

Gemeinde Missen-Wilhams

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG „An der Hauptstraße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

17. Dezember 2015



1 Vorbemerkung

Das Baugesetzbuch (BauGB) trifft in § 10 Abs. 4 folgende Aussage zur gegenständlichen zusammenfassenden Erklärung: *„Dem Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

In der zusammenfassenden Erklärung wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Ablauf der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung für den vorliegenden Bebauungsplan besitzt folgenden chronologischen und inhaltlichen Ablauf:

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
Ausgangssituation, Aufstellungsbeschluss am 01.07.2015	Schaffung der bauleitplanerischen Voraussetzungen um die Entwicklung eines Gewerbegebietes zu ermöglichen und den Ort der Gemeinde Missen-Wilhams abzurunden.	Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ wurde mit dem Ziel gefasst, die Flächen südlich der Staatsstraße 2006 am Ortseingang der Gemeinde Missen-Wilhams einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Dafür wird auf einer Fläche von ca. 2,1 ha ein Bebauungsplan für Gewerbeflächen und eine Mischgebietsfläche aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt zum vollständigen Teil auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ erfolgte die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Missen-Wilhams. Im Vorfeld gab es von der Gemeinde Missen-Wilhams und dem Landratsamt Oberallgäu Untersuchungen für potenzielle Standortalternativen. Diese wurden unter dem Aspekt einer möglichst guten Anbindung an siedlungsstrukturelle Einheiten, der Erschließung durch die St 2006 und somit einer möglichst geringen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im Missener Tal untersucht. Im Ergebnis werden die Flächen des aktuellen Geltungsbereiches als einzig zielführende Lösungen beschrieben. Die Flächen verfügen über eine angemessene Größe, greifen nicht in landschaftliches Vorbehaltsgebiet ein, sind direkt an die St 2006 angebunden und fügen sich in kompakter Weise an den Siedlungskörper des Ortsteils Missen der Gemeinde Missen-Wilhams.
Planungsprozess vom Beschluss der Aufstellung des Bebauungsplans am	Vermeidung und Minimierung von negativen Umweltauswirkungen	Im Hinblick auf die Vermeidung und Minimierung wurde in Bezug auf eine Beeinträchtigung des Ortsrandes von Missen eine Ortsrandeingußung von 5 m Breite festgesetzt. Diese verläuft von der St 2006 bis zum südlichen Bereich, an dem das

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
01.07.2015 bis zur Erstellung des Vorentwurfs		<p>Mischgebiet grenzt. In Bezug auf das Schutzgut Boden wurde von vornherein darauf geachtet die betroffenen Flächen möglichst gering zu halten. Es wurde auf eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen geachtet. Um schallwirksame Auswirkungen auf umliegende Wohnbereiche möglichst gering zu halten wurden Lärmemissionskontingente für die Gewerbeflächen und passive Schallschutzmaßnahmen für die Betriebsleiterwohnungen festgesetzt. Bei der Bebauungsplanung wurde soweit als möglich auf die ökologischen, gestalterischen, städtebaulichen und erschließungstechnischen Gegebenheiten Rücksicht genommen. Entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand vom 03.08.2015 bis 02.09.2015 statt.</p> <p>Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 03.08.2015 bis 02.09.2015 statt.</p>	<p>Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte</p>	<p>Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Hinweise sind zusammenfassend festzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Vorgabe zur Mindestbepflanzung der Ortsrandeingußung wird Anraten des Landratsamtes Oberallgäu auf 80 % angehoben. Jedoch wird auf die Festsetzung von hochstämmigen Bäumen im Bereich der Ortsrandeingußung zugunsten landwirtschaftlicher Belange im Bereich der Ortsrandeingußung verzichtet. Die Grundstücksaufschüttung die im nordwestlichen Bereich auftreten kann und eine Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen hätte ein hohes Maß an Verschattung für die westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zur Folge. Damit wird auch auf das Bedenken des Bayerischen Bauernverbandes eingegangen. • Der Hinweis auf das Fehlen der naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche und die Notwendigkeit zur Überprüfung der Größe und ihrer Nachreichung im Entwurf – Diese wurde im Zuge der Entwurfsplanung entwickelt und in die Planung aufgenommen.

Verfahrensschritt	Zielsetzung	Wesentliche Inhalte
		<ul style="list-style-type: none"> • Weiterhin gibt es auf Grund der Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen im Gewerbegebiet Festsetzungen zu passiven Schallschutzmaßnahmen für Kinder- und Schlafzimmer der Betriebsleiterwohnungen, welche näher als 40 m zur St 2006 liegen. • Bei der Niederschlagswasserversickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung zu berücksichtigen.
Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.08.2015 bis 11.09.2015	Weitest mögliche Berücksichtigung der in den Stellungnahmen vorgebrachten umweltrelevanten Sachverhalte	Als wesentliche Inhalte der im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Hinweise sind festzuhalten: <ul style="list-style-type: none"> • Auf Grund des hohen Grundwasserstandes im Gebiet wird das Niederschlagswasser nicht vor Ort versickert, sondern in den Unteren Argen eingeleitet. • Der Hinweis zur Einleitung des Niederschlagswassers in den nächstgelegenen Vorfluter (Untere Argen) und der Einhaltung der Anforderungen nach M 153 und A 117 der DWA. Weiterhin ist für die Einleitung ein Wasserserretungsverfahren zu beantragen. • Der Geltungsbereich tangiert das Überschwemmungsgebiet des Börlas- und Stixnerbachs, nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamt Kempten, nur unwesentlich. Auf Grund des höher gelegenen Baugebietes besteht hieraus keine Hochwassergefahr. • Der Hinweis zum Umgang mit dem Bodendenkmal der Schanze des späten Mittelalters wird geändert.
Beschlussfassung am 28.09.2015	Rechtskräftiger Beschluss des Bebauungsplans inkl. der beschriebenen umweltrelevanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen.	Mit der Beschlussfassung des Bebauungsplans mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ sind auch die in den obigen Zeilen genannten umweltrelevanten Sachverhalte berücksichtigt worden. Zur Einhaltung, Prüfung und Umsetzung wird im Textteil zum Planentwurf auf die konkretisierten Folgeplanungen verwiesen.

3 Planerische Gesamtabwägung mit Planbegründung

Die Gemeinde Missen-Wilhams plant zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Gewerbeflächen sowie einer Mischgebietsfläche die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ am westlichen Ortsrand des Ortsteils Missen südlich der St 2006. Im Parallelverfahren hierzu erfolgte die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes behandelt die Untersuchung verschiedener Standortalternativen und zeigt auf, dass der gewählte Standort die besten Voraussetzungen für die Entwicklung von Gewerbeflächen bietet.

Die aus der Planung resultierenden umweltrelevanten Auswirkungen wurden erfasst und im Umweltbericht ausführlich dargelegt und bewertet. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden bis auf den Boden und das Landschaftsbild (hoch) als mittel eingestuft.

Im Zuge der Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und Trägern öffentlicher Belange vor allem in folgenden Bereichen Anregungen vorgebracht und diskutiert.

Landschaftsbild

Von der zuständigen Fachbehörde wurden wiederholt Bedenken zur Auswirkung einer Gewerbebebauung auf Landschafts- und Ortsbild erbracht. Die Voruntersuchung zu weiteren potenziellen Standortalternativen wurde mit dem Ergebnis abgeschlossen, dass bereits der bestmögliche Standort für die Entwicklung eines Gewerbegebietes festgelegt wurde. Bezüglich der geringen Flächenverfügbarkeit im Missener Tal wurde auf eine möglichst hohe Ausnutzung der Flächen Wert gelegt.

Bodenschutz

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde dargestellt, dass im Plangebiet auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung von keinen Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen auszugehen ist.

Immissionsschutz

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken bezüglich der Immissionsschutzrechtlichen Situation vorgebracht. Es wurden bereits im Vorfeld Festsetzungen von Lärmkontingenten getroffen. Darüber hinaus wurden auf Empfehlung der Fachbehörde Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die Kinder- und Schlafzimmer der Betriebsleiterwohnungen, die innerhalb von 40 m zur St 2006 liegen, getroffen.

Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nach dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege das Bodendenkmal einer Schanze des späten Mittelalters. Für den Bereich wurde im Zuge des Beteiligungsverfahrens der Hinweis aufgenommen, dass für die Grundstücke in diesen Bereichen eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 DSchG einzuholen ist.

Artenschutz

Relevante artenschutzrechtliche Belange konnten auf Grund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung nicht ausgemacht werden und wurden im Zuge der Beteiligungsverfahren nicht vorgebracht.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich tangiert den Überschwemmungsbereich des Börlas- und Stixnerbachs im südlichen Bereich um die Mischgebietsfläche. Laut dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt kann dieser Aspekt auf Grund der künftig, leicht erhöhten Lage des Gebietes als unwesentlich betrachtet werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Zum Ausgleich der naturschutzfachlichen Eingriffe wurden diesbezüglich, in Abstimmung mit den Fachbehörden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche mit einer Größenordnung von ca. 0,62 ha (Flurstück Fl.Nr. 818 der Gemarkung Wilhams) getroffen.

Aufgestellt: 15.12.2015