinden, kann die Versickerung bzw. der Rückhalt von Niederschlagswasser voraussichtlich auf dem Grundstück über den gewachsenen Oberboden erfolgen. Die Anregungen zu Eingriffen ins Grundwasser (Bauwasserhaltungen, Pfahlgründungen o.ä.) wurden in den Textlichen Hinweisen im Bebauungsplan und in die Begründung zum Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

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

Der Eigentümer des Grundstücks betreibt sowohl ein Logistikunternehmen als auch Landwirtschaft. Nachdem eine innerörtliche landwirtschaftliche Halle ein Opfer der Flammen wurde, hat sich der Eigentümer entschlossen, eine entsprechend seinen Bedürfnissen angepasste Unterstellhalle für landwirtschaftliche Maschinen in Kombination mit dem Gewerbebetrieb zu errichten. 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.

Der Planungsbereich schließt an das bestehende östliche Siedlungsumfeld an und rundet den westlichen Ortsrand des Ortsteiles Bubenhausen der Stadt Weißenhorn ab.

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