

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a (1) Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan

„Wagnerberg II“

PLANUNGSTRÄGER



Markt Nittendorf

Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf

PLANVERFASSER



Architekturbüro Haller

Kumpfmühler Strasse 30
93051 Regensburg

In Kooperation mit:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan nach der Beschlussfassung "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".

Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassende) Erklärung einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsziel	3
2.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
2.1	Datengrundlagen	3
2.2	Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	3
2.3	Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	4
2.4	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	4
3.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	5
3.1	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB	5
3.2	Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB.	5
3.3	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB	5
3.4	Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB, Ergebnis der Abwägung	5
4.	Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	5

1. Planungsziel

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans "Wagnerberg II" ist es, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fischerberg“ vom 18.01.1973 bislang weitgehend unbebaut liegende, ca. 7.500 m² große Planungsgebiet zu entwickeln. Gemäß den Zielsetzungen des Bayerischen Staatministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist die Verdichtung im Innenbereich bzw. am Ortsrand einer städtebaulichen Entwicklung im überwiegend landschaftlich geprägten Außenbereich vorzuziehen. Die Bebauung dieses ca. 120 m langen und ca. 75 m breiten Grundstücksstreifens innerhalb des bestehenden Wohngebietes stellt eine Arrondierung der bereits vorhandenen Bebauung dar. Vorgesehen ist die Realisierung eines Wohngebietes mit Einfamilienhausbebauung (6 Baugrundstücke). Dadurch sollen die umgebenden Wohnbebauungen Wagnerbergstraße und Almstrasse städtebaulich sinnvoll ergänzt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1. Datengrundlagen

Für die Belange des Umweltschutzes ist gem. § 2 (4) BauGB im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt worden sind und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im Rahmen der schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung haben sich die TÖB zur Erforderlichkeit und zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung geäußert. Dies erfolgte im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen.

Zur Untersuchung möglicher Einflüsse von Immissionen wurde eine Schalluntersuchung durchgeführt. Zusammengefasst kann festgestellt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans der Orientierungswert nach DIN 18005 am Tag an den Süd- und Westfassaden nicht eingehalten werden kann. In der Nacht kommt es zur Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm wurden daher Festsetzungen zur Ausbildung des Bauschalldämmmaßes sowie zur Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume getroffen.

Zum Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese hat ermittelt, dass im Plangebiet ungünstige Versickerungsverhältnisse herrschen. Der Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen im Plangebiet ist nicht möglich. Daher wurde für das geplante Wohngebiet die Untersuchung Niederschlagsentwässerung erstellt und Festsetzungen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen.

Für die Umsetzung dieser Festsetzungen ist ein Erschließungsvertrag zwischen der Gemeinde und dem Erschließungsträger unter Berücksichtigung der gemeindlichen Entwässerungssatzung vorgesehen und in der Eingabeplanung nachzuweisen. Die Vorplanung der Erschließungsplanung empfiehlt einen maximalen Abgabewert von Niederschlagswasser aus dem Baugebiet an das bereits bestehende Kanalsystem. Das erforderliche Rückhaltevolumen sollte nach Empfehlung des Erschließungsplaners im festgesetzten Eigentümerweg untergebracht werden. Der Bebauungsplan gibt auch die Möglichkeit, Teile des Rückhaltevolumens in den Grundstücken zu errichten. Dazu erfolgte die Festsetzung einer max. zulässigen Niederschlagswasser-Abgabemenge bezogen auf die Grundstücksfläche im WA als relativer Wert. Insgesamt soll aus dem gesamten

Baugebiet bezogen auf die gesamte Fläche des allgemeinen Wohngebiets mit Eigentümerweg nicht mehr als 0,5l /sec (Hinweis: je 1000 m² Grundstücksfläche) an den bestehenden Mischwasserkanal abgegeben werden.

Im Umweltbericht wurden darüberhinaus die voraussichtlichen Auswirkungen bei Durchführung der Planung schutzgutbezogen dargestellt.

2.2 Vermeidung / Minimierung erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Dem Vermeidungs-/Minimierungsgebot entsprechend sind Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen im Umweltbericht dargestellt und in den Bebauungsplan als Festsetzung bzw. Hinweis aufgenommen worden.

Folgende Festsetzungen wurden getroffen:

- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Schallimmissionen (Ausbildung Bauschalldämmmaß, Anordnung der Belüftung besonders schutzbedürftiger Räume)
- Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (Begrenzung der GRZ, Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung)
- Vorgaben zur Begrünung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (Mindestbegrünung, Pflanzung autochthoner Laubbäume, keine vegetationslosen Schotter- oder Kiesflächen, keine Verwendung züchterisch veränderter Nadelbäume oder Thujenhecken)
- Vorgaben zur Dachbegrünung
- Vorgaben zur Verwendung von Leuchtmittel in Freibereichen
- Festsetzungen auf einer Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Festsetzung einer Einzäunung gegenüber den privaten Grundstücksflächen

2.3 Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Im Geltungsbereich sind Aufwertungsmaßnahmen auf Grundlage der städtebaurechtliche Eingriffsregelung zur Kompensation sowie aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben festgesetzt. Innerhalb des Geltungsbereiches können Teilflächen des Biotop-/Nutzungstyps artenarme Ruderalflächen aufgewertet werden. Die Flächen werden als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich festgesetzt.

2.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Entsprechend § 4 c BauGB überwachen die Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans eintreten, um in der Lage zu sein, Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Überwachung erfolgt demnach entsprechend der verbindlichen Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Marktgemeinde Nittendorf sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Für die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsfläche wird eine ökologische Baubegleitung angeraten und gegebenenfalls im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Für die Öffentlichkeit bestand die Möglichkeit, sich vom 25.03.2022 bis 29.04.2022 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.03.2022 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und aufgefordert, zum Vorentwurf des Bebauungsplans Stellung zu nehmen.

3.2 Umgang mit den Hinweisen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 / § 4 Abs. 1 BauGB

Die Äußerungen und Hinweise wurden geprüft und sind zum überwiegenden Teil in den Entwurf des Bebauungsplans in Form von Festsetzungen und Hinweisen bzw. in den Umweltbericht eingeflossen.

3.3 Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans "Wagnerberg II" mit der dazu gehörigen Begründung einschließlich Umweltbericht sowie den bisher vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurde vom 18.12.2022 bis 13.01.2023 öffentlich ausgelegt. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 07.12.2022 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3.4 Umgang mit den Stellungnahmen aus den Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB - Ergebnis der Abwägung

Aufgrund der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Entwurfsfassung vom 22.11.2022 wurden redaktionelle Ergänzungen vorgenommen, die jedoch keine inhaltlich relevanten Aspekte ergeben haben, die eine nochmalige Änderung des Bebauungsplanentwurfes notwendig gemacht hätten. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden durch redaktionelle Ergänzungen berücksichtigt bzw. waren bereits in der Entwurfsfassung vom 21.03.2023 berücksichtigt.

4 Begründung der Wahl des Plans nach Abwägung mit geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Grundlage des B-Plans bildet der Aufstellungsbeschluss der Marktgemeinde Nittendorf vom 15.02.2022. Die Marktgemeinde Nittendorf stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um eine bisher weitgehend unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges in Etterzhausen einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen. Die Planungsfläche ist durch die Wagnerbergstraße bereits erschlossen. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche als Eigentümerweg sowie die Festlegungen im Bebauungsplan wird es ermöglicht, dass neben dem vorhandenen Gebäude ca. fünf weitere Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen entstehen können. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht somit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld. Dem Planverfasser lag ein älterer Bebauungsplan „Fischerberg“ vor, dessen Wirksamkeit durch den Planverfasser nicht beurteilt werden konnte. Unabhängig davon obliegt es der Gemeinde, durch einen Bebauungsplan bereits bestehende Baurechte zu überdecken und einer erforderlichen und zielgerichteten, neuen städtebauliche Entwicklung zuzuführen. Der

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch

zum Bebauungsplan „Wagnerberg II“

vorliegende Bebauungsplan entspricht dem allgemeinen Planungsgrundsatz, die Flächeninanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen im sogenannten Außenbereich zu minimieren und stattdessen Baulücken im Siedlungszusammenhang nachzuverdichten oder erstmals einer Bebauung zuzuführen. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit dem vorrangigen Ziel der sogenannten Innenentwicklung.

Aufgestellt, 28.03.2023

Jürgen Haller
Dipl.Ing. FH Architekt