

Zusammenfassende Erklärung zur Planfassung vom 17.11.2025 gem. § 6a Abs. 1 BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange der Umwelt wurden bei der Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Die Umweltprüfung zur Flächennutzungsplanänderung ist im Umweltbericht dargelegt.

Durch die Planung werden vorrangig Flächen für die Landwirtschaft in ein Sondergebiet umgewidmet. Ferner wird das bestehende Gewerbegebiet, das den südlichen Teil des Betriebsgeländes umfasst, zulasten des Sondergebiets erweitert. Zur Randeingrünung und grabenbegleitend werden Grünflächen ausgewiesen. Am östlichen Rand werden Bahnflächen differenziert eingearbeitet. Weitere untergeordnete Flächenanpassungen im Bestand dienen der Aktualisierung der Flächennutzungen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung. Parallel werden für dieses Gebiet die Bebauungspläne Nr. 30 „Gewerbe- und Sondergebiet Probfeld – 2. Erweiterung“ und Nr. 46 „Bestehendes Gewerbe- und Sondergebiet Probfeld – Neuaufstellung“ aufgestellt.

Bei den erstmalig betroffenen Flächen handelt es sich um vorwiegend intensiv genutztes Ackerland. Untergeordnet sind am Rand des derzeitigen Betriebsgeländes Gehölzstreifen vorhanden. Die Ackerflächen sind als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, v.a. für offendländbrütende Vogelarten von hoher Bedeutung.

Zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, deren Ergebnisse in die Bebauungspläne eingeflossen sind.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes wurde nach Kartierung und Erfassung 2024 gemäß gängiger Methodenstandards durchgeführt. Die Vermeidungsmaßnahmen sind in die Bebauungspläne eingeflossen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) sind zur Erweiterung erforderlich. Genauere Regelungen werden im Bebauungsplan Nr. 30 getroffen.

Zur Sicherstellung ausreichend leistungsfähiger Anbindungspunkte an das überörtliche Verkehrsnetz wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Es konnte aufgezeigt werden, dass es mit der Planung einschließlich der Erweiterung nach Norden (BP Nr. 30) zu einer gegenüber dem Bestand untergeordneten Verkehrszunahme kommt. Da sich die 2012 prognostizierte Verkehrszunahme so nicht eigestellt hat, wurden als Basiszahlen zur Bewertung der Verträglichkeit die belastbaren Daten einer geeigneten Zählstelle ausgewertet.

Die Umsetzung der Planung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Durch umfassende Maßnahmen insbesondere im Bereich Artenschutz, aber auch Plananpassungen zur Konfliktvermeidung auf Bebauungsplanenebene, sowie weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben. Den CEF-Maßnahmen zum BP Nr. 30 kommt dabei besondere Bedeutung zu.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden entsprechend den gesetzlichen Regelungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB und der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB umfassend (im Internet) beteiligt.

Einwände der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im ersten Verfahrensschritt setzten sich mit der Größe und der Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme auseinander. Ferner wurde der Verlust von Ackerflächen, die Sicherstellung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Umfeld, der Leitungsbestand, die Sicherung und der perspektivischen Ausbau der Bahnanlagen, die Verkehrsmengenzunahme und die Verkehrsbelastung in Lichtenau zur Sprache gebracht. Zu den Flächenanpassungen im Bestand, zur Darstellung von Zufahrten und zur Rücknahme der inneren Erschließung des Betriebsgeländes, zur Nutzungsregelung im Sondergebiet wurden ebenfalls Anregungen vorgebracht. Die Sicherung der Randeingrünung und der Funktionsfähigkeit und Ökologie der Gräben wurden angeregt.

Zu einigen Fragestellungen wurden Gutachten oder Fachplanungen erstellt und weitere Abstimmungsgespräche mit den jeweils zuständigen Fachbehörden geführt. Anschließend wurden die Stellungnahmen nach Prüfung im Gemeinderat ausführlich erörtert und sachgerecht abgewogen.

Im zweiten Verfahrensschritt wurde viele Einwände aus formalen Gründen wiederholt. Der Bedarfsnachweis wurde hinsichtlich der Bezugnahme zu Gewerbeflächen im Gemeindegebiet allgemein und Flächenumwidmungen auf dem Bestandsgelände erweitert. Auch mit der Inanspruchnahme wertiger landwirtschaftlicher Fläche hat sich der Gemeinderat auseinandergesetzt. Die vorhandene Verkehrsuntersuchung deckt alle Forderungen des Staatlichen Bauamtes ab und zeigt auf, dass ein Ausbau der Zufahrt nicht erforderlich ist. Die Stellungnahme der Gemeinde Weichering als Nachbargemeinde zur Verkehrsbelastung in Lichtenau wurde verkehrsplanerisch besonders geprüft. Wesentliche Informationen zur Alternativenprüfung für eine Verkehrsanbindung und zur Berechnung der Verkehrsmengen wurden daher in die Begründung eingefügt.

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Verfahren keine Stellungnahme abgegeben.

Nach eingehender Prüfung, weiteren Abstimmungen mit den zuständigen Fachplanern und Behörden wurde seitens des Gemeinderats die Abwägung aller Anregungen vorgenommen.

3. Planungsalternativen

Die Gemeinde hat sich im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes mit alternativen Möglichkeiten der Verkehrsführung und einer flächensparsameren Umsetzung befasst. Der Bestand und die Auslastung gewerblicher Flächen wurde für das gesamte Gemeindegebiet geprüft, ebenso die Innenentwicklungspotentiale im Gemeindegebiet. Am Standort selbst wurde auf eine multifunktionale und intensive Flächenverwertung hingewirkt, zur Schonung bislang nicht gewerblich genutzter Flächen.

Letztendlich wurde im Planungs- und Abwägungsprozess die vorliegende Variante befürwortet.