

Marktgemeinde Wellheim



Landkreis Eichstätt

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. XX "Dolmer"
für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes,
südlich des Seniorenzentrums in Wellheim
Markt Wellheim**

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 a BauGB**

Entwurfsverfasser:

Architekturbüro Böhm
Architekten PartG mbB
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/907670
Fax. 08421/9076729

Inhalt:

1. Einleitung
2. Planungsanlass und Planungsabsicht des Bebauungsplans
3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren
4. Verfahrensablauf
 - 4.1 Aufstellungsbeschluss
 - 4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.3 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 - 4.5 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

1. Einleitung

Nach § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung und setzt ihn durch die ortsübliche Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Dem Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planungsanlass und Planungsabsicht des Bebauungsplans

Da im Gemeindebereich Wellheim keine anderen Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, soll in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Betriebsbereich der Fa. Dolmer eine Fläche als Mischgebietsfläche bereit gestellt werden, um der Fa. Dolmer eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ wird dies ermöglicht.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. XX „Dolmer“ für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes wurde ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur. In der Folge des Bebauungsplans können in Teilbereichen bisher baulich nicht genutzte Flächen in Anspruch genommen werden, wodurch geringe erhebliche Beeinträchtigungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser zu erwarten sind. Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung wurde auf der Basis des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" sowie auf der

Grundlage der Vorschriften des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) durchgeführt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt.

4. Verfahrensablauf

4.1 Aufstellungsbeschluss

Zur gesicherten Umsetzung der Planungsziele hat der Marktgemeinderat der Marktgemeinde Wellheim in seiner Sitzung am 29.01.2015 beschlossen, den vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. XX „Dolmer“ für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes südlich des Seniorenzentrums in Wellheim aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

4.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplan Nr. XX „Dolmer“ für den Bereich des ehemaligen Bahnbetriebsgeländes südlich des Seniorenzentrums in Wellheim fand in der Zeit vom 03.11.2015 bis 03.12.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden durch die Zusendung der Planunterlagen aufgefordert, in der Zeit vom 03.11.2015 bis 03.12.2015 zum Entwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen. Seitens der Öffentlichkeit gingen fristgerecht keine Stellungnahmen ein.

Da die Problematik der Altlasten nicht geklärt werden konnte, wurde eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB nochmal in der Zeit vom 31.10.2022 bis 04.12.2022 durchgeführt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. XX „Dolmer“ des Marktes Wellheim abgegeben.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen fristgerecht Stellungnahmen ein.

Deutsche Telekom Technik GmbH Nürnberg
Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
Markt Nassenfels
Gemeinde Adelschlag
Markt Mörsheim
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen
N-ergie Netz GmbH Nürnberg
Eisenbahn-Bundesamt Außenstelle Nürnberg
Planungsverband Region Ingolstadt
Bayer. Bauernverband Ingolstadt
Vodafone GmbH Deutschland
IHK für München und Oberbayern
Markt Dollnstein
Regierung von Oberbayern
Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung Bezirk Nord
Landratsamt Eichstätt, Hochbau
Landratsamt Eichstätt, Sg. 42 Naturschutzbehörde
Landratsamt Eichstätt, Sg. 44 Umweltschutz
Markt Rennertshofen
Handwerkskammer für München und Oberbayern
Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

4.3 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt.

In der Sitzung des Marktgemeinderates vom 25.07.2024 wurden die Stellungnahmen dem Marktgemeinderat zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Das Abwägungsergebnis wurde vom Marktgemeinderat der Marktgemeinde Wellheim in seiner Sitzung am 25.07.2024 gebilligt. Der Plan wurde mit Beschluss vom 25.07.2024 zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

4.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB der Planung fand in der Zeit vom 01.10.2024 bis 01.11.2024 statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB offen gelegt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen zum Entwurf des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ der Marktgemeinde Wellheim abgegeben.

Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen fristgerecht Stellungnahmen ein:

Deutsche Telekom Technik GmbH Nürnberg
 Telefonica Germany GmbH & Co oHG
 Planungsverband Region Ingolstadt
 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ingolstadt-Pfaffenhofen
 Markt Nassenfels
 Landratsamt Eichstätt Umweltschutz
 Handwerkskammer für München und Oberbayern
 IHK München
 Landratsamt Eichstätt Gesundheitswesen
 Landratsamt Eichstätt techn. Hochbau
 Landratsamt Eichstätt, Wasserrecht
 Markt Dollnstein
 Markt Mörsheim
 Regierung von Oberbayern
 Staatliches Bauamt Ingolstadt
 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt
 Vodafone GmbH Deutschland
 Bayer. Bauernverband Ingolstadt
 Bergamt Südbayern
 Landratsamt Eichstätt Bauverwaltung Bezirk Nord
 Landratsamt Eichstätt Naturschutz
 N-Ergie Netz GmbH Nürnberg

4.5 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß §§ 3 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gesammelt, geprüft und in die Abwägung eingestellt.

In der Sitzung am 21.11.2024 wurden die Stellungnahmen dem Marktgemeinderat Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Das Abwägungsergebnis wurde vom Marktgemeinderat der Marktgemeinderat Wellheim in seiner Sitzung am 21.11.2024 gebilligt und der Bebauungsplan in der Fassung vom 21.11.2024 mit Begründung in der Fassung vom 21.11.2024 als Satzung beschlossen. Einzelheiten können der Sitzungsniederschrift zum entsprechenden Tagesordnungspunkt entnommen werden.

Im verfahrensleitenden Beschluss wurde die Verwaltung beauftragt, nach § 10 Abs. 3 BauGB den Satzungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Grundsätzlich kann jede Gemeinde eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen Inhalt geben will.

Gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt der städtebaulichen Erforderlichkeit und unter der Berücksichtigung normativer Vorgaben in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden.

Von diesem Grundsatz hat die Marktgemeinde Wellheim im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XX „Dolmer“ der Marktgemeinde Wellheim Gebrauch gemacht.

Die Entscheidungsgremien der Marktgemeinde Wellheim haben sich im Rahmen der Abwägungsvorgänge sowohl die positiven als auch die negativen Wirkungen ihres planerischen Handelns umfänglich bewusst gemacht, so dass das Planungsergebnis insgesamt sachgerecht ist.

Eichstätt, 23.06.2026

Wellheim 23.06.2026



.....
Josef Böhm, Architekt

.....
Husterer, 1. Bürgermeister
des Marktes Wellheim