

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich Umweltbericht

Nr. 93 > HASENBUCKEL OST < Fronberg

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Planungsanlass

Die Planaufstellung erfolgt, um der Nachfrage innerhalb des Stadtgebiets an Wohnbauland gerecht zu werden. Bei der Stadt liegt eine Vielzahl von Anfragen von Bauwerbern vor, welche nicht befriedigt werden können. Eine Ausweisung von neuem Bauland trägt somit auch als Marktregulativ zur Stabilisierung der Baulandpreise bei. Um Wohnbauland in erforderlichem Umfang und preislich moderatem Rahmen zur Verfügung stellen zu können, ist eine bedarfsorientierte Entwicklung neuer Wohnbauparzellen notwendig.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht in Fronberg Flächenreserven für den Wohnungsbau zur maßvollen Erweiterung der Siedlungsentwicklung vor.

Bislang war eine Entwicklung des Ortsteils nach Norden vorgesehen, so auch die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan.

In der Zwischenzeit haben sich jedoch die Rahmenbedingungen geändert. Zum einen wurde der VEP VIII „Sondergebiet Photovoltaik Fronberg“ umgesetzt, zum anderen besteht seitens der Grundstückseigentümer im Bereich „Hasenbuckel Nord“ derzeit keine Abgabebereitschaft.

Deswegen soll das Baugebiet „Hasenbuckel“ nun nach Osten erweitert werden (siehe Abb. 2). Entsprechende Grundstücksverhandlungen wurden bereits geführt.

Daher ist es notwendig die Art der baulichen Nutzung für diese Grundstücke planungsrechtlich neu zu regeln. Neben der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist daher auch der Flächennutzungs- und Landschaftsplan zu überplanen, um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gerecht zu werden.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht weitestgehend den zur Bebauung vorgesehenen und bisher unbebauten Flächen im Anschluss an einen vorhandenen Siedlungsrand. Durch die geänderten Rahmenbedingungen wird das Baugebiet jedoch vom nördlichen Ortsrand an den östlichen Ortsrand verschoben.

Die Neuausweisung entspricht in ihrer Flächengröße in etwa der bisherigen Baulandausweisung, die im Gegenzug zurückgenommen wird.

Der Bebauungsplan wird demnach aus dem Flächennutzungsplan gem. Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Verfahrensübersicht

- Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses (PLUA) vom 08.12.2020.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 28.01.2021 bis 05.03.2021.
- Beteiligung der Öffentlichkeit vom 28.01.2021 bis 05.03.2021.
- Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 07.09.2021 bis 15.10.2021.
- Satzungsbeschluss in der Sitzung des PLUA vom 24.03.2022.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 93 „Hasenbuckel Ost“ Fronberg wurde gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen des Verfahrens eine Umweltprüfung mit Umweltbericht als Bestandteil der Planung erstellt. Die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umwelteinwirkungen des Vorhabens für die Schutzgüter sind im Umweltbericht festgehalten.

Im Zuge der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die gemeindliche Abwägung eingestellt und sind entsprechend in der Planung berücksichtigt. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wurde, sofern erfor-

derlich, die Umweltprüfung entsprechend weitergeführt. Der vorliegende Umweltbericht stellt damit eine Fortschreibung über das gesamte Verfahren dar.

Die Flächen des Planungsbereichs sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass keine unzulässigen Auswirkungen zu erwarten sind.

Auf das Planungsgebiet wirken Lärmemissionen durch Straßen und landwirtschaftliche Nutzflächen, welche jedoch keine wesentlichen negativen Auswirkungen haben.

Nach Kenntnisstand werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlich relevanten Beeinträchtigungen der Schutzgüter hervorgerufen. Die gegebenen Möglichkeiten zur Eingriffsminderung bzw. der nachträglichen Verbesserung wurden per Festsetzungen ergriffen. Die Überwachung begrenzt sich daher auf die Einhaltung und Umsetzung der Vorgaben.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie deren Berücksichtigung

Öffentlichkeit

Während der frühzeitigen Beteiligung gingen von den Anwohnern Bedenken bezüglich der zusätzlichen Verkehrsbelastung ein. Auch wurde angezweifelt, ob die bestehenden Straßen leistungsfähig genug seien, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde deshalb auch ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, um zum einen die Leistungsfähigkeit der bestehenden Erschließungsstraßen zu gewährleisten und zum anderen die Zunahme der Verkehrslärmemissionen zu betrachten.

Die Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass zwar der Beurteilungspegel durch den zusätzlichen Verkehr erhöht wird (um 1,3-1,5 dB(A)), aber eine immissionsschutzrechtliche Beeinträchtigung der Anwohner aufgrund der Einhaltung der Grenzwerte nach §1 Abs. 2 der 16.BImSchV am Tag und in der Nacht nicht gegeben ist.

Die Verkehrs- und schalltechnische Untersuchung kommt weiterhin zu dem Ergebnis, dass der Knotenpunkt mit der Fronberger Straße auch in der Prognose ausreichend leistungsfähig sein wird. Auch die vorhandenen und in der Prognose erwarteten Verkehrsmengen in der Friedrich-Flick- und Hannathstraße können von diesen Straßen leistungsfähig aufgenommen werden.

Das Gutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei.

Zudem wurde mehrfach der Wunsch geäußert, den geplanten Spielplatz nicht im Anschluss an das bestehende Baugebiet zu errichten, um Störungen der Anwohner zu vermeiden. Diesem Wunsch wurde entsprochen, der Spielplatz wurde an die Hannathstraße verlegt.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung (§ 4 Abs 1 BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Auslegung des Planentwurfs.

Hier wurde vom Landratsamt Immissionsschutz eine ergänzende Betrachtung zu den Lärmemissionen ausgehend von der benachbarten Baufirma gefordert. Das Gutachten zu den Lärmemissionen wurde in die Begründung zum Entwurf aufgenommen. Eine Parzelle, an der der Immissionsrichtwert der TA Lärm nicht eingehalten werden konnte, wurde im Entwurf überplant und steht nicht mehr als Wohnbaufläche zur Verfügung.

Die Beteiligung (§ 4 Abs 2 BauGB) der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte parallel zur Auslegung des Planentwurfs.

Sonstiges

Im Übrigen wurde von den Beteiligten grundsätzliches Einvernehmen signalisiert, bzw. bewegte sich vorgetragenes im redaktionellen Bereich.

Weitere Einzelheiten können den Abwägungen und gefassten Beschlüssen entnommen werden.

Planungsalternativen

Die Standortprüfung erfolgte auf Flächennutzungsplanebene. Große Teile des Ortsteils Fronberg sind bereits bebaut bzw. sind nicht im vorbereitenden Bauleitplan erfasst.

Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Grundstücksverfügbarkeit hat sich die Stadt für die vorliegende Variante entschieden. Die bestehenden Erschließungen können genutzt und sinnfälliger weiterentwickelt werden. Ein gewünschter neuer Ortsrand kann aufgebaut werden.



Schwandorf den 31.05.2022

Sg. 601
Hey J.