Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (Baugesetzbuch)

Bebauungsplan „Hütberg-Nord" mit integrierter Grünordnung

in der Ortschaft Weidenthal

Es besteht die Verpflichtung, eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 10a Abs. 1 BauGB).

1. Geltungsbereich, Lage und Dimension des Planungsgebietes

Das 19.476 m² große Plangebiet liegt knapp 3,0 km nördlich von Guteneck am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Weidenthal. Die Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Flächen genutzt und sind im bestandskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Guteneck als „Allgejmeines Wohngebiet" dargestellt. Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Gemeinde Guteneck möchte mit der Baugebietsausweisung ein entsprechendes Angebot schaffen, damit die Nachfrage nach Bauplätzen über den kurzfristigen Bedarf hinaus gedeckt werden kann, sodass insbesondere Ortsansässige die Möglichkeit haben am Ort zu bleiben. Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist stetig vorhanden.

Das geplante Baugebiet bietet einen Anschluss an die nördliche Bebauung und bildet eine Abrundung mit der gegenüberliegenden Bebauung, sowie einen Abschluss im Norden. Da sich in der Nähe der Sportplatz und das Feuerwehrgerätehaus befinden, ist eine weiterführende Bebauung noch weiter nördlich nicht geplant.

2. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat Guteneck hat in seiner Sitzung am 06.03.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hütberg-Nord" beschlossen. Hierauf wurde durch ortsübliche Bekanntmachung an der Amtstafel am 26.04.2019 hingewiesen.

In der Zeit vom 10.08.2020 bis 15.09.2020 wurde die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, artenschutzrechtliche Prüfung, Bestandsplan sowie ein Kurzbericht zur Versickerung wurden während dieser Zeit öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt bzw. auf der Homepage der Gemeinde Guteneck veröffentlicht.

Die förmliche Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 29.01.2021 bis 03.03.2021 durchgeführt. Hierauf wurde durch Bekanntmachung an der Amtstafel vom 21.01.2021 bis 04.03.2021 hingewiesen. Der Bebauungsplan mit textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, artenschutzrechtliche Prüfung, Ausgleichsplan, Bestandsplan sowie ein Kurzbericht zur Versickerung wurden während dieser Zeit öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt bzw. auf der Homepage der Gemeinde Guteneck veröffentlicht.

Die Planunterlagen in der Fassung vom 10.03.2021 wurden vom Gemeinderat in der Sitzung am 10.03.2021 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan „Hütberg-Nord“ mit integrierter Grünordnung, textlichen Festsetzungen und sämtlichen Anlagen werden mit Bekanntmachung rechtskräftig.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Hütberg-Nord“ wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und 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. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hängen von der jeweiligen Planungssituation bzw. der zu erwartenden Eingriffserheblichkeit ab. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt und können dort detailliert eingesehen werden.

Inhalt der Prüfung waren die Belange des Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, kulturelles Erbe, sonstige Sachgüter sowie Belange der Pflanzen und Tiere und deren Lebensräume (mit artenschutzrechtlicher Prüfung), Belange der Landschaft, Belange des Bodens und der Fläche, Belange des Wassers sowie Belange des Klimas und der Luft.

Allgemeine Zusammenfassung:
Die Untersuchungen belegen bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere aufgrund der strukturellen Ausprägung relativ hohe Eingriffserheblichkeiten, da ein strukturreicher Teil der Kulturlandschaft beansprucht wird, der eine erhebliche Bedeutung als Lebensraum von Pflanzen und Tieren aufweist. Artenschutzrechtliche Verbotsbestände werden unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmen nicht ausgelöst. Auf den nordwestlich an das Baugebiet angrenzenden Ausgleichs-/Ersatzflächen sind CEF-Maßnahmen durchzuführen. Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) eingehend untersucht und beurteilt. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit, das kulturelle Erbe und die sonstigen Sachgüter sowie auf die Schutzgüter Wasser, Klima und Luft sind als gering einzustufen. Das Schutzgut Boden wird als gering bis mittel eingestuft.

Das geplante Vorhaben verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, die entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden müssen. Zur rechtssicheren und einheitlichen Anwendung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ herangezogen.

Das Ausgleichserfordernis beträgt 5.437 m². Die erforderlichen Maßnahmen werden überwiegend im nordwestlichen Anschluss an das Baugebiet erbracht (5.288 m²). Darüber hinaus werden noch kleinflächig auf einer Fläche von 213 m² Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Flur-Nr. 1081/5 der Gemarkung Guteneck) erbracht.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind in erster Linie die geplanten Begrünungsmaßnahmen (Hecke an der Nordseite), die Maßnahmen zum Gehölzerhalt (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie die Entwässerung im Trennsystem zu nennen. Zwingend umzusetzen bzw. zu beachten sind außerdem die Maßnahmen im nordwestlichen Anschluss und die CEF-Maßnahmen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG sicher auszuschließen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Schutzguts Bodens sind Vermeidungsmaßnahmen möglich und umzusetzen, die v.a. die Bauphase betreffen, wie u.a. die Verwertung des überschüssigen Mutterbodens (Oberboden) nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Unter Beachtung der Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass den Anforderungen der Eingriffsregelung des Naturschutzgesetztes ausreichend Rechnung getragen wird.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung

Entsprechend § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden die Öffentlichkeitsbeteiligungen und gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB die Beteiligungen der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durchgeführt (siehe 2.: Verfahrensablauf).

Im Folgenden werden die eingegangenen Stellungnahmen, die eine Abwägung, Behandlung und Beschlussfassung erforderten, zusammengefasst dargestellt. Alle Stellungnahmen und deren Würdigung bzw. Abwägung sind ausnahmslos den Protokollen zu den Gemeinderatsitzungen zu entnehmen.

Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Beschluss-Nr. 91 vom 28.10.2020)

- Der von der Immissionsschutzbehörde (LRA) vorgeschlagene Hinweis auf die Informationsbroschüre zum Thema Schallschutz bei Wärmepumpen wird in den Hinweisen zur Satzung aufgenommen.

- Die vom Wasserwirtschaftsamt aufgeführten Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser/Niederschlagswasser werden in den Hinweisen zur Satzung ergänzt. Den Gefahren und Regelungen durch wild abfließendes Wasser wird durch den am nördlichen Rand des Baugebiets geplanten Wall mit Mulde sowie der geplanten Regenrückhaltung im Ortskern, entgegengewirkt.

- Das Amt für Ländliche Entwicklung Opf. weist auf die Lage im Flurneuordnungs- u. Dorferneuerungsverfahren Guteneck-Weidenthal, wertvolle Heckenstrukturen und auf wild abfließendes Wasser hin. Die Heckenstrukturen wurden in der Eingriffsbilanz entsprechend hoch bilanziert. Berücksichtigung des wild abfließenden Wassers siehe auch Pkt. Wasserwirtschaftsamt. Zudem enthält die Stellungnahme Anregungen zur Firstrichtung der Gebäude bzw. zum Erlass einer Baufibel, denen allerdings nicht Rechnung getragen wurde. Als Festsetzung im Bebauungsplan wird die Anregung, Begrenzung von Steinschüttungen, Kies-/Granitbeeten auf max. 5% der Grundstücksfläche, aufgenommen.

- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist auf eine landwirtschaftliche Hofstelle in ca. 50 m Entfernung hin. Nach Aussage des Eigentümers werden hier keine Nutztiere mehr gehalten. Es kann davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigung von dieser Hofstelle ausgeht.

- Die Anlagen der Bayerwerk Netz GmbH werden in den Planunterlagen berichtigt. Zudem wird eine Fläche für eine Transformatorenstation eingeplant. Die 20 kV-Freileitung soll verlegt werden.

- Die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde enthält in erster Linie Ausführungen zum Thema Biotop-/Artenschutz, Eingriffsregelung, Ausgleichs- und Ersatzfläche, naturschutzrechtliche Belange. Angaben hinsichtlich der geschützten Biotope, der Habitatausstattung, des Pflanzmaterials bzw. Saatguts, einer ökologischen Baubegleitung sowie des speziellen Artenschutzes, insbesondere bzgl. der Zauneidechse, werden konkretisiert überarbeitet bzw. ergänzt.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme fristgerecht eingegangen:

- Den Anregungen und der Kritik an der Straßenführung, des wild abfließenden Wassers, des Verlustes der Heckenstrukturen, der Beeinträchtigung seines landwirtschaftlichen Betriebs und der privaten Quelle sowie der Lage im Flurbereinigungsgebiet musste entgegengehalten werden. Die Begründung hinsichtlich der Erschließung durch die Gemeinde wird angepasst. Nach weiterer Prüfung der vorgetragenen Bedenken wurden keine Einschränkungen festgestellt, die in der Planung beachtet werden müssen.

Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB (Beschluss-Nr. 37 vom 10.03.2021)

- Die vom Wasserwirtschaftsamt vorgeschlagene redaktionelle Umbenennung auf S. 19, Ziff. 7 der Satzung von „Zum Schutz von Erdarbeiten" in „Belange des vorsorgenden Bodenschutzes" wird vorgenommen.

- Die Bayernwerk Netz GmbH weist auf eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit hin sowie auf Ausführungen von Leitungsbauarbeiten. Es sind dadurch keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planungen erforderlich.

- Die vom Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung vorgeschlagene Grenzermittlung wird im Zuge der Erschließungsplanung erfolgen.

- Der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord weist auf die Verbesserung des öffentlichen Personennahverkehrs hin sowie auf die Beachtung der Stellungnahmen der landwirtschaftlichen Fachstellen. Es bestehen keine Einwendungen/Bedenken seitens der landwirtschaftlichen Fachstellen. Der öffentliche Personennahverkehr ist mit einer Buslinie sowie dem „Baxi" optimal ausgeschöpft. Es sind dadurch keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planungen erforderlich.

- Die Bedenken der Kreisheimatpflegerin bzgl. des Verlustes hochwertiger Heckenstrukturen konnten ausgeräumt werden. Es sind keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planungen erforderlich.

Seitens der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme fristgerecht eingegangen:

- Den Anregungen und der Kritik an der Straßengestaltung im Bebauungsplan, der generellen Ausweisung eines Baugebiets, des wild abfließenden Wassers, des Verlustes der Heckenstrukturen, der Beeinträchtigung seines landwirtschaftlichen Betriebes und der privaten Quelle sowie der Befürchtung der Zersiedelung der Ortschaft musste erneut entgegengehalten werden. Nach weiterer Prüfung der vorgetragenen Bedenken wurden keine Einschränkungen festgestellt, die in der Planung beachtet werden müssen. Sämtliche Bedenken zum Thema Heckenstrukturen und wild abfließendes Wasser wurden bereits in der Planung berücksichtigt. Die Abwägung aus der frühzeitigen Beteiligung zum Thema Lage im Flurbereinigungsgebiet wurde nochmals ergänzt und erläutert. Es sind keine weiteren Änderungen oder Ergänzungen der Planungen erforderlich.

4. Mögliche alternative Planungsvarianten

Städtebaulich und aus sonstigen Erwägungen tragbare bzw. sinnvolle Ausweisungen in anderen Bereichen von Weidenthal gibt es nicht bzw. stehen nicht zur Verfügung. Im Innenbereich (Baulücken, Gewerbe- und Industriebrachen sowie sonstige Leerstände) gibt es keine sinnvoll nutzbaren Flächen, die den Bedarf auch nur annähernd decken können. Zwar wird mit der Ausweisung in einen landschaftlichen sensiblen Bereich eingegriffen, es besteht aber im vorliegenden spezifischen Fall die Möglichkeit, die Auswirkungen zu kompensieren und auch den artenschutzrechtlichen Anforderungen des § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) gerecht zu werden.

Es wurden verschiedene Bebauungs- und Erschließungskonzepte geprüft. Insbesondere wird auf den Grünstreifen am Nordrand Wert gelegt, der die Möglichkeit einer Einbindung des Wohngebiets in die landschaftliche Situation ermöglicht. Keines der geprüften Bebauungs- und Erschließungskonzepte würde geringere Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorrufen als die gewählte Variante.

Nabburg, 23.03.2021

Gemeinde Guteneck

BAYERN GEMEINDE GUTENECK

Wilhelm
1. Bürgermeister