

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB

Im Rahmen des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ der Stadt Plattling wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Schaffung von Bauland am südlichen Ortsrand der Stadt Plattling ermöglicht. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um eine Fläche planungsrechtlich zu sichern und als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festzusetzen.

Anlass für das Bauleitplanverfahren ist die Ermöglichung zeitgemäßer Wohnnutzung in der durch die Hofaufgabe entstandenen Lücke im Siedlungsgebiet. Gemäß dem Ziel der Landesplanung der Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten knüpft die Änderungsfläche an vorhandene Wohnbauflächen von Plattling an.

Die hohe Nachfrage insbesondere für Geschosswohnungsbau begründet die Neudarstellung der Wohnbauflächen. Damit ist die bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig. Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen bereitzustellen. Gerade hier handelt es sich um eine brachgefallene Hoffläche, somit sind große Teile der Fläche bereits überbaut und nur die randlichen Flächen landwirtschaftlich genutzt. Im Osten soll eine Ausgleichsfläche entstehen.

Dieser Standort kann auf Grund der angebundenen Lage, der Erschließung und der Verfügbarkeit als sinnvoll betrachtet werden und kann als positiv eingestuft werden, was einen Vergleich mit weiteren Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle im Stadtgebiet obsolet erscheinen lässt.

Die Planungsflächen sollen im Rahmen der Baugebietsausweisung zukünftig als Fläche allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und als naturschutzfachliche Ausgleichsfläche festgesetzt werden.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3 und § 4 BauGB).

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

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt	wurden in den Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Isarkarree“ eingearbeitet und berücksichtigt. Dies sind insbesondere: - die städtebauliche Einbindung der Bebauung durch Festsetzung von maximalen traufseitigen Wandhöhen bezogen auf die jeweiligen Höhenbezugspunkte sowie Auffüllungen und Abgrabungen - die Regelung des Oberflächenwasserabflusses - der sparsame Umgang mit Grund und Boden und damit den Anliegen der Raumordnung und Landesplanung - der Naturschutz und der Landschaftspflege durch die Vielzahl an grünordnerischen Maßnahmen - das Landschaftsbild - der naturschutzfachliche Ausgleich - die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung - Festsetzung des Gehölzerhalts entlang des Baches
--------------------	--

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde zweimal beteiligt, einmal nach dem § 3 Abs.1 und einmal nach § 3 Abs. 2 BauGB.

Kurzzusammenfassung der Inhalte aus den Stellungnahmen der Bürger

Von Bürgern wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden zweimal beteiligt, einmal nach dem § 4 Abs.1, und einmal nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung
1. Landratsamt Degendorf – Untere Naturschutzbehörde	<i>Hinweis auf angrenzende Landschaftsschutzgebiete und angrenzendes Biotop sowie Mühlbach mit Amphibienvorkommen, Forderung einer artenschutzrechtlichen Prüfung und einer ökologischen Baubegleitung</i> ➤ Beachtung bei der Planung ➤ artenschutzrechtliche Prüfung
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Deggen-dorf-Straubing	<i>Hinweis auf überschüssige Wertpunkte aus dem naturschutzfachlichen Ausgleich</i> ➤ Überführung der Wertpunkte in ein Ökokonto
3. Staatliches Bauamt Passau	<i>Hinweis auf Verhinderung der direkten Anbindung an die Bundesstraße Zulassung von Garagengebäuden in der Anbauverbotszone Schallbelastung und Sichtfelder sind zu beachten</i> ➤ Beachtung bei der Planung
4. Deutsche Bahn	<i>Hinweis auf Immissionsbelastung durch Bahnverkehr</i> ➤ Beachtung bei der Planung/Schallschutzgutachten
5. Landratsamt Deggendorf	<i>Hinweis auf städtebauliche Belange (Geschossigkeit), Schallimmissionen, Darlegung des Wohnraumbedarfs</i> ➤ Beachtung bei der Planung ➤ Vertiefende Ausarbeitung der Begründung
6. Kreisbrandinspek-tion LK Deggendorf	<i>Hinweis auf ausreichende Löschwasserversorgung, Aufstellflächen</i> ➤ Beachtung bei der Planung
7. Regierung von Niederbayern	<i>Hinweis auf Darlegung des Wohnraumbedarfs</i> ➤ Vertiefende Ausarbeitung der Begründung
8. Stadtwerke Plattling	<i>Hinweis auf Wasserversorgung, Abwasserbehandlung, Löschwasser</i> ➤ Beachtung bei der Planung

In den entsprechenden Sitzungen wurde von der Stadt Plattling jede Stellungnahme behandelt und die Belange abgewogen. Die Planungsunterlagen wurden jeweils entsprechend geändert.

4. Gründe für die Plandurchführung

Das wesentliche Ziel des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung "Isarkarree" ist die Schaffung des Baurechtes für ein allgemeines Wohngebiet, das sich in seiner Struktur an der Hofstruktur der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude orientiert. Damit soll eine Grundlage geschaffen werden, um eine bereits bebaute Fläche im Außenbereich planungsrechtlich zu sichern und als allgemeine Wohnbaufläche umzuwidmen. Durch die Ausweisung einer Ausgleichfläche erfolgt eine naturschutzfachliche Aufwertung.

5. Planalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	Nachdem es das städtebauliche Ziel der Stadt Plattling war, die vorhandene brachgefallene Hoffläche für Geschosswohnungsbau zu reaktivieren, ist eine Betrachtung alternativer Standorte im Stadtgebiet nicht zielführend. Alternative Planungsmöglichkeiten für die Erschließung innerhalb des Geltungsbereiches wurden im Rahmen der Vorplanungen untersucht. Durch die bestehende Topografie waren nur bedingt alternative Planungen möglich.
--	---

Plattling, den __.__.____

Hans Schmalhofer
Erster Bürgermeister