

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung

„MI Herrnwahlthann Süd“



Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird nach Beendigung des Auslegungsverfahrens der Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan und die Bereithaltung der Unterlagen zum Bebauungsplan werden in der Mittelbayerischen Zeitung, Laber Zeitung, in den gemeindlichen Schaukästen, sowie auf der gemeindlichen Homepage unter www.gemeinde-hausen.de, ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Dem Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Das Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „MI Herrnwahlthann Süd“ erfolgte im Parallelverfahren zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan. Der Flächennutzungsplan wurde am 26.4.2021 durch das Landratsamt Kelheim genehmigt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.07.2019 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan „MI Herrnwahlthann Süd“ aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 21.07.2020 bis 21.08.2020 durch Auslegung des Vorentwurfs stattgefunden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 21.07.2020 mit der Möglichkeit, bis zum 21.08.2020 eine Stellungnahme abzugeben.

Auslegung des Entwurfs i.d.F. vom 13.01.2021 mit allen Anlagen erfolgte im Zeitraum vom 25.05.2020 bis 22.06.2020. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (29) erfolgte vom 25.01.2021 bis 26.02.2021. Die Anregungen und Stellungnahmen wurden, wie bereits im Vorentwurfsverfahren gesammelt, gewichtet und beschlussmäßig in der Bauausschusssitzung behandelt. Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO erfolgte am 14.04.2021.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (als eigenständiger Abschnitt im Anhang zu der Begründung) beschrieben und bewertet wurden.

Im Umweltbericht und teilweise ergänzend in der Begründung zum Bebauungsplan wurden für die Änderungsflächen die Schutzgüter Menschliche Gesundheit, Erholung, Biotopschutz, Artenschutz, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur-Sachgüter und Entwicklungspotenziale im Freiflächenkontext sowie bestehende Vorbelastungen dargestellt. Darüber hinaus wurden Auswirkungen durch geplante Änderungen beschrieben, bewertet, Konfliktpotenziale aufgezeigt und die jeweilige Standorteignung unter Umweltaspekten beurteilt. Die geplanten Veränderungen wurden in ihrer Eingriffsintensität bilanziert und Kompensationserfordernisse aufgezeigt. Der Umweltbericht gibt gezielte Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung, Minderung bzw. Kompensation von Eingriffsfolgen.

Grundlagen für die Auswertungen im Umweltbericht bildeten zum einen die bebauungsplanrelevanten Umweltziele der wichtigsten Fachgesetze, die für den Bebauungsplan erstellten themenbezogenen Fachgutachten sowie der Regionalplan als Landschaftsrahmenplan, der die Ziele und Festsetzungen für Natur und Landschaft vorgibt. Ebenso wurde die Emissionsbelastung hinsichtlich des neu entstehenden Bauhofes bei den Planungen berücksichtigt. Zur Prüfung der Belastung durch Immissionen wurde das Sachverständigenbüro „hooock & partner ingenieure“ mit der notwendigen Begutachtung beauftragt.

Durch die geplante Maßnahme, der Verschiebung der Baugrenze, ist einem erträglichen Emissionswert zu rechnen.

Die Behörden und Nachbargemeinden wurden auf Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „MI Herrnwahlthann Süd“ mit der dazugehörigen Begründung wurde der Öffentlichkeit und den Behörden zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs 1 und Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (naturschutz- rechtliche Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Um im Zuge der Bebauungsplanung das Vorhandensein von Ausgleichsräumen in ausreichendem Umfang nachweisen zu können, ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der gesamte Kompensationsbedarf ermittelt worden. In der Begründung sind Ausgleichsflächen in einem notwendigen Umfang dargestellt, der den tatsächlichen Bedarf deckt. Damit kann der durch die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöste Kompensationsbedarf als „abgesichert“ angesehen werden.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen liegen zur Einsichtnahme vor:

- Grünordnerische Aussagen zur Neuaufstellung des Bauleitplanes
- Umweltbericht zur Neuaufstellung des Bauleitplanes
- eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Aussagen der Träger öffentlicher Belange
- eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB
- eingegangene Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. Aussagen der Träger öffentlicher Belange
- eingegangene Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Baugrundgutachten
- Schalltechnische Untersuchung (Sachverständige für Immissionsschutz und Akustik „hooock farny ingenieure“; Landshut)

2. PLANUNGSAalternativen

Nachdem das Plangebiet insgesamt als geeignet erachtet wurde und langfristig keine Standortalternativen zur Verfügung stehen, wurden keine externen Planungsalternativen erwogen. Die Untersuchung verschiedener Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs führte letztendlich zu der aktuellen Planung.

3. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG

3.1. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die Benachrichtigung der Öffentlichkeit erfolgte über die Durchführung der öffentlichen Auslegung und fand im Zeitraum vom 21.07.2020 bis 21.08.2020 statt. In dem Zusammenhang wurden keine Anregungen bzw. Einwände von Nachbarn vorgebracht.

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Entwurfs des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 13.01.2021 erfolgte in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021. Es wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

3.2. BEHÖRDENBETEILIGUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER

ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans erfolgte in der Zeit vom 21.07.2020 bis 21.08.2020 (§ 4 Abs. 1 BauGB). Dabei wurden von verschiedenen Fachstellen folgende wesentliche Anregungen vorgebracht:

Bayerischer Bauernverband:

Es wurden entsprechende Hinweise in der Begründung und im Plan des Bebauungsplanes ergänzt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Es wurde eine 15 m Baumfallgrenze veranlasst. Nach Absprache mit dem Amt muss die Gemeinde sich mit dem Amt absprechen, welche Bäume als potentielle Gefahr zu sehen sind und wie mit diesen umgegangen wird. Die Baugrenze wurden mit einem 15 m Abstand zum Waldbestand angepasst.

Wasserwirtschaftsamt Landshut:

Die Hinweise des wassersensiblen Bereiches wurden in die Begründung aufgenommen. Der Bach führt bei Starkregenereignissen Wasser. Der Passus der Altlasten wurde in die Hinweise des Bebauungsplanes mit aufgenommen.

Landratsamt Kelheim:

Belange des Straßenverkehrsrechts

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Belange des kommunalen Abfallrechts

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Belange des staatlichen Abfallrechts

Die Gemeinde sichert zu, dass kein Eingriff in die derzeitige Rekultivierungsschicht sowie den Deponiekörper selbst stattfindet. Falls weitere Untersuchungen notwendig sind, werden diese erstellt. Vorab wird alles mit dem Landratsamt Kelheim, Sachgebiet 44 – Wasserrecht, staatl. Abfallrecht, Bodenschutzrecht abgestimmt.

Belange der Kreisstraßenverwaltung

Die erforderlichen Sichtfelder des Weges, Flur. Nr. 127 in die Kreisstraße KEH 11 sind ganzjährig durch die Gemeinde Hausen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung höher als 0,80 m über Straßenniveau freizuhalten.

Belange des Naturschutzes

zu Punkt 1: Flächenwidmung

dieser Punkt wurde von der Gemeinde mit dem Flurbereinigungsamt abgeklärt.

Danach wurde die Berechnung der erforderlichen Ausgleichsfläche überarbeitet.

zu: Punkt 2 Gehölzbestände

Zur Realisierung der Maßnahme ist es erforderlich die Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu roden. Der Antrag dafür wird vorab gestellt. Auf die notwendige Rodung wurde im Umweltbericht bereits hingewiesen. Die dafür erforderlichen Ausgleichsflächen wurden berechnet. Die zu rodenden Gehölzbestände wurden in den Bebauungsplan eingetragen.

zu Punkt 3: Spezieller Artenschutz

Nach Rücksprache mit Herrn Deifel (Untere Naturschutzbehörde im LRA Kelheim) ist vorab eine Potentialeinschätzung durchzuführen. Sollten sich dabei Hinweise auf schützenswerte Bestände zeigen sind weitere Untersuchungen erforderlich. Ein Angebot für die Potentialeinschätzung wird durch das Büro Fröschl eingeholt.

zu Punkt 4 Bestandsaufnahme und Bewertung

Die zu rodenden Gehölzbestände wurden in die Ausgleichsflächenberechnung mit einbezogen. Auch die Einordnung der Kategorie wurde überprüft.

zu 5. Bilanzierung

Die Einordnung des Kompensationsfaktors wurde angepasst.

zu 6. Ausbau Flurweg

Der Ausbau des Flurwegs wurde in der Berechnung der erforderlichen Ausgleichsflächen berücksichtigt.

Belange des Immissionsschutzes

Eine Abwägung war nicht notwendig.

Belange des Städtebaus

Die Baufenstererweiterung wurde deutlicher herausgearbeitet. Die Flächenbezeichnung wurde deutlicher. Auf eine Abgrenzung der Nutzung durch Planzeichen wurde verzichtet, da das gesamte Gebiet einheitlich als Mischgebiet betrachtet werden muss.

Belange des Bauplanungsrechts

Es wurden freie Flächen im Innenbereich, falls vorhanden, und die in Begründung mit eingearbeitet.

Regionaler Planungsverband Regensburg

Die Hinweise wurden textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ergänzt.

Bayernwerk:

Die 20 Kv-Mittelspannungsfreileitung wurde im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt. Alle Sicherheitsabstände werden eingehalten. Bei Einsatz größerer Baugeräte wird mit erhöhter Vorsicht gearbeitet. Vor Erdarbeiten wird eine Planauskunft über unterirdische Anlagen eingeholt. Die Abstandszone der Pflanzen und Sträucher wird eingehalten. Die DIN 1998 wird beachtet. Rechtsverbindliche Pläne werden an die Bayernwerk gesendet.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND DER SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 13.01.2021 erfolgte in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 (§ 4 Abs. 2 BauGB). Dabei wurden von verschiedenen Fachstellen Einwände bzw. Anregungen geäußert, welche wie folgt beachtet wurden.

Regierung von Niederbayern:

Eine dichtere Bebauung wird hier nicht angedacht. In diesem Bereich befindet sich lediglich der Jugendtreff.

Bayerischer Bauernverband:

Eine Abwägung war nicht notwendig.

Bayernwerk:

Eine Abwägung war nicht notwendig.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Bereich Landwirtschaft:

Die Stellungnahme von 12.08.2020 wurde ausreichend berücksichtigt.

Bereich Forsten:

Es wird eine Duldungs- und Haftungsausschlusserklärung seitens des Vorhabenträgers zu Gunsten der Waldbesitzer der Waldgrundstücke mit den Flurnummern 133/1, 134/1, 135/1, 136/1, 137/1 und 138/1 der Gemarkung Herrnwahlthann erstellt. Diese Duldungserklärung wird auch dinglich gesichert.

Landratsamt Kelheim:

Keine Bedenken:

- *Kreisbrandrates*
- *Bauplanungsrecht*

Kommunales Abfallrecht:

Keine Einwände

Staatliches Abfallrecht:

Eine Abwägung Notwendig

Belange der Kreisstraßenverwaltung:

Keine Einwände. Die Hinweise werden durch die Gemeinde umgesetzt.

Belange des Naturschutzes:

Unter textliche Festsetzungen im Bebauungsplan wurde darauf hingewiesen, dass die zu rodenden Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs und die zu erhaltenden Gehölzbestände gemäß Art. 16 BayNatSchG geschützt sind und für die Beseitigung eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden muss.

Unter Hinweise wurden die Flächen für die Ausgleichspflanzungen aufgeführt unter Verweis auf die Ausgleichsflächenberechnung.

Im Umweltbericht handelte es es sich um einen Schreibfehler. Richtig ist, dass Gehölzrodungen nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. erfolgen dürfen.

In den Bebauungsplan wurde aufgenommen, dass die Holzhaufen erst im Mai entfernt werden dürfen.

Die vorhandenen Gehölzbestände wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen und bezüglich zu erhalten oder zu roden gekennzeichnet.

Die Fl. Nr. 358 als Ausgleichsfläche wurde in den Bebauungsplan unter Punkt 12 mit aufgenommen.

Im Bebauungsplan wurde unter textliche Festsetzungen aufgenommen, dass für die Ausgleichspflanzung auf den Fl. Nrn. 307 und 443/1 nur autochthones Pflanzgut verwendet werden darf. Näheres siehe Ausgleichsflächenberechnung.

Die Pflegemaßnahmen aus der Beschreibung im Ökokonto wurden übernommen. Die Rodung der vorhandenen Kiefer entfällt. Die Großbäume auf Fl. Nr. 307 wurden aus der Pflanzenliste gestrichen.

In die Ausgleichsflächenberechnung wurde mit aufgenommen, dass die Grenzen der Ausgleichsflächen mit Eichenpfählen markiert werden.

Die Karte 1 wurde geändert und ergänzt

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans nicht bekannt ist welche Flächen für die Begrünung zur Verfügung stehen ist es nicht sinnvoll auf der Bebauungsplanebene Grünflächen einzutragen. Die Festsetzung, dass mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist gewährleistet, dass eine ausreichende Begrünung erfolgt.

Die Meldung der Ausgleichsflächen an das Ökoflächenkataster und an die untere Naturschutzbehörde ist durch die Gemeinde Hausen zu veranlassen.

Belange des Immissionsschutzes:

Keine Bedenken

Belange des Städtebaus:

Der Passus „[...] zählt jedoch nicht als eigenes Geschoss“ wurde redaktionell entfernt.

Wasserwirtschaftsamt Landshut:

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des HQ 100 Bereiches. Die Baugrenze des möglichen Wohnhauses im Westen wird 8 m Abstand zum Bach haben. Der Passus der Altlasten wurde in die Hinweise des Bebauungsplanes mit aufgenommen.


4. FAZIT

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „MI Herrnwahlthann Süd“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen in der Bauleitplanung wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Unter diesen Bedingungen und unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Umweltauswirkungen durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan als gering bzw. umweltverträglich einzustufen.

5. UNTERSCHRIFT

Hausen, den 05.05.2021


.....
Johannes Brunner
Erster Bürgermeister

