

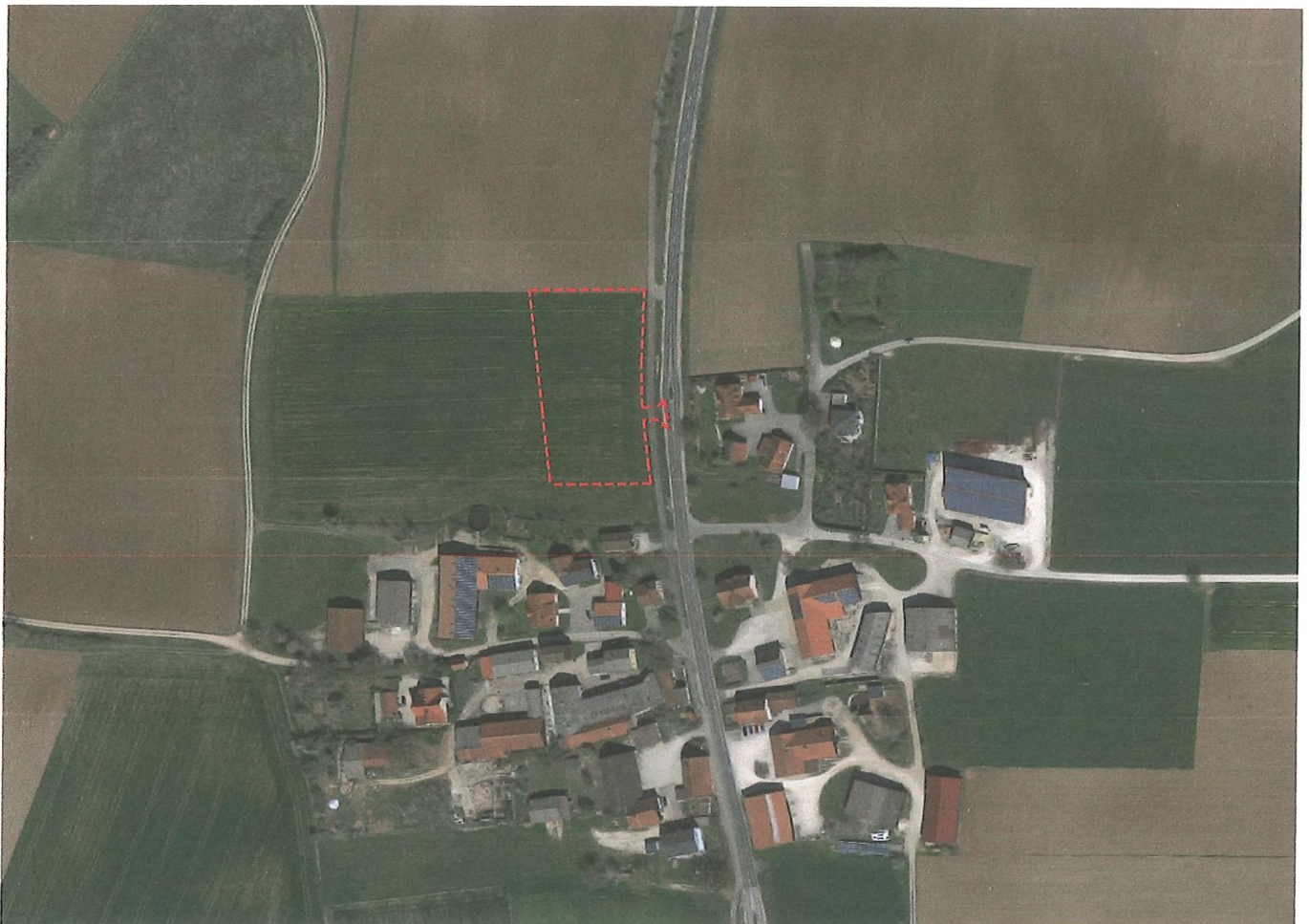


Bebauungsplan „Reichertswinn Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

nach §30 Abs. 1 BauGB – Regelverfahren

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan

Nach §10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)



Planungsträger: Stadt Velburg
Hinterer Markt 1
92355 Velburg

Bearbeitung: **rauteblau** Architektur & Stadtplanung
Gutweinstr. 4
93059 Regensburg

Einleitung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB (In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (Stand: 14.01.2024 aufgrund Gesetzes vom 12.07.2023) 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.

Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Reichertswinn Nord“ in der Gemarkung Reichertswinn die bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um die Einordnung von 3 Bauplätzen mit Grundstücksgrößen von ca. 942 m², 1397 m² und 1823 m² für Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gem. § 5 Abs. 2 BauNVO zu ermöglichen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt sich im Zusammenhang bebauter Ortsteile der Ortsdurchfahrt Kr. NM1 an und umfasst eine Grundstücksfläche von ca. 4.616 m². Der Grad der Bebauung soll sich an den umliegenden ortstypischen Gebäudebestand orientieren.

Der Satzungsbeschluss vom 13.03.24 wurde in der Sitzung des Stadtrats gefasst.

Ergebnisse der Umweltprüfung

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen im Umweltbericht gemäß den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein selbstständiger Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar. Das Ergebnis der Umweltprüfung wurde den Gremien jeweils vor den Beschlussfassungen für die Öffentlichen Auslegungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vorgelegt und in der Abwägung berücksichtigt.

Auf die ausführlichen Erörterungen im Umweltbericht sei daher an dieser Stelle verwiesen. Im Umweltbericht wurden zunächst die umweltprüfungsrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die im Hinblick auf die Umweltbelange planungsrelevanten Vorgaben aufgeführt.

Der Plangeltungsbereich ist durch die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Nutzfläche, die angrenzende Nutzung als Wohngebiet sowie die östlich verortete Kreisstraße frei von wertvollen Lebensraumstrukturen, (Landschafts-)Schutzgebiete, Naturschutzgebiete, Biotope und Artennachweise auf Grundlage der Artenschutzkartierung Bayern sind in dem unmittelbaren Planungsbereich und näherem Umgriff nicht verzeichnet.

Für die zukünftigen Bewohner ist mit z.T. geringen Verkehrs- und Betriebslärm zu rechnen. Gerüche können von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und in Reichertswinn – aber nicht in unmittelbarer Umgebung - ansässigen größeren landwirtschaftlichen Betrieben entstehen.

Für die Neugewinnung von Wohnland werden überwiegend Ackerflächen, welche nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere innehaben beansprucht. Auswirkungen auf Pflanzen- und Tierwelt halten sich aus eben jenem Grund in Grenzen. Die zukünftige Bebauung stellt mit dem ortstypischen Versiegelungsgrad nur einen geringen Flächenverbrauch in Aussicht, welcher durch eine Bebauung unvermeidbar ist. Eine geplante Versickerung von Oberflächenwasser und unproblematische Grundwasserverhältnisse wirken sich auf das Schutzgut Wasser mit dem geplanten Eingriff nur in einem geringen Maß aus.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Es erfolgten folgende umweltrelevante Festsetzungen/Hinweise:

- Entwicklung Eingrünung: das Vorhabengebiet wird mit einem Grünstreifen zur Landschaft (mit landwirtschaftlicher Nutzung) umgesetzt.
- Baumpflanzungen: Pflanzungen von Bäumen auf den Grundstücken
- Versickerung von Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken
- Empfehlungen zur baulichen Ausführung von Sickermulden werden den Bewerbern beim Kauf ausgehändigt
- Höhenlage der baulichen Anlagen: Empfehlung, das Erdgeschoss FOK 25cm über dem höchsten Punkt des anliegenden geplanten Geländes auszuführen.

Abwägung der Planungsmöglichkeiten

Die Flächen des Plangebiets sind im Flächennutzungsplan bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens als Mischfläche gewidmet gewesen. Eine Beanspruchung dieser Flächen für die Erweiterung von Reichertswinn ist aus städtebaulicher und erschließungstechnischer Sicht besonders sinnvoll. Alternative Standorte für eine Erweiterung von Reichertswinn stehen im Flächennutzungsplan nicht zur Verfügung.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Von der Öffentlichkeit wurden angeregt, dass ein regelmäßiger Rückschnitt der Pflanzen im Randgrünstreifen erfolgen soll. Diesem wurde weitreichend Rechnung getragen, dass darüber hinaus Mindestpflanzabstände von den Grundstücksgrenzen im Bebauungsplan verankert wurden.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Bei der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gingen sechs Stellungnahmen mit umweltrelevanten Aspekten ein (WWA Regensburg, LRA Wasserrecht, LRA untere Naturschutzbehörde, LRA Tiefbau, AELF Amberg-Neumarkt, LRA Immissionsschutz).

Im Rahmen der Beteiligung wurde vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg und Landratsamt Neumarkt i.d. Opf. Wasserrecht wurde auf Starkregenereignisse und Niederschlagswasserbeseitigung hingewiesen. Den Hinweisen wurde mit der Aufnahme von Empfehlungen zum Schutz bei Starkregenereignissen und zur Niederschlagswasserversickerung Rechnung getragen.

Die Empfehlungen der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. einer Erweiterung des festgesetzten Grünstreifens auf Grund der zulässigen Pflanzen wurde ausführlich abgewogen und mit der Anpassung der zulässigen Bepflanzung gelöst.

Die vom Landratsamt Neumarkt i.d. Opf. Tiefbau angebrachten Anmerkungen bzgl. der Erschließungs- respektiv Entwässerungssituation der Grundstücke wurden geklärt und sind in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Der Verweis auf „Bewirtschaftungslärm und Staub“ aus dem Betrieb der umliegenden Landwirtschaft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Amberg-Neumarkt wird mit in den Bebauungsplan und die Begründung aufgenommen.

Selbige Anmerkung vom Landratsamt Immissionsschutz wird somit ebenfalls Rechnung getragen.

1. Bürgermeister, Christian Schmid



Stadt Velburg, den 02. April 2024

Planungsträger: Stadt Velburg
Hinterer Markt 1
92355 Velburg

Bearbeitung: **rauteblau** Architektur & Stadtplanung
Gutweinstr. 4
93059 Regensburg