

Zusammenfassende Erklärung zur Planfassung vom 27.09.2021 gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Die Umweltprüfung zum Bebauungsplan ist im Umweltbericht dargelegt.

Durch die Planung wird landwirtschaftliche Fläche zur Förderung der örtlichen Wirtschaft in ein Industriegebiet umgewandelt. Zugleich entstehen die dazugehörigen Flächen für die Erschließung und Grünflächen zur Eingrünung und zur Versickerung von Niederschlagswasser. Bei der betroffenen Fläche handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerlandschaft ohne besondere Gehölz-, Biotop- oder sonstige Lebensraumstrukturen für Pflanzen und Tiere. Davon ausgenommen sind die kartierten Lebensräume für Feldlerche und Wiesenschafstelze. Lediglich am nördlichen Rand des Plangebiets entlang der Kreisstraße PAF4 sind straßenbegleitende Bäume vorhanden, die möglichst erhalten werden sollen, jedoch zumindest im neuen Einfahrtsbereich zum fachgerechten Ausbau des Knotenpunktes gefällt werden müssen. Aus dem benachbarten Baugebiet „Ziegelstadeläcker II“ werden Ausgleichsflächen überplant, die jedoch so weit als möglich gesichert und lediglich mit der Erweiterung des Industriegebiets in Einklang gebracht werden.

Mit der Flächeninanspruchnahme sollen intensiv nutzbare Bauplätze entstehen, um die Belange der Wirtschaft vorrangig berücksichtigen zu können. Mit der Aufnahme eingriffsmindernder und ausgleichender Regelungen kann jedoch den Belangen des Umweltschutzes ebenfalls Rechnung getragen werden:

- Begrenzung der Versiegelung und der Höhenentwicklung
- Ausweisung von Grünflächen und Pflanzgebieten mit Vorgaben für eine naturnahe Gestaltung
- Vorgaben für Straßenbegleitgrün (Bäume, Mulden)
- Vorgaben für private Grünflächen und zur Stellplatzbegrünung
- Dach- und Fassadenbegrünung, mit ergänzendem Hinweisen für klimawandelangepasste Farb- und Materialwahl von Außenbauteilen
- Vorgaben zu Vogelschutzglas und insektenfreundlicher Beleuchtung
- Festsetzungen zur Begrenzung von Lärmemissionen
- Zuordnung von externen Ausgleichsflächen für einen vollständigen natur- und artenschutzrechtlichen Ausgleich
- Hinweis auf geeignete Zeiten zur Gehölzbeseitigung
- Keine Beschränkung der Errichtung von Photovoltaik-Anlagen

Die Randsituation im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet des Paartals wird mit Erarbeitung eines Höhenkonzepts zur Klärung der Abgrabung und zur Ausbildung von Terrassen sowie geeigneter Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebiets berücksichtigt und mit konkreten Vorgaben zur Höhenlage und zur Höhenentwicklung der späteren Gebäude hinterlegt. Zum Schutz des Landschaftsbildes dienen ferner die allseitigen randlichen Eingrünungs- und Pflanzgebote und die Beschränkung von Werbeanlagen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wurde 2019 die Kartierung für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die zum Schutz der betroffenen Arten notwendigen Maßnahmen im Plangebiet selbst und die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen zur Schaffung eines Ersatzlebensraums in der Gemarkung Freinhausen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Einwände der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Nachweis des Bedarfs der Flächeninanspruchnahme, zum Ausschluss von Einzelhandel zur Stärkung anderer Gewerbe- und Industriezweigen, zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung, zum Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen, zum Grundwasser- und Bodenschutz, zu weiteren wasserwirtschaftlichen Aspekten, zum Landschaftsbild, zur Terrassierung, zur Randeingrünung, zum Trockenheit auf Grünflächen im benachbarten Baugebiet, zum Ausschluss von Wohnen im Gewerbegebiet als Gründen des Immissionsschutzes, zum Umgang mit vorhandenen Versorgungsanlagen, zur Erschließung des Gebiets, auch durch bestehende Ausgleichsflächen im benachbarten Baugebiet und zur Verbindung mit dem benachbarten Industriegebiet, wurden geprüft. Anschließend wurden sie im Marktgemeinderat ausführlich diskutiert und sachgerecht abgewogen. Das Ergebnis wurde in den Bebauungsplan eingearbeitet oder an nachfolgende Planungsebenen zur Beachtung weitergegeben.

Eine erneute einschränkte Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB wurde zum Austausch einer externen Ausgleichsfläche durchgeführt. Damit können die Belange der Landwirtschaft aufgrund der ungünstigeren Bewirtschaftungsvoraussetzungen der neuen Fläche besser berücksichtigt werden. Die natur- und vorgezogenen artenschutzrechtlichen Maßnahmen können gleichwertig umgesetzt werden.

3. Planungsalternativen

Die Marktgemeinde hat sich im Vorfeld auf Flächennutzungsplanebene mit möglichen Standortalternativen für die dringend benötigten Flächen auseinandergesetzt. Die Standortentscheidung war geprägt von der unmittelbaren Nachbarschaft zum vorhanden Baugebiet und der relativ konfliktfreien Fläche im Hinblick auf Vorgaben übergeordneter Planungsebenen oder von Schutzgebieten.

Die geprüften Planungsvarianten haben sich mit unterschiedlichen Anbindungsmöglichkeiten der verkehrlichen und technischen Erschließung auseinandergesetzt. Zur Höhenentwicklung des Baugebiets und zum Abtrag des Geländes wurden ebenfalls mehrere Varianten entwickelt. Letztendlich wurde im Planungs- und Abwägungsprozess die vorliegende Variante befürwortet.

Hohenwart, den 29.09.2021