

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtsgrundlage
2. Planungsanlass und Ziel
3. Verfahrensablauf im ergänzenden Verfahren
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
 - 6.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3(1) BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4(1) BauGB)
 - 6.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3(2) BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4(2) BauGB)

1. Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung hinzuzufügen. In dieser ist Auskunft zu geben über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Planungsanlass und Ziel

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Hebersberger Straße“ wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB ohne Umweltprüfung aufgestellt. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 07.02.2023 für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hebersberger Straße“ erfolgte am 12.05.2023. Laut Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 18.07.2023 ist § 13 b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar. Es wurde von der Möglichkeit des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB Gebrauch gemacht. Der bereits beschlossene Bebauungsplan „Hebersberger Straße“ wurde in diesem Verfahren ergänzt und rückwirkend zum 12.05.2023 in Kraft gesetzt. Die Begründung des Bebauungsplans wurde um einen Umweltbericht ergänzt.

Die Gemeinde Unterdietfurt ist bemüht, in jedem Ortsteil durch eine strukturierte städtebauliche Entwicklung neue Bauflächen zu schaffen, insbesondere im Innenbereich, um den bestehenden Bedarf zu decken. Das Potenzial bestehender Flächen ist begrenzt, da die Gemeinde oft keinen Zugriff auf die Flächen hat. Durch die Erstellung eines qualifizierten Bebauungsplans mit Grünordnungsaspekten sollen die Belange des Naturschutzes im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsregelung berücksichtigt werden.

Der Planungsbereich im westlichen Ortsrand der Ortschaft Unterdietfurt erstreckt sich über die Flurstücke mit Flur-Nr. 1807, 1806/4 und 1806/5 sowie Teilflur Nr.1806/2 der Gemarkung Unterdietfurt und umfasst eine Gesamtfläche von 1,8 ha.

3. Verfahrensablauf im ergänzenden Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Hebersberger Straße“ im ergänzenden Verfahren nach §214 Abs. 4 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.09.2023 bis 17.10.2023 am Verfahren beteiligt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.09.2023 bis 17.10.2023 am Verfahren beteiligt.

4. Beteiligung der Behörden

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.11.2023 bis 13.12.2023 am Verfahren beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung

Die betroffene Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.11.2023 bis 13.12.2023 am Verfahren beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 02.04.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2024 unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Hebersberger Straße“ wurde am 22.05.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Hebersberger Straße“ im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend zum 12.05.2023 in Kraft.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Als Teil der Begründung wurde der Umweltbericht gem. § 2a BauGB verfasst. Er enthält Aussagen über die Ziele des Umweltschutzes, zu den einzelnen Schutzgütern vor und nach der Durchführung der Planung sowie zu Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsbedarf.

Der Bestand des Plangebiets wird im Umweltbericht eingeordnet als intensiv genutztes Ackerland mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Hebersberger Straße“ hat im Hinblick auf die Notwendigkeit Bauland auszuweisen geringe bis mittlere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Der berechnete Ausgleichsbedarf wird nach Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen mit 14.136 Ökopunkten von dem Ökokonto der VR-Bank Landau Mengkofen eG zur Verfügung gestellt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Da die Trasse des Kanals bereits feststand, wurden keine alternativen Planungsmöglichkeiten betrachtet.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

6.1 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§3(1) BauGB) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4(1) BauGB)

Der Vorentwurf der Planung lag von 18.09.2023 bis 17.10.2023 bei der Gemeinde Unterdietfurt zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die von 13.09.2023 bis 17.10.2023 eingingen, werden thematisch betrachtet.

Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde weist in ihrem Schreiben vom 26.09.2023 darauf hin, dass die Kombination aus altem und neuem Leitfaden bei der Ermittlung der naturschutzrechtlichen Kompensation nicht korrekt ist. Dieses Vorgehen ist sowohl methodisch als auch fachlich unbefriedigend.

Dies wurde zur Kenntnis genommen und der Umweltbericht zum Bebauungsplan entsprechend angepasst.

Immissionsschutz / Technischer Umweltschutz

Das Landratsamt Rottal-Inn, Technischer Umweltschutz, verweist in seinem Schreiben vom 05.10.2023 auf eine Stellungnahme vom 22.09.2022. Direkt südlich des Plangebiets befindet sich eine 220 kV-Freileitung, die in den Planunterlagen nicht erwähnt wird. In der Nähe von Hochspannungsleitungen können Auswirkungen auf Menschen durch elektromagnetische Felder auftreten. Die hierfür einschlägigen Grenzwerte sind in der Verordnung über elektromagnetische Felder (26. BImSchV) geregelt. Es wird auf die Stellungnahme des TU vom 20.07.2017 zum angrenzenden Bebauungsplan für das Gebiet „Bürgerfeld“ (Änderungs-Entwurf nach Deckblatt Nr. 3 vom 22.06.2017) verwiesen.

Es existierte bereits eine Textliche Festsetzung (Nr. 14), wonach die Parzellen Nr. 9 und Nr. 10 erst bebaut werden dürfen, wenn die bestehende 220 kv-Freileitung im Bereich der Masten Nr. 156 – 157 vollständig rückgebaut wurde. Es handelte sich deshalb um keinen weiteren Abwägungsbelang. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Der Technische Umweltschutz wurde auf diese Textliche Festsetzung explizit hingewiesen.

TenneT verweist in ihrem Schreiben vom 09.10.2023 auf eine Stellungnahme vom 05.10.2022. In der Nähe der Bestandsleitung bei Mast Nr. 156–157 soll ein Bereich, der bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, zukünftig mit Wohneinheiten bebaut werden. Dies wird durch den geplanten Rückbau der Freileitung in diesem Bereich möglich. Die Planung kann jedoch erst umgesetzt werden, wenn die geplante Freileitung in Betrieb und die Bestandsleitung zurückgebaut ist. Laut aktuellem Planungsstand soll das Projekt zwischen 2024 und 2025 abgeschlossen werden. Den beiden südlichen Bauparzellen stimmt TenneT nur unter der Bedingung zu, dass sie erst nach Abschluss der Bauarbeiten und dem vollständigen Rückbau der Bestandsleitung bebaut werden. Eine ähnliche Auflage wurde bereits 2017 im benachbarten Bebauungsplan „Burgerfeld“ angewandt.

Die Bundesnetzagentur hat eine Veränderungssperre für die Flächen erlassen, die für das Vorhaben A040 A2 (B152) benötigt werden. Dies betrifft den Neubau und Rückbau der Freileitungen sowie temporäre Arbeitsflächen für den Rückbau der Masten Nr. 156 und 157. Daher wäre eine vorherige Bebauung rechtswidrig.

Es existierte bereits eine Textliche Festsetzung (Nr. 14), wonach die Parzellen Nr. 9 und Nr. 10 erst bebaut werden dürfen, wenn die bestehende 220 kv-Freileitung im Bereich der Masten Nr. 156 – 157 vollständig rückgebaut wurde. Es handelte sich deshalb um keinen weiteren Abwägungsbelang. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. TenneT wurde auf diese Textliche Festsetzung explizit hingewiesen.

Das LRA-Gesundheitsamt weist in seinem Schreiben vom 10.10.2023 darauf hin, dass das geplante Siedlungsgebiet von einer Hochspannungsleitung überquert wird. Es gibt derzeit noch keine abschließenden Erkenntnisse über die Wirkung einer langanhaltenden Exposition gegenüber elektromagnetischen Feldern (EMF) in der Wohnumgebung durch Stromversorgungsanlagen.

Das Amt empfiehlt, die Belastungssituation zu minimieren. Ein Abstand von mindestens 12 m, möglichst jedoch 50 m, links und rechts vom äußeren Leiter einer Hochspannungsleitung bei der Neuansiedlung empfindlicher Nutzungen wird aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes als vorrangig und derzeit ausreichend erachtet.

Insbesondere die geplanten Bauparzellen 9 und 10 sind laut aktueller Planung betroffen, da die Hochspannungsleitung direkt an den geplanten Häusern vorbeiführt.

Es existierte bereits eine Textliche Festsetzung (Nr. 14), wonach die Parzellen Nr. 9 und Nr. 10 erst bebaut werden dürfen, wenn die bestehende 220 kv-Freileitung im Bereich der Masten Nr. 156 – 157 vollständig rückgebaut wurde. Es handelte sich deshalb um keinen weiteren Abwägungsbelang. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Das Gesundheitsamt wurde auf diese Textliche Festsetzung explizit hingewiesen.

Abfallbeseitigung

Die AWW Isar-Inn verweist in ihrem Schreiben vom 18.09.2023 auf eine Stellungnahme vom 27.09.2022. Darin wird darauf hingewiesen, dass die südlichen Parzellen gut erreichbar sein sollten und die Schwenkbereiche für Müllfahrzeuge eingehalten werden müssen.

Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die Anfahrbarkeit der Parzellen ist durch die Durchfahrbarkeit des Plangebiets und entsprechende Wendeflächen sichergestellt. Der Begründung wurde hinzugefügt, dass die Wendeflächen nach RAST geplant sind.

Flächenverbrauch

Das AELF Landau a.d. Isar-Pfarrkirchen verweist in seinem Schreiben vom 14.09.2023 auf eine Stellungnahme vom 10.10.2022. Etwa 210 m südlich des Planungsgebiets befindet sich ein tierhaltender landwirtschaftlicher Betrieb. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und langfristige Weiterentwicklung dieses Betriebs müssen gewährleistet bleiben.

Gemäß § 5/1 der Baunutzungsverordnung sollte ein Herannahen von Wohnbebauung an den landwirtschaftlichen Betrieb vermieden werden, um die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu schützen.

Dies wurde zur Kenntnis genommen. Der Betrieb und die Weiterentwicklung werden durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

Der Bayerische Bauernverband betont in seinem Schreiben vom 17.10.2023 die Notwendigkeit, den Flächenverbrauch durch Ausgleichsflächen zu minimieren.

Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die Erarbeitung der Kompensationsmaßnahmen erfolgte nach den aktuellen Richtlinien und Leitfäden.

6.2 Abwägungsrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit (§3(2) BauGB) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4(2) BauGB)

Der Entwurf der Planung lag von 13.11.2023 bis 13.12.2023 bei der Gemeinde Unterdietfurt zur Einsicht öffentlich aus.

Von Seiten der Bürger wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Die Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die von 09.11.2023 bis 13.12.2023 eingingen, werden thematisch betrachtet.

Naturschutz

Die Untere Naturschutzbehörde fordert in ihrem Schreiben vom 15.11.2023 einen städtebaulichen Vertrag mit dem Investor. Dieser Vertrag soll regeln, dass der Satzungsbeschluss erst erfolgt, wenn der Erwerb der notwendigen Wertpunkte im entsprechenden Naturraum nachgewiesen ist. Der bestehende Erschließungsvertrag mit dem Investor wurde entsprechend ergänzt.

Immissionsschutz / Technischer Umweltschutz

TenneT äußert in ihrem Schreiben vom 04.12.2023 keine weiteren Einwendungen gegen den eigentlichen Bebauungsplan. Sie bittet jedoch um Mitteilung, in welcher Gemarkung und auf welcher Flurnummer der Kompensationsbedarf realisiert wird, um prüfen zu können, ob die TenneT TSO GmbH davon betroffen ist.

Abstimmung mit TenneT ist erfolgt.

Abfallbeseitigung

Die AWW Isar-Inn verweist in ihrem Schreiben vom 20.11.2023 auf eine Stellungnahme vom 27.09.2022. Darin wird darauf hingewiesen, dass die südlichen Parzellen gut erreichbar sein sollten und die Schwenkbereiche für Müllfahrzeuge eingehalten werden müssen.

Dies wurde zur Kenntnis genommen. Die Anfahbarkeit der Parzellen ist durch die Durchfahrbarkeit des Plangebiets und entsprechende Wendeflächen sichergestellt. Diese sind nach RASt geplant.

Flächenverbrauch

Das AELF Landau a.d. Isar-Pfarrkirchen verweist in seinem Schreiben vom 07.12.2023 auf die Stellungnahmen vom 10.10.2022 und 14.09.2023. Demnach befindet sich etwa 210 m südlich des Planungsgebiets ein tierhaltender landwirtschaftlicher Betrieb. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zukünftige Weiterentwicklung dieses Betriebs müssen langfristig gewährleistet bleiben.

Gemäß § 5/1 der Baunutzungsverordnung ist auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu achten, und ein Herannahen von Wohnbebauung an den Betrieb sollte vermieden werden.

Dies wurde zur Kenntnis genommen. Der Betrieb und die Weiterentwicklung werden durch den vorliegenden B-Plan nicht eingeschränkt.

Gemeinde Unterdietfurt, den 2 2. 05. 2024



1. Bürgermeister Bernhard Blümelhuber