

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
für den Bebauungs- und Grünordnungsplan
„GE Rehmoostal West“ in Elsendorf



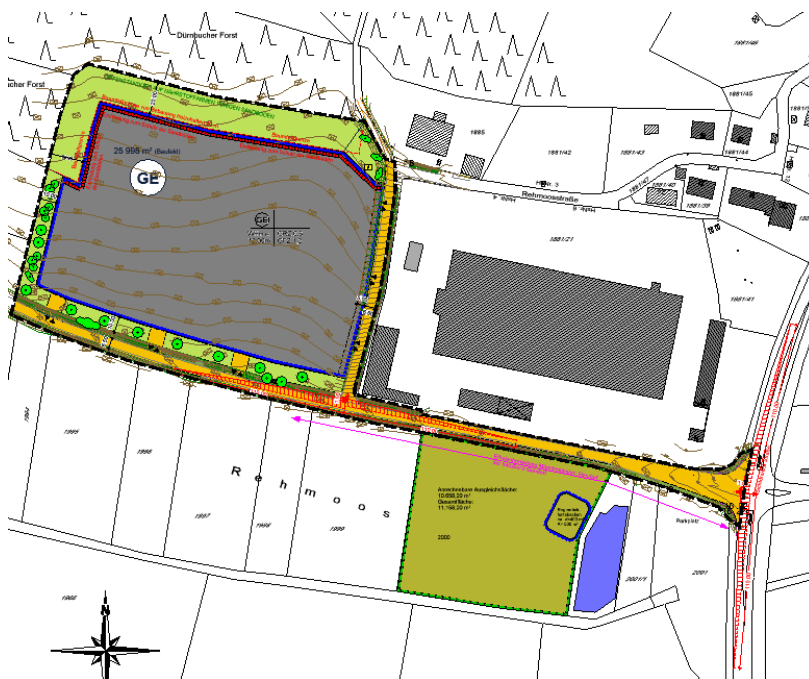
SATZUNG: 07.11.2017
Gemarkung: Ratzenhofen
Gemeinde: Elsendorf der
Verwaltungsgemeinschaft
Mainburg
Regierungsbezirk: Niederbayern

	Seite
1. Allgemeines	1
2. Übersichtslageplan	1
3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Rehmoostal West“ in Elsendorf	2
4. Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, Beurteilung der Umweltbelange	4
5. Verfahrensablauf	
6. Abwägungsvorgang	8

1. Allgemeines

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach Satzungsbeschluss und Bekanntmachung dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Beteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

2. Übersichtslageplan



3. Anlass und Ziele der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Rehmoostal West“ in Elsendorf.

Mit der Bebauungsplanung sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung einer Lagerhalle mit Bürogebäude gesichert werden. Die Entscheidung der Gemeinde für die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte aufgrund der gezielten Nachfrage nach gewerblichen Flächen der Firma Hopfen Steiner in der Gemeinde Elsendorf. In der strukturschwachen Gemeinde werden dadurch neue Erwerbsmöglichkeiten und neue Arbeitsplätze gemäß Anforderungen des LEP 2013 zur Förderung der Wettbewerbsfähigkeit der bayerischen, mittelständischen Unternehmen geschaffen.

4. Durchführung der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Rehmoostal West“ wurden die Grundzüge des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes nicht berührt.

Die folgenden umweltbezogenen Unterlagen wurden zur Erarbeitung herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kelheim (1999)
- <http://www.denkmal.bayern.de/>
- <http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb>
- <http://wirtschaft-risby.bayern.de/>
- Biotopkartierung Bayern Flachland
- Artenschutzkartierung Datenbankauszug
- www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/
- http://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm
- <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do?role=bis>
- <http://www.lfu.bayern.de/geologie/hydrogeologie>
- <http://www.lfu.bayern.de/luft/daten>
- Baugrundgutachten der IMH GmbH vom 12.12.2017
- Schalltechnisches Gutachten vom 12.12.2017 der Sachverständigen für Immissionsschutz und Akustik „hock farny ingenieure“; Landshut
- Lärmprognosenberechnungen vom 12.12.2017 der Sachverständigen für Immissionsschutz und Akustik „hock farny ingenieure“; Landshut

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 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. Aussagen der Träger öffentlicher Belange
- eingegangene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
- Baugrundgutachten der IMH GmbH vom 12.12.2017
- Schalltechnisches Gutachten vom 12.12.2017 der Sachverständigen für Immissionsschutz und Akustik „hock farny ingenieure“, Landshut
- Lärmprognosenberechnungen vom 12.12.2017 der Sachverständigen für Immissionsschutz und Akustik „hock farny ingenieure“, Landshut

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Bei der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Rehmoostal West“ in Elsendorf wurde gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben und bewertet wurden. Die sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz ergebende naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde ebenfalls durchgeführt. Insgesamt wurden die bewährten Prüfverfahren (Geländebegehung, Erfassung und Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen, Beprobung des Aushubs) eingesetzt, die gemeinsam mit den eingeholten Untersuchungen der Sachverständigen für Bodenbeurkundung (IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH aus Hengersberg) und der Sachverständigen für Immissionsschutz und Akustik aus Landshut) eine weitgehend abschließende Bewertung ermöglichen. Weitere Arten umweltbezogener Informationen wurden durch die Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Rehmoostal West“ keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Dies stellt sich im einzelnen zu betrachtende Belange wie folgt dar:

- Gegenüber dem aktuellen Zustand als Hopfengarten ist durch die geplante Nutzung als Gewerbegebiet auf das Schutzgut Wasser eine Verbesserung der Situation hinsichtlich Belastung mit Kupfer zu erwarten
- Die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch ist in Bezug auf die Schaffung der Arbeitsplätze als positiv zu beurteilen, es gibt keine negative Auswirkung auf die Erholung und Freizeit. Der angrenzende Wald (Dürnbucher Forst-LSG-00136,01) steht den Erholungssuchenden mit weitläufigen Waldbeständen uneingeschränkt zur Verfügung. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung von Wohngebieten durch die Ausweisung des Gewerbegebietes ist nicht zu erwarten, da die Entfernung bis zur nächsten Wohnbebauung ca. 450 m beträgt.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Bebauung westlich des bestehenden Baugebietes erweitert. Der Eingriff wird dadurch gemildert, dass sich östlich der neuen Eingriffsfläche bereits ein Gewerbegebiet befindet und somit dieser Bereich vorbelastet ist. Durch die geplante Erweiterung der Gewerbegebietsfläche ergeben

sich keine wesentlichen zusätzlichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

- Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt kontrolliert und mündet in einem den Anforderungen entsprechend dimensionierten Regenrückhaltebecken auf dem Grundstück Fl. Nr. 2000 der Gemarkung Ratzenhofen in der Gemeinde Elsendorf. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt vom Regenrückhaltebecken in den Vorfluter südlich des Grundstücks Fl. Nr. 2000 eingeleitet.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Kultur oder sonstige Schutzgüter
- Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft sind als geringfügig eingestuft. Die Versiegelung (Fahrbahn und Bebauung) wird auf das Mindestmaß reduziert. Dadurch erhöht sich die Bodentemperatur nur geringfügig. Durch die Zunahme des PKW Verkehr erhöht sich die Schadstoffkonzentration in der Luft geringfügig.
- Durch die geplante 20 m breite Abstandsfläche (Offenstandort auf sandig tonigen Untergrund) im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sowie die 10 m breite Eingrünung im Westen und Süden, sowie die Schaffung von Ausgleichsflächen kann der Lebensraum für verschiedene standorttypische Pflanzenarten gegenüber den bisherigen Nutzungen als Hopfenanabaufäche wesentlich erhöht werden. Ein Ausgleich des Angriffs ist somit möglich.
- Die bisher intensiv bewirtschafteten Ackerflächen (Hopfenanbaugesbiet) bieten nur sehr eingeschränkten Lebensraum für Tiere. Durch die erforderliche Ausgleichsfläche von 1,6829 ha kann der Lebensraum für verschiedene Tierarten gegenüber dem bisherigen Zustand wesentlich verbessert werden. Mit der Festsetzung der kleintierdurchlässigen Einfriedungen wird sichergestellt, dass der Bewegungsraum von Kleintieren nicht unnötig eingeschränkt wird.
- Der Boden wurde durch die Sachverständigen der IMH Ingenieurgesellschaft mbH als undurchlässig eingestuft. Deshalb darf das Oberflächenwasser nur auf den Parkplätzen versickert werden. Verschmutztes Oberflächenwasser bedarf einer ordnungsgemäßen Vorreinigung.
- Der Aushub aus dem untersuchten Gebiet (Hopfen) ist laut Gutachten der IMH Ingenieurgesellschaft mbH als Z 1.1 Material einzustufen, falls das Material nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes eingebaut wird. Das Material ist auf einer dafür zu-

gelassenen Erdaushubdeponie ordnungsgemäß nach vorheriger Absprache mit Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatliches Abfallrecht, zu verwerten.

- Der Aushub aus dem untersuchten Gebiet (Waldrand) ist laut Gutachten der IMH Ingenieurgesellschaft mbH als Z 1.2 Material einzustufen, falls das Material nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes eingebaut wird. Das Material ist auf einer dafür zugelassenen Erdaushubdeponie ordnungsgemäß nach vorheriger Absprache mit Landratsamt Kelheim, Sachgebiet staatliches Abfallrecht, zu verwerten.
- Zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen sind viele Maßnahmen vorgesehen (massive Randeingrünung im Westen und Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, Schaffung Offenstandorte auf sandig-tonigen Untergrund, Rückführung des unbelasteten Oberflächenwassers in den natürlichen Kreislauf durch versickern auf Stellplätzen, Einleitung des Oberflächenwassers in ein Regenrückhaltebecken und kontrollierte Ableitung in den südlich der Fl. Nr. 2000 vorhandenen Entwässerungsgraben).

Entsprechend § 2 a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung).

Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs 1 i.V.m. § 4 Abs 1 BauGB und gemäß § 3 Abs 2 i.V.m. § 4 Abs 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend dargestellt. Details können jedoch den dem abschließenden Beschluss der Gemeinderatssitzung mit der zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange folgende Anregungen berücksichtigt und Hinweise aufgenommen:

- Der Hinweis der Stiftung Regensburger Domspatzen wegen der Einhaltung der Baumfallgrenze von 20 m zur Vermeidung von Schäden
- Die Anregung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft zur Einhaltung der Baumfallgrenze von 20 m zur Vermeidung von Schäden

- Anregung des Amtes für Ländliche Entwicklung, keine Erweiterung mehr Richtung Westen vorzunehmen
- Der Hinweis der Autobahndirektion Südbayern auf eine ev. Lärmbelastung durch A 93 bzw. B 301 und auf die Abstimmung der Außenwerbung
- Hinweise und Anregungen der Bayernwerk AG zur Einhaltung der organisatorischen und planerischen Vorgaben der Bayernwerk AG und zur Gewährleistung der Flächen für Trafostation. Mitteilung der Informationen zu neuen Versorgungsleitungen und Straßenbeleuchtung
- Die Anregung der Deutschen Telekom Technik GmbH der Notwendigkeit einer rechtzeitigen Abstimmung für die reibungslose Planung der Leitungsverlegung, Angaben der Sicherheitsvorschriften
- Die Anregung der InfraServ, Gendorf sämtliche Sicherheitsvorkehrungen hinsichtlich der Ethylenleitung im Zuge der Baumaßnahmen auf dem Grundstück Flur Nr. 2000 zu beachten
- Anregung des Landratsamtes Kelheim, Abtlg. Brandschutz, zur Einhaltung der vorgegebenen brandschutztechnischen Vorschriften, Hinweise zur Verwendung des Löschteiches bzw. des Regenrückhaltebeckens, Hinweise zur Abdeckung des Löschwasserbedarfs für den südlichen Teil des neuen Baugebietes innerhalb des Geltungsbereichs
- Anregung des Landratsamtes Kelheim, Abtlg. Immissionsschutz, zur gutachterlichen Abklärung des Immissionsschutzes
- Die Hinweise und Anregungen des Landratsamt Kelheim Abtlg. Staatliches Abfallrecht, zur Belastung der Böden im Hopfengarten und der Abstimmung der Entsorgung des Aushubmaterials mit der Behörde
- Anregungen des Landratsamtes Kelheim Abtlg. Städtebau, das Bauleitplanverfahren nach § 3 und § 4 jeweils Abs. 1 und Abs. 2 BauGB durchzuführen.
- Anregungen des Landratsamtes Kelheim, Abtlg. Naturschutz zu Eingriffsregelung und Kompensationsflächen, Artenschutz (saP), Gehölze, zu privaten Grünflächen, Eingrünung im Norden, Flächenangaben, Gemarkung, Umweltbericht, Maßnahmenpläne, Meldung an das Ökoflächenkataster, Sicherung der Ausgleichsflächen
- Anregung der Regierung von Niederbayern zu Ausschluss der Nutzung als Einzelhandel
- Anregungen des Wasserwirtschaftsamtes Landshut zu Niederschlagswasserbeseitigung, nach Prüfung des Gutachtens der IMH Ingenieurgesellschaft mbH Zustimmung zur gedrosselten Einleitung des Niederschlagswassers vom Regenrückhaltebecken in

den Vorfluter im Süden der Fl. Nr. 2000, Hinweise zu Grundwasser und Bodenschutz und zu Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigungen

5. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.05.2017 beschlossen, den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Rehmoostal West“ aufzustellen.

Das geplante Verfahren wird zweistufig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 06.06.2017 bis 28.06.2017 statt. Die Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24.06.2017 bis 24.07.2017 statt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2017 bis 31.10.2017 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.05.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.09.2017 bis 31.10.2017 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Elsendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.11.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.11.2017 als Satzung beschlossen.

6. Abwägungsvorgang

Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des beschriebenen derzeitigen Umweltzustandes kann auch bei „Nichtdurchführung der Planung“ davon ausgegangen werden, dass das Gelände des Hopfenanbaugebietes in näherer Zukunft einer baulichen Nutzung zugeführt wird. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist diese Fläche bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Diese Prognose gründet sich auf verkehrsgünstigen und gut erschlossenen Lage und der Größe des Plangebiets. Bei Durchführung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu

erwarten. Aus diesem Grund kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität für ein Gewerbegebiet innerhalb von Elsendorf nicht auffindbar sind. Seitens der Öffentlichkeit wurden Anregungen zu Baumwurfabstand vorgetragen. Diese Anregung wurde in der Planung berücksichtigt. Ansonsten wurden keine weiteren Bedenken mitgeteilt bzw. gemeldet. Sämtliche Anregungen der Träger Öffentlicher Belange wurden in der Planung berücksichtigt. Da die Anregungen kein erneutes Beteiligungsverfahren begründen, wurde der Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Gemeinderatssitzung Elsendorf am 07.11.2017 als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde am 21.12.2017 bekannt gemacht. Er ist rechtskräftig seit dem 21.12.2017.