



STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

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

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

GEM. § 10 ABS. 4 BAUGB

Fassung vom 04.07.2017

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:
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, hinzuzufügen.

PLANUNGSANLASS

Anlass für die Aufstellung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist zum einen die Schaffung von Baurecht für einen neuen Agrarstandort der „BayWa AG“, die ihren Betriebsstandort in Buchloe verlagern möchten, und zum anderen die Erweiterung der angrenzenden Bauflächen entsprechend den Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan.

Die noch verfügbaren Gewerbe- und Industrieflächen im Stadtgebiet von Buchloe bieten nicht die nötigen Standortvoraussetzungen für die Ansiedlung der „BayWa AG“; insb. hinsichtlich des Grundstückszuschnittes. Um jedoch die Ansiedlung des Betriebes zu ermöglichen sowie 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 dritten 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 3. 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 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ eine gewerbliche Inanspruchnahme der noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen zwar Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Wasser 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 sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 BauGB i.V.m § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ordnungsgemäß in der Zeit vom 12.04.2017 bis zum 28.04.2017 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde ordnungsgemäß in der Zeit vom 06.04.2017 bis zum 28.04.2017 durchgeführt.

Die Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß in der Zeit vom 22.05.2017 bis zum 21.06.2017 durchgeführt. Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde ordnungsgemäß in der Zeit vom 16.05.2017 bis zum 21.06.2017 durchgeführt.

Es gingen folgende Anregungen ein und wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt:

1. Wasserwirtschaftsamt Kempten

Anregungen:

- Es sollte überprüft werden, ob eine Überschwemmungsgefährdung für die Baufläche von dem westlich verlaufenden Graben ausgeht; sofern erforderlich sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Es wird zudem angeregt im Rahmen des ökologischen Gewässerunterhalts die Uferböschungen abzuflachen und mit standorttypischen Uferbegleitgehölzen zu bepflanzen. Es wird jedoch auch darauf hingewiesen, dass Gestaltungsmaßnahmen die in die Gewässersohle eingreifen einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen.
- Auf hohe Grundwasserstände und die Erforderlichkeit einer Erlaubnispflicht bei Bauwasserhaltung wird hingewiesen.
- Die Verwertung des im Plangebiet vorherrschenden Bodentyps, der einen natürlich (geogen) bedingt erhöhten Arsengehalt aufweisen kann, kann aufgrund der hohen Humusgehalte problematisch werden. Auf das Merkblatt „Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial“ (04/2016)“ und den Leitfaden „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ (2014) vom LfU wird hingewiesen.
- Die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept wird empfohlen.
- Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die geltenden Regelwerke DIN 18915 (Kap. 7.4) und DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Behandlung:

Die Stadt Buchloe weist darauf hin, dass

- vom Suppbrunnengraben keine Überschwemmungsgefährdung ausgeht.
- der Hinweis zu den Grundwasserständen und zur Erlaubnispflicht bei der Bauwasserhaltung zur Kenntnis genommen wird und die Hinweise im Satzungstext entsprechend ergänzt werden.
- eine Untersuchung des Bodens auf ggf. geogene Belastungen veranlasst wurde und die Untersuchungsergebnisse bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Die Satzung wird unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen entsprechend der Empfehlungen des beauftragten Büros, das die orientierende Bodenuntersuchungen gemacht hat, ergänzt; auch der Umweltbericht wird ergänzt.

- die Herstellung einer Massenbilanz „Boden“ im Rahmen der Bauleitplanung schwierig ist; diese jedoch im Rahmen des Bauantragsverfahrens zielgerichteter erstellt werden kann.
- sie für den Bedarfsfall im Bereich der Kläranlage ein Zwischenlager hat, auf dem überschüssiger Humus gelagert werden könnte. Zudem sind Lärmschutzmaßnahmen geplant (Baugebiet Buchloe Ost I, Süd VI) bei denen entsprechendes Aushubmaterial verwendet werden könnte.

2. Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde

Anregung:

Auf die Erforderlichkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens bezüglich des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers wird hingewiesen.

Behandlung:

Die Stadt Buchloe hat den Hinweis zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass entsprechende Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser bereits nachrichtlich in der Satzung aufgeführt sind.

3. Landratsamt Ostallgäu, Abfallbeseitigung

Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass entsprechend den Unfallverhütungsvorschriften in Straßen, die in einer Sackgasse enden, ein Wendekreis mit 21 m Durchmesser oder ein entsprechender Wendehammer erforderlich ist.

Behandlung:

Die Stadt Buchloe hat darauf hingewiesen, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Erweiterung des Industriegebietes Richtung Norden angedacht ist und es deshalb vorgesehen am jetzigen Ausbauende der Ferdinand-Porsche-Straße einen provisorischen Wendepplatz, der für Schwerverkehr geeignet ist, anzulegen.

4. Landratsamt Ostallgäu, Untere Bodenschutzbehörde

Anregung:

Es wird 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:

Die Stadt Buchloe weist darauf hin, dass der Hinweis zur Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens bereits nachrichtlich in der Satzung aufgeführt ist.

Zudem hat die Stadt Buchloe auf Vorschlag des Wasserwirtschaftsamtes eine Untersuchung des Bodens in Auftrag gegeben und die Ergebnisse der Untersuchung im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

5. Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde

Anregung:

Es wird angeregt zur Schaffung einer wirksamen Eingrünung der Gewerbeflächen Richtung Norden mindestens je angefangene 100 m² festgesetzte Pflanzfläche eine Baumpflanzung festzusetzen.

Behandlung und Beschluss:

Die Stadt Buchloe beschließt, dass der Satzungstext entsprechend der Anregung überarbeitet wird und somit je 100 m² festgesetzter Pflanzfläche ein Laubbaum I. oder II. Ordnung zu pflanzen ist.

6. Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde

Anregung:

Es wird darauf hingewiesen, dass der Sicherheitsabstand der östlich gelegenen Biogasanlage (Fl.Nr. 2134/2) auf benachbarte Schutzobjekte vollständig auf dem Grundstück der Biogasanlage und damit vollständig außerhalb des Umgriffs der 3. Änderung und Erweiterung liegt, sodass benachbarte Schutzobjekte nicht betroffen sind.

Behandlung und Beschluss:

Die Stadt Buchloe hat den Hinweis zur Kenntnis genommen.

7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Anregung:

Es wird angeregt bei der Pflanzung des gestuften Waldrandes (im Bereich der Ausgleichfläche Fl.Nr. 378 und 378/2) den zuständigen Forstrevierleiter einzubinden, da der geplante Waldrand Teil des Stadtwaldes Buchloe wird.

Behandlung und Beschluss:

Die Stadt Buchloe hat darauf hingewiesen, dass die Ausgleichsflächen im Rahmen des Ökokontos bereits weitgehend angelegt wurden.

8. Gemeinde Lamerdingen

Anregung:

Es wird angeregt das anfallende Niederschlagswasser aus den Gewerbegrundstücken vor Ort zu versickern und nicht in den Vorfluter einzuleiten.

Behandlung und Beschluss:

Die Stadt Buchloe hat darauf hingewiesen, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser aus den gewerblichen Bauflächen auf dem Gewerbegrundstück vor Ort versickert werden soll, weswegen auch eine Anhebung des Geländes um bis zu 1 m zugelassen wird. Niederschlagswasserkanäle oder ähnliches zur Ableitung von Niederschlagswasser aus den Gewerbegrundstücken in die Vorfluter sind nicht vorgesehen. In dem Baugebiet erfolgt die Abwasserbeseitigung, unter Berücksichtigung der Versickerung, durch ein Mischsystem.

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 noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten 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 Ausgleichsmaßnahmen als vertretbar zu werten. Zudem sind keine Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für eine Erweiterung des Gewerbegebietes 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 eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ vom Stadtrat der Stadt Buchloe in der Sitzung vom 04.07.2017 als Satzung beschlossen.