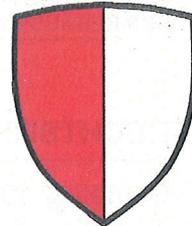


STADT BUCHLOE

Landkreis Ostallgäu



4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG SOWIE DIE 3. TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „BUCHLOE OST I“

mit den teilträumlichen Geltungsbereichen 1, 2 und 3 der Planzeichnung A1
mit den teilträumlichen Geltungsbereichen 4 und 5 der Planzeichnung A2

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

Fassung vom 10.05.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Kathrin Undeutsch, M. Sc.

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

PLANUNGSANLASS

Die Stadt Buchloe möchte mit der Ausweisung von zusätzlichem Wohnbauland im Osten der Stadt dem Mangel an verfügbaren Bauplätzen innerhalb der Stadt entgegenwirken. Es wurde Baurecht geschaffen auf den Fl.-Nr. 398, 367, 368, 369, 370, 363 (TF), 439 (TF), 440 (TF), 441 (TF) der Gemarkung Buchloe, Stadt Buchloe.

Zudem werden mit der 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Buchloe Ost I“ die zwei teilräumlichen Geltungsbereiche 2 und 3 aufgenommen, um dort die baulichen Realitäten an das Bauplanungsrecht anzupassen.

Auf den teilräumlichen Geltungsbereichen 4 und 5 befinden sich die Ausgleichsflächen. Diese liegen außerhalb des Bebauungsplanumgriffes (im südlichen Teilbereich der Fl.-Nr. 345 und im nordwestlichen Teilbereich der Fl.-Nr. 378; Gemarkung Honsolgen, Stadt Buchloe) und werden dem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

Die 4. Änderung und Erweiterung sowie 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Buchloe Ost“ wird von der Stadt Buchloe aufgestellt, um für die zu ändernden Bereiche die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gem. § 1 Abs. 3 BauGB zu gewährleisten.

Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und gem. § 2a BauGB in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Die Festsetzungen innerhalb des Bebauungsplanes zu Pflanzmaßnahmen und zur Entwässerung des Baugebietes sowie zur Einbindung in die Umgebung vermeiden wesentliche negative Umweltauswirkungen.

Es erfolgte eine detaillierte Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen - StMLU - Jan. 2003) innerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Dem Bebauungsplan beigelegt ist die Schalltechnische Untersuchung durch die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH zur Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen der Autobahn BAB A96, der Kreisstraße OAL 18 und der Schwabmünchner Straße.

Ebenfalls beigefügt ist eine Immissionsschutzfachliche Bewertung des Ingenieurbüros Koch, Fürstenfeldbruck, zu den möglichen Geruchsbelastungen durch die landwirtschaftlichen Betriebe östlich der Salach.

Gemeinsam mit den eingegangenen (umweltrelevanten) Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglicht. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der 4. Änderung und Erweiterung sowie 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Buchloe Ost I“ eine Inanspruchnahme der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Wohnbebauung zwar mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter „Mensch“ und „Boden“ sowie geringfügige Auswirkungen auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen, Lebensräume“, „Wasser“, „Luft/Klima“ und „Landschaft und Erholung“ hat; diese jedoch durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen (umweltrelevanten) Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 29.07.2016 bis 02.09.2016 vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 04.10.2016 im Stadtrat behandelt und das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.12.2016 bis 16.01.2017 durchgeführt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurden im Wesentlichen Bedenken zur Erschließung geäußert. Dies betrifft die notwendige Bereitstellung von Stellplätzen für Abfallbehältnisse, die Freihaltung eines mind. 3,0 m breiten Grünstreifens entlang der OAL 18 zum späteren Ausbau eines Geh- und Radweges und die Absprache mit den Sparten. Des Weiteren wurde auf die Beachtung der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften sowie auf die Erforderlichkeit von wasserrechtlichen Verfahren, bezüglich der geplanten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Hochwasserschutz, hingewiesen. Diese Hinweise dienen der Kenntnisnahme und werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Anregungen wurden ebenso vorgebracht zur Beachtung flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen. Durch Regelungen im Satzungstext, der z.B. die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen festsetzt, wird die Versiegelung des Bodens minimiert.

Von Seiten der Bürger wurden Anregungen vorgebracht, das Maß der baulichen Nutzung anzupassen, um mehr Wohnraum zu schaffen. Dem wurde im Bereich nördlich der Martin-Luther-Straße sowie im Bereich der Gebäude, die zukünftig hinter der Lärmschutzanlage liegen, entsprochen.

Die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung am 14.02.2017 im Stadtrat behandelt und das Verfahren zur erneuten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.03.2017 bis 20.04.2017 verkürzt durchgeführt.

Gemäß § 4 a Abs. 3 Satz 2 BauGB wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfes möglich sind.

Im Rahmen der weiteren Abwägung war nur ein privater Einwand inhaltlich abzuhandeln. Dabei ging es um den Ausblick sowie die Gestaltung der Häuser. Dem Einwand wurde nicht stattgegeben, da aufgrund der Abstände zu den neuen Häusern keine Einschränkung bzgl. Belichtung, Besonnung etc. zu erwarten sind.

GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Im Wesentlichen wurden Anregungen zu Erschließung, Entwässerung, Versiegelung und dem Maß der baulichen Nutzung geäußert.

Die Anregungen zu den baulichen Vorschriften sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Die notwendigen wasserrechtlichen Verfahren werden durchgeführt.

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen berücksichtigt und eine Versiegelung von Freiflächen möglichst geringgehalten. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine nachhaltige Schaffung von Wohnraum.

Die Stadt Buchloe verzeichnet auf Grund ihrer zentralen Lage an der A96 zwischen Landsberg am Lech und Memmingen eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in unterschiedlichen Bauformen. Unter Abwägung einer verträglichen Siedlungsentwicklung gegenüber dem dringenden Bedarf an Wohnbaugrundstücken für die ortsansässige Bevölkerung ist die Stadt der Auffassung, dass die Bebauung des östlichen Bereiches aus städtebaulicher Sicht vertretbar ist.

Der Stadt ist das Ziel einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bewusst. Aus Mangel an innerorts zur Verfügung stehenden, größeren zusammenhängenden Bauflächen und Baulücken, wurde beschlossen, das Gebiet zu überplanen. Insgesamt betrachtet ist das Gebiet in die vorhandene Bebauung gut integriert und hat daher keine Einzelwirkung in die freie Landschaft.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden würden, wodurch eine Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde. Insgesamt sind aber bei Durchführung der Planung keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zu erwarten.

Der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.02.2017 resultiert aus den durchgeführten Untersuchungen, Bestandserhebungen, Gutachten, Umweltprüfungen und den vorgebrachten Anregungen und Bedenken. Städtebauliche und umweltbezogene Aspekte wurden beurteilt und Vorgaben der Raumordnung des Bundes und der Landes- und Regionalplanung durch den LEP und RP wurden beachtet.

Da die eingegangenen Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde die 4. Änderung und Erweiterung sowie 3. Teiländerung des Bebauungsplanes „Buchloe Ost I“ vom Stadtrat der Stadt Buchloe in der Sitzung am 09.05.2017 behandelt und in der Fassung vom 14.02.2017 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am ^{15.05.2017} ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.