
STADT BUCHLOE



Landkreis Ostallgäu

5. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

„Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet“

ZUSAMMENFASSEND E ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Fassung vom 29.06.2021

Projektnummer: 18119

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

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10a 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 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ ist es Baurecht für ein in Buchloe bereits ansässiges Unternehmen, das Teilbereiche seines Unternehmens vom jetzigen Betriebsstandort in das Plangebiet verlegen möchte, zu schaffen und damit die städtische Wirtschaftskraft und Infrastruktur zu stärken und weiter zu entwickeln.

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

Bei der Aufstellung der 5. 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 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ eine industrielle Inanspruchnahme der noch nicht mit einem Bebauungsplan überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen zwar Auswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf die Schutzgüter Boden und Fläche sowie 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 und 2 BauGB i.V.m § 4 Abs. 2 BauGB:

Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 11.10.2019 bis zum 11.11.2019 ordnungsgemäß durchgeführt.

Die reguläre Beteiligung wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2020 bis zum 03.09.2020 und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.07.2020 bis zum 31.08.2020 ordnungsgemäß durchgeführt.

Es gingen folgende umweltrelevante Anregungen ein und wurden wie folgt in der Abwägung berücksichtigt bzw. behandelt:

Wasserwirtschaftsamt Kempten

Anregungen:

1. Anfallender Aushub ist vor einer Entsorgung zu untersuchen.
2. Um umfangreiche Wasserhaltungen zu vermeiden, wurde empfohlen von Bauwerkseingriffen in das Grundwasser abzusehen.
3. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei allen Planungen innerhalb der Ausgleichflächen zwingend zu beachten; Herstellung- und Pflegemaßnahmen stehen dabei nicht immer im Einklang mit dem prioritären Grundwasserschutz und sind grundsätzlich immer auch mit dem WWA abzustimmen.
4. Im Rahmen des ökologischen Gewässerunterhalts sollten die Uferböschungen abgeflacht, eine eigendynamische Entwicklung initiiert und standorttypisches Uferbegleitgehölz gepflanzt werden. Die Planung der Gestaltungsmaßnahmen am Gewässer ist mit dem WWA abzustimmen. Umfangreichere Gestaltungsmaßnahmen, insb. bei Eingriff in die Gewässersohle, die einen Gewässerausbau darstellen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.
5. Es sollte geprüft werden, ob vom Suppbrunnengraben eine Überschwemmungsgefährdung für die Baufläche ausgeht; sofern erforderlich, sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen.
6. Die Errichtung von Grundwassermessstellen ist anzeige- und die Benutzung zu Brauchwasserzwecken erlaubnispflichtig.

Behandlung:

1. Ein entsprechender Hinweis sowie umfassende Erläuterungen aufgrund von Erkenntnissen aus der 3. Änderung dieses Bebauungsplanes (in Bezug auf die ggf. erhöhten Cyanidgehalte im Oberboden) sind in den Hinweisen zum Satzungstext enthalten.
2. Aufgrund der gewerblichen Bauten ist mit umfangreichen Bauwerkseingriffen in das Grundwasser nicht zu rechnen. Um den Grundwasserstände Rechnung zu tragen, wurde festgesetzt, dass die OK RFB bis zu einem Meter über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße liegen darf, also aus dem Gelände heraus gebaut werden kann. Wasserhaltungen, insb. zur Gründung der Gebäude, können aufgrund der stark schwankenden Grundwasserstände jedoch nicht ausgeschlossen werden. Durch die Wahl des richtigen Bauzeitpunktes lässt sich der evtl. notwendige Umfang von Grundwasserhaltungen ggf. reduzieren.
3. Die Gestaltung der Ausgleichsmaßnahme wurde mit der UNB bereits abgestimmt, das WWA wird noch eingebunden. Diese Ausgleichsfläche dient dem Grundwasserschutz, da hier eine Pufferzone an dem oberirdischen Gewässer im Wasserschutzgebiet geschaffen werden kann.
4. Die Ausführungsplanung der Maßnahmen am Suppbrunnengraben wird mit dem WWA abgestimmt und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt. Im Bereich des Grabens ist nicht nur die Anlegung eines begleitenden Grünstreifens geplant, sondern Renaturierungsmaßnahmen am Gewässer. In der Begründung werden die vorgeschlagenen Maßnahmen (z.B. Uferabflachung) aufgenommen.

5. Eine Überschwemmungsgefahr geht vom Suppbrunnengraben nicht aus. Durch die Renaturierung kann zusätzlicher Retentionsraum geschaffen werden.
6. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren beachtet.

Landratsamt Ostallgäu, Untere Wasserrechtsbehörde

Anregung:

Umfangreichere Gestaltungsmaßnahmen, insb. bei Eingriff in die Gewässersohle, die einen Gewässerausbau darstellen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Behandlung:

Maßnahmen am Gewässer werden im Vorfeld mit der UWB und dem WWA abgestimmt. und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt.

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 hat darauf hingewiesen, dass der Hinweis zur Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens bereits nachrichtlich in der Satzung aufgeführt ist.

Landratsamt Ostallgäu, Untere Naturschutzbehörde

Anregung:

Damit die Ortsrandeingrünung im Osten die gewünschte Wirkung entfalten kann (den Gehölzen sollten mind. 7 m zur Entwicklung bereitgestellt werden), wird angeregt entweder den Pflanzstreifen zu verbreitern oder die Baugrenze abzurücken.

Behandlung:

Der 5 m Pflanzstreifen auf der Ostseite mit unmittelbar anschließender Baugrenze stellt die Fortsetzung des Eingrünungskonzeptes dar, das bereits bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes so vorgesehen war und sich durch den gesamten Bereich des Bebauungsplanes „Nordwest III“ durchzieht. Ein Abweichen von diesem Konzept würde zu einem nicht erwünschten Versatz auf einem Baugrundstück führen. Bei dem Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße geht es nicht um die Abgrenzung zur freien Landschaft (Landschaftsbild), sondern in erster Linie um die Trennung von öffentlichem Bereich zu privatem Bereich (Ortsbild). Der 5 m breite Eingrünungsstreifen ist noch ausreichend.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Anregung:

Die Planung entzieht wertvolles Ackerland seiner Nutzung und widerspricht den LEP-Grundsätzen „Flächensparen“ und „Erhalt land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen“.

Behandlung:

Die Stadt Buchloe ist bestrebt, die Inanspruchnahme von bisher nicht entsprechend genutzten Flächen auf das notwendige Maß zu beschränken. Aus diesem Grund soll das Gewerbegebiet „Nordwest III“ nur um Industriegebietsflächen erweitert werden, für die bereits ganz konkrete gewerbliche Nutzer vorhanden sind. Hinzu kommt, dass bei der Aus-

weisung von Industriegebietsflächen die Immissionsproblematik (Trennungsgrundsatz § 50 BImSchG) besondere Bedeutung hat.

Bei den zu überplanenden Flächen handelt es sich zwar um landwirtschaftlich genutzte Flächen, die jedoch im Vergleich z.B. zum südöstlichen Bereich von Buchloe nicht so hochwertig sind.

Kreisheimatpfleger -Bodendenkmalpflege-

Anregung:

Aufgrund der ca. 500 m nordöstlich gelegenen und verebneten Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, wurde empfohlen den Oberboden mit „offenen Augen“ abzuschleifen.

Behandlung:

Auf die Bodendenkmäler im weiteren Umfeld und eine besondere Sorgfalt bei Oberbodenarbeiten wurde explizit hingewiesen.

Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde

Anregung:

In Sinne des Flächensparens sollte in Erwägung gezogen werden derzeit im FNP dargestellte Gewerbeflächen im gleichen Umfang zur vorliegenden Neuausweisung zurückzunehmen, sofern diese für eine gewerbliche Nutzung nicht zur Verfügung stehen.

Behandlung:

Der Aufstellungsbeschluss für eine Neuaufstellung wurde bereits gefasst, sodass sich der neu gewählte Stadtrat mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes befassen wird.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist einerseits davon auszugehen, dass der Ist-Zustand weitestgehend erhalten bleiben und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würde. Andererseits würden aber die Teilverlagerung eines ortsansässigen Unternehmens, die zur Sicherung und Stärkung der städtischen Wirtschaftskraft beiträgt, beschränkt werden.

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

Zudem sind keine Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für eine Erweiterung des Unternehmens innerhalb von Buchloe auffindbar. Zudem würde der Stadt Buchloe bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung auch die Chance auf eine weitere gewerblich-industrielle 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 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Buchloe Nordwest III – Gewerbegebiet“ vom Stadtrat der Stadt Buchloe in der Sitzung vom 29.06.2021 als Satzung beschlossen.