

Gemeinde Wolpertswende
Gemarkung Wolpertswende

**BEBAUUNGSPLAN
UND
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
„Bannwartsbühl II“**

Zusammenfassende Erklärung
nach § 10a Abs. 3 BauGB

Planaufsteller Bebauungsplan:
Ingenieurbüro Max Huchler
Stockäcker 1
88454 Hochdorf-Schweinhausen

Aufgestellt:
Schweinhausen, 19. Juni 2024



Dipl.Ing.(FH) Max Huchler

Inhaltsverzeichnis

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung und Geltungsbereich
2. Verfahrensablauf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
6. Satzungsbeschluss

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung und Geltungsbereich

An der Bruggener Straße in Wolpertswende befindet sich bereits der Bebauungsplan „Bannwartsbühl“ mit einem Mischgebiet aus Gewerbe- und Wohngebäude. Einzelne Gebäude des dortigen Betriebes sind sowohl bautechnisch als auch hinsichtlich der Betriebsabläufe nicht mehr zeitgemäß. Für eine mittel- und langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Betriebes sollen Flächen geschaffen werden, auf denen optimierte, zeitgemäße Betriebsstätten erstellt werden können.

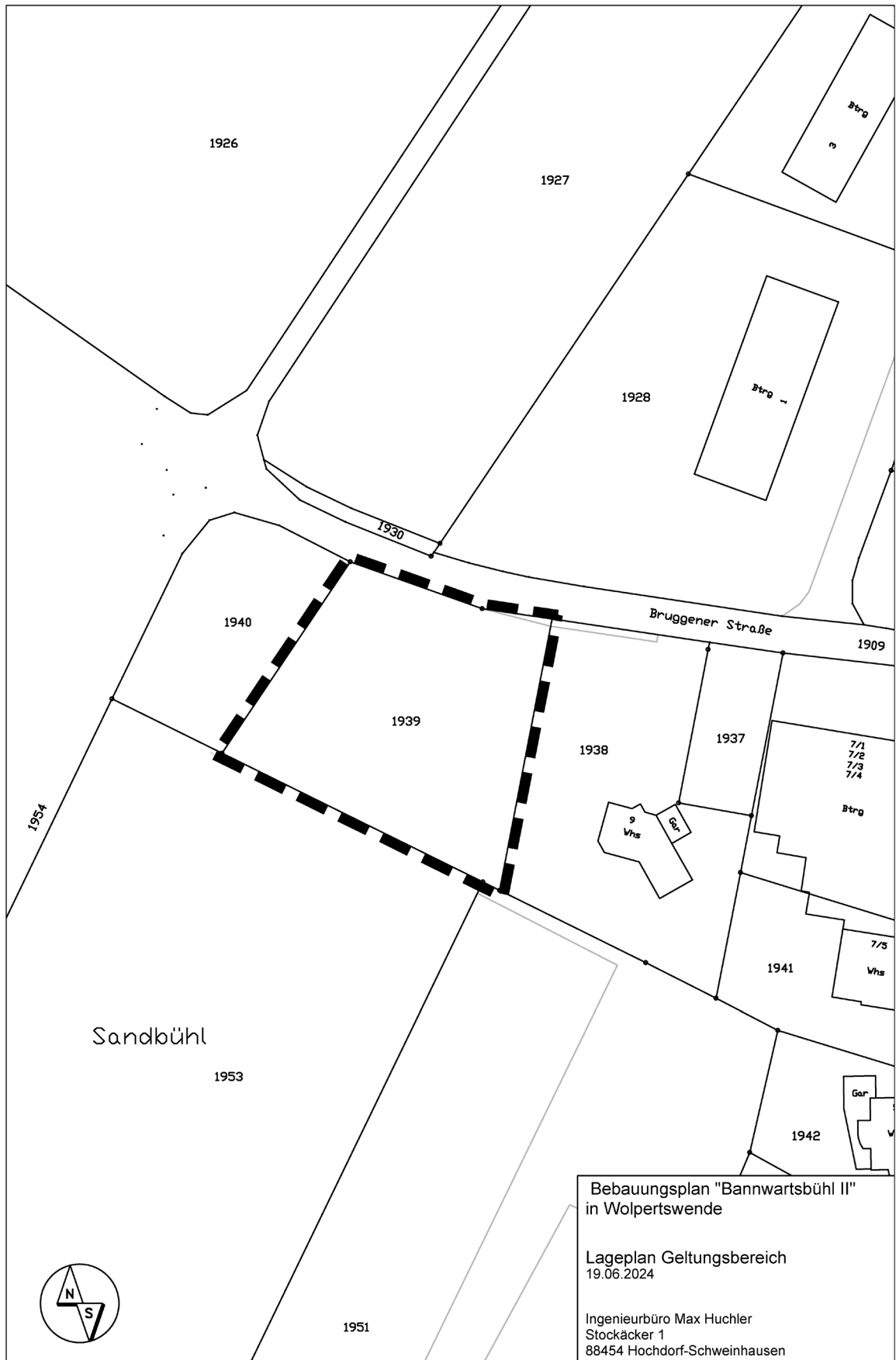
Dazu soll eine weitere Fläche mit einem Bebauungsplan überplant werden (Erweiterung in Form eines Bebauungsplanes „Bannwartsbühl II“). Es ist weiterhin eine Mischung aus Wohnen und Gewerbe geplant.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Bereich der Gemeinde Wolpertswende, südlich angrenzend an das Gewerbegebiet „Hohe Stauden“ und die Bruggener Straße. Östlich grenzt das Gebiet „Bannwartsbühl“ mit Gewerbe- und Mischgebietsflächen an. Westlich angrenzend befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet ist bislang intensiv genutztes Grünland.

Das Plangebiet umfasst ca. 2.595 m² und beinhaltet das Flurstück 1939 der Gemarkung Wolpertswende.

Auf der nachfolgenden Seite ist der Geltungsbereich dargestellt.



2. Verfahrensablauf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

1. Aufstellungsbeschluss
(§ 2 (1) S.1 BauGB und § 74 (6) LBO)
Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.09.2021. Der Beschluss wurde am 24.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 04.10.2021 bis 29.10.2021 statt. (Bekanntmachung am 24.09.2021)
3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
(§ 4 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte gem. Anschreiben vom 12.10.2021 in der Zeit vom 12.10.2021 bis 12.11.2021.
4. Beschluss des Planentwurfes und Beschluss der Auslegung
(§ 3 (2) BauGB und § 74 (6) LBO)
Der Beschluss des Planentwurfes (Billigungsbeschluss) und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung sowie zur Beteiligung der Behörden erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 07.08.2023. Der Beschluss wurde am 11.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
5. Öffentliche Auslegung des Entwurfes
(§ 3 (2) S.1 BauGB und § 74 (6) LBO)
Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 21.08.2023 bis 22.09.2023 statt. (Bekanntmachung am 11.08.2023)
6. Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung
(§ 4 (2) BauGB und § 74 (6) LBO)
Die Beteiligung der Behörden erfolgte gem. Anschreiben vom 16.08.2023 in der Zeit vom 16.08.2023 bis 22.09.2023.
7. Satzungsbeschluss
(§ 10 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
Der Satzungsbeschluss erfolgte in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 11.12.2023.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das geplante Gewerbegebiet stellt für die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild, Mensch und Wasser nur eine geringe Bedeutung dar. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume, biologische Vielfalt hat es eine mittlere Bedeutung. Für das Schutzgut Boden, Geologie und Fläche hat es eine mittlere bis hohe Bedeutung. Weiterhin erbrachte ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen.

Für die zu erwartenden Beeinträchtigungen wurden folgende Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

- Eingrünung des neuen Ortsrandes durch eine private Grünfläche mit Gehölzpflanzungen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume, Schutzgut Landschaftsbild)
- naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Schutz nachtaktiver Insekten durch Verwendung von insektendicht eingekofferten Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)

- Reduktion negativer Auswirkungen auf Wasserinsekten durch Verwendung von Photovoltaikmodulen mit einem Brechungsindex von $n=1,26$ (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
- Ausschließliches Zulassen von Gehölzen aus Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
- Einschränkungen zu Werbeanlagen im Hinblick auf deren Größe und Gestaltung (bauordnungsrechtliche Vorschriften, Schutzgut Landschaftsbild)
- Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
- Zulassen von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei nur unter der Voraussetzung, dass diese dauerhaft mit geeigneten Materialien gegen Wasser abgeschirmt werden (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
- Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)

Die Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichs ergab einen Ausgleichsbedarf in Höhe von 64.377 Ökopunkten. Diese werden käuflich erworben und aus einer Ökokonto-Maßnahme im Gemeindegebiet Fronreute ("Wiedervernässung und Extensivbeweidung Buchseemoor") entnommen.

4. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen betrafen vorwiegend redaktionelle Änderungen und Korrekturen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Für das Plangebiet bestand von Seiten des Grundstückseigentümers der konkrete Bedarf für die Betriebserweiterung des angrenzenden Gewerbebetriebes. Aus diesem Grund kam auch kein anderer Standort in Betracht. Die Fläche des Plangebietes ist bereits im Flächennutzungsplan für eine gewerbliche Bebauung vorgesehen. Zudem ist die Erschließung ohne große Maßnahmen möglich.

6. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden vom Gemeinderat am 11.12.2023 als Satzung beschlossen. Nach Veröffentlichung der Satzungsbeschlüsse tritt der Bebauungsplan „Bannwartsbühl II“ und die örtlichen Bauvorschriften hierzu in Kraft.