Stadt Lindau

Bebauungsplan Nr. 63a "Oberes Rothenmoos", ergänzendes Verfahren

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Anlass und Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Die GWG, Lindauer Wohnungsbaugesellschaft mbH beabsichtigt, im Plangebiet eine Wohnbebauung zu entwickeln.

Hierzu wurde bereits im September 2017 der zur planungsrechtlichen Sicherung der Bebauung notwendige Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Aufgrund dessen, dass sich zwischenzeitlich die immissionsschutzrechtlichen Gegebenheiten in Bezug auf das umliegende Gewerbe geändert haben, wird der Bebauungsplan in einem ergänzenden Verfahren nochmals überarbeitet. In diesem Zuge wird ebenfalls nochmals die bestehende sowie die künftig geplante Verkehrsführung auf Alternativen untersucht.

Ziel des Bebauungsplanes ist weiterhin die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Entwicklung im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet sowie in Verbindung die Schaffung einer großzügigen Ein- und Durchgrünung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 2,65 ha auf und umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 139, 139/2, 139/3, 139/4, 139/5, 139/6, 139/7, 139/8, 139/9, 139/10, 142, 142/1, 142/2, 142/3, 142/4, 143, 145, 145/1, 146, 146/1, 146/2, 146/3, 148/1, 148/2, 148/3, 148/4, 148/5, 155, 598/1, 724/1, 725/4, 725/6, 725/7, 725/8, 739, 741/1 und 741/2 der Gemarkung Reutin.

Die Grundstücke des Plangebietes sind größtenteils unbebaut und werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen genutzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes im Bereich des Hammerweges wird eine Intensivobstanlage betrieben. Vereinzelt sind im Bereich der Ackerfläche Bäume und Sträucher sowie im Bereich der Intensivobstanlage fünf (5) Obstbäume, v.a. Birnbäume, vorhanden.

Das geplante Baugebiet soll über den Hammerweg erschlossen werden. Der Hammerweg wird über die B 12 und den Riggersweiler Weg aus Richtung Westen erreicht. Aus Richtung Süden gelangt man über den Motzacher Weg zum Hammerweg.

Im nordöstlichen Bereich auf Höhe der Intensivobstanlage und der angrenzenden Wohnbebauung ist der Hammerweg auf einer Länge von ca. 60 m lediglich mit einer Fahrbahnbreite von ca. 3,1 m und einer Gehwegbreite von rd. 1,4 m ausgebaut. Weiter nach Süden ist der Hammerweg auf ca. 50 bis 60 m mit einer Breite von rd. 4,2 m befestigt. Im weiteren Verlauf bis zum Motzacher Weg weist der Hammerweg Fahrbahnbreiten bis rd. 5,75 m auf mit angrenzenden Stellplätzen und befestigten Flächen in Höhe der bestehenden gewerblichen Nutzung.

Die Umgebung des Plangebietes weist im Norden, Westen und weiter im Süden Wohnnutzungen in Form von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungen auf, im Nordosten befindet sich die angeführte Intensivobstanlage. Im Osten befindet sich ein ehemaliger Getränkegroßhandel, der am Standort bereits aufgegeben wurde. Für diesen Bereich ist künftig eine Wohnbebauung als bauliche Arrondierung vorgesehen.

Verfahrensablauf und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 2015-2017 in einem zweistufigen Verfahren mit einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB, sowie der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund von Korrekturen an der Planung und der Änderung von Festsetzungen ist ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 BauGB erforderlich.

Der Bebauungsplan wurde im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB mit einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Da sich aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Änderungen am Planentwurf ergeben hatten, wurde der Bebauungsplan gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegt, sowie erneut die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.07.2019 wurden die Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2019 bis 06.09.2019 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2019 bis 06.09.2019 beteiligt.

Hierbei gingen fünf Stellungnahmen mit Einwendungen zur Planung ein. Es wurden Anregungen und Bedenken zu den Nutzungsbeschränkungen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete vorgebracht. Im Weiteren wurden Anregung zur festgesetzten Bauweise, zu den Abstandsflächen, zur vorgesehenen Baufensterausbildung, zur Erschließung des Plangebietes, zur Ausformung der festgesetzten Pflanzgebote, zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte, zur artenschutzrechtlichen Untersuchung, zur Rodung des Vegetationsbestandes entlang des Hammerweges, zur Situierung und Zuordnung der Ausgleichsfläche und zur Dichte der geplanten Bebauung vorgebracht.

Im Wesentlichen wurde jedoch die Straßenplanung mit der Veränderung der Verkehrssituation und ansteigendem Verkehrsaufkommen kritisiert. Hierbei wurde insbesondere die Inanspruchnahme eines mit einer Intensivobstanlage genutzten Grundstücks thematisiert, welches für die notwendige Verbreiterung der Zufahrtsstraße benötigt wird. Ebenso wurden die durch die Wohnflächenentwicklung entstehenden Emissionen angesprochen.

Diese Einwände wurden abgewogen, indem auf die Überprüfung der verkehrstechnischen Erschließung durch ein Gutachten hingewiesen wurde, sowie dass eine Alternativenprüfung zu möglichen Anbindungen des Plangebietes durchgeführt wurde. Die Alterantivenprüfung sowie das darauf aufbauende Verkehrsgutachten hatte ergeben, dass die vorgesehene und dargestellte Anbindung über den Hammerweg als Vollausbau die einzige verkehrstechnisch sinnvolle und sicherste Lösung darstellt. Die Inanspruchnahme des Grundstücks ist somit unabdingbar notwendig. Weiterhin ist die effektive verkehrliche Mehrbelastung durch die geplanten Nutzungen, gemessen an der bestehenden Grundbelastung, relativ gering. Eine Beeinträchtigung der umgebenden Nutzungen ist nicht erkennbar.

Bzgl. der Trägerbeteiligung wurden insgesamt 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. Dabei gingen von 10 Trägern Stellungnahmen ohne Bedenken und von 14 Trägern gingen keine Stellungnahmen ein. Von 9 Trägern wurden die Bedenken geprüft und abgewogen bzw. wurden in der Planung berücksichtigt. Im Wesentlichen gingen Anregungen zum Immissionsschutz, zum Bodenschutz und zum schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur Alternativenprüfung der Gebietsanbindung und zur Umsetzung von verdichteten Bauformen. Die Anregungen von Seiten des Fachbereichs Immissionsschutz zur Bebauung entlang des Hammerweges und der Formulierung entsprechender schalltechnischer Festsetzungen wurden in der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der Anregungen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Änderungen am Planentwurf vorgenommen. Aus den vorgenommenen Planänderungen ergab sich eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB.

Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet:

- Anpassung der Straßenplanung Hammerweg
- Anpassung der nördlichen Baugrenze gegenüber dem Grundstück Hammerweg 17
- Anpassung der schalltechnischen Festsetzungen (Festsetzung Baufeld 3)
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung und des Umweltberichtes.

Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2020 wurde die Öffentlichkeit gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB erneut, verkürzt in der Zeit vom 11.05.2020 bis 26.05.2020 beteiligt.

Im Rahmen der erneuten Beteiligung gingen 3 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Dabei wurden von einem Bürger darum gebeten, den geplanten Spielplatz zu vergrößern. Ein weiterer Bürger thematisiert die geplante Anbindung des Gebietes und den Vollausbau des Hammerweges und dass diese Anbindung erhalten werden soll. Weiterhin gingen Anregungen und Bedenken zur festgesetzten Bauweise, zu den Abstandsflächen, zur vorgesehenen Baufensterausbildung, zur Erschließung des Plangebietes, zur Ausformung der festgesetzten Pflanzgebote, zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte, zur artenschutzrechtlichen Untersuchung, zur Rodung des Vegetationsbestandes entlang des Hammerweges, zur Situierung und Zuordnung der Ausgleichsfläche, zur Dichte der geplanten Bebauung sowie zur Alternativenprüfung der geplanten Anbindung und des Vollausbau des Hammerweges und der damit verbundenen Inanspruchnahme von Privatgrund vorgebracht.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden durch eine umfassende Alternativenprüfung der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes, sowie durch das schalltechnische Gutachten und die erneuten Begehungen und Ergänzungen des Artenschutzes Rechnung getragen.

Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 12.03.2020 bis 13.04.2020 beteiligt.

Es wurden erneut 32 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben. 7 Träger haben Stellungnahmen ohne Bedenken vorgebracht. 18 Träger haben keine Stellungnahme zum geänderten Entwurf abgegeben.

6 Träger haben Anregungen zum geänderten Entwurf vorgebracht.

Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wird geben die Hinweise zum Bodenschutz sowie die Begründung und den Umweltbericht bzgl. des Bodenabtrags und der weiteren Verwendung des Ober- und Unterbodens zu aktualisieren. Die Naturschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass zur Schaffung einer großzügigen Ein- und Durchgrünung für die Straßenbäume ein entsprechend umfangreicher Pflanzraum vorzusehen ist. Die Handwerkskammer hat auf die benachbarte ehemalige gewerbliche Nutzung durch die Inselbrauerei hingewiesen. Der Fachbereich Immissionsschutz bittet um eine Konkretisierung einzelner schalltechnischer Festsetzungen sowie um redaktionelle Anpassungen an der Begründung und dem Umweltbericht.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden geprüft und in der Planung berücksichtigt.

Aufgrund der Anregungen aus der erneuten Beteiligung wurden redaktionelle Änderungen bzw. Konkretisierungen vorgenommen. Folgende Anpassungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand 15.07.2020 eingearbeitet:

- Redaktionelle Anpassung der immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.11.2 und 1.12.1
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung und des Umweltberichtes
- Redaktionelle Anpassung der Bebauungsplanhinweise Ziffer 3.5 Bodenschutz
- Redaktionelle Anpassung der Bebauungsplanhinweise Ziffer 3.10 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzungen

Die aufgeführten Änderungen ergaben für den Bebauungsplan keinen erneuten materiellen Regelungsbedarf, die die Grundzüge der Planung berühren würden.

Eine erneute Auslegung des Bebauungsplan Nr. 63a "Oberes Rothenmoos", ergänzendes Verfahren war nicht erforderlich.

Die Stadt Lindau hat mit Beschluss des Stadtrats vom 15.07.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.07.2020 beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange, Umweltbericht

Die im Bebauungsplan vorgesehene zukünftige Nutzung des Grundstücks führt zu einem Eingriff in die Schutzgüter mit einer erheblichen Wirkung auf das Schutzgut Boden sowie Pflanzen und Tiefe. Die weiteren Schutzgüter werden nicht erheblich beeinträchtigt.

Zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs sind bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Arten und Biotope, Kultur und Sachgüter, Mensch sowie Landschaftsbild Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen vorgesehen.

Durch die Herstellung des allgemeinen Wohngebietes und der Verkehrsflächen ergibt sich ein externer Kompensationsbedarf von insgesamt 8.058 m². Aufgrund der Verzinsung, der zum Ausgleich herangezogenen Ökokontofläche, ist eine externe Ausgleichsfläche von 5.641 m² erforderlich. Der Ausgleichsbedarf kann auf dem Flurstück Nr. 857/0 Gemarkung Oberreitnau erbracht werden.

Bzgl. des Artenschutzes wurden erneut Begehungen des Vorhabenstandortes vorgenommen. Nach eingehender Prüfung sind die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurde eine umfassende Alternativenprüfung der verkehrlichen Anbindung des Gebietes vorgenommen. Die gutachterliche Bewertung kam zu dem Ergebnis, dass der Vollausbau des Hammerweges die einzige verkehrstechnisch sinnvolle und sichere Lösung darstellt, weshalb an der Erschließung mit Ausbau des Hammerweges festgehalten wurden.

Darauf aufbauend wurde die schalltechnische Untersuchung an den aktuellen Stand der Planung angepasst und entsprechende schalltechnische Festsetzungen formuliert.

Neu-Ulm, 29.07.2020
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH