



## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Vorbemerkung**

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der in den vergangenen Jahren gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Wiesent, insbesondere von ortsansässigen Bauinteressenten. Innerhalb des Baubestandes sind kaum Entwicklungspotentiale vorhanden. Bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen ist die Gemeinde Wiesent bestrebt, vorhandene Flächenpotenziale im Hauptort nach dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung zu nutzen.

Der an die Regensburger Straße angebundene Geltungsbereich schließt städtebaulich eine Lücke am südlichen Ortsrand. Die Fläche umfasst neben neu ausgewiesenen Bauflächen im Südosten auch den Bereich einer bestehenden landwirtschaftlichen Hofstelle. Die verkehrliche Anbindung an die Regensburger Str. wurde bereits im Rahmen der Friedhofserweiterung vorbereitet. Weiterhin kann das künftige Dorf- und Wohngebiet an vorhandene Infrastruktureinrichtungen angeknüpft werden. Dadurch kann die Funktionsfähigkeit der vorhandenen technischen und gemeindlichen Versorgungsinfrastruktur gewährleistet werden. Entwicklungsalternativen zur Planungsfläche in der Ortsmitte sind derzeit nicht vorhanden.

Der mit Aufstellungsbeschluss vom 15.03.2016 und im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan umfasste die Flurstücke 353/5, 353/6 und 354, Gmk.Wiesent mit einer Gesamtfläche von 2,3 ha. Der Umfang der Neubauf Flächen umfasst ca. 1 ha.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Zuge der Beteiligungen gingen von der Öffentlichkeit bis auf den unmittelbar betroffenen Landwirt keine Anregungen und Bedenken zum Inhalt des im Parallelverfahren mit 7. Deckblattänderung des FNP aufgestellten Bebauungsplanes ein. Die Bürger wurden bereits vor Beginn der Bauleitplanung eingebunden.

Die im Rahmen des Parallelverfahrens von den Fachstellen und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen und durch die Gemeinde abgewogenen Stellungnahmen zielten vordergründig auf die Inhalte des Bebauungsplanes und flossen in dessen Begründung mit ein.

Die Regierung der Oberpfalz, Abt. Brandschutz, verweist auf die jeweiligen Zuständigkeiten mit Hinweis darauf, dass durch die Regelung des Art. 1 Abs. 1 und 2 BayFwG es primär Aufgabe der Gemeinde ist, den abwehrenden Brandschutz sicherzustellen und daher diese Überlegungen eigenverantwortlich zu erarbeiten sind.

Das Landratsamt Regensburg, Sachgebiet 5 41-1, Bauleitplanung nimmt zu Grenzabständen und zur bauplanungsrechtlichen sowie baugestalterischen Festsetzung: Einzelhauslängen auf max. 28 m zu begrenzen Stellung und verweist darauf, dass entsprechende Festsetzung nur über eine abweichende Bauweise geregelt werden könne. Dahingehend erfolgte im Rahmen der Abwägung eine Klarstellung sowie Darlegung der Besonderheit der örtlichen Situation und der bodenrechtlicher Relevanz. Somit ist bei vorliegender bauplanerischer Gesamtkonzeption ein Zusammenspiel sowohl städtebaulicher wie auch gestalterische Anforderungen zulässig.

Das Landratsamt Regensburg, Abteilung Wasser- und Bodenschutzrecht gibt Hinweise zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten (Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Oberflächengewässer, Altlasten, Niederschlagswasserentsorgung) insb. auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und Technischen Regelungen zur Einleitung in das Grundwasser, Heizöllagerung, Bauwasserhaltung, Genehmigungspflicht geothermischer Anlagen). Die Hinweise wurden auf Ebene des Bebauungsplans ergänzt.

Das Sachgebiet S 33-1 am Landratsamt Regensburg, Fachtechnik für Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie für Wasserwirtschaft, Fachtechnik für Umweltschutz weist auf die Überplanung der

landwirtschaftlichen Hofstelle (Schwerpunkt Ackerbau mit Getreidetrockner), die mögliche Wiederaufnahme der Tierhaltung im Rahmen der errechneten Geruchskontingente sowie die Regelung für seltene Ereignisse nach Nr. 7.2 der TA Lärm (Betrieb Getreidetrockner an bis zu 10 Tagen) hin.

Sonstige Stellungnahmen zum Thema der bestehenden landwirtschaftlicher Hofstelle und dessen Berücksichtigung im Rahmen der Planaufstellung wurden vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten als auch durch den betroffenen Landwirt unterstützt durch den Bayerischer Bauernverband vorgebracht. Dabei wurden die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Landwirtschaft, Einstufung entsprechend des tatsächlichen Gebietscharakters (MD) hinsichtlich des zulässigen Geruchskontingents einer möglichen Tierhaltung, Abschirmung von Emissionen mittels ausreichender Immissionsschutzabstände und Lärmschutz, die dauerhafte Sicherung des an der Ostseite der Hofstelle verlaufenden Grünstreifens, der Verzicht auf ein Baufenster für die Hofstelle und die Einhaltung der Schutzabstände aus der 26. BImSchV zur bestehenden ortsfesten Mobilfunk-Sendeanlage thematisiert.

Durch eine direkte Beteiligung des betroffenen Landwirts konnte ein gerechter Interessenausgleich im Rahmen der Abwägung erreicht werden.

Weiterhin wurde durch das Sachgebiet L 18: Kultur, Heimat- und Denkmalpflege am Landratsamt Regensburg auf die Lage der Planungsfläche im Bereich des amtlich kartierten Bodendenkmals D-3-6940-0047 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) hingewiesen und damit auf die Notwendigkeit die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege an den weiteren Planungen frühzeitig zu beteiligen.

Bezüglich der Erschließung der Entwicklungsfläche nimmt das Staatliche Bauamt Stellung und verweist auf die Anbindung eines künftigen Baugebiets mithilfe eines richtliniengerechten Einmündungsbereiches in die St2125 (Regensburger Str.) und den Ausschluss der Übernahme etwaiger Ersatzansprüche/sonstiger Forderungen hinsichtlich der von der Staatsstraße ausgehenden Immissionen, Ablehnung einer Kostenübernahme für Lärmschutzmaßnahmen.

In der weiteren Erschließungsplanung zu berücksichtigen und zur Kenntnis genommen wurden die Hinweise des Behindertenbeauftragten zur Barrierefreie Nutzung von größeren Gebäuden, Straßen auf Grundlage der neuen Regelwerke DIN 18040 Teil I bis III sowie die DIN 18024.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt Hinweise zu Erschließung mit Telekommunikationsleitungen. Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplanes ergänzt

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg nimmt Stellung zur Sicherung der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung gem. § 30 BauGB und verweist auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis (im Falle einer Einleitung in oberirdische Gewässer und Bauwasserhaltung). Bestätigt wird, dass Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiet als auch wassersensiblen Bereiche nicht betroffen sind. Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplanes aufgenommen und in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Durch sonstige Behörden und Trägern öffentlicher Belang wurde grundsätzlich Einverständnis signalisiert:

*Regierung der Oberpfalz, Gewerbeaufsichtsamt / Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde / Regierung von Oberfranken / Landratsamt, S33-2 / Landratsamt Rgbg., Kreisbrandrat / Amt für Ländliche Entwicklung / Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Rgbg. / Gemeinde Brennberg / Gemeinde Rettenbach / Autobahndirektion Südbayern / Regionaler Planungsverband Rgbg. / Elektrizitätswerk Wörth/Donau*

## **Umweltbelange**

Unüberwindbare, artenschutzrechtliche Hindernisse waren auf Ebene des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes nicht erkennbar.

Für die zu erwartenden Eingriffe wurde im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Eingriff bilanziert sowie die erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Die notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden außerhalb des Geltungsbereiches, jedoch innerhalb des Gemeindegebiets zugeordnet.

Auf das Baugebiet können im Norden durch die Regensburger Straße/St 2125 unmittelbar und die Autobahn A 3 in ca. 750 m südlicher Richtung zeitweise Lärmeinwirkungen entstehen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist unter der Annahme anzuwendender Wohnbaustandards nicht zu erwarten.

Zu den Auswirkungen auf Lärm-, Geruchsemissionen durch den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb innerhalb des Geltungsbereiches wurden gesonderte Gutachten erarbeitet und in die Abwägung eingestellt. Im Ergebnis wurde in der Planung an den landwirtschaftlichen Betrieb angrenzende Mischgebietsflächen (MD) mit tw. Nutzungseinschränkungen ausgewiesen sowie anlagenbedingte Lärmgrenzen für den Fall „seltene Ereignisse“ - an zehn Tagen bzw. Nächten im Jahr – zugelassen. Ggf. erforderlichen Abschirmungsmaßnahmen im Bereich der vorgesehenen Anlage auf dem Grundstück des Landwirts werden durch städtebauliche Verträge privatrechtlich geregelt.

Zusätzlich werden durch eine Geruchs-Emissionskontingentierung sowie der vertraglichen Vereinbarung zwischen Gemeinde und landwirtschaftlichem Betrieb erhebliche Auswirkungen auf schutzwürdige Nutzungen vermieden.

Mit Staubemissionen ist in erster Linie aufgrund ortsüblicher Bewirtschaftung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zeitweilig zu rechnen.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wurde keine erhebliche Beeinträchtigung prognostiziert. Für die baubedingte Beseitigung von unversiegelten Ackerflächen wurde nach naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung Ausgleichsflächen festgesetzt.

Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird südlich der Planungsfläche (außerhalb des Geltungsbereiches) in einem Regenrückhaltebecken behandelt und gedrosselt.

Zur Einbindung in das Landschaftsbild wurden am neu entstehenden Siedlungsrand entsprechend Pflanzbindungen festgesetzt.

### **Zusammenfassung**

Dass die Nachfrage in Wiesent insbesondere nach Wohnbauflächen hoch ist, zeigt die Entwicklung bereits neu geschaffener Wohnbauflächen, die nach kürzester Zeit bereits wieder komplett verkauft sind.

Insbesondere sind alternative Standorte für die Entwicklung eines Mischgebietes derzeit im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die bestehenden Baugebiete sind nahezu ausgeschöpft.

Ziel der Planung ist eine weitere städtebaulich sinnvolle Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung am Hauptort unter Ausnutzung bestehender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen.

Die Fläche erfüllt im Besonderen die Anforderungen an die Ziele der Innen- und der Grundsätze einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Somit entfällt die Notwendigkeit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung Alternativen an anderen Standorten am Hauptort aufzuzeigen. Weiterhin ist eine größere Ausweisungen in anderen Ortsteilen ungünstig.



Gemeinde Wiesent .....

.....

Elisabeth Kerscher, Erste Bürgermeisterin