

Bebauungs- und Grünordnungsplan „ Seeacker II“ Gottfriedingerschwaige

Gemeinde	Gottfrieding
Landkreis	Dingolfing- Landau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist 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 über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (§ 10a Abs. 1 BauGB).

1. Beschreibung/ Ziel der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungs- und Grünordnungsplanes leistet die Gemeinde Gottfrieding einen Beitrag für die Weiterentwicklung der Gemeinde und trägt dem Bedarf an weiterem Wohnraum im Gemeindegebiet, insbesondere im Bereich Gottfriedingerschwaige, Rechnung.

Nachdem die Parzellen in den bereits ausgewiesenen Wohnbaugebieten v.a. in Gottfriedingerschwaige (Seeacker I) und auch in Gottfrieding (Lommer Leiten) bereits überwiegend vergeben sind, soll nun das Gebiet „Seeacker II“ entwickelt werden. Die geplante Ausweisung des Wohngebiets mit einer Fläche von ca. 3,73 ha dient dem örtlichen Bedarf. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht werden und zum anderen auch in einem abgegrenzten Bereich Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbau, um Mietwohnungen in untersch. Größen anbieten zu können.

Um den Zielen des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Rechnung zu tragen, wird ein rahmender Grünstreifen im Osten zwischen der Ausgleichsfläche zu Seeacker I und der Biotopfläche beim Weiher im Süden eingeplant. Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind bei Kleinpilberskofen als extensive Wiese/ Obstwiese eingeplant. Die erforderlichen Regelungen und Festsetzungen für das Gebiet werden auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplans getroffen.

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Gottfrieding, der in den Jahren von 1995 bis 2009 aufgestellt worden ist und in der Fassung vom 09.03.2009 rechtswirksam wurde, weist im Osten von Gottfriedingerschwaige bereits eine entsprechende Wohnbauentwicklung aus.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt und im Umweltbericht nach § 2 a BauGB (= Anlage 1 zur Begründung) dokumentiert.

Geschützte Biotope oder andere Schutzgebiete nach BayNatSchG/ BNatSchG bzw. sonstige geschützte Bereiche (wie Wasserschutzgebiete, Baudenkmäler o.ä.) sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen in diesem Bereich nicht vor.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Bauleitplanung angewendet. Es wurden geeignete Ausgleichsflächen in entsprechender Fläche und Ausbildung in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit aufgenommen als Geltungsbereich 2. Die Flächenbeanspruchung für eine neue Nutzung mit tw. Flächenversiegelung (statt der bisher. landwirtschaftl. Nutzung) stellt den Hauptteil des Eingriffs in den Naturhaushalt dar.

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichts im Bezug auf Betroffenheit und Berücksichtigung kurz zusammengefasst:

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Schutzgut Mensch und Gesundheit	geringe Belastungen der Wohnnutzung durch zusätzliche Wohnnutzung, Belastungen während der Bauphase
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne spez. Bedeutung für Tiere und Pflanzen, Berücksichtigung von Maßnahmen der Eingriffsminimierung insbesondere durch randl. Grünflächen im Osten und zu außerhalb anschl. Biotop im Bereich der Ausgleichsflächen Aufwertung/ Verbesserung durch Schaffung einer extensiven Wiese/ Obstwiese bei Kleinpilberskofen
Schutzgut Boden	Beanspruchung der Fläche für Bauflächen, bei Ausgleichsflächen: Schutz des Bodens vor Erosion durch dauernde Bodenbedeckung und Erholung des Bodens durch Nutzung als extensive Wiese usw. ohne Düngung und Spritzmitteleinsatz
Schutzgut Fläche	Beanspruchung der Fläche Bauflächen, allerdings bereits seit längerem geplant zu weiteren baul. Entwicklung (bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan aufgenommen, der 2009 rechtswirksam wurde)
Schutzgut Wasser	Kein Eingriff in Gewässer kein Eingriff in Grundwasser bei ebenerd. Bebauung, bei etwaiger Unterkellerung (aufgrund Abstands zum Grundwasser von ca. 1,5 – 2 m) eindringen ins Grundwasser ein (Hinweis 1.1 im Plan m. Festsetzungen)
Schutzgut Luft und Klima	Keine wesentliche Auswirkung auf Kleinklima, Ortsrandzone mit überwiegend lockerer Siedlungsstruktur
Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	da Lage nur örtlich einsehbar und nicht weiträumig wirksam aufgrund der Angrenzung an den Baubestand und der Einrahmung durch Grünflächen (wie Ausgleichsfläche zu Seeacker I im Norden, Bestandserhaltung und eingepl. Ergänzung im Osten und des Bestands an Biotopfläche und best. Bebauung im Süden), keine gravierende Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbilds
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	ausgewiesenes Bodendenkmal im Geltungsbereich, insofern ist vor Bebauung eine Sondage/ archäolog. Untersuchung und denkmalpfleger. Erlaubnis erforderlich, dann auch keine wesentliche Beeinträchtigung im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter gegeben durch Planung,

Die geplante Entwicklung des Wohnbaugebiets mit Maßnahmen zur Einbindung in die Landschaft und zum Ausgleich bringt bei entsprechender Umsetzung der Bauleitplanung keine erheblichen, bleibenden Veränderungen/ Verschlechterungen gegenüber dem Bestand/ Ausgangszustand und im Hinblick auf die Schutzgüter mit sich, auch nicht unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen, der Kumulierung bzw. im Rahmen der Bauphase.

3. Planungsalternativen

Diese Thematik wurde im Hinblick auf die grundsätzliche Lage des Wohnbaugebiets bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abgestimmt. Das Bebauungsplangebiet ist gut geeignet am Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde in Gottfriedingerschwaige.

Für das Bebauungsplangebiet wurden unterschiedliche Varianten im Vorfeld der Bebauungsaufstellung überlegt/geplant, zum Einen im Hinblick auf die Grundstücksverfügbarkeit zunächst tw. auch nur mit Teilflächen, mit verschiedensten Überlegungen zur Erschließung auch von außen zusätzlich zur Anbindung bei Seeacker I und mit tw. abweichenden inneren Erschließungen, Varianten bez. Verteilung Einzel- und Mehrfamilienhäusern, tw. anderen Parzellengrößen usw., wobei im Rahmen der Vorabstimmungen nach bestmöglichen, realisierbaren Lösungen gesucht wurde.

4. Ablauf des Verfahrens

03.04.2017 und 15.05.2017	Aufstellungsbeschluss (mit Billigung) ortsüblich bekannt gemacht am 24.05.2017
02.06.2017 bis 03.07.2017	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Vorentwurf vom 15.05.2017 (Bekanntmachung v. 24.05.2017)
31.07.2017	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen, Billigung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss
18.12.2017 bis 24.01.2018	Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Nachbargemeinden und sonst. Träger öffentl. Belange zum Entwurf vom 31.07.2017 (Bekanntmachung v. 08.12.2017)
11.03.2019	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

5. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

5.1 Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der **Beteiligung der Öffentlichkeit** § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB wurden zahlreiche Einwände von Bürgern vorgebracht.

Im Verfahren § 3 (1) BauGB gingen Schreiben von 39 Bürgern ein:

Diese betrafen größtenteils die Verkehrsthematik und zwar die Erschließung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Seeacker II“ und dabei insbesondere dem Verkehrsaufkommen und der Verkehrssicherheit insbesondere in der Moosstraße mit Einmündung zur Seestraße, der Zunahme des Verkehrsaufkommens überhaupt und damit zusammenhängenden, möglichen Beeinträchtigungen für die Anlieger, dem Wunsch nach Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung im Nordteil von Gottfriedingerschwaige und dass eine eigene Anbindung von außen direkt zu „Seeacker II“ (ohne „Seeacker I“) geschaffen werden soll, um die Verkehrsproblematik zu verbessern. Hierzu wurde von Seiten der Gemeinde geprüft, was an Verbesserungen im räumlichen Umfeld denn möglich ist. Dazu gehört insbesondere ein gepl. Ausbau der Moosstraße (m. Gehweg), der in der Folge eines erforderl. Leitungsbaus realisiert werden soll.

Eine zusätzliche Anbindung von außen aus Süden bzw. Osten ist derzeit aufgrund der Grundstücksverhältnisse bisher nicht noch möglich, wird allerdings seitens der Gemeinde weiter verfolgt.

Weitere Einwendungen betrafen die Entwicklung eines Wohngebiets an sich und den Straßenanschluss an Seeacker I, wobei diese schon im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans abgestimmt und festgelegt worden ist.

Es wurden auch noch Bedenken vorgebracht bezüglich möglicher höherer Nivellierung des Gebiets, wobei sich das Gebiet auch in Zukunft im wesentlichen an den Bestandshöhen orientiert ist auf die erforderlichen Entwässerungsgefälle in den Straßen.

Auch wurde die Befürchtung geäußert, dass die (außerhalb anschließende) kartierte Biotopfläche beeinträchtigt würde, wobei diese unberührt bleibt und durch die eingepfl. öffentl. Grünfläche einen Puffer erhält.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Bürger sollten bestätigt, verlesen und erörtert werden mit anssl. Mitteilung des Ergebnisses an die Einwandersträger, was seitens der Gemeinde/ Verwaltung sowohl zu den Äußerungen § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB gemacht wurde.

Seitens des Planers eines Grundstückseigentümers/ Bauwilligen wurden kleinere Änderungen gewünscht bzw. Fragen bez. Festsetzungen gestellt. Die kleine Anpassung der Baugrenze und Ergänzung der Erläuterung bez. Wandhöhe bei Rücksprüngen von Dachterrassen wurde mit aufgenommen. Ansonsten wurde auf die entsprechenden Vorgaben der BauNVO verwiesen.

Im Verfahren § 3 (2) BauGB gingen noch Schreiben von 10 Bürgern ein:

Diese betrafen nicht die Wohngebietsausweisung und den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seeacker II“ selbst, sondern die Zunahme des Verkehrsaufkommens mit Auswirkungen bez. Lärm und Verkehrssicherheit/ Gefährdungen bzw. auch Themen wie Schadensausgleich für stärkere Belastung, Kosten (für Gemeinde) bzw. Anliegerbeiträge, Räum- und Streupflicht (bei Gehweg an Moostraße). Hierzu sind seitens der Gemeinde Ausbaumaßnahmen in der Moostraße in Verbindung mit dem anstehenden Leitungsbau geplant, der unmittelbar bevorsteht, wobei nun auch eine Verbesserung der Anbindung zum Seeweg (nach aktuell erfolgtem Grunderwerb) eingeplant werden kann. Dadurch kann die Verkehrssicherheit verbessert werden bzw. kann die Lärmbelastung angesichts der zusätzlichen Verkehrsentwicklung durch Seeacker II damit bewältigt werden. Außerdem wird seitens der Gemeinde das Ziel zur Schaffung einer zusätzlichen Verkehrsanbindung weiter verfolgt.

5.2 Beteiligung der der Träger öffentl. Belange § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB

Hinweise und Änderungswünsche aus der **Beteiligung der Träger öffentl. Belange** nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

Seitens der Regierung von Regierung von Niederbayern und des Regionalen Planungsverbands bestanden keine Einwände, zumal die Planung aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan entwickelt ist.

Das Landesamt für Denkmalpflege wies auf des vorh. Bodendenkmal hin, weswegen eine denkmalrechtl. Erlaubnis gem. Art. 7.1. DSchG notwendig ist, was in die Festsetzungen aufgenommen wurde. Aus Sicht der Kreisarchäologie sind die bodendenkmalpfleger. Belange bei der Planung ausreichend berücksichtigt, eine frühzeitige Abstimmung im Hinblick auf eine erforderl. Sondage bzw. archäolog. Untersuchung ist anzustreben, was seitens der Gemeinde auch berücksichtigt ist bzw. wird bei der weiteren Umsetzung.

Seitens des Landratsamtes Dingolfing – Landau wurden sonst auch keine Bedenken geäußert.

Die Untere Immissionsschutzbehörde gab dazu Informationen. Die laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde in der ersten Beteiligung noch zu benennende Ausgleichsfläche wurde im 2. Verfahrensschritt entsprechend eingeplant und festgesetzt in fachl. Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde. Der Kreisbrandrat gab Hinweise im Hinblick auf die „Richtlinien für Flächen für die Feuerwehr“ und die Löschwasserbereitstellung, die in der Planung berücksichtigt wurden. Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten wies auf die Notwendigkeit der Begründung von landwirtschaftl. Flächen gemäß § 1a BauGB hin, was auch bei der Kompensation zu berücksichtigen sei, so das landwirtschaftl. Betriebe nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden. Dies ist auch bei der Auswahl de Ausgleichsmaßnahme in der Planung berücksichtigt worden.

Die Versorgungsträger Bayernwerk AG, Telekom, Gasversorgung Dingolfing, Wasserversorgung

Mittlere Vils hatten keine Bedenken, nur Hinweise, welche in die Planung berücksichtigt sind bzw. wurden und werden bei der Umsetzung der Erschließung.

Von den weiteren beteiligten Trägern öffentl. Belange sind keine Einwände/ Bedenken oder keine Stellungnahmen eingegangen.

Im Verfahren nach § 4 (2) BauGB sind keine Einwendungen/ Bedenken vorgebracht worden, lediglich noch ergänzende Hinweise.

6. Hinweis auf die weiteren Unterlagen/ Ausführungen

Weitere Ausführungen in den Unterlagen zu Bebauungs- und Grünordnungsplan „Seeacker II“ in Gottfriedinger Schwaige, Gde. Gottfrieding , Landkreis Dingolfing- Landau: Stand Satzungsbeschluss v. 11.03.2019

- Plan mit Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken
- Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch
- Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB als Anlage 1 der Begründung
- Anwendung der naturschutzrechtl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (nach Leitfaden) als Anlage 2 der Begründung mit 2 Kartenanlagen
- Gehölzpflanzungen – geeignete Arten als Anlage 3 der Begründung

Wallersdorf

Gottfrieding, den

Planungsbüro Inge Haberl
Wallersdorf

Bgm. Gerald Rost, 1. Bürgermeister
Gemeinde Gottfrieding