



Gemeinde Hochdorf
Landkreis Biberach

BEBAUUNGSPLAN UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN „WASSERFALL“

Zusammenfassende Erklärung

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

**„Rechtskräftig durch
öffentliche Bekanntmachung
am 17.10.2019“**

Aufgestellt:
Schweinhausen, 23. September 2019

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. Satzungsbeschluss

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung und Geltungsbereich

In der Gemeinde Hochdorf herrscht eine anhaltend hohe Nachfrage nach Gewerbegrundstücken sowohl durch örtliche als auch nicht ortsansässige Gewerbetreibende. Der Gemeinde Hochdorf stehen seit geraumer Zeit keine Gewerbeflächen mehr zur Verfügung.

Die Entwurfsziele sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung von Gewerbeflächen in der Gemeinde Hochdorf,
- Sicherung und Schaffung von wohnortnahen Arbeitsplätzen,
- geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen,
- Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Geltungsbereich:



2. Verfahrensablauf Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

- Aufstellungsbeschlüsse
(§ 2 (1) S.1 BauGB und § 74 (6) LBO)
15.05.2018
- Ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse
(§ 2 (1) S.2 BauGB und § 74 (6) LBO)
30.05.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 (1) S.1 BauGB und § 74 (6) LBO)
11.06.2018 – 25.06.2018
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden
(§ 4 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
29.05.2018 – 29.06.2018
- Erneute frühzeitige Beteiligung der Behörden
(§ 4 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
18.06.2018 – 18.07.2018
- Billigung der Planentwürfe und Beschluss der Auslegung
(§ 3 (2) BauGB und § 74 (6) LBO)
12.03.2019
- Öffentliche Auslegung der Entwürfe
(§ 3 (2) S.1 BauGB und § 74 (6) LBO)
23.04.2019 – 27.05.2019
- Beteiligung der Behörden im Rahmen der öffentlichen Auslegung
(§ 4 (2) BauGB und § 74 (6) LBO)
19.04.2019 – 27.05.2019
- Satzungsbeschlüsse
(§ 10 (1) BauGB und § 74 (6) LBO)
08.10.2019
- Inkrafttreten
(§ 10 (3) BauGB und § 74 (6) LBO)
17.10.2019

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das geplante Gebiet stellt für die Schutzgüter Boden (v.a. Versiegelung), Wasser (Verringerung Grundwasserneubildung, Beschleunigung Oberflächenwasserabfluss), Arten und Biotope (Beeinträchtigung Teilebensräume und Biotopverbund) und Landschaftsbild/Erholung (Beeinträchtigung der Eigenart und Natürlichkeit der Landschaft, Beeinträchtigung der Fernwirkung) eine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Für die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen wurden folgende Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich festgesetzt:

- den weitgehenden Ausschluss spiegelnder oder reflektierender Gebäude- und Dachflächen
- den Ausschluss von Dacheindeckungsmaterialien aus Kupfer, Zink und Blei
- eine versickerungsoffene Gestaltung der Stellplätze
- die Versickerung bzw. Retention mit gedrosselter Ableitung des Oberflächenwassers der Gebäude und Verkehrsflächen
- die Verwendung von LED-Lampen mit insektendichtem Gehäuse und Abschirmung nach oben und zur Seite für die dauerhafte Straßen- und Außenbeleuchtung
- eine Durchgrünung und Eingrünung mit zahlreichen großen Laubbäumen und einer Hecke
- verrohrtes Fließgewässer zukünftig soweit möglich als offenen Graben entlang des Gewerbegebietsrands führen.
- Die Extensivierung von Grünland und die Anpflanzung einer Hecke
- Wiedervernässungsmaßnahmen im Ummendorfer Ried.

Für das Gebiet wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung auf Grundlage einer Begehung sowie einer Brutvogelkartierung durchgeführt. Hierbei wurden folgende Konflikte dargelegt:

- Im Umfeld des Plangebiets sind Brutreviere für Bodenbrüter wie die Feldlerche nicht mehr vorhanden. Damit kann ein artenschutzrechtlicher Konflikt hinsichtlich der Bodenbrüter ausgeschlossen werden.
- Auch Lichteffekte und Verlärmung können zur Störung von Brutpaaren im Umfeld führen. Werden dadurch Bruthabitate aufgegeben bzw. nicht mehr besetzt, ist das als Verbotstatbestand des § 44 (1) 2 BNatSchG zu werten.
- Eine Beschattung des Bahndamms kann zu einem Verlust des Standorts als Lebensraum für die Zauneidechse und damit zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen.
- Der Verlust von Nahrungshabitaten für die Brutvögel kann ebenfalls zu artenschutzrechtlichen Konflikten führen.

Nachfolgende Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wurden getroffen:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Vögeln und Fledermäusen sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, während der Vegetationsruhe von Oktober bis Ende Februar, durchzuführen.
- Der Verlust von Nahrungsflächen der Brutvögel ist durch die ökologische Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen (Extensivierung Wiese, Brachfläche, Heckenpflanzung) im Umfeld zu kompensieren.
- Für die Straßenbeleuchtung, und nach Möglichkeit auch für die Beleuchtung der Gewerbeflächen, sind LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) zu verwenden, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle so weit wie möglich einzuschränken. Leuchtkörper und Reflektoren sind dabei so auszurichten, dass die Lichtkegel nur auf die Straße gerichtet sind.
- Um eine Beschattung der Zauneidechsenhabitate am Bahndamm während des Aktivitätszeitraums der Zauneidechsen, jahreszeitlich von ca. Mitte März – Anfang Oktober und tageszeitlich im Frühjahr und Herbst vor allem während der wärmsten Stunden des Tages, zu verhindern sind die angrenzenden Baukörper in der Höhe zu begrenzen. Als Grenze für eine Beschattung des Bahndamms wurde dabei der 15. März um 10.00 Uhr angesetzt. Ab 10.00 Uhr am 15. März muss der Bahndamm vollständig besonnt sein.
- Zur Vermeidung von Individuenverlusten und Habitatverschlechterung bei Zauneidechsen ist der Feldweg am nordwestlichen Rand des Baugebiets und der Bahndamm während der gesamten Bauzeit gegen Befahren mit schwerem Baugerät, Ablagerungen und sonstigen mechanischen Beeinträchtigungen zu schützen (z.B. Absperrung durch Bauzaun).
- Grünachsen z. B. in Form von Baumreihen aus großen Laubbäumen entlang der Erschließungsstraßen und entlang der Kreisstraße K 7562 übernehmen Leitlinienfunktion für die Jagdhabitate von Fledermäusen und dienen Fledermäusen und Vögeln als Nahrungshabitate. Gleichzeitig sorgen die Grünachsen für eine bessere Durchlüftung und verringern die sommerliche Aufheizung des Gewerbegebiets.

4. Ergebnis des Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen neben Verfahrensvorgängen und Details der Erschließung folgenden wesentlichen Punkte:

- Für den Mischgebietsteil ist auf eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe zu achten. Dies wurde mit Hinweis auf die vertraglichen Regelungen zum Grundstückserwerb berücksichtigt.
- Eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes zur Einbindung in die Landschaft wurde durch entsprechende Pflanzgebote umgesetzt.
- Aufgrund der Einwirkungen durch Lärm auf das Gebiet und der Auswirkungen von Lärm aus dem Gebiet wurde ein entsprechendes Gutachten gefordert. Dieses Gutachten wurde gefertigt. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan eingearbeitet.
- Da das Gebiet in Wasserschutzzone IIIA liegt, wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
- Das Thema der Starkniederschlag wurde seitens des Wasserwirtschaftsamtes thematisiert. Es wurden die Starkregenschutzmaßnahmen außerhalb des Gebietes seitens der Gemeinde in der Begründung beschrieben. Im Gebiet selbst wurden sowohl bauliche Maßnahmen als auch Festsetzungen und Hinweise zum Schutz vor Starkniederschlagsabflüssen getroffen.

- Das archäologische Landesamt verwies auf ein Kulturdenkmal in der Nähe des Gebietes, das ggf. auch bis ins Gebiet reichen könnte. Die entsprechenden Maßnahmen werden im Zuge der Erschließung umgesetzt.
- Die entsprechenden Festsetzungen zu Anbauverboten, Zufahrtsverboten und Baubeschränkungen aufgrund der Kreisstraße wurden seitens des Straßenamtes thematisiert. Die entsprechenden Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.
- In der möglichen Beeinträchtigung der Kirche von Hochdorf wurde Konfliktpotential gesehen. Dies wurde jedoch aufgrund der Höhenlage seitens der Gemeinde nicht so gesehen und in der Abwägung entsprechend dargelegt.
- Seitens Eisenbahnbundesamt und Deutscher Bahn wurde darauf hingewiesen, dass Anlagen der Bahn nicht beeinträchtigt werden dürfen und durch die Planung des Gebietes keine Ansprüche an die Bahn gerichtet werden können.
- Seitens des Naturschutzes wurde verlangt, dass bis zur tatsächlichen Umsetzung der Maßnahme „Wiedervernässung Ummendorfer Ried“, die als planexterner Ausgleich herangezogen wird, entsprechende Interimsmaßnahmen zu treffen sind. Dies wird durch mit dem Naturschutz abgestimmte Maßnahmen im Gemeindegebiet (z.B. Anlegen von Blühwiesen usw.) umgesetzt.

5. Satzungsbeschlüsse

Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften wurden vom Gemeinderat am 08.10.2019 als Satzungen beschlossen. Die Satzungen sind mit der öffentlichen Bekanntmachung am 17.10.2019 rechtskräftig.