

Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 a BauGB

zum

Bebauungsplan

Nr. 57/2020

„Gewerbegebiet Nord II“



Stadt Uffenheim

Marktplatz 16
97215 Uffenheim

Vorhabensträger:

Gillig + Keller GmbH
Am Brunnlein 1
97215 Uffenheim

1. Anlass und Zweck der Planung/ Planungsalternativen

Anlass der Planung war das Ansinnen des Vorhabenträgers eine Agri-Photovoltaik-Freiflächenanlage zu Forschungszwecken zu errichten und seine Gewerbeflächen zum Zwecke der betrieblichen Entwicklung westlich zu erweitern.

Für die Gewerbefläche und die nicht privilegierte PV-Freiflächenanlagen wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes umgesetzt.

Das Verfahren wurde am 20.02.2020 vom Stadtrat der Stadt Uffenheim eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan wurde am 26.01.2023 als Satzung beschlossen.

Das PV-Plangebiet liegt innerhalb der 200 m-Zone entlang der Bahnlinie gem. EEG 2021. Die Gewerbefläche macht nur in Zusammenhang mit der vorhandenen Gewerbefläche Sinn. Die Fläche hat auch städtebauliche und ökologische Vorzüge gegenüber Alternativflächen. So liegt sie in einer Geländesenke neben der Bahnlinie und ist durch das angrenzende Gewerbegebiet und die Bahnlinie vorbelastet. Sie wurde im Auswahlprozess als geeignet betrachtet und ist für den Vorhabenträger verfügbar.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die Belange des Umweltschutzes wurde eine Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt, in der voraussichtliche Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Darin wurde festgestellt, dass folgende Schutzgüter hoch, mittel, gering oder nicht betroffen sind.

Schutzgut	Umweltauswirkung	Erheblichkeit
Boden/ Fläche	Eingriff durch Geländemodellierung und Bohrpfähle (PV-Anlage) Flächenversiegelung Teilweise Verlust Böden hoher Bonität (Gewerbe)/ Teilweise weiterhin intensive landwirtschaftliche Nutzung (Agri-PV-Anlage)	hoch
Klima/ Luft	Baubedingte Schadstoffemissionen, Verlust klimatischer Funktionen durch Versiegelung und Bebauung; Eingrünung wirkt sich positiv aus	mittel
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung und Erhöhung des Wasserabflusses durch Flächenversiegelung in der Gewerbefläche; Baubedingte Oberbodenverdichtung und Erhöhung des Wasserabflusses	hoch
Tiere und Pflanzen	Potenzielle Betroffenheit verschiedener Arten (Fledermaus, Eidechse, Feldlerche) gem. saP; In der Fläche keine betroffenen Arten	mittel
Mensch (Lärm + Blendung)	Lärm durch Bautätigkeit, Bewirtschaftung der Agri-PV-Anlage und geplante Gewerbenutzung; ggf. Blendung durch Reflexion	mittel

Landschaft	technischen Prägung des örtlichen Landschaftsbildes; Veränderung des Landschaftsbildes durch große, gewerbliche Gebäudekubaturen; ggf. Blendung und Fernwirkung durch Reflexion;	mittel
Kultur- und Sachgüter	Keine Bodendenkmäler bekannt Ggf. Fernwirkung auf Altstadtensemble	gering
Wechselwirkungen	Wechselwirkung zwischen Boden, Wasser und Luft	hoch

Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Schutzgut	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen
Boden	Sicherung der Besonnung und Beregnung der Fläche durch Steuerungskonzept der beweglichen PV-Module (Erosionsvermeidung) Wasserdurchlässige Befestigungen; Grünordnerische Festsetzungen (Eingrünung); Ausgleichsfläche
Klima/ Luft	Grünordnerische Festsetzungen (Eingrünung); Ausgleichsfläche
Wasser	Ausschluss Cadmiumhaltiger Module; Ausgleichsfläche Wasserdurchlässige Befestigungen; Naturnahe Regenrückhaltemaßnahmen
Tiere und Pflanzen	Vermeidungsmaßnahmen 1-6 (siehe saP) Ausgleichsfläche
Mensch (Lärm + Blendung)	Schallkontingentierung, Steuerungskonzept PV-Module, Eingrünung
Landschaft	Steuerungskonzept PV-Module, Eingrünung Begrenzung der baulichen Höhe
Kultur- und Sachgüter	keine

3. Ausgleichsfläche

§ 21 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die Ausgleichsfläche wurde gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bay.StMi für Landesentwicklung und Umweltfragen ermittelt.

Als Ausgleichsfläche ist eine direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Ackerfläche (Teilfläche von Fl.Nr. 3144) mit **3.978 m²** (A1) vorgesehen. Dort ist als Ausgleichsmaßnahme ist die Anlage einer Blühfläche mit Streuobstpflanzung vorgesehen.

Zum weiteren Ausgleich wird am nord-östlichen Geltungsbereich die Ausgleichsfläche A2 mit 696 m² angeordnet.

Der berechnete Bedarf von **4.109 m²** Ausgleichsfläche kann daher vor Ort vollständig erbracht werden.

4. Artenschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG)
Da mit den potenziellen Baumaßnahmen der Lebensraum von Bodenbrütern, hier der Feldlerche, aufgrund der Einschränkung des Horizontes (so genannte Kulissenwirkung) verringert wird, sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität notwendig (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG), um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.
In Abstimmung mit der UNB wurde als sinnvolle CEF-Maßnahme für den vorliegenden Bebauungsplan die Anlage von 5.000 m² Blühfläche auf Fl.Nr. 1120 Gemarkung Reusch identifiziert. Da die Ausgleichsfläche weiter als 2 km vom Eingriffsort und damit nicht mehr im räumlich-funktionalen Zusammenhang liegt, handelt es sich um eine FCS-Fläche und es ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Die Anlage einer Blühfläche im Wechsel soll direkt an eine bereits vorhandene FCS-Fläche der Gemeinde Reusch anschließen, und diese ergänzen. Auf der Fläche ist eine lückige Aussaat vorgesehen, um Rohbodenstellen bewusst zu erhalten. Es ist kein Dünger – und PSM-Einsatz und keine mechanische Unkrautbekämpfung zugelassen. Die Fläche wird durch Integration in die Satzung des Bebauungsplanes diesem direkt zugeordnet und dort konkretisiert.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs-, Minimierungs-, und Ausgleichsmaßnahmen die Planumsetzung zu keiner erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung führen wird.

5. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit Auslegung des Vorentwurfes gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 31.01.2022 – 03.03.2022 durchgeführt. Stellungnahmen zu den vorgesehenen Inhalten der Planung wurden im Rahmen dieser Beteiligung nicht vorgebracht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Zeit vom 14.11.2022 - 14.12.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Stellungnahmen zu den vorgesehenen Inhalten der Planung wurden im Rahmen dieser Beteiligung ebenfalls nicht vorgebracht.

6. Ergebnisse der Behördenbeteiligung und ihre Berücksichtigung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung zum Vorentwurf nach § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 31.01.2022 – 03.03.2022.

Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden berücksichtigt.

Insbesondere die von Regierung und Landratsamt festgestellte Kulissenwirkung der PV-Anlage für die Feldlerche führte zur Aufnahme einer Festsetzung einer artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Reusch. Außerdem wurden Vermeidungsmaßnahmen und Herstellungs- und Pflegemaßnahmen für Ausgleichs- und Grünflächen konkretisiert und festgesetzt.

Die erneute Behördenbeteiligung zum Entwurf gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 14.11.2022 bis 14.12.2022.

Die im Rahmen dieser Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen wurden abgewogen und ggf. in der Endfassung berücksichtigt.

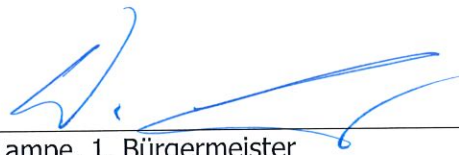
Auf Wunsch der UNB wurden die Festsetzungen und Erläuterung zur Anlage und Pflege von Grün- und Ausgleichsflächen weiter detailliert und konkretisiert. Die vorliegende Natura 2000-Verträglichkeitsabschätzung wurde in die Planunterlagen mit aufgenommen. Die dingliche Sicherung der artenschutzrechtlichen Ausgleichsfläche in der Gemarkung Reusch wurde durch den Vorhabensträger sichergestellt.

Von einer Festsetzung einer GRZ für die SO-Fläche Photovoltaik wurde weiterhin in Absprache mit dem Landratsamt abgesehen.

Es wird auf die jeweiligen Abwägungstabellen und entsprechenden Beschlüsse verwiesen.

Der Stadtrat der Stadt Uffenheim hat den Bebauungsplan 57/2020 am 26.01.2023 durch Feststellungsbeschluss beschlossen.

Uffenheim, den 17. Feb. 2023

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes, positioned above a horizontal line.

Wolfgang Lampe, 1. Bürgermeister