
GEMEINDE ADELZHAUSEN



Landkreis Aichach-Friedberg

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 28
„Adelzhausen Ost“

Zusammenfassende Erklärung

(gemäß § 6a Abs. 1 BauGB)

Auftraggeber: Gemeinde Adelzhausen

Fassung vom 26.02.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19043

Bearbeitung: CN

1. RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist die 4. Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, hinzuzufügen.

2. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Adelzhausen war das Ziel der Gemeinde, zum einen die Grund- und Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ort langfristig zu sichern und ihr eine wettbewerbsfähige Grundlage zu geben, zum anderen den steigenden Wohnraumbedarf der Gemeinde zu decken.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ im Parallelverfahren wurde die bebauungsplanrechtliche Zulässigkeit für den Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters und für den Wohnungsbau (Allgemeines Wohngebiet) geschaffen. Da der Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Nettoverkaufsfläche von 1.200 m² die allgemein anerkannte Grenze der Großflächigkeit von 800 m² Verkaufsfläche überschreitet, wurde die Ausweisung eines sonstigen Sondergebiets notwendig.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelzhausen (Stand 19.03.2008, zuletzt geändert am 8.11.2017) wies innerhalb des Geltungsbereiches eine divergente Nutzung auf. Er wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

3. BEURTELUNG DER UMWELTBELANGE

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 28 „Adelzhausen Ost“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Es wurde daher lediglich die Zusammenfassung des Umweltberichts als Teil der Begründung eingefügt (§ 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB). Eine Umweltprüfung für zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen war nicht erforderlich.

Das geplante Vorhaben schließt an den gegenwärtigen östlichen Ortsrand der Gemeinde Adelzhausen an. Die überplante Fläche wird gegenwärtig als Ackerfläche genutzt. Die mit der Planung einhergehende, teilweise dauerhafte Versiegelung von bisher unversiegelten landwirtschaftlich genutzten Flächen hat Auswirkungen auf Schutzgüter.

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt,

Boden und Fläche, Wasser, Klima und Lufthygiene, Landschaft, Mensch sowie Kulturgüter und Bodendenkmäler betrachtet und bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit, bedingt durch die Versiegelung, nachhaltige Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit nur im Bereich Boden und Wasser auftreten, jedoch durch die angeführten Minimierungs-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ist mit keiner nachteiligen Veränderung zu rechnen, da dieses im Zuge der Herstellung einer attraktiven Ortsrandeingrünung eher aufgewertet wird. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ein neuer, großzügiger und hochwertiger Ortsrand aufgebaut. Für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ist sogar mit einer Verbesserung gegenüber der Ist-Situation zu rechnen, da die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen zur Schaffung einer floristischen Artenvielfalt und neuer Lebensräume beitragen. Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind. Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen

4. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Anschließend erfolgte das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 27.05.2020 hat in der Zeit vom 29.06.2020 bis einschließlich 29.07.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB).

Es gingen folgende Anregungen ein, die wie folgt in der Abwägung berücksichtigt wurden:

Landratsamt Aichach-Friedberg – Bauleitplanung

Die Bauleitplanung wies auf die Genehmigungspflicht der Flächennutzungsplanänderung und damit auf die Notwendigkeit hin, dass sämtliche Bedenken detailliert abgewogen werden sollten.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Landratsamt Aichach-Friedberg - Kreisbaumeister Andreas Richter

Es wurde angemerkt, dass in der Begründung zur Änderung des FNP die Lage der Änderung aufgrund der „Innen- vor Außenentwicklung“ nicht nachvollzogen werden kann und dass dies in der Begründung genauer erläutert werden sollte. Darauf hin wurde die Begründung zu diesem Thema erweitert.

Es wurde angeregt zu prüfen, warum nicht die Wohnfläche südlich der Aichacher Straße bebaut wird, anstatt die Planfläche im Norden. Die dargestellten Potenziale aus dem bestehenden Flächennutzungsplan wurden hinterfragt. Es handelt sich um Flächen die zwar langfristig entwickelt werden sollen, aber mangels Verkaufsbereitschaft derzeit nicht verfügbar sind.

Es wurde darauf hingewiesen, dass das geplante Sondergebiet und die Fläche für Gemeinbedarf auf potenziellen Ausgleichsflächen und in einem potenziellen Landschaftsschutzgebiet liegen. Die derzeitige Nutzung ist nach wie vor landwirtschaftlich. In der Abwägung aller Belange füreinander und gegeneinander ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Versorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs eine höhere Bedeutung für die Bevölkerung hat als ein potentielles Landschaftsschutzgebiet. Zusätzlich ist die Gemeinde bestrebt, überwiegend für die ortsansässige Bevölkerung Wohnraum zur Verfügung zu stellen um eine Abwanderung vermeiden zu können. Eine Alternative für Bauflächen oder die Entwicklung eines Sondergebietes für einen Supermarkt ist auf Grund der Immissionen durch die Autobahn und der topografischen Lage des Ortes nicht vorhanden ohne das Anbindegebot zu missachten. Der Flächennutzungsplan stellt lediglich die Entwicklungsziele der Gemeinde dar.

Landratsamt Aichach-Friedberg - Untere Immissionsschutzbehörde

Es wurde angemerkt, dass im Bereich der Wohnbaufläche hin zur Straße Schallschutzmaßnahmen notwendig und im Plan zu kennzeichnen sind. Der Anregung wurde nachgekommen.

Die Fläche für Gemeinbedarf sah der Immissionsschutz problematisch, da keine konkreten Aussagen über die Nutzung in der Begründung erläutert wurde und da die Fläche neben möglichen Wohnbauflächen liegt. Die Nutzung der Fläche für Gemeinbedarf wurde in der Begründung ergänzt.

Regierung von Schwaben und Regionaler Planungsverband Augsburg

Nach der gründlichen Analyse des Plangebietes gab es aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken und Anregungen.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth

Es wurden allgemeine wasserwirtschaftliche Hinweise zur Wasserversorgung und Grundwasserschutz sowie zur Abwasserbeseitigung, zudem zu den Belangen oberirdischer Gewässer und dem damit verbundenen Hochwasserschutz, gegeben.

Die Gemeinde Adelzhausen hat die wasserwirtschaftlichen Hinweise zur Kenntnis genommen, die Anregungen zum Grundwasser, zu möglichen geogenen Bodenbelastungen, zur

Niederschlagswasserversickerung sowie zu oberirdischen Gewässern und dem damit verbundenen Hochwasserschutz wurden in die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung aufgenommen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Es wurde angemerkt, dass 3 ha wertvolle landwirtschaftliche Nutzfläche der landwirtschaftlichen Produktion und damit der Nahrungsmittelproduktion entzogen werden.

In der Abwägung aller Belange füreinander und gegeneinander ist die Gemeinde der Auffassung, dass die Versorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs und die Schaffung von Wohnraum eine höhere Bedeutung für die Bevölkerung hat als die vorhandene landwirtschaftliche Nutzung.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.08.2020 hat in der Zeit vom 27.08.2020 bis einschließlich 28.09.2020 und erneut in der Fassung vom 07.10.2020 in der Zeit vom 20.10.2020 bis einschließlich 17.11.2020 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Es ging folgende Anregung ein, die wie folgt in der Abwägung berücksichtigt wurde:

Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Naturschutzbehörde

Es wurde angeregt, die an der Aichacher Straße ausgewiesenen Ausgleichsmaßnahmen zu entfernen und an einer anderen Stelle auszugleichen, denn auf dem 5 m breite Streifen an der Straße ist naturschutzfachlich kein adäquater Ausgleich möglich. Den Anregungen des Landratsamtes wurde nachgekommen, die Fläche wurde nicht als Ausgleichsfläche, sondern lediglich als Maßnahme der Minimierung angerechnet.

Landratsamt Aichach-Friedberg – Untere Immissionsschutzbehörde

Die Fläche für Gemeinbedarf sah der Immissionsschutz problematisch, da keine konkreten Aussagen über die Nutzung in der Begründung erläutert wurde und da die Fläche neben möglichen Wohnbauflächen liegt.

Bei der Wahl des Standorts für die Gemeinbedarfsfläche ist der Immissionsschutz nur ein Belang der zu berücksichtigen war. In Anbetracht der Häufigkeit der möglicherweise auftretenden Immissionen im Vergleich zur Verfügbarkeit der Fläche, der Lage am Ortsrand mit vorhandener Erschließung wurde die dargestellte Fläche beibehalten. Die Hinweise des Landratsamtes wurden bei der Wahl des Standortes berücksichtigt.

Die Gemeinde Adelzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.12.2020 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 02.12.2020 festgestellt.

Die 4. Änderung des Flächennutzungsplans wurde mit Bescheid vom 11.02.2021, Az. 6100-2, vom Landratsamt Aichach-Friedberg genehmigt.

5. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG VON PLANUNGSAalternativen

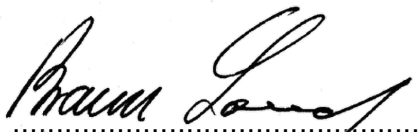
Die Gemeinde Adelzhausen ist bestrebt, die Inanspruchnahme von bisher nicht entsprechend genutzten Flächen, z.B. landwirtschaftliche Grundstücke, auf das notwendige Maß zu beschränken. Aus diesem Grund wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der ausschließlich Bau-recht für den konkret beabsichtigten Lebensmittelvollsortimentermarkt im benötigten Umfang schafft; anderweitige Vorhaben sind hier nicht zulässig. Im Ortszentrum wurde kein anderer Standort gefunden, der geeignet wäre als Ersatzstandort in Frage zu kommen, weder fachlich noch eigentumsrechtlich, da die Flächen innerorts für einen Lebensmittelvollsortimentermarkt um ein Mehrfaches größer sein müssten und die Anbindung dementsprechend ausgebaut werden müsste.

Die gewählte, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche ist aufgrund ihrer Größe und ihrer an den Siedlungskörper und die Verkehrsinfrastruktur angebotenen Lage für die Realisierung eines Lebensmittelvollsortimentermarktes gut geeignet; zudem wird diese auch den geforderten Rahmenbedingungen gerecht. Es sind vergleichsweise geringe Infrastrukturmaßnahmen notwendig, da auf bereits vorhandene Infrastruktur aufgebaut werden kann. Dem Anbindegebot wird durch einen unmittelbaren Anschluss an das bestehende und geplante Siedlungsgefüge umfassend Rechnung getragen; die regional- und landesplanerischen Vorgaben werden erfüllt.

Darüber hinaus hat die Gemeinde Adelzhausen ein erhebliches Interesse in Adelzhausen eine Lebensmittelnaheversorgung anbieten zu können. Mit dem Neubau an dem Standort wird die Sicherung einer zukünftigen und nachhaltigen Nahversorgung der Gemeinde mit Gütern des täglichen Bedarfs ermöglicht.

Aus städtebaulicher Sicht ist der Südhang für die Wohnbebauung bestens geeignet und war auch schon bei der Aufstellung des westlich benachbarten Baugebietes berücksichtigt.

Adelzhausen, den 26.09.2023



Lorenz Braun, 1. Bürgermeister

