



Stadt Uffenheim

Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

**Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB

zur Satzung vom 28.10.2021

Stadt Uffenheim
Landkreis Neustadt / Aisch – Bad Windsheim

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“
mit integriertem Grünordnungsplan

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a (1) BauGB
zur Satzung vom 28.10.2021



Topos team
Hochbau-, Stadt- und Landschaftsplanung GmbH
Theodorstraße 5
90489 Nürnberg
T 0911 – 815 80 15
F 0911 – 815 80 12
kontakt@toposteam.de
www.toposteam.de

Bearbeitet: im Auftrag der
Stadt Uffenheim
Marktplatz 16
97215 Uffenheim

von: Thomas Rosemann
Dipl. Geograph und Stadtplaner ByAK SRL

unter Mitarbeit von: Anja Schuster
Dipl. Ing. Stadt- und Regionalplanung, Stadtplanerin ByAK

Stand: 08.12.2021

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen.....	4
2	Anlass und Ziel der Bebauungsplanung	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
4	Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
5	Wahl des Standortes / anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	11

1 VORBEMERKUNGEN

Die vorliegende Erklärung gibt gemäß § 10a (1) des Baugesetzbuchs (BauGB) Auskunft darüber, wie bei der Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die vorliegende Erklärung wird der Planzeichnung und Begründung zum Bebauungsplan als dritte selbständige Unterlage beigelegt.

2 ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Der Stadt Uffenheim hat aufgrund der konkreten Nachfrage nach Gewerbeflächen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 vom 28.07.1980 (Datum der Bekanntmachung) beschlossen, um bereits planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebietsflächen zu erweitern und einem neuen Unternehmen die Möglichkeit zu geben, sich östlich der Straße „Am Brunnlein“ im „Gewerbegebiet Nord“ anzusiedeln.

Parallel dazu sollen Flächen im Südosten des „Gewerbegebiets Nord“, die ursprünglich für eine gewerbliche Nutzung geplant waren, sich zwischenzeitlich aber zu einer Fläche mit hoher Bedeutung für den Artenschutz entwickelt haben, umgewidmet und für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesichert werden.

3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die Belange des Umweltschutzes wurde parallel zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden.

In einem Umweltbericht, der als gesonderter Teil der Begründung am Bauleitplanverfahren teilgenommen hat, sind die Umwelteinwirkungen beschrieben und bewertet.

Der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist mit den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen eines Scopingtermins im Mai 2020 und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Januar/Februar 2021 abgestimmt worden.

Im Ergebnis dessen wurden zu dem Vorhaben Fachgutachten

- zum Speziellen Artenschutz¹,
- zum Baugrund² und
- zum Lärmschutz³

¹ Heinrich Beigel, Diplombiologe: „Stadt Uffenheim, Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Reusch, Oktober 2020

² Dr. Behnisch GmbH: Baugrundgutachten, Spechbach, Juli 2020

³ um|welt. Dipl. Geogr. Udo Meier: Schalltechnische Untersuchung zur 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ Stadt Uffenheim, Nürnberg, Oktober 2020

bearbeitet, deren Ergebnisse ebenso in die Planung und den Umweltbericht eingeflossen sind wie umweltbezogene Informationen, die der Stadt Uffenheim durch Behörden und Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt wurden.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wurden gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt und bewertet (vgl. Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“) und werden den gesetzlichen Vorschriften entsprechend vermieden, gemindert oder ausgeglichen.

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist die Stadt Uffenheim zu der Einschätzung gelangt, dass durch den Vollzug der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter stellen sich mögliche Umwelteinwirkungen wie folgt dar:

▪ Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Beeinträchtigungen beziehen sich überwiegend auf den Verlust von Lebensräumen geschützter Tier- und Pflanzenarten (bodenbrütende Vögel, Zauneidechsen, Orchideenarten), weshalb hier mittlere bis hohe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind. Um diese Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu mindern, wurden in Abstimmung mit dem Fachgutachter und den Naturschutzbehörden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festgesetzt.

Um die wertvollen Altgrasflächen im Süden des Plangebiets (Lebensraum der Bienenragwurz, Grasplatterbse und Pyramidenorchis) dauerhaft zu erhalten und von einer Bebauung auszuschließen, werden diese als Ausgleichflächen festgesetzt und hierfür detaillierte Pflegemaßnahmen verbindlich vorgeschrieben.

Um den Erfolg der Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen zur Sicherung der dauerhaften ökologischen Funktion gewährleisten zu können, beschreibt der Umweltbericht Monitoringmaßnahmen, mit denen die Stadt Uffenheim mögliche erhebliche Umweltauswirkungen gemäß §4c BauGB überwachen muss.

Vorschriften zur Grünordnung, wie die Eingrünung der Baugebietsflächen mit breiten Grünstreifen, die Pflanzung zahlreicher Bäume und Sträucher und die Verwendung heimischer Pflanzenarten tragen zur Minderung erwartbarer Beeinträchtigungen und zur Schaffung neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie zur Erhöhung der Biodiversität bei.

Beeinträchtigungen des nördlich und östlich angrenzenden Vogelschutzgebiets sind im Ergebnis der saP und nach Abstimmung mit dem Fachgutachter, den Behörden und Träger öffentlicher Belange auszuschließen.

▪ Schutzgut Boden und Wasser (Oberflächenwasser):

Das Baugrundgutachten ergab, dass mit einer periodischen Durchnässung der Böden durch Stau- und Sickerwasser auf den Flächen des Baugebiets zu rechnen ist, weshalb sich hierfür mittlere Auswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Oberflächenwasser ergeben. Im Baugrundgutachten werden hierfür Vorgaben gemacht, die bei der Bebauung des Baugrundstücks zu beachten sind.

Die vorgeschriebene Entwässerung im Trennsystem, die Empfehlungen zur Regenwasserrückhaltung, die Vorschläge zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge und die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen (z.B. Verbot von Steingärten) mindern die Auswirkungen

auf die Schutzgüter Boden und Wasser. So wird zusätzliche Retention- und Versickerungsfläche geschaffen.

Die Rückhaltung von unverschmutztem Oberflächenwasser muss entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Festsetzungen des geänderten BBP 15 auf den Gewerbegebietsgrundstücken erfolgen.

▪ Schutzgut Luft und Klima:

Die Auswirkungen durch die Planung sind aufgrund der Vorbelastungen als gering zu bewerten und beziehen sich überwiegend auf mögliche mikroklimatisch wirksame Temperaturerhöhung durch neue Gebäude und Flächenversiegelungen. Dem wird durch die Vorschriften zur Gestaltung der unbebauten Flächen (z.B. gärtnerische Anlage der Flächen, Verbot von Steingärten) und Empfehlungen zu Begrünungen von Dächern und fensterlosen Fassadenteilen entgegengewirkt, da begrünte Fläche zur Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Staubbinderung, Ausgleich von Temperatur und Luftfeuchtigkeit) beitragen.

▪ Schutzgut Orts- und Landschaftsbild:

Aufgrund der Vorprägungen durch angrenzende bestehende Bebauung sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Durch die Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe und zur Grünordnung (wie z.B. mehrreihige Hecken als Eingrünung der Baugebietsflächen oder Vorgaben zur Verwendung heimischer Pflanzen) und durch die Vorschriften zum Erhalt der bestehenden Gehölze werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gemindert und ein grüner Puffer zwischen Gewerbegebiet und freier Landschaft geschaffen.

▪ Schutzgut Mensch:

Aufgrund bestehender Vorbelastungen und der Tatsache, dass im Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausschließlich „nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe“ zulässig sind, werden die mit der Änderung des BBP 15 verbundenen Auswirkungen auf den Menschen als gering eingeschätzt.

Unter Berücksichtigung bereits zulässiger gewerblicher Nutzungen und dem Schutzanspruch der nächstgelegenen Wohnbebauung setzt der Bebauungsplan für die überplanten Gewerbegebietsflächen flächenbezogene Schalleistungspegel fest, die die beabsichtigte gewerbliche Nutzung ermöglichen und gleichzeitig die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB berücksichtigen.

▪ Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Da weder Bau- oder Bodendenkmäler noch sonstige Kultur- und Sachgüter von der Planung betroffen sind, sind keine Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut zu erwarten.

4 ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung des BBP 15 am 18.12.2020 wurde die Änderung des BBP 15 im sogenannten Regelverfahren durchgeführt.

Auf die entsprechenden Verfahrensvermerke auf der Planzeichnung zur Bebauungsplanänderung sowie die Begründung zur Änderung des BBP 15 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Frühzeitige Beteiligung

- Zu den Belangen von Natur- und Umweltschutz hat am 28.05.2020 ein Scopingtermin im Landratsamt Neustadt/Aisch Bad Windsheim stattgefunden,
- der Vorentwurf Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (2) BauGB vom 04.01. bis 04.02.2020 mit den Nachbargemeinden abgestimmt,
- die Öffentlichkeit hatte vom 04.01. bis 04.02.2020 Gelegenheit, sich gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig über die Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen zu informieren und eine Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanänderung abzugeben,
- Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2020 gemäß § 4 (1) BauGB gebeten, sich bis zum 04.02.2021 frühzeitig zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern sowie eine Stellungnahme zu den Planungsabsichten der Stadt Uffenheim und eigenen Vorhaben abzugeben, soweit diese für die Änderung des BBP 15 relevant sein könnten.

Der Bau- und Verwaltungsausschusses der Stadt Uffenheim hat sich am 19.07.2021 mit allen zum Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplan Nr. 15 vorgebrachten Anregungen und Hinweisen beschäftigt.

Entsprechend der Vorberatungen im Ausschuss hat der Stadtrat Uffenheim am 28.07.2021 beschlossen, folgende Änderungen und Ergänzungen in den Entwurf des BBP 15 einzuarbeiten:

- Ergänzung der Begründung der Bebauungsplanänderung um die Grundsätze 5.1.1.3 und 5.4.2.1 des RP 8.
- Ergänzung der Begründung der Bebauungsplanänderung um Hinweise zum Ableiten von Grund- und Quellwasser, zur Entwässerung im Trennsystem, zur Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlagswasserbeseitigung, zum natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers und zur Information über Altlasten.
- Ergänzung der Begründung der Bebauungsplanänderung um Hinweise zu Abfallrechtlichen Vorschriften und zu anfallenden Bodenaushubmaterial.
- Ergänzung der Begründung der Bebauungsplanänderung um Hinweise zur Einhaltung der Vorgaben zum fachgerechten und gesetzeskonformen Umgang mit Boden während der Baumaßnahme, zur Berücksichtigung der Grundsätze eines schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden, zur Reduzierung der Bodeneingriffe auf das notwendige Maß, zur Verwertung des Erdaushubs im Plangebiet, zur Beschränkung der Bodenversiegelung und zum Bodenmanagementkonzept.
- Ergänzung der Begründung der Bebauungsplanänderung um Inhalte des Schallgutachtens.

- Ergänzung der Begründung der Bebauungsplanänderung um einen Hinweis auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der FGSV.
- Ergänzung der Begründung zur Bebauungsplanänderung um den Hinweis zur Lagerung von Baumaterialien.
- Ergänzung der Begründung der Bebauungsplanänderung um den Hinweis der bestehenden Anlagen der N-Ergie Netz GmbH und möglicher weiterer Anlagen im Eigentum Dritter sowie der rechtzeitigen Beteiligung der N-Ergie bei öffentlichen und privaten Bauvorhaben.
- Aufnahme der textlichen Festsetzung, dass Leitung und Schutzstreifen der Gasmitteldruckleitung der N-Ergie von Überschüttung und Bepflanzung freizuhalten ist.
- Ergänzung der textlichen Festsetzungen zu Verwendung von Saatgut für den Krautsaum, zum Erhalt von Altgrasbeständen und zum Mulchen für die Ausgleichsflächen.
- Ergänzung der Begründung der Bebauungsplanänderung um die Hinweise zur vogelsicheren Gestaltung von Glasflächen und zur Begrünung von Zäunen.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Bereiche der bebauten Grundstücke um den Ausschluss der Anlage von Steingärten, Schottergärten und Kunstrasenflächen.
- Ergänzung des Umweltberichts um Empfehlungen für ein Monitoring.
- Anpassen der Planzeichnung durch Versetzen der Wendeanlage, um das Grundstück Fl. Nr. 3111, Gmkg. Uffenheim nicht zu beeinträchtigen.

Beteiligung zum Entwurf der Änderung des BBP 15

Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung mit Begründung einschließlich Umweltbericht in der Fassung vom 27.07.2021 wurde am 28.07.2021 im Stadtrat gebilligt. Anschließend wurden

- der Entwurf zur Änderung des BBP 15 vom 30.08. bis 30.09.2021 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt und der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben,
- die Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 20.08.2021 über die Auslegung des Planentwurfs gemäß § 3 (2) BauGB informiert und gemäß § 4 (2) BauGB zu einer Stellungnahme zum Entwurf der Bebauungsplanänderung bis zum 30.09.2021 aufgefordert und
- den Nachbargemeinden mit Schreiben vom 20.08.2021 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 2 (2) BauGB gegeben.

Alle bis zum 30.09.2021 vorgebrachten Stellungnahmen hat der Bau- und Verwaltungsausschusses der Stadt Uffenheim am 18.10.2021 geprüft.

Entsprechend der Vorberatungen im Ausschuss hat der Stadtrat Uffenheim am 28.10.2021 seine abschließenden Beschlüsse zur Änderung des BBP 15 gefasst und festgelegt, gegenüber der Entwurfsfassung nur noch redaktionelle Ergänzungen zum Thema Arten- und Naturschutz vorzunehmen:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Vermeidungsmaßnahme V3 um den Rhythmus zum Herstellen einer Schwarzbrache von 14 auf 7 Tage zu verkürzen.
- Ergänzung der Begründung zu Hinweisen zur insektenfreundlichen Beleuchtung um weitere Vorgaben (z.B. zur Farbtemperatur), zu Pflegemaßnahmen und Erfolgsmonitoring.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur CEF-Maßnahme zum Einsatz von Pflanzenschutz- oder Düngemitteln, zum Mulchen und zu Pflegemaßnahmen.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Ausgleichsfläche A2 zur Ansaat der Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 11 „Südwestdeutsches Bergland“.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zur Ausgleichsfläche A1 zum Verzicht der Ausbringung von Saatgut.
- Ergänzung der textlichen Festsetzung zu den Pflanzgeboten, dass diese fachgerecht herzustellen, zu pflegen und zu wässern sind.
- Ergänzung des Umweltberichts um Aussagen zum Monitoring.
- Ergänzung der Begründung um Hinweise zu Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche A1 („auf Stock setzen“ der Hecke, Mahd ab 01.09., zum Verzicht auf schwere Maschinen, zur Errichtung eines Amphibienschutzzaunes)

Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB wurde die Änderung des BBP 15 in der Fassung vom 28.10.2021 anschließend als Satzung beschlossen.

Ganz oder teilweise unberücksichtigt geblieben sind dabei Anregungen/Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Neustadt/Aisch – Bad Windsheim (Nr. 12), des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Uffenheim (Nr. 22), des BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Neustadt/Aisch – Bad Windsheim (Nr. 24) und der RA Kühnlein, Fries Rechtsanwälte Partnerschaft mbH i.V. für Noris-Fleisch GmbH & Co., Prima Hausmacher Wurstwaren OHG (Nr. B1):

- Dem Hinweis der Unteren Naturschutzbehörde (Nr. 12), die textliche Festsetzung Nr. 5.1.6 zur insektenfreundlichen Beleuchtung der Anlage um weitere Vorgaben zu ergänzen, wird teilweise entsprochen.

Begründung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021:

Der Entwurf zur Änderung des BBP 15 schreibt für dessen Geltungsbereich eine insektenfreundliche Beleuchtung generell vor. Auf weitere verbindliche Vorgaben zum Beispiel zur Farbtemperatur der LED-Beleuchtung, zur Abstrahlrichtung oder zur nächtlichen Abschaltung wurde bislang mit Rücksicht auf die Gestaltungsfreiheit des Bauherrn und Architekten verzichtet und weil anzunehmen ist, dass private Grundstückseigentümer schon aus Gründen der Kostenersparnis an einer Reduzierung der Beleuchtung interessiert sind

Dementsprechend werden die Anregungen der Naturschutzbehörde als ergänzende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, aber keine weiteren Änderungen am Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 5.1.6 vorgenommen.

- Der Hinweis des BUND Naturschutz Bayern e.V. (Nr. 24), dass die Herstellung einer Schwarzbrache als Vermeidungsmaßnahme V3 nicht geeignet ist, den Feldlerchenbestand zu schützen bzw. dem Verbot des § 44 BNatSchG zu entsprechen wird nicht geteilt.

Begründung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021:

Um die Zerstörung von Nestern bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, sollen Bodenarbeiten grundsätzlich außerhalb der Eiablage- und Nestlingszeit der bodenbrütenden Vögel erfolgen, d.h. Mitte August bis Mitte März (siehe Vermeidungsmaßnahme V1). Nur wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld (innerhalb von 20 m ab Baufeldgrenze) nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind, dürfen Bodenarbeiten mit ökologischer Baubegleitung auch außerhalb der o.g. Zeitraums durchgeführt werden. Um zu vermeiden, dass sich trotz ökologischer Baubegleitung Feldlerchen auf den Schwarzbrachefflächen ansiedeln, wird auf Anregung der UNB festgesetzt, diese Fläche nach spätestens 7 Tagen wieder umzubrechen bzw. aufzulockern.

- Anregungen des BUND Naturschutz Bayern e.V. (Nr. 24), Zisternen zur Regenwassernutzung festzusetzen bzw. Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser zu treffen, wurden teilweise berücksichtigt.

Begründung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021:

Gemäß den Beschlüssen des Stadtrats vom Juli 2021 werden eine Brauchwassernutzung, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken empfohlen, aber nicht verbindlich vorgeschrieben. Auf Kapitel 7.1 der Begründung (Allgemeine Ziele und mögliche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen in Natur und Landschaft) wird verwiesen. Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend der aktuellen wasserrechtlichen Vorschriften.

- Der Hinweis des BUND Naturschutz Bayern e.V. (Nr. 24), dass die Ausweisung einer CEF-Fläche für die Feldlerche auf der Fl. Nr. 1156, Gmkg. Welbhausen, nicht sinnvoll ist und dass, sollte die CEF-Fläche an dieser Stelle bleiben, gemäß den allgemeinen Vorgaben im Artenschutzrecht Kontrollen über den Bruterfolg durchzuführen sind, wird zur Kenntnis genommen.

Begründung gemäß Beschluss des Stadtrates vom 28.10.2021:

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die Eignung und Verfügbarkeit verschiedener Flächen für CEF-Maßnahmen untersucht. In Abstimmung mit Gutachter und UNB weist die Fl. Nr. 1156, Gemarkung Welbhausen, Vorteile auf, die die Nachteile (zwei Einzelgehölze und zwar kleinere Eschen, Hochspannungsleitung) überwiegen: Bis auf die genannten vertikalen Strukturen handelt es sich um weitläufiges und ausreichend von Wald- und Siedlungsflächen entferntes Ackerland. Der Grasweg und etwas nördlich ein krautreicher Wegseitengraben sind wichtige Strukturen im Lerchen-Lebensraum.

Bei einer Ortsbesichtigung im Juli 2021 konnten in der näheren Umgebung der Fl. Nr. 1156, Gemarkung Welbhausen, (d.h. im Umkreis von etwa 250 m) vier singende Feldlerchen-Männchen festgestellt werden, außerdem die Wiesenschafstelze. Die im Entwurf des Umweltberichts enthaltenen Aussagen zum Monitoring (siehe Kapitel 8.5 der Begründung) werden entsprechend der Anregungen der UNB und des Bund Naturschutz ergänzt und umgesetzt.

- Dem Hinweis des AELF (Nr. 22), aufgrund der hohen Bodenqualität der für Ausgleichsmaßnahmen beanspruchten Flächen zu prüfen, ob eine Verringerung des Ausgleichsflächenbedarfs möglich ist, wurde nicht entsprochen.

Begründung gemäß den Beschlüssen des Stadtrats vom 28.10.2021 und 28.07.2021:

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde entsprechend des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Um die Inanspruchnahme

landwirtschaftlicher Flächen mit hoher Bodengüte möglichst gering zu halten, sollen die Hangflächen und für die Landwirtschaft weniger wertvollen Teilflächen im südlichen Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 3106/1, Gemarkung Uffenheim, als Ausgleichsfläche A1 festgesetzt werden.

- Den im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Hinweisen und Anregungen, die Änderung des BBP 15 zum Anlass zu nehmen, die westlich angrenzenden Grundstücke Fl. Nr. 3111 und 3112, Gemarkung Uffenheim, in den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung einzubeziehen und als Industriegebiet festzusetzen (siehe Stellungnahme B 1), wurde nicht entsprochen.

Begründung:

Mit der Änderung des BBP 15 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines konkret geplanten Vorhabens zur Ansiedlung eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebes und zur Erweiterung des „Gewerbegebiets Nord“ geschaffen werden.

Mit dem Hinweis auf die Bestimmungen des § 1 (3) Satz 2 BauGB wonach auf die Aufstellung (bzw. Änderung) von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen kein Anspruch besteht und auch durch Vertrag nicht begründet werden kann, lehnt der Stadtrat Uffenheim den Antrag zur Erweiterung des Änderungsbereichs des BBP 15 und die Umwidmung festgesetzter Gewerbegebietsflächen in Industriegebietsflächen ab.

Das Ergebnis der Prüfung der fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen zum Entwurf der Änderung des BBP 15 wurde den Absendern gemäß § 3 (2) Satz 4 BauGB mitgeteilt.

5 WAHL DES STANDORTES / ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Gewerbegebiet Nord“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebes geschaffen werden.

Die hierzu benötigten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Uffenheim bereits als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Sie sind im Eigentum der Stadt und daher zeitnah mobilisierbar.

Von Seiten eines bisher nicht in Uffenheim ansässigen Unternehmers besteht konkretes Interesse, genau diese Gewerbegebietsflächen zu erwerben und zeitnah zu entwickeln.

Der Standort ist aufgrund seiner Lage, der bereits vorhandenen Gewerbebetriebe und Erschließungsanlagen sowie der Verfügbarkeit der Flächen als Standort für das geplante Vorhaben prädestiniert.

Andere in Betracht kommende Standorte, die bereits im Flächennutzungsplan als gewerbliche Bauflächen dargestellt sind, befinden sich nordwestlich bzw. westlich des Plangebiets sowie am südöstlichen Ortsausgang der Stadt Uffenheim.

Da diese Flächen aktuell nicht nachgefragt und nicht zeitnah mobilisiert werden können, hat sich die Stadt Uffenheim entschieden, das „Gewerbegebiet Nord“ zu erweitern und auf detaillierte Untersuchungen möglicher Auswirkungen einer Gewerbeansiedlung auf die Umwelt an anderer Stelle zu verzichten.

Stadt Uffenheim, den **10. Dez. 2021**



Wolfgang Lampe

Erster Bürgermeister

