

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Reichertshofen hat am 28.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 mit vorhabenbezogener Teilfläche gem. § 12 BauGB“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert (8. Änderung) rechtskräftig mit Bekanntmachung vom 24.12.2021.

Durch den ersten Wechsel des Vorhabenträgers (s. Begründung Pkt. 5.1) war eine Anpassung der Planung an den aktuellen Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig.

Hierzu erfolgte eine 1. erneute Auslegung.

Mit Schreiben vom 22.03.2022 erteilte der Vorhabensträger dem Markt Reichertshofen für den vorliegenden Standort im Gewerbegebiet Winden eine Absage.

Der vorhabenbezogene Teilbereich ist daher neu zu überplanen.

Um die restlichen Flächen, wie mit den hier ansiedlungswilligen Firmen vereinbart, termingerecht umsetzen zu können wurde der Bebauungsplan in zwei Teilbereiche gegliedert.

Der Teilbereich 1 - BP Nr.38 „GE bei Winden, östlich der A9 (TGB 1)“ enthält sämtliche geplanten Gewerbeflächen des Angebotsbebauungsplanes, sowie alle Erschließungsflächen und sonstige öffentlichen Flächen.

Dieser Teilbereich hat damit für sich allein Bestand, d.h. sämtliche Festsetzungen zur Erschließung, Wasserwirtschaft, Immissionsschutz und Naturschutz bleiben erhalten.

Der Teilbereich 2 - BP Nr.38a „GE bei Winden, östlich der A9 - vorhabenbezogene Fläche gem. § 12 BauGB (TGB 2)“ umfasst ausschließlich das Gewerbegrundstück des vorhabenbezogenen Bereiches.

Das Verfahren für diesen Teilbereich soll zeitnah mit einem neuen Vorhabensträger, unter Berücksichtigung der bisher formulierten Ziele der Planung, insbesondere in Bezug auf Ökologie und Naturschutz, ebenfalls weitergeführt und abgeschlossen werden.

Der Teilbereich 1 – BP-Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 (TGB 1)“ wurde erneut ausgelegt (2. erneute Auslegung).

Für den Teilbereich 1 (BP NR. 38 Gewerbegebiete bei Winden, östlich der A9“) wurde am 21.06.2022 der Satzungsbeschluss gefasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Abstimmung der einzelnen Umweltbelange wurde im Rahmen der Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens gem. § 3 Abs.1 und 2 und § 4 Abs.1 und 2 BauGB im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgenommen.

Darüber hinaus wurden die Belange der Umwelt im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und bewertet.

Hierzu wird auf die Zusammenfassung im Umweltbericht (s. Pkt. 5) verwiesen.

Den Belangen des Hochwasserschutzes wurde besonderes Gewicht beigemessen.

Alternative Standorte wurden bewertet und sind aufgrund räumlicher Zwänge, bzw. der Abwägung ortsplanerischer, immissionsschutzrechtlicher, naturschutzrechtlicher oder wasserrechtlicher Belange auszuschließen (siehe Begründung Pkt. 5.2).

Das Planungsgebiet steht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den Gewerbegebieten Ronnweg I und II, lediglich getrennt durch die B300.

Die Ausgleichsmaßnahmen zum Hochwasserschutz werden auf Grundlage des wasserrechtlichen Verfahrens und der Erschließungsplanung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bereits vollständig umgesetzt.

3. 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.

Ein Bürgerbegehren wurde am 29.11.2020 zu Gunsten der vorliegenden Planung entschieden.

Einwände aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft, im Marktgemeinderat diskutiert und sachgerecht abgewogen. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

4. Planungsalternativen

Innerhalb des Plangebiets wurden mehrere Varianten der inneren Gebietserschließung sowie der Anbindung an die Bundesstraße geprüft. Dem Erhalt und der Lage des Retentionsraumes standen Überlegungen zur Lage der Wasserleitungen und des Kanals, zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen und Überlegungen hinsichtlich einer angemessenen Ortsrandeingrünung gegenüber.

In der gewählten Variante ist die Anzahl der Bachquerungen auf das notwendige Minimum von zwei Überfahrten reduziert. Verkehrswege wurden von Gehölzen und Retentionsflächen weiter abgerückt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Weitere Varianten haben sich aus den Überlegungen zur Randeingrünung, zur Dachbegrünung, der Anordnung der Flächen für den Umgang mit Niederschlagswasser und aus verschiedenen Parzellierungsvorschlägen ergeben. Ferner galt es hinsichtlich der Höhenlage die Planung zu optimieren, um die betroffenen Belange ausgewogen berücksichtigen zu können.

Pfaffenhofen, den 21.06.2022