

## ORTSGEMEINDE GAU-BICKELHEIM



### BEBAUUNGSPLAN

#### „Auf der Wöllsteiner Höhe II – 1. Änderung“

#### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB

*Projekt 613/ Stand: Januar 2020*

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ziele des Bebauungsplanes.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange.....</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Gründe für die Auswahl des Plangebietes nach Abwägung von Standortalternativen und anderweitigen Planungsmöglichkeiten .....</b>	<b>3</b>

## **1 VERFAHRENSABLAUF**

### **1. Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB am	20.11.2017
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am	02.08.2018

### **2. Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Beschlüsse über die frühzeitige Beteiligung am	20.11.2017
Öffentliche Bekanntmachung am	02.08.2018
Frühzeitige Beteiligung vom	06.08.2018
bis	05.09.2018
TÖB-Schreiben am	25.07.2018
Abwägung aus § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 durch Ortsgemeinderat am	17.12.2018

### **3. Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschluss über die öffentliche Auslegung am	17.12.2018
Öffentliche Bekanntmachung am	25.04.2019
Öffentliche Auslegung vom	06.05.2019
bis	07.06.2019
TÖB-Schreiben am	23.04.2019
Abwägung im Ortsgemeinderat am	26.08.2019
Mitteilung an TÖB über Abwägungsergebnis mit Schreiben vom	18.12.2019

### **4. Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

Beschlussfassung im Gemeinderat am	26.08.2019
------------------------------------	------------

## 2 ZIELE DES BEBAUUNGSPLANES

Um einem örtlichen Fleischwarenunternehmen (Firma Sutter GmbH) eine zusätzliche Werkserweiterung südlich der Bundesstraße B 420 in Gau-Bickelheim zu ermöglichen, wurde im Jahr 2016 der Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ aufgestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes fand in enger Kooperation mit dem Unternehmen statt, um die betrieblichen Belange einerseits, aber auch die städtebaulichen und ökologischen Planungsbelange andererseits verträglich in die Bebauungsplanung zu integrieren.

Zwischenzeitlich ergab sich für das Unternehmen der Bedarf, ein zusätzliches Kühlhaus sowie weitere kleinere Technikgebäude und Wassertanks auf dem Baugrundstück zu errichten. Diese müssen aus betriebsorganisatorischen Gründen westlich des geplanten Produktionsgebäudes errichtet werden.

Diese baulichen Anlagen sind innerhalb der bisher vorhandenen baurechtlichen Möglichkeiten nicht realisierbar. Um den betrieblichen Erfordernissen zu entsprechen, ist die Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ erforderlich.

Der Gemeinderat der Ortsgemeinde Gau-Bickelheim hat daher zur Schaffung der betriebsnotwendigen Anlagen die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ beschlossen. Durch die Änderung soll der Betrieb an seinem Standort gesichert werden, und den Belangen der örtlichen Wirtschaft somit entsprochen werden.

## 3 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Für die vorliegende Planung sind nach Aussagen des Umweltberichts verschiedene Umweltauswirkungen zu erwarten.

<b>Schutzgut Mensch</b>	Keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen
<b>Schutzgut Pflanzen- und Tiere</b>	Keine erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen, da es sich um ungenutzte Flächen innerhalb des Betriebsgeländes handelt, die als spärliche Ruderalvegetation vorliegt.
<b>Biologische Vielfalt</b>	Keine erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen
<b>Schutzgut Boden</b>	Die vorgesehenen Maßnahmen innerhalb des Betriebsgeländes bewirken keine Veränderung des vorhandenen Reliefs. Die Geländemodellierung zur Herstellung ebener Flächen wurde bzw. wird im Zuge der Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ bereits durchgeführt.
<b>Schutzgut Wasser</b>	Es findet durch den Bebauungsplan keine zusätzliche Flächenversiegelung im Vergleich zum Bebauungsplan „Auf der Wöllsteiner Höhe II“ statt, da die zulässige GRZ unverändert bleibt. Die besagten Wassermengen können jedoch durch die Anlage von Regenrückhalte- bzw. Versickerungsbecken in unmittelbarer Nähe wieder dem Grundwasser zugeführt, bzw. zeitlich gepuffert an den Vorfluter abgeleitet werden. Das in den naturnah gestalteten Erdbecken gespeicherte Wasser kann darüber hinaus auch zur Bewässerung der Grünanlagen innerhalb des Betriebsgeländes verwendet werden. Insofern werden die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt als insgesamt unwesentlich beurteilt.
<b>Schutzgut Klima u. Luft</b>	Durch die bereits durchgeführten bzw. geplanten Baumaßnahmen haben sich die Flächenanteile, die infolge erhöhter Reflexion und Aufheizungseffekten zu einer Senkung der Luftfeuchte und einer lokalen Temperaturerhöhung führen, erhöht.

	Daher werden die Auswirkungen auf das Lokalklima durch den Bau des Kühlhauses, der Wassertanks und des Technikgebäudes als erheblich beurteilt. Durch die zusätzlichen baulichen Anlagen des Betriebes wird sich das LKW- und Besucherverkehrsaufkommen dagegen nicht soweit erhöhen, dass von deutlich höheren Emissionen auszugehen ist.
<b>Schutzgut Landschaft</b>	Die Errichtung hat einen erheblichen Eingriff in das Landschaftsbild zur Folge.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter zu erwarten, die über die auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans zulässige Nutzung hinausgehen.

Eine Reihe der oben aufgeführten schutzgutbezogenen Auswirkungen lassen sich durch entsprechende ökologische Maßnahmen vermeiden, vermindern oder ausgleichen. Dabei sind insbesondere die Schaffung von raumwirksamen Grünstrukturen oder die Regelungen zu Art, Maß und Gestaltung der baulichen Nutzungen zu nennen.

Bestimmte Beeinträchtigungen wie z.B. die Auswirkungen durch Lärm, Abgase, Staub und Unruhe während der Bauphasen, lassen sich nicht vollständig vermeiden. Diese Auswirkungen sind allerdings zeitlich befristet.

#### **4 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB haben vier Behörden und Träger öffentlicher Belange konkrete Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Die Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen und soweit sie durch den Gemeinderat als zu berücksichtigend beschlossen wurden, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet. Die einzige Ergänzung ergab sich dabei aus den redaktionellen Hinweisen des Landesamtes für Geologie und Bergbau zum Boden und Baugrund. Diese wurden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen übernommen.

Bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB wurden von zwei Behörden und Trägern öffentlicher Belange Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht.

Auch diese Hinweise und Anregungen wurden gegen- und untereinander abgewogen, hatten jedoch keine Ergänzungen oder Änderungen der Planung zur Folge.

#### **5 GRÜNDE FÜR DIE AUSWAHL DES PLANGEBIETES NACH ABWÄGUNG VON STANDORTALTERNATIVEN UND ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Auf eine weiterführende Prüfung von alternativen Standorten wird an dieser Stelle verzichtet, da es sich bei der vorliegenden Änderung um eine kleinräumige Änderung eines bereits bestehenden Bebauungsplanes handelt, welcher sich bereits in der Umsetzung befindet.