

Markt Lichtenau

1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 16

„Gewerbe- und Industriegebiet

Lichtenau A6“

für den Bereich der Flurnummern

738, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 783/1, 783/2, 783/3, 783/4, 784, 785,
785/1, 785/3, 785/4, 785/5, 785/6, 785/7, 785/8, 785/9, 785/10, 785/11,
786, 786/1, 787, 787/1, 788, 788/1, 788/5, 788/6, 789, 791, 791/1, 791/2,
792/1, 792/2, jeweils Gemarkung Malmersdorf, die Flur-Nrn. 739, 740,
740/1, 740/2, 740/3, 740/7, 740/8, 741, 741/2, 741/3, 741/4, 742, 743, 744,
745, jeweils Gemarkung Immeldorf,

sowie Teilflächen der Flurnummern

589, 746, 755, 776, 790, 792 und 798, jeweils Gemarkung Malmersdorf
und Teilflächen der Flur -Nrn. 736, 737, 747, 748, 751, 751/1, 752 und 821
jeweils Gemarkung Immeldorf

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

über die Berücksichtigung der Umweltbelange

und der Ergebnisse der

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

in der Planung

1. Anlass

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahn im Ortsteil Immeldorf" haben sich seit Aufstellung des Bebauungsplans verschiedene Unternehmen angesiedelt. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde zum Ende des Jahres 1999 rechtsgültig. Seit 2008 zeigte sich vermehrt, dass die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans nicht in Einklang mit den Anforderungen und Ansprüchen möglicher Investoren zu bringen waren.

In Abstimmung mit den Fachbehörden wurde daher im Rahmen der Erschließungsplanung eine von den im Bebauungsplan dargestellte Verkehrserschließung abweichende Ausführung geplant und in den vergangenen Jahren zum Großteil auch bereits umgesetzt. Hierdurch konnte die Attraktivität der gewerblichen Nutzflächen für die potentiellen Interessenten deutlich gesteigert werden. Es konnten auf dieser Grundlage weitere Teile der festgesetzten Nutzflächen entwickelt werden, jedoch bestand für jede Baumaßnahme die Erfordernis eine gesonderten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens - mit umfangreichen Anträgen auf Befreiungen von den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans. Der ursprüngliche Bebauungsplan konnte hierdurch in Teilen seine Funktion nicht mehr hinreichend erfüllen.

Die Marktgemeinde Lichtenau hat daher beschlossen, den bestehenden, rechtsgültigen Bebauungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet an der Autobahn im Ortsteil Immeldorf“ zur ändern und an die bereits real existierenden Bebauungen und Verkehrsanlagen anzupassen und auf dieser Basis die städtebaulich geordnete Weiterentwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes sicherzustellen. Mit den nun vorgenommenen Änderungen des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Entwicklungsfähigkeit unter Beachtung der Ansprüche der Gewerbetreibenden in Abwägung mit den städtebaulichen sowie insbesondere den Belangen des Umwelt- und Naturschutz sichergestellt und somit ein wichtiger Beitrag zur Wirtschaftsentwicklung in Lichtenau geleistet.

Da das Gewerbegebiet im Sprachgebrauch sowie in den offiziellen Ausschilderungen unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ geführt wird, hat sich der Marktgemeinderat des Markts Lichtenau dazu entschlossen, den Namen der 1. Änderung des bestehenden Bebauungsplans an den im allgemeinen Sprachgebrauch verwendeten Begriff anzupassen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wird daher unter der Bezeichnung „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ geführt.

Die Änderungen sind im Rahmen aller Belange als Vertretbar anzusehen, da insbesondere keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen aus den Änderungen auf die Umweltbelange und die Belange der Nachbarschaft zu erwarten sind, sowie die öffentliche Sicherheit und Ordnung jederzeit gewahrt bleiben.

Der Marktgemeinderat hat daher die Durchführung des Verfahrens für die 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ gem. Baugesetzbuch beschlossen.

Die wesentlichen Änderungen des Bebauungsplans beinhalten:

- Überarbeitung der Verkehrserschließung
- Anpassung der gewerblichen Nutzflächen sowie Baufenster
- Anpassung der textlichen Festsetzungen

2. Verfahrensschritte und Inhalte der Planungen

Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Markts Lichtenau hat sich in seiner Sitzung am 16.04.2015 mit der bestehenden Nutzung des Planungsgebietes befasst und den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6" gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.05.2015 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Markts Lichtenau ortsüblich bekanntgemacht.

Vorentwurf

In gleicher Sitzung wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan gebilligt und der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gefasst. Der Beschluss zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde am 07.05.2015 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Markts Lichtenau ortsüblich bekannt gemacht.

Die wesentlichen Änderungen des Vorentwurfs der Änderung des Bebauungsplans beinhalteten die Anpassung und Überarbeitung der Verkehrserschließung unter Beachtung der tatsächlich bereits umgesetzten Erschließungsanlage, die Anpassung der gewerblichen Nutzflächen sowie Baufenster unter Beachtung der geänderten Verkehrserschließung, sowie die Anpassung der textlichen Festsetzungen unter Beachtung der geänderten Ansprüche der potentiellen Bauinteressenten.

Entwurf

Der unter Beachtung des Abwägungsergebnisses zum Vorentwurf des Bebauungsplans überarbeitete Entwurf in der Fassung vom 18.06.2015 wurde in der Marktgemeinderatssitzung des Markts Lichtenau am 18.06.2015 gebilligt und die öffentliche Auslegung des Entwurfs beschlossen. Die öffentlichen Auslegungen des Entwurfes in der Fassung vom 18.06.2015 erfolgten gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis 14.08.2015

Der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfes wurde am 02.07.2015 ortsüblich durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Markts Lichtenau bekannt gemacht.

Parallel hierzu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum um Stellungnahme gebeten.

In den Entwurf zum Bebauungsplan wurde die zwischenzeitlich erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und deren Auswirkungen auf den Bebauungsplan eingearbeitet sowie die sich aus der Abwägung der Einwendungen und Hinweise der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden ergebenden Änderungserfordernisse eingearbeitet.

Die betraf insbesondere die Beschränkung der zulässigen Verkaufsgrößen für Einzelhandel, der Festsetzung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer sowie Überarbeitung des Ausgleichsbedarfs und Anpassung der Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise unter Beachtung der weiter gültigen Immissionsschutzprognosen des ursprünglichen Bebauungsplans.

Satzungsbeschluss und Bekanntmachung

Der Marktgemeinderatssitzung des Markts Lichtenau hat in seiner Sitzung am 17.09.2015 die Abwägung der Bedenken und Anregungen zum im Rahmen der Auslegung des Entwurfs durchgeführt. Unter Beachtung des Ergebnisses dieser Abwägung wurde in gleicher Sitzung der Satzungsbeschluss gefasst.

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.1.2015 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Markts Lichtenau ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit den im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6“ vorgenommenen Änderungen erfolgt eine wesentliche Veränderung der Festsetzungen des bisher rechtsgültigen Bebauungsplans. Es erfolgte daher eine Überarbeitung des vorhandenen Umweltberichts unter Beachtung der geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans.

Für den Planungsbereich wurde daher zur Berücksichtigung der Umweltbelange eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Weiterhin wurde entsprechen der Einwendungen der unteren Naturschutzbehörde für das Planungsgebiet eine spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt und hierbei insbesondere die Auswirkungen der geänderten Planung auf geschützte Tierarten wie Vögel, Amphibien und Reptilien untersucht.

Darauf aufbauend wurde im Rahmen der Konfliktanalyse die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasserhaushalt, Pflanzen und Tiere, Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter ermittelt.

Zur Vermeidung und Verminderung erheblicher Auswirkungen sowie zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe wurden im weiteren Verfahren Maßnahmen und Vorkehrungen entwickelt, die in die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan eingeflossen sind.

Dies sind insbesondere Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verminderung von Lärmbelästigungen, Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Erdreich und Maßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung.

Für die im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgestellten Auswirkungen auf die kontinuierliche ökologische Funktionalität und der vorgefundenen geschützten Vogelarten wurde die Herstellung von Lerchenfenstern im Randbereich des Planungsgebietes sowie der weitest gehende Erhalt der biotopkartieren Streuobstbestände im Nordosten sowie des ggf. erforderlichen Ersatz im unmittelbaren Umfeld festgesetzt.

Im weiteren Verfahren zur Bebauungsplanentwicklung wurden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingebrachten Anregungen zu den Umweltbelangen abgewogen. A

Weiterhin sind grünordnerische Maßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes vorgesehen. Entsprechend des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft wurde unter Beachtung der durch die Grünordnung festgesetzten Minimierungsmaßnahmen die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen und –flächen festgesetzt. Bei der Eingriffsbilanzierung wurde eine Gegenüberstellung des bisher möglichen Eingriffs mit den durch die Änderung des Bebauungsplans möglichen Eingriffs vorgenommen. Innerhalb des Planungsgebietes wurde eine großzügige zusätzliche Ausgleichsfläche festgesetzt.

Es wurden im Rahmen der Planung alternative Standorte und Entwicklungsmöglichkeiten untersucht, zusammenfassend jedoch festgestellt, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten für die vorgesehenen Nutzungen mit leistungsfähiger Verkehrsanbindung nicht verfügbar sind.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 erfolgte im Zeitraum vom 11.05.2015 bis 12.06.2015. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 07.05.2015 durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Markts Lichtenau veröffentlicht.

Seitens der Öffentlichkeit wurde eine Stellungnahmen abgegeben.

- Diese betraf die geplante Errichtung von landwirtschaftlichen Feldwegen am westlichen und nördlichen Rand der gewerblichen Nutzflächen und dem Abstand der bereits erstellten Verkehrsanlage im westlichen Teilbereich des Planungsgebietes zu den Nachbargrundstücken.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen im Verfahren der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Empfehlung des Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen im Planungsgebiet zur Vermeidung weiterer negativer Auswirkungen auf die Nahversorgung in Lichtenau selbst
- Wiederherstellung der ursprünglichen Differenzierungen des Maßes sowie Art und Weise der Bebaubarkeit der geänderten gewerblichen Nutzflächen entsprechend der bisherigen Immissions-schutzberechnungen, alternativ Erstellung eines neuen Immissionsschutzgutachtens
- Einwendungen der unteren Naturschutzbehörde: Wiederaufnahme der Ausführung von Flachdächern als extensiv begrünte Dächer, Fortbestand der bisherigen Festzungen zu Firstrichtungen im Planungsgebiet, Umsetzung der noch nicht erstellten Randeingrünungen, Fortbestand der bisherigen Festsetzungen zur inneren Durchgrünung, Fortbestand der ursprünglichen Planungen zur Renaturierung des Dorfbächleins, Überarbeitung des Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Begründung der Erhöhung der zulässigen Einfriedungshöhe auf 2,50 m sowie Minimierung der geplanten Festsetzungen zur Größe von Werbeanlagen. Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für das Planungsgebiet.
- Freihaltung der Bauverbotszone der Staatsstraße St 2223 von allen baulichen Anlagen einschließlich befestigter Flächen für Stellplätze o. ä. sowie Bepflanzungen.
- Forderung nach Ausführung der Entwässerung als Trennsystem, der vorrangigen Versickerung des Oberflächenwassers und Abstimmung der Erschließungsplanung mit dem WWA Ansbach, Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorflut, Beachtung der HQ 100 Ermittlungen sowie Nachweisführungen für die Überschwemmungsgebiete, die Festsetzung der im Planungsgebiet befindlichen Flächen für die Regulierung des Wasserhaushalts
- Hinweise der Versorger zu Schutzzonen von Frei- bzw. Erdleitungen, Koordinierung der Trassen, intensiver Beteiligung an der Erschließungsplanung, Transformatorstandorten sowie Abständen von Bepflanzungen zu bestehenden und geplanten Trassen.
- Hinweise des Bauernverbandes bezgl. Staub- und Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft, Grenzabstände von Bepflanzungen und Zufahrtsmöglichkeiten zu den landwirtschaftlichen Flächen

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen wurden im Rahmen der Marktgemeinderatssitzung vom 18.06.2015 behandelt, miteinander und gegeneinander abgewogen. Als Ergebnis für die Bauleitplanung wurden hierbei durch den Marktgemeinderat in Abwägung folgende Änderungen und Ergänzungen für die weitere Planung vorgenommen:

- Die Einzelhandelsnutzungen in den gewerblichen Nutzflächen wurden auf max. 200 m² begrenzt
- Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung wurde erstellt und die sich hieraus ergebenden erforderlichen Maßnahmen als Festsetzungen (CEF-Maßnahmen) in den Entwurf des Bebauungsplan übernommen
- Die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung wurde überarbeitet, an der ursprünglich geplanten Ausgleichsfläche festgehalten, da diese auch bei der überarbeiteten Ausgleichsberechnung ausreichend ist

- Die Festsetzungen zu Maß sowie Art und Weise der Bebaubarkeit der geänderten gewerblichen Nutzflächen wurde unter Beachtung der vorhandenen Immissionsschutzberechnungen überarbeitet
- Die Bebaubarkeit der als gewerbliche Nutzflächen dargestellten Bereiche innerhalb der Bauverbotszone wurden überarbeitet. Es ist nur noch eine Nutzung als private Grünflächen sowie die Errichtung von Einfriedungen ohne Sichtschutz zulässig.
- Die Flächen für die Regulierung des Wasserhaushalts wurden im Planblatt zeichnerisch ergänzt und in der Begründung zum Bebauungsplan Angaben zum Rückhaltevolumen, Versickerung des Oberflächenwassers und den weiteren Hinweisen des WWA ergänzt.
- Bestehende Mittelspannungsleitungen im Planungsgebiet ergänzt sowie die einzuhaltenden Mindestabstände in der Begründung ergänzt
- In der Begründung wurden die vorhandenen Hinweise zur Duldung der Staub- und Geruchsemissionen aus der Landwirtschaft ergänzt.
- Unter Abwägung und Berücksichtigung aller Belange wurden die übrigen Einwendungen und Hinweise der unteren Naturschutzbehörde zurückgewiesen
- Weiterhin wurden unter Abwägung und Berücksichtigung aller Belange die Einwende aus der Öffentlichkeit zurückgewiesen, da die benannten Punkte die konkrete Erschließungsplanung betreffen und auf Ebene der Bauleitplanung die grundsätzlichen Planungsziele ausreichend benannt sind.

Die Ergebnisse des Abwägungsprozesses wurden durch den Planer im Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 eingearbeitet.

Der Marktgemeinderat des Markts Lichtenau hat in seiner Sitzung am 18.06.2015 im Anschluss an die Abwägung der Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplans die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 in der Fassung vom 18.06.2015 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB jeweils im Zeitraum vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 beschlossen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.06.2015 durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt des Markts Lichtenau veröffentlicht.

Seitens der Öffentlichkeit sind während dieser Auslegung keine Stellungnahmen eingegangen.

Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zum Verfahren betrafen im Wesentlichen folgende Punkte:

- Korrektur der benannten Norm für das im Planblatt dargestellte Sichtdreieck gem. RAL
- Umsetzung der CEF-Maßnahmen vor Bebauung der Flächen und Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt, Dingliche Sicherung der Ausgleichsflächen
- Hinweise der Autobahndirektion, dass Werbeanlagen im Planungsgebiet die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB A6 nicht gefährden dürfen, Wasser und Abwasser nicht den Entwässerungseinrichtungen der A6 zugeleitet werden dürfen und gegenüber den Straßenbaulasträger keine Ansprüche aus Lärm- und anderen Emissionen geltend gemacht werden können.
- Weitere Beteiligung der Versorger bei der Erschließungsplanung.

Die eingegangenen Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zum Entwurf wurden in der Marktgemeinderatssitzung vom 16.09.2015 behandelt und abgewogen. Als Ergebnis für die Bauleitplanung wurden hierbei durch den Marktgemeinderat in Abwägung folgende redaktionelle Änderungen und Ergänzungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans vorgenommen.

- Redaktionelle Korrektur der Norm für die dargestellten Sichtdreiecke

Die weiteren Hinweise betreffen die konkrete Erschließungsplanung des Bebauungsplans bzw. waren bereits in den vorgelegten Planungen berücksichtigt. Inhaltliche Änderungen für den Bebauungsplan mit Auswirkungen auf den Entwurf des Bebauungsplans waren aufgrund des Abwägungsergebnisses nicht angezeigt, der Satzungsbeschluss konnte gefasst werden.

6. Satzungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Markts Lichtenau hat in seiner Sitzung am 17.09.2015 im Anschluss an die Abwägung zu den Stellungnahmen, Bedenken und Anregungen zu 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6" in der Fassung vom 17.09.2015 als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss wurde am 01.10.2015 durch Bekanntmachung im Amtsblatt des Markts Lichtenau ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 16 "Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6" ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wirksam in Kraft getreten.

7. Erklärung

Der Markt Lichtenau erklärt somit, dass die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Umweltbelange berücksichtigt wurden und dass aus vorstehenden Gründen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 "Gewerbe- und Industriegebiet Lichtenau A6" ordnungsgemäß als Satzung beschlossen wurde und in Kraft getreten ist.

Aufgestellt:
Roßtal, den 18.09.2015

erklärt:
Lichtenau, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Markt Lichtenau
Uwe Reißmann
Erster Bürgermeister