

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Reichertshofen hat am 28.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet bei Winden, östlich der A9 mit vorhabenbezogener Teilfläche gem. § 12 BauGB“ beschlossen.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren geändert (8. Änderung) und mit Bekanntmachung vom 24.12.2021 rechtskräftig.

Mit Schreiben vom 22.03.2022 erteilte der Vorhabensträger dem Markt Reichertshofen für den vorliegenden Standort im Gewerbegebiet Winden eine Absage.

Der vorhabenbezogene Teilbereich war daher neu zu überplanen.

Um die restlichen Flächen, wie mit den hier ansiedlungswilligen Firmen vereinbart, termingerecht umsetzen zu können wurde der Bebauungsplan in zwei Teilgeltungsbereiche gegliedert.

Der Teilgeltungsbereich 1 - BP Nr.38 „GE bei Winden, östlich der A9 (TGB 1)“ wurde am 21.06.2022 vom Marktgemeinderat als Satzung beschlossen.

Der Teilbereich 2 - BP Nr.38a „GE bei Winden, östlich der A9 - vorhabenbezogene Fläche gem. § 12 BauGB (TGB 2)“ umfasst ausschließlich die Parzelle des ursprünglich vorhabenbezogenen Bereiches.

Nachdem dem Markt eine Vielzahl an Nachfragen von kleineren Unternehmen vorliegt, hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung vom 16.01.2024 beschlossen, den Teilgeltungsbereich 2 künftig auch als Angebots-Bebauungsplan weiterzuführen.

Mit der geänderten Planung erfolgte eine erneute Auslegung des TGB 2.

Der TGB 2 wurde am 23.07.2024 ebenfalls als Satzung beschlossen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Abstimmung der einzelnen Umweltbelange wurde im Rahmen der Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens gem. § 3 Abs.1 und 2 und § 4 Abs.1 und 2 BauGB im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgenommen.

Darüber hinaus wurden die Belange der Umwelt im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt und bewertet.

Den Belangen des Hochwasserschutzes wurde besonderes Gewicht beigemessen.

Alternative Standorte wurden bewertet und sind aufgrund räumlicher Zwänge, bzw. der Abwägung ortsplanerischer, immissionsschutzrechtlicher, naturschutzrechtlicher oder wasserrechtlicher Belange auszuschließen.

Das Planungsgebiet steht in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den Gewerbegebieten Ronnweg I und II, lediglich getrennt durch die B300.

Die Ausgleichsmaßnahmen zum Natur- und Artenschutz, sowie zum Hochwasserschutz werden auf Grundlage der vorliegenden Gutachten, bzw.

des wasserrechtlichen Verfahrens und der Erschließungsplanung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen bereits vollständig umgesetzt.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB umfassend beteiligt.

Ein Bürgerbegehren wurde am 29.11.2020 zu Gunsten der vorliegenden Planung entschieden.

Einwände aus der Öffentlichkeitsbeteiligung, sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft, im Marktgemeinderat diskutiert und sachgerecht abgewogen. Die Ergebnisse wurden in die Planung eingearbeitet.

4. Planungsalternativen

Innerhalb des Plangebiets wurden im Rahmen der Aufstellung des Gesamtplanes mehrere Varianten der inneren Gebietserschließung sowie der Anbindung an die

Bundesstraße geprüft. Dem Erhalt und der Lage des Retentionsraumes standen Überlegungen zur Lage der Wasserleitungen und des Kanals, zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen und Überlegungen hinsichtlich einer angemessenen Ortsrandeingrünung gegenüber.

In der gewählten Variante ist die Anzahl der Bachquerungen auf das notwendige Minimum von zwei Überfahrten reduziert. Verkehrswege wurden von Gehölzen und Retentionsflächen weiter abgerückt, um Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Weitere Varianten haben sich aus den Überlegungen zur Randeingrünung, zur Dachbegrünung, der Anordnung der Flächen für den Umgang mit Niederschlagswasser und aus verschiedenen Parzellierungsvorschlägen ergeben. Ferner galt es hinsichtlich der Höhenlage die Planung zu optimieren, um die betroffenen Belange ausgewogen berücksichtigen zu können.

Die ursprünglich geplanten vorhaben bezogenen Projekte konnten aufgrund der Absagen der Vorhabensträger nicht umgesetzt werden. Die nun vorliegende kleinteiligere Parzellierung dient dem aktuellen Bedarf z.Teil ortsansässiger Betriebe.

Pfaffenhofen, den 23.07.2024