

STADT BUCHLOE

Landkreis Ostallgäu



2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

„Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der
Münchener Straße“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

Fassung vom 23.02.2016

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:
Sabrina Kaeschner, 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, hinzu zufügen.

PLANUNGSANLASS

Der Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ ist zum einen die Baurechtschaffung für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb auf der Fl.Nr. 270 (Gemarkung Buchloe). Durch die Ansiedlung des Garten- und Landschaftsbaubetriebes muss der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung Süden erweitert werden, wozu eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in gewerbliche Fläche notwendig ist. Da die Errichtung des Vorhabens aufgrund der derzeitigen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht möglich wäre und das Vorhaben baurechtlich deshalb derzeit nicht genehmigt werden kann, ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich.

Des Weiteren ist eine Erweiterung des im Geltungsbereich bestehenden Lidl-Lebensmitteldiscounters (Fl. Nrn. 277/2 und 277/3) auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² geplant. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 m² würde das Vorhaben über der allgemein anerkannten Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche liegen. Um die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters im rechtskräftigen Bebauungsplan festzusetzen, ist die Umwandlung des derzeit festgesetzten Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscounter“ gem. § 11 BauNVO notwendig. Durch die Festsetzung des Sonstigen Sondergebietes wird die Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters gesichert.

Zudem soll mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ die Umsetzung eines kombinierten Fuß- und Radweges entlang der A96 (Teilflächen der Fl. Nrn. 279/2, 280, 281, 289, 270) und entlang der Schießstattstraße in Richtung Norden (Anbindung an schulische Einrichtungen) und in Richtung Süden zur Riedkapelle (auf der Fl.Nr. 2930) gesichert werden.

Mit der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ soll auch die bereits bestehende Straße „Alpinaring“ planungsrechtlich gesichert werden.

Im Bereich der Fl. Nr. 271/5 entfällt auf der Südseite des Grundstückes die Grünfläche und auf der Westseite der Fl. Nr. 271/5 und 271/6 wird die Grünfläche in der Breite reduziert. Dafür werden an der Ostseite der Grundstücke der Fl. Nr. 271/5 und 271/6 neue Grünflächen geschaffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Buchloe Südost“ 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

Bei der Aufstellung der 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes wurde ebenfalls die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung durchgeführt.

Gemeinsam mit der Schalltechnischen Untersuchung und einer Gutachterlichen Stellungnahmen zur Klärung der städtebaulichen und landesplanerischen Verträglichkeit des geplanten Lidl-Lebensmittelmartkes, die dem Bebauungsplan beigelegt sind und 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 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ eine gewerbliche Inanspruchnahme der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zwar Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie geringfügig auf den Menschen, die Flora & Fauna und das Schutzgut Luft/Klima 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.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 01.09.2015 bis zum 02.10.2015 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

1. Wasserwirtschaftsamt Kempten

Anregungen:

- Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgte nicht nach dem vom LfU empfohlenen um im Leitpfaden „Schutzgut Boden in der Planung“ ausführlich beschriebene Methoden und ist daher unvollständig. Es wird darum gebeten, die Planungsunterlagen entsprechend den Vorhaben des Bodenschutzes zu ergänzen.
- Es wird auf die hohen Grundwasserstände hingewiesen.

Behandlung und Beschluss:

- Die Stadt Buchloe weist darauf hin, dass hohe Grundwasserstände im Plangebiet nicht zu erwarten sind.
- Die Begründung inkl. Umweltbericht wird bei der Thematik „Schutzgut Boden“ entsprechend ergänzt.

Der Anregung wird stattgegeben.

2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Anregung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Abkürzung für das Forstvermehrungsgutgesetz nicht „FoVG“ sondern „FoFV“ lautet. (Bereich Forsten)

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Ausgleichsmaßnahmen die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt werden darf. (Bereich Landwirtschaft)

Behandlung und Beschluss:

Die Stadt Buchloe weist darauf hin, dass eine Einschränkung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch die Eingriffsminimierungsmaßnahmen oder Ausgleichsmaßnahmen nicht zu erwarten ist. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Südost V grenzt mit Ausnahme der Fläche südlich der Autobahn entweder an gewerbliche Flächen oder öffentliche Straßen. Der Baumbestand entlang der Schießstattstraße ist bereits vorhanden und soll erhalten werden. Im Bereich der externen Ausgleichsfläche sind ebenfalls keine Ertragsminderungen zu erwarten. Die Fläche grenzt an bestehenden Gehölzflächen oder den Schorenbach. Lediglich auf der Ostseite des Gebietes ist eine kleine Heckenpflanzung inkl. zweier Bäume vorgesehen.

Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

3. Autobahndirektion Südbayern

Anregungen:

- 2. Zufahrten und Fahrflächen: Die Fahr- und Stellplatzflächen sind wegen der unmittelbaren Autobahnnähe baulich so zu gestalten, dass eine mögliche Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs durch sich auf dem Gelände befindende Fahrzeuge ausgeschlossen wird.
- 3. Gebäude und Außenbeleuchtung: Es wird darauf hingewiesen, dass keine auffällige Farbgestaltung bzw. Beleuchtung zur Ausführung kommen darf, die einen unerwünschten Ablenkungseffekt für den Autobahnverkehr hervorrufen könnte. Zudem ist eine Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs auszuschließen.
- 4. Emissionen: Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der in der Nähe vorbeiführenden Autobahn mit erheblichen Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr zu rechnen ist.
- 6. Werbeanlagen, Beleuchtung: Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb der Bauverbotszone generell keine Werbeanlage errichtet werden darf. Darüber hinaus dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.

Behandlung und Beschluss:

- Zu 2. Zufahrten und Fahrflächen: Die Stadt Buchloe weist darauf hin, dass die vom Alpinaring abzweigende Stichstraße auf einer bestehenden Feldwegtrasse verlaufen soll. Das Niveau dieser neuen Straße wird tiefer sein als das Niveau des Feldweges. Der Lärmschutzwall hat im gegenständlichen Bereich eine Höhe von ca. 5 m. Blendung und Ablenkung des Autobahnverkehrs sind somit nicht zu befürchten. Auch von Fahrbewegungen innerhalb des Gewerbegrundstückes sind wegen des Lärmschutzwalles keine Blendungen und Ablenkungen für den Autobahnverkehr zu erwarten.

Den Anregungen wird stattgegeben.

- Zu 3. Gebäude und Außenbeleuchtung: Die Stadt Buchloe weist darauf hin, dass in Nr. 5.2. des Satzungstextes zur Fassadengestaltung bereits entsprechende Regelungen enthalten sind. Zur Außenbeleuchtung werden noch separate Regelungen aufgenommen.

Den Anregungen wird stattgegeben.

- Zu 4. Emissionen: Die Hinweise zu „4. Emissionen“ werden zur Kenntnis genommen und beachtet.
- Zu 6. Werbeanlagen, Beleuchtung: Die Stadt Buchloe weist darauf hin, dass in Nr. 5.3. des Satzungstextes eine entsprechende Regelung enthalten ist.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

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

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, die ordnungsgemäß in der Zeit vom 11.12.2015 bis zum 11.01.2016 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

1. Wasserwirtschaftsamt Kempten

Anregungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass die am Planungsort vorliegenden Böden ausreichend beschrieben sind, allerdings auf die Bewertung der einzelnen Bodenfunktionen nach Teil II Schutzgut Boden in der Planung (LfU) verzichtet wurde. Zudem wäre es nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage bei der Berücksichtigung der Bodenfunktion in der verbindlichen Planung nach Tabelle I/10 von einer mittleren Funktionserfüllung ausgegangen wird.

Abwägung und Beschluss:

Die Bodenfunktion der Böden anhand der Tabelle I/10 (Berücksichtigung der Bodenfunktion in der verbindlichen Planung) der Arbeitshilfe „Schutzgut Boden in der Planung“ erfolgte mithilfe des „GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sowie dem „Geoportal Bayern (BayernAtlas

plus)“ des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Die Bodenfunktion der Böden im Plangebiet wurde im Umweltbericht (Pkt. 8.3.3 Schutzgut Boden) aus Sicht der Stadt Buchloe ausreichend erläutert.

Die weiteren Hinweise betreffen die Ausführungsplanung und werden auf der Ebene der Ausführungsplanung beachtet.

2. Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde

Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach einer Überprüfung durch das Landratsamt im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen befinden. Für das Schutzgut Boden wird darauf hingewiesen, dass die Versiegelung des Bodens gering zu halten ist.

Abwägung und Beschluss:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

3. Paul Rid (Stellungnahme Öffentlichkeit)

Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Emissionen und Immissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb Paul Rid zu dulden sind und keine Behinderung der Erweiterungsfähigkeit stattfinden darf.

Abwägung und Beschluss:

Die Stadt Buchloe weist darauf hin, dass die Erweiterungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes Paul Rid durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt wird. Die Erweiterungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betrieb Paul Rid wird derzeit im nördlichen Bereich durch die Münchener Straße und im westlichen Bereich durch die Schießstattstraße beschränkt. Der Bereich östlich des landwirtschaftlichen Betriebes Paul Rid ist bereits als Gewerbegebiet festgesetzt, durch welches die Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes Paul Rid auch in diesem Bereich bereits eingeschränkt ist. Daher ergibt sich durch das Planvorhaben keine weitere Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit des landwirtschaftlichen Betriebes Paul Rid.

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

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.

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen bzw. unzumutbaren Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht betrachteten Schutzgüter zu erwarten; die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sind aufgrund der Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen als vertretbar zu werten.

Bei einer Absage zu dem Bauvorhaben des Garten- und Landschaftsbaubetriebes und zur Erweiterung des Lidl-Lebensmitteldiscounters würde der Stadt Buchloe aber auch die

Chance auf eine Ansiedlung eines Gewerbebetriebes und die Stärkung des Standortes des Lidl-Lebensmitteldiscounters entgehen. Damit einhergehend entgeht auch die Chance auf eine Stärkung der Wirtschaftskraft der Stadt sowie die Stärkung der städtischen Infrastruktur, insbesondere zur Sicherung und Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung.

Da die eingegangene Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde die 2. Bebauungsplanänderung und Erweiterung „Buchloe Südost V – Gewerbegebiet an der Münchener Straße“ vom Stadtrat der Stadt Buchloe in der Sitzung vom 23.02.2016 als Satzung beschlossen.