

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sollafeld“ in Garham , Markt Hofkirchen

Gemeinde	Markt Hofkirchen
Landkreis	Passau
Reg.-Bezirk	Niederbayern

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. Beschreibung/ Ziel der Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans

Im Bereich des südlichen Ortseingangs von Garham zwischen Staatstraße 2119 und Hauptstraße auf Flurnummern 157/2, 158 und 161, jeweils Gemarkung Garham wurde auf insgesamt ca. 1,82 ha ein Sondergebiet (Feuerwehr), ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein zoniertes Mischgebiet ausgewiesen mit gliedernden Grünflächen im Übergang zur Staatsstraße St 2119.

Ganz im Westen ist eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrand-/ Ortseingangsgestaltung eingeplant auf Flurnr. 157/2 mit 951 m². Daran schließt das Sondergebiet nach § 11 (2) BauNVO mit Zweckbestimmung Feuerwehr an mit 3554 m² (inkl. der privaten Grünfläche im Süden mit ca. 950 m²). In der Übergangszone zum bisher. Ortsrand wird auf Flurnr. 158 ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO (mit Einschränkung aus Immissionsschutzgründen) eingeplant mit ca. 7963 m² (inkl. der privaten Grünfläche von 1242 m²). Auf Flurnr. 161 Gemarkung Garham, die bisher voll gewerblich genutzt ist, ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO vorgesehen mit entsprechender interner Zonierung/ Aufteilung. Hier ist seitens des Grundstückseigentümers geplant eine Wohnanlage mit Mietwohnungen zu errichten, die aufgrund der Lärmsituation im Norden an der Hauptstraße und im Übergang zur best. Bebauung lokalisiert wird. Dieser nördliche Teil wird als Mischgebiet „nur Wohnen zulässig“ ausgewiesen und umfasst ca. 2713 m². Der südliche Teil wird als Mischgebiet „nur nicht wesentlich störende Gewerbe zulässig“ auf insgesamt 3022 m² (inkl. der zu erhaltenden rahmenden Grünfläche in der Übergangszone zu Staatsstraße mit ca. 1029 m²) eingeplant.

Der Geltungsbereich 1 Baugebiet mit rahmenden Grünflächen umfasst eine Größe von ca. 1,82 ha, Geltungsbereich 2 umfasst ca. 0,26 ha Ausgleichsfläche und Geltungsbereich 3 die restlichen ca. 0,02 ha Ausgleichsfläche.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Klärung und Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung auch mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen und im Hinblick auf den Verkehrslärm wurde das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Landshut mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt. Dies ist in die Planung mit eingeflossen und den Unterlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Sollafeld“ mit beigefügt.

Geschützte Biotope oder andere Schutzgebiete nach BayNatSchG/ BNatSchG bzw. sonstige geschützte Bereiche (wie Wasserschutzgebiete, Bau- oder Bodendenkmäler o.ä.) sind nicht betroffen bzw. werden nicht beeinträchtigt. Vorkommen besonders geschützter Arten nach § 44 BNatSchG liegen in diesem von gewerblichen Nutzungen, intensiv landwirtschaftlich bzw. bebauten genutzten Bereichen und dem von der angrenzenden, frequentierten Staatsstraße geprägtem Teil der Gemeinde nicht vor. Alle weiteren Aspekte wurden im als Anlage zur Begründung gefertigten Umweltbericht behandelt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde im Rahmen der Bauleitplanung angewendet: Es wurden geeignete Ausgleichsflächen in entsprechender Fläche und Ausbildung mit aufgenommen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die **Beteiligung der Öffentlichkeit** § 3 (1) BauGB und § 3 (2) BauGB ergab keine Einwände.

Hinweise und Änderungswünsche aus der **Beteiligung der Träger öffentl. Belange** nach § 4 (1) BauGB und § 4 (2) BauGB wurden bei der Abwägung berücksichtigt.

Das Sachgebiet S 61 des Landratsamtes Passau wies auf die Neuerungen des BauGB und ordnungsgemäße Ausfertigung, Ergänzung der Begründung mit Aussagen zu § 1a Abs. 2 BauGB hin und gab Hinweise zur Ergänzung/ Anpassung einzelner Festsetzungen, die entsprechend aufgenommen wurden. Es wurde der Hinweis gemacht, zu prüfen ob ggfs. ein großflächiger Einzelhandel seitens der Gemeinde angedacht ist, wofür ein Sondergebiet erforderlich wäre. Der Hinweis 14.1 bez. Schallschutz wurde aufgrund der Äußerung seitens SG 61 angepasst. Aufgrund des Hinweises zur Festsetzung Werbeanlagen wurde die verfahrensfreie Errichtung auf Anlage von 3 m Höhe begrenzt. Dem Hinweis auf die Vorhaltung der zitierten DIN- Normen zur Einsichtnahme wird an der Gemeinde durch Einrichtung eines Ordners nachgekommen, der zu den Dienststunden am Rathaus eingesehen werden kann. Ein entsprechender Hinweis wurde in Bebauungs- und Grünordnungsplan mit aufgenommen.

Seitens der Abteilung Städtebau wurden Ergänzungen/ Konkretisierungen der Festsetzungen zum Mischgebiet 1 gemäß § 6 Abs 2 Ziffer 1 u 2 BauNVO bzw. zur abweichenden Bauweise gemacht, die in den Festsetzungen übernommen wurden.

Aufgrund der Äußerung des Technischen Umweltschutzes am Landratsamt Passau wurde eine schalltechnische Untersuchung veranlasst und auf der Basis der Untersuchung Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgenommen. Bezüglich des Verkehrslärms wird in der schalltechnischen Untersuchung darauf hingewiesen, dass die Orientierungswerte aus dem Beiblatt 1 der DIN 18005 im Rahmen einer Bauleitplanung eingehalten werden sollten, was seitens des techn. Umweltschutzes anders beurteilt wird. Es wurde empfohlen, die Emissionskontingente abzusenken, um eine Erweiterung des GE nicht auszuschließen bzw. zu erschweren. Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass durch die Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes am geplanten MI durch die neu kontingentierte Fläche unter Umständen eine erhebliche Einschränkung hinsichtlich möglicher Ansiedelungen bedingt könnte. Aus diesen Gründen wurde empfohlen, die Kontingentierung des GE/SO zu überarbeiten. Die Aussage, die Orientierungswerte würden im vorliegenden Fall nicht eingehalten, wird seitens der Gemeinde und des Sachverständigenbüros "hoock farny ingenieure" abweichend bewertet. Eine Erweiterung des Gewerbegebiets ist nicht vorgesehen und auch im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Die Emissionskontingente wurden aufgrund der bekannten Nutzungen (Feuerwehr, Gewerbe) bedarfsgerecht zugewiesen werden. Eine Freihaltung von Pegelreserven wird deshalb nicht für notwendig erachtet.

Das Wasserwirtschaftsamt Deggendorf Servicestelle Passau und des Landratsamtes Passau Wasserrecht gaben Hinweise bez. Abwasser und Niederschlagswassereinleitung in den Mischwasserkanal bzw. und bez. der Empfehlungen zum Wasserhaushalt, die mit aufgenommen wurden.

Seitens des Staatlichen Bauamtes Passau wurde auf die Einhaltung von Auflagen im Hinblick auf die Staatsstraße St 2119 hingewiesen wie Anbaubeschränkungen, Sichtdreiecke, Blendung und Lärmauswirkung durch neue Photovoltaikfelder, sonstige Ausführungen zur Verkehrssicherheit, die entsprechend abgestimmt und aufgenommen/ berücksichtigt wurden.

Der Zweckverband Abfallwirtschaft Donau-Wald wies auf die gesetzlichen Regelungen Erfordernisse im Bezug auf Stellplätze für Tonnen, Erschließungsstraßen und Wendeanlagen hin, die berücksichtigt werden. Seitens der Deutschen Telekom wurden Hinweise zur Koordinierung von Maßnahmen gegeben, die bei der weiteren Umsetzung beachtet werden. Die Bayernwerk Netz AG gab Hinweise zur Berücksichtigung von Schutzmaßnahmen für Leitungen, die als Hinweise in den Bebauungs- und Grünordnungsplan mit aufgenommen wurden.

Von den weiteren beteiligten Trägern öffentl. Belange sind keine Einwände oder keine
Stellungnahmen eingegangen.



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Inge Haberl".

Hofkirchen, den

Planungsbüro Inge Haberl
Wallersdorf

W. Wagenpfeil, 1. Bürgermeister
Markt Hofkirchen