

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Nahversorgungszentrum Fluderbuckel“



Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Großmehring
Marienplatz 7
85098 Großmehring
Tel.: 08407/9294-0
Fax: 08407/9294-10
eMail: poststelle@grossmehring.de
www.grossmehring.de

Planfertiger: Mayr Bau Ingolstadt GmbH
Brückenkopf 8 1/2
85051 Ingolstadt
Berthold Haeutle

Bearbeitungsstand: Juli.2016

1. Einleitung

Nach § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung und setzt ihn durch die ortsübliche Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Dem Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeinde Großmehring hat in der Sitzung vom 18.2.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nahversorgungszentrum Fluderbuckel“ beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2014 hat in der Zeit vom 04.08.2014 bis 04.09.2014 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.05.2014 hat in der Zeit vom 17.06.2014 bis 31.07.2014 stattgefunden. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2015 bis 18.08.2015 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.07.2015 bis 14.08.2015 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Großmehring hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.12.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.12.2015 als Satzung beschlossen.

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am Ende Mai.2016 im Amtsblatt der Gemeinde Großmehring, der Bebauungsplan wurde entsprechend Ende Juni 2016 wirksam.

2. Zusammenfassung der wesentlichen Teile der Planung

Zur Realisierbarkeit einer zeitgemäßen Nahversorgung sollen die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke, die im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen ausgewiesen sind hierfür nutzbar gemacht werden. Der Bebauungsplan schafft dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Ausweisung von zwei Sondergebieten für den Einzelhandel und sowie eines Gewerbegebiets.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Nahversorgungszentrum Fluderbuckel“ stellt nicht auf eine Neuausweisung von Bauflächen ab, sondern ändert für Teilbereiche nur die Nutzungsart von vormals Gewerbegebiet zu Sondergebiet. Zur Bewertung der von der geplanten Nutzung berührten Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Deren Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, welcher der Begründung beigefügt ist. Berücksichtigt werden dabei auch die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und des Lärmschutzgutachtens.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Standortwahl minimiert. Die Bauflächen sind auf einem vergleichsweise gering empfindlichen Bereich zwischen alter und neuer Trasse der Bundesstraße B 16a geplant. Wertvolle Lebensräume sind nicht betroffen. Auch bzgl. der Schutzgüter Wasser, Boden, Luft liegt keine besondere Empfindlichkeit vor. Mit den dargestellten Grünflächen werden die Rahmenbedingungen für die Einbindung der Bauflächen in die Landschaft geschaffen. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird durch die Bereitstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei der Ausweisung des Nahversorgungszentrums (Aufstellung Bebauungsplan) gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kompensiert.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die im Rahmen der Beteiligung der Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich im Wesentlichen auf Belange, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln sind. Seitens der Landesplanungsbehörde wurde darauf hingewiesen, dass das Anbindegebot nur dann erfüllt werde, wenn das Nahversorgungszentrum im Zusammenhang mit den östlich angrenzenden Wohn- und Mischgebiet entwickelt werde. Das Bebauungsplanverfahren für die im Flächennutzungsplan bereits dargestellten benachbarten Mischgebiets- und Wohngebietsflächen wurde dementsprechend zeitgleich durchgeführt; der zugehörige Bebauungsplan „Fluderbuckel West“ hat notwendigerweise vor dem Bebauungsplan für das Nahversorgungszentrum Rechtskraft erlangt. Vom Landesamt für Denkmalpflege wurde auf Bodendenkmäler hingewiesen, die sich im Planungsgebiet und in dessen Umfeld befinden. Angesichts dessen seien Eingriffe in den Boden auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Hinweise auf den Bodendenkmal-Bestand und auf die Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes wurden – dem Rechnung tragend- in die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplans ergänzt.

5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Aus städtebaulichen Gründen ist die Umnutzung des vorgeprägten, gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebotenen Geltungsbereichs einer Neu-Erschließung anderer, weniger vorbelasteter Standorte grundsätzlich vorzuziehen. Die vorliegende Planung stellt somit eine zweckmäßige, auf die aktuellen Bedürfnisse abgestimmte Nutzung des bereits im Flächennutzungsplan dargestellten Standorts dar. Eine für das Vorhaben vergleichbar gut geeignete Situation gibt es im sonstigen Gemeindegebiet, auch im Ortszentrum, nicht. Da der gewählte Standort keine besondere Empfindlichkeit gegenüber der geplanten Nutzung als Nahversorgungszentrum aufweist und bei entsprechender Ausgestaltung des Ortsrandes in die Landschaft eingebunden werden kann, ist die Planung mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Ordnung vereinbar.