
MARKT WELDEN



Landkreis Augsburg

4. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
Nr. 27 „Welden Süd“

ENTWURF

Auftraggeber: Markt Welden

Fassung vom 14.05.2019

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: 17148

Bearbeitung: Christoph Roider, Markus Seitz

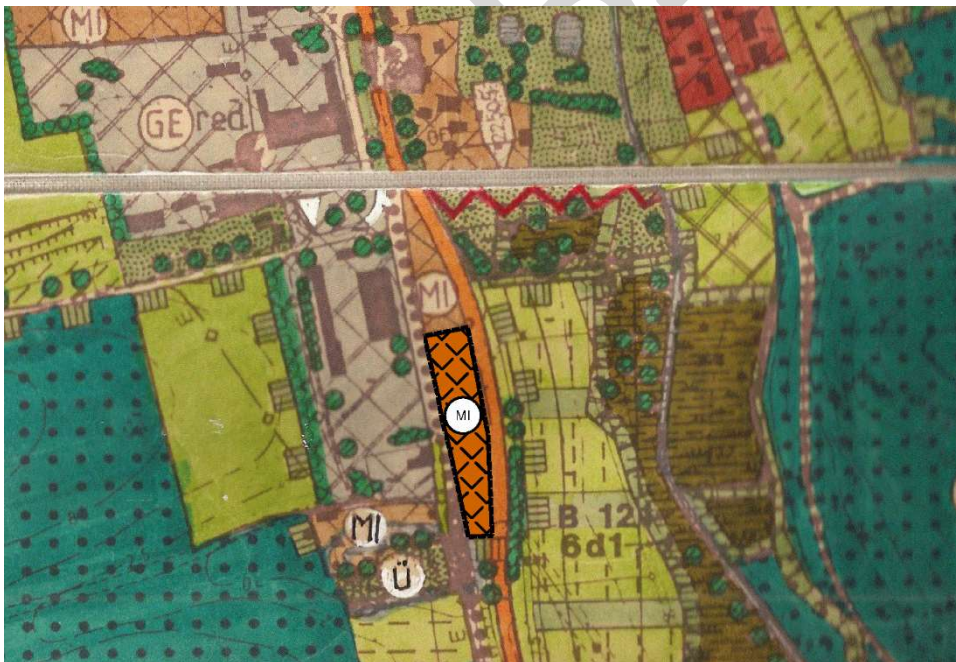
INHALTSVERZEICHNIS

A)	PLANZEICHNUNG	3
B)	VERFAHRENSVERMERKE	4
C)	BEGRÜNDUNG	5
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	5
2.	Beschreibung des Planbereiches	5
3.	Vorgaben, Planungsalternativen.....	6
4.	Planinhalt	6
D)	UMWELTBERICHT	7

A) PLANZEICHNUNG



Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (M 1: 5000)



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)



Bereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

4. Änderung des Flächennutzungsplanes (M 1:5.000)

B) VERFAHRENSVERMERKE

- (1) Der Rat des Marktes Welden hat in der Sitzung vom die Aufstellung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- (2) Für den Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom haben die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.
- (3) Der Entwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- (4) Der Markt Welden hat mit Beschluss des Rats vom die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom festgestellt.

Welden, den

.....

Peter Bergmeir, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- (5) Das Landratsamt Augsburg hat die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom, AZ gem. § 6 BauGB genehmigt
- (6) Ausgefertigt

Welden, den

.....

Peter Bergmeir, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- (7) Die Erteilung der Genehmigung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Welden wurde am gem. § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Welden, den

.....

Peter Bergmeir, 1. Bürgermeister

(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die beabsichtigte Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes an der südlichen Ortseinfahrt von Welden.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Welden Süd“ sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.,

Der nördliche Teil des Bebauungsplanes kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden. Der südliche Bereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft mit Gehölzpflanzungen dargestellt, weshalb für diesen Bereich die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Welden wird gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Bebauungsplanaufstellung zum vierten Mal geändert.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

Der Änderungsbereich liegt an der südlichen Ortseinfahrt von Welden.



Lage des Änderungsbereiches, unmaßstäblich

Westlich grenzt ein bestehender Gewerbebetrieb, östlich die Staatstraße an.

3. VORGABEN, PLANUNGSAalternativen

Die Änderung dient der Arrondierung des südlichen Ortsrandes, der bislang vor allem durch den von der Straße abgerückten Gewerbebetrieb geprägt wird.

Um die Fläche im Sinne der Nachverdichtung nutzbar zu machen, soll hier Planungsrecht in Form eines Mischgebiets geschaffen werden.

Da es sich hierbei um ein konkretes Vorhaben handelt, das der Nutzbarmachung einer bislang brachliegenden Fläche dient, stellen sich keine Planungsalternativen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wird die Besonderheit des Grundstückes durch dessen Lage an einem hoch frequentierten Radweg durch Festsetzung zur Errichtung eines Cafés besonders gewürdigt.

Grundsätzlich wäre es möglich die bauliche Entwicklung auf den nördlichen Bereich zu beschränken. Da dies eine zu starke Verdichtung in dem Bereich mit sich brächte, wurde hiervon abgesehen und der Weg einer langgezogenen, relativ niedrigen Bebauung mit Einbeziehung des südlichen Grundstücksteiles bevorzugt.

4. PLANINHALT

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft mit Gehölzpflanzungen dar.

Die Zielnutzung ist eine gemischte Baufläche.

Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Gehölzpflanzungen festgesetzt, deren Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplanes entbehrlich.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt und festgesetzt.

D) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 27 „Welden Süd“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Es wird 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 ist nicht erforderlich.

Der Umweltbericht enthält zusammenfassend nachfolgende Hinweise:

Der Bereich des Vorhabens ist derzeit unbebaut und wird als Straßenbegleitgrün mit Wegen genutzt. Altlasten sind nicht bekannt. Ein Eingriff in Biotope oder Schutzgebiete erfolgt nicht. Aufgrund der Versiegelung ergeben sich vor allem Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Das Landschaftsbild ist insbesondere durch das östlich angrenzende Gewerbe vorgeprägt. Da sich die Fläche als Restgrundstück zwischen Staatsstraße und Gewerbe darstellt, ist eine bauliche Nutzung und Nachverdichtung an dem Ort sinnvoll. Durch Pflanzungen kann eine Aufwertung des Artenreichtums erreicht werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

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