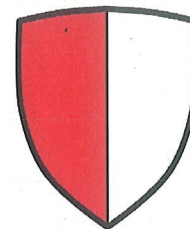


STADT BUCHLOE

Landkreis Ostallgäu



2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

Fassung vom 15.12.2015

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:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

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

Anlass für die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist die Schaffung von Baurecht für die Ansiedlung des Großhandelsunternehmens für Hygiene- und Einwegartikel „Franz Mensch GmbH“, das seinen Betriebsstandort nach Buchloe verlagern möchte.

Die noch verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet von Buchloe bieten nicht die nötigen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung des Großhandelsunternehmens; insb. hinsichtlich der Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhen sowie der Größenordnung von verfügbaren zusammenhängenden Flächen. Um jedoch die Ansiedlung des Betriebes zu ermöglichen und damit auch die städtische Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiter zu entwickeln, hat sich die Stadt Buchloe dazu entschlossen, den Bebauungsplan „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ zum zweiten Mal zu ändern und zu erweitern.

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. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ 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, die dem Bebauungsplan beigelegt ist, und den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ eine gewerbliche Inanspruchnahme der überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen zwar Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser sowie auf das Landschaftsbild 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 03.08.2015 bis zum 27.08.2015 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

1. Wasserwirtschaftsamt Kempten

Anregungen:

- Es sollte überprüft werden ob eine Überschwemmungsgefährdung für die Baufläche von dem östlich verlaufenden Graben ausgeht.
- Auf die Niederschlagswasserversickerung (die breitflächig oder in flachen Mulden über den bewachsenen Oberboden erfolgen soll) und hohe Grundwasserstände wurde hingewiesen.

Behandlung:

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Im Zuge des notwendigen wasserrechtlichen Verfahrens für die Niederschlagswasserbeseitigung von der Werner-von-Siemens-Straße kann die Thematik „Überschwemmungsgefährdung“ vom Suppbrunnengraben nochmals geprüft werden.

2. Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde

Anregung:

Auf die Niederschlagswasserversickerung (die breitflächig oder in flachen Mulden über den bewachsenen Oberboden erfolgen soll; Versickerung über Rigolen ist auszuschließen) und hohe Grundwasserstände und die Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens wurde hingewiesen.

Behandlung:

Entsprechend der Anregung wurde die Satzung unter Pkt. 7.1 „Versickerung“ bzgl. der Versickerung/Beseitigung des unverschmutzten Niederschlagswassers umformuliert und ergänzt. Damit ist der Anregung stattgegeben worden. Die übrigen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und beachtet; wasserrechtliches Verfahren wurden beantragen und durchgeführt.

3. Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde

Anregung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass zum einen die Versiegelung des Bodens gering zu halten ist und zum anderen schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen ist und darüber Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen sind.

Behandlung:

Der Hinweis zur Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens wurde nachrichtlich in die Satzung mit aufgenommen.

4. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde

Anregung:

Es wurde angeregt zu Berücksichtigen, dass gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ die privaten Grünflächen zur Eingriffsfläche zuzuordnen sind.

Behandlung:

Die Ermittlung der notwendigen ökologischen Ausgleichsfläche wurde entsprechend der Anregung angepasst.

5. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Anregung:

Es wurde angeregt die Begründung auf S. 27 („Eine intensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung der Fläche wird nicht mehr durchgeführt“) dahingehend zu korrigieren, dass die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung der Ausgleichsfläche (Fl.Nrn.: 312, 313 und 276, Gmkg. Lindenberg) nur noch bedingt möglich ist.

Behandlung und Beschluss:

Der Anregung wurde stattgegeben.

6. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde

Anregung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass derzeit im Flächennutzungsplan der Stadt Buchloe noch größere unbebaute gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Im Sinne des LEP Zieles 3.2 („In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen“) wird angeregt sich mit dem Ziel auseinanderzusetzen und die Unterlagen in dieser Hinsicht zu ergänzen.

Behandlung und Beschluss:

Der Stadt Buchloe ist bewusst, dass im wirksamen Flächennutzungsplan in den Gewerbegebieten „Nordwest I“ und „Nordwest III“ noch einige größere gewerbliche Bauflächen dargestellt sind. Diese noch unbebauten gewerblichen nutzbaren Flächen stehen für die angestrebte Ansiedlung der Fa. Franz Mensch GmbH jedoch nicht zur Verfügung. Da die Flächen entweder von den Grundstückseigentümern für eigene Betriebserweiterungen oder Betriebsverlagerung rückgehalten werden, oder aufgrund des Flächenzuschnitts für das geplante Hochregallager nicht geeignet sind. Zudem verweist die Stadt darauf, dass das geplante Lagergebäude mit einer Höhe von 25,5 m vorzugsweise am nördlichen Rand des Gewerbe- und Industriegebiets angesiedelt werden soll, da die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild hier am geringsten sind. Die Begründung wurde unter Pkt. 5 „Ziele und Zweck der Planung“ entsprechend der Anregung ergänzt, damit ist eine Auseinandersetzung mit dem LEP-Ziel 3.2 erfolgt.

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 20.10.2015 bis zum 30.11.2015 durchgeführt wurde, gingen folgende Anregungen ein u. wurden entsprechend in der Abwägung berücksichtigt:

1. Wasserwirtschaftsamt Kempten

Anregungen:

Es wird darauf hingewiesen, dass

- für die Beseitigung des Niederschlagswassers ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich ist.
- überprüft werden sollte, ob eine Überschwemmungsgefährdung für die Baufläche von dem östlich verlaufenden Graben ausgeht.

Abwägung:

Es wurde darauf hingewiesen, dass

- das wasserrechtliche Verfahren für die Niederschlagswasserbeseitigung des Bauprojektes der Fa. Franz Mensch GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durchgeführt wird.
- das wasserrechtliche Verfahren für die Beseitigung des Niederschlagswassers von der Werner-von-Siemens-Straße bereits beantragt wurde. Im Zuge dieses Antrages wurde die Thematik „Überschwemmungsgefährdung“ vom Suppbrunnengraben geprüft. Aus den Antragsunterlagen ergibt sich, dass vom Suppbrunnengraben keine Überschwemmungsgefährdung für die Baufläche ausgeht.

2. Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde

Anregung:

Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung wurde angeregt, die derzeit im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen zurückzunehmen, sofern diese für eine gemeindlich geplante Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Abwägung und Beschluss:

Die Stadt Buchloe hat darauf hingewiesen, dass demnächst eine Gesamtüberarbeitung des Flächennutzungsplanes ansteht, bei der alle dargestellten Bauflächen eingehend betrachtet werden. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen.

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, Wasser und Landschaftsbild sind aufgrund der Minimierungs- und Ausgleichmaßnahmen als vertretbar zu werten. Zudem sind keine Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für ein Gewerbegebiet in dieser Größenordnung innerhalb von Buchloe auffindbar. Zudem würde der Stadt Buchloe bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung auch die Chance auf eine weitere gewerbliche Entwicklung und damit auf die Schaffung von Arbeitsplätzen für die ortsansässige Bevölkerung und die Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft entgehen.

Da die eingegangene Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ vom Stadtrat der Stadt Buchloe in der Sitzung vom 15.12.2015 als Satzung beschlossen.