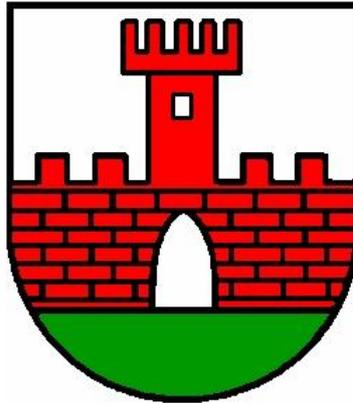


MARKT BURGHEIM



Bebauungsplan Nr. 4 "GE Burgheim West"

Zusammenfassende Erklärung

Vorbemerkung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr 4 "GE Burgheim West" erfolgte im Parallelverfahren mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Burgheim, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden vielfach gleichlautend für den Bebauungsplan und die zugehörige 11. FNP-Änderung abgegeben, bezogen sich aber dann meist im Wesentlichen auf den Bebauungsplan, da im Flächennutzungsplan dafür keine Regelungsmöglichkeit bestand. Dennoch wurden die Einwendungen i.d.R. bei jeweils beiden Abwägungen behandelt. Auch diese Zusammenfassende Erklärung weist daher entsprechende Parallelen auf.

1.) Verfahrensverlauf

Aufstellungsbeschluß	19.01.2017
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	04.08.2017 bis 04.09.2017
frühzeitige Behördenbeteiligung	04.08.2017 bis 04.09.2017
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	03.12.2019 bis 10.01.2020
öffentliche Auslegung	03.12.2019 bis 10.01.2020
Abwägung / Satzungsbeschluß	13.02.2020
Bekanntmachung	27.03.2020

2.) Planungsvorhaben

Der Gemeinderat des Marktes Burgheim hat am 30.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4 "GE Burgheim West" am südwestlichen Ortsrand von Burgheim neu aufzustellen, eine Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Gewerbe-, Mischgebiet West“ vorzunehmen und das Parallelverfahren mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

3.) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Der ortsansässige Gewerbebetrieb (Brunnthaler Mineralwasser oHG) verzeichnet einen zunehmenden Bedarf an Produktions- und Lagerflächen und benötigt zur Sicherung des Bestandes und der Weiterentwicklung des Betriebes zusätzliche Gewerbeflächen. Der

Markt Burgheim möchte diesen Betrieb und seine Arbeitsplätze am Ort halten und hat daher die vorliegende Änderung zur Teilaufhebung und Erweiterung des Bebauungsplanes GE Burgheim West aufgestellt.

Gleichzeit wird auch die vorangegangene Erweiterung, die zwar baurechtlich abgearbeitet, aber nicht bauleitplanerisch erfasst wurde, mit dieser Planung gesichert.

Die Erweiterung der Gewerbeflächen umfasst dabei die Fl.Nrn. 2484 und 2485 (ca. 17.200m²) der Gemarkung Burgheim im Westen der bisherigen Flächenausweisung.

Im Bereich der Teilaufhebung (ca. 8.600m²) kann aufgrund der Grundstücksverhältnisse keine Bebauung erfolgen. Bei Bedarf wird eine erneute Überplanung der Grundstücke Fl.Nrn. 2478 und 2477 der Gemarkung Burgheim erfolgen..

4.) Nullvariante / Alternative Standorte

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings könnte sich dann das Unternehmen Brunnthaler betrieblich nicht entwickeln, was mittelfristig zu einer Betriebsverlagerung führen könnte und damit an anderer Stelle einen erheblich größeren Eingriff bedeuten würde. Auch dem Entwicklungsziel des Regionalplanes liefe dies explizit zuwider.

Da es sich um eine Betriebserweiterung im auch baulich unmittelbaren Anschluß an das bestehende Betriebsgelände und bestehende Betriebsgebäude handelt, ist die Standorteignung fraglos gegeben; auch stellt sich die Frage nach räumlichen Alternativen nachvollziehbarerweise nicht.

5.) Innenentwicklung

Der Markt Burgheim ist sich des Zieles der vorrangigen Weiterentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bewusst. Dieses Prinzip konnte hier jedoch keine Anwendung finden, da für die Gewerbeerweiterung andere Kriterien im Vordergrund standen, allen voran der unmittelbare Anschluß an den betrieblichen Bestand im Hinblick auf die innerbetrieblichen Abläufe. Außerdem sorgt die ortsabgewandte Lage mit der Erschließung über den Steigweg dafür, daß der hauptsächliche Fahrverkehr nicht über den Ort abgewickelt wird und die Belastung durch Verkehr oder den Betrieb als solchen möglichst gering bleibt. Ein 'Auffüllen' der Lücke zwischen dem Betrieb und der östlich gelegenen Wohnbebauung wurde aus denselben Gründen nicht weiterverfolgt.

Auf eine Alternativenprüfung in der Standortfrage wurde daher verzichtet.

6.) Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Umweltbericht wurde entsprechend § 14g Abs. 2 ÄndE UVPG und Anlage 1 BauGB erstellt, um die Belange von Natur und Umwelt sowie die voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens darzustellen.

Planungsrechtlich kollidiert das Vorhaben mit keiner übergeordneten Planung.

Die vorgesehene Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Keines der Schutzgüter weist einen höheren Wert für den Naturhaushalt auf. Einige Schutzgüter besitzen einen mittleren Wert. Daher ist insgesamt von einem geringen, aber dennoch merklichen Eingriff auszugehen.

Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Zur Minderung des Eingriffs in die Natur wurden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen, u.a. durch festgeschriebenes Oberbodenmanagement, eine angemessenen Eingrünung und die Versickerung von Oberflächenwasser. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der geplanten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Erfolg und Wirksamkeit vor.

Bezüglich des Artenschutzes konnten unter Berücksichtigung der genannten Auflagen keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sowie § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG festgestellt werden.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist. . Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 7.550m², der durch Extensivierungs- und Gestaltungsmaßnahmen auf dem Grundstück Fl.Nr. 3165 (Teilfläche) der Gemarkung Burgheim abgegolten wird.

7.) Berücksichtigung Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) ergab im wesentlichen Einwendungen, die redaktionelle Korrekturen oder Ergänzungen zur Folge hatten und daher ohne wesentliche Änderungen sachgerecht abgewogen werden konnten.

Anregungen zur Grünordnung und Immissionsschutz wurden mit den Behörden abgestimmt und übernommen oder abgewogen. Ein Schallgutachten bestätigte u.a. die Verträglichkeit des Betriebes und der Erweiterung mit der Umgebung mit entsprechenden Maßnahmen.

Bedenken seitens des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hinsichtlich des Flächenverbrauches und des Ausgleichs konnte mit Ausführungen zur geplanten Verdichtung der Bebauung und Minimierung der Versiegelung sowie der rechtlichen Grundlagen begegnet werden.

An die entsprechende Überarbeitung der Planung schloß sich die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB). Hieraus ergaben sich nur wenige ergänzende Korrekturen.

Seitens der Bürgerbeteiligung gingen keine Äußerungen ein.

Die erforderlichen Korrekturen wurden in der Planung vorgenommen

Alle eingegangenen Stellungnahmen von Bürgern, Behörden und sonstigen Institutionen wurden in den Verfahren berücksichtigt, die Einwendungen und Bedenken sach- und fachgerecht abgewogen und wo erforderlich in die Planung eingearbeitet.

8.) Satzungsbeschluß, Rechtskraft

Der Bebauungsplan Nr. 4 "GE Burgheim West" im Markt Burgheim wurde am 13.02.2020 als Satzung beschlossen und am 27.03.2020 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtskräftig.

