

Aufstellung des Bebauungsplanes Schernfeld Nr. 8 „Spitzelberg“; Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 2 BauGB

1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss:	11.09.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	27.11.2018 bis 02.01.2019
Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung:	19.11.2018 bis 21.12.2018
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	18.08.2020 bis 23.03.2020
Förmliche Trägerbeteiligung:	10.02.2020 bis 23.03.2023
Erneute Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	16.09.2020 bis 30.09.2020
Erneute Förmliche Trägerbeteiligung:	16.09.2020 bis 30.09.2020
Satzungsbeschluss:	05.10.2020

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasste ursprünglich 71.030 m². Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes Spitzelberg fanden umfangreiche Prüfungen statt. So wurden im Laufe des Verfahrens ein Gutachten zum Schallschutz und ein Gutachten zur Luftreinhaltung erstellt.

Zur Beurteilung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes wurde über den Umweltatlas Bayern, der amtlichen Biotopkartierung Bayern, FIS-Natur Online und Bayern-Atlas Plus Datenquellen herangezogen.

Die an den geplanten Geltungsbereich angrenzenden Schutzgebiete werden durch die Erschließung des neuen Baugebiets nicht beeinträchtigt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ebenfalls biotopkartierte Hecken- und Gehölzbestände, welche im Bebauungsplan durch ein Erhaltungsgebot fast vollständig erhalten werden.

Es fand ebenso eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung statt, welche zu dem Ergebnis kam, dass bei ordnungsgemäßer Durchführung der Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Einwände vorgebracht.

Die frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung brachte folgende Stellungnahmen hervor:

- Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung:

In der Begründung ist auf den Baulandbedarf der gesamten Gemeinde einzugehen. Dies wurde eingearbeitet. Weiter wurde die geplante GFZ von 0,8 im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden befürwortet. Das Verbot von Mauern als Einfriedungen sah das Landratsamt als ungenügend an, da Schernfeld von einer Steinindustrie umgeben ist. Der Gemeinderat beschloss daraufhin, Mauern und Gabionen zuzulassen. Weiter wurde auf Empfehlung des Landratsamtes auf öffentliche Grünflächen entlang von Straßen und Zufahrtbereichen verzichtet.

- Landratsamt Eichstätt, Technischer Hochbau:

Dieser bat um Äußerung zu einem möglichen Bauzwang, worauf der Gemeinderat beschloss, diesen auf die gemeindlichen Baugrundstücke zu legen, nicht aber auf die Privatgrundstücke.

- Landratsamt Eichstätt, Immissionsschutz:

Die Fachbehörde forderte ein Geruchsgutachten und ein schalltechnisches Gutachten welches vom Ingenieurbüro Hock & Partner erstellt wurden.

- Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde:

Die Untere Naturschutzbehörde zeigte zum Entwurf ihr Einverständnis, forderte aber, dass die Ausgleichsmaßnahmen spätestens zu Beginn der nach dem Satzungsbeschluss folgenden Vegetationsperiode vollumfänglich durchgeführt und gemeldet werden müssen. Dem wollte die Gemeinde auch nachkommen.

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde:

Die Regierung forderte wie das Landratsamt auch einen Bedarfsnachweis und mahnte ein flächensparendes Bauen an. Weiter wurde gebeten, den Bau von Einzelhäusern zum Vorteil von Doppelhäusern zu überdenken. Der Gemeinderat kam analog dem Beschluss des Landratsamtes der Forderung nach einer Bedarfsberechnung und der Flächeneinsparung nach.

- Regionsbeauftragter für die Region Ingolstadt bei der Regierung von Oberbayern:

Auch dieser verwies auf eine bedarfsgerechte Entwicklung von innen nach außen, um einer ungegliederten Siedlungsentwicklung vorzubeugen. Der Gemeinderat erläuterte hier, dass die Erschließung und der dazu erforderliche Ausbau der Infrastruktur sukzessive erfolgen soll.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Die Fachbehörde verwies darauf, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf den dann als Siedlungsstraßen ausgebauten Straßen die landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu dulden sind und die Erreichbarkeit der Felder während der Bauphase sichergestellt sein muss.

Durch die entsprechend hohe Zahl an Parkmöglichkeiten ist nach Ansicht des Gemeinderates eine Behinderung durch parkende Fahrzeuge nicht zu erwarten.

Weiter forderte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, dass durch entsprechende Vorsorge im Fall von starken Regenereignissen keine Abflüsse auf landwirtschaftlichen Nutzflächen erfolgen dürfen. Hier geht der Gemeinderat davon aus, dass durch die Abstände von landwirtschaftlichem Weg und öffentlicher Grünfläche zu den landwirtschaftlichen Flächen ein stärkerer Abfluss verhindert wird.

Weiter mahnte das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten den sparsamen Umgang mit Grund und Boden an. Private und öffentliche Grünflächen sollen festgesetzt werden, damit eine naturnahe ökologisch orientierte Flächengestaltung und -pflege sichergestellt wird. Diesem folgt bereits der Gemeinderat.

- Landesbund für Vogelschutz:

Aufgrund des Angrenzens an ein FFH-Vogelschutzgebiet fordert der Landesbund für Vogelschutz eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, welche bereits vom Gemeinderat in Auftrag gegeben wurde.

Die Zaungestaltung sollte so erfolgen, dass dadurch der Lebensraum für Kleintiere erhalten bleibt. Zudem empfiehlt er an der Grenze zum Übergang in die Feldflur eine vier Meter breite Hecke. Der Gemeinderat sieht dieser Forderung durch die ausgewiesenen Grünflächen als bereits nachgekommen.

Der Landesbund sieht durch die Wohnbebauung eine erhöhte Hunde- und Katzenhaltung und erwartet hier entsprechende Ausgleichsmaßnahmen. Der Gemeinderat sieht dies nicht so, schließlich wird das Areal bereits jetzt schon als Hauptspazierweg genutzt.

Auch der Landesbund fordert kleinere Grundstücke, um mehr Wohnhäuser zu ermöglichen. Hier verweist der Gemeinderat auf die GFZ von 0,8.

- Bund Naturschutz:

Die Organisation kritisiert ebenfalls die Grundstücksgrößen und die Auswahl, ob Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden. Der Gemeinderat entgegnet hier, dass durch die Ausweisung von einer GFZ von 0,8 und einer GRZ von 0,4 eine Vielzahl die Möglichkeit bekommt, Wohnraum zu erlangen.

Der Vorschlag, dass PV-Module ausdrücklich zugelassen werden sollen, wurde vom Gemeinderat aufgegriffen, allerdings nicht für Fassaden. Die Nutzung des Zisternenwassers wollte der Gemeinderat allerdings nicht vorschreiben. Den Hinweis hinsichtlich der Zaungestaltung für Kleintiere hat der Gemeinderat als Empfehlung aufgenommen.

Im Zuge der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Einwände vorgebracht.

Die förmliche Behörden- und Trägerbeteiligung brachte folgende Stellungnahmen:

- Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung:

Das Landratsamt fordert weiterhin einen Wohnflächenbedarf. Der Gemeinderat sieht den Baulandbedarf als nachgewiesen.

- Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde:

Diese empfiehlt einen Erlass von Baugeboten, den der Gemeinderat für die gemeindlichen Bauplätze auch nachkam. Zudem weist die Regierung auf die Möglichkeit hin, verdichtete Wohnformen in Erwägung zu ziehen. Dies ist nach Ansicht des Gemeinderates durch die GFZ von 0,8 bereits möglich.

- Wasserwirtschaftsamt

Die Fachbehörde weist darauf hin, dass derzeit keine wasserrechtliche Erlaubnis für die beiden Trinkwasserbrunnen vorliegt. Hier ist aber bereits eine befristete wasserrechtliche Erlaubnis ergangen.

Aufgrund der überarbeiteten Bedarfsermittlung erfolgte eine Verringerung des Geltungsbereichs, so dass nun die Gesamtfläche auf 40.990 m² reduziert wurde.

In der wiederholten förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden ebenfalls keine Einwände erhoben.

Im Rahmen der wiederholten förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gaben folgende Stellen eine Rückmeldung ab:

- Landratsamt Eichstätt, Untere Naturschutzbehörde:

Die Naturschutzbehörde fordert eine vollumfängliche Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen bis Ende 2020. Dieser Forderung kann die Gemeinde aufgrund des fortgeschrittenen Jahres (Oktober 2020) nicht mehr nachkommen. Eine Umsetzung wurde bis 31.12.2021 zugesichert.

- Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde:

Die Regierung von Oberbayern empfahl nochmals das flächensparende Bauen. Hier verwies der Gemeinderat wiederholt auf die Möglichkeit des flächensparenden Bauens, was der Bebauungsplan bereits einhält.

- Wasserwirtschaftsamt:

Die Fachbehörde empfiehlt, auch nach Verringerung des Baugebietes, die Regenwasserbehandlungsanlage – wie ursprünglich geplant – für das zu errichten und nicht auf die verringerte Fläche zu reduzieren. Dieser Empfehlung folgt der Gemeinderat.

- N-Ergie:

Der Stromversorger verweist auf eine notwendige Transformatorenstation, für welche eine Fläche bereitzustellen ist. Zudem ist die N-Ergie bei Baumaßnahmen frühzeitig mit einzubeziehen. Dem kommt der Gemeinderat nach.

3. Gründe für die Wahl des Planes nach der Abwägung

Der Bebauungsplan zeigt unter Durchführung sämtlicher Untersuchungen und Begutachtungen ein vernünftiges Maß, dem Baubedarf in der Gemeinde und auch den Belangen an Natur und Umwelt nachzukommen. Sei es durch die erfolgten Ausgleichsmaßnahmen oder auch die Festsetzungen im Bebauungsplan bezüglich Grünfläche, Zaungestaltung und Versickerungsmöglichkeiten. Auch das Erhalten der vorhandenen Biotope zeigt den gelungenen Versuch der gegenseitigen Berücksichtigung unterschiedlicher Belange.

- Die von der Gemeinde wiederholt nicht erhöhte GRZ bringt für den Naturhaushalt auch ein (teilweises) Integrieren im Bebauungsplan, da die Grundstücke nicht vollständig zugebaut werden. Auch wenn dies mehr Flächen erfordert, so besteht auf diese Art eine Durchgrünung und es entspricht auch mehr dem ländlichen Charakter von Schernfeld.

4. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss erfolgte am 05.10.2020, die Bekanntmachung am 07.10.2020.

Eichstätt, 28.08.2023



Stefan Bauer
Erster Bürgermeister