

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplanes Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“,

Dem Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“ ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Am 24.08.2021 erfolgte der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 21 in der Fassung vom 29.03.2022 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 10.05.2022 stattgefunden.

Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 in der Fassung vom 31.05.2022 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 15.06.2022 bis 15.07.2022 beteiligt. Öffentlich ausgelegt wurde der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 21 ebenfalls in der Zeit vom 15.06.2022 bis 15.07.2022.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“ in der Fassung vom 26.07.2022 konnte am 26.07.2022 als Satzung beschlossen werden.

2. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Vorhabensbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Zur weiteren Entwicklung der an der Anschlussstelle der Bundesautobahn A94 günstig gelegenen Flächen als Gewerbebestandort sowie zur Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen, sollen auf der Fläche nun neue Gewerbeflächen entstehen, um den Bedarf und die Nachfrage zu decken.

Die Planung mit einer Gesamtflächengröße von ca. 54.201 m² erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 751 der Gemarkung Schützing, unmittelbar angrenzend an das bestehende Gewerbegebiet im Westen.

Die Planung enthält eine Begründung mit Umweltbericht, sowie ein immissionsschutztechnisches Gutachten (Fassung vom. 15.03.2022) und einen Maßnahmenplan der externen Ausgleichsflächen.

3. Berücksichtigung von Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden durch die Erstellung des Umweltberichtes, innerhalb dessen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden, berücksichtigt.

Die Errichtung eines Gewerbes auf ehemals landwirtschaftlichen Flächen führt zu mittleren bis hohen baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift

hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung bzw. die Flächeninanspruchnahme.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind während der Bau- und Betriebsphase vorhanden (Lärm), welche sich auf tagsüber werktags beschränken. Betriebsbedingt kommt es zu einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Umfeld des Vorhabens. Das Schutzgut Arten und Biotope wird primär durch nichtstoffliche Einwirkungen, wie Lärm oder Licht, auf die angrenzenden Vegetationsstrukturen beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (bspw. Beleuchtungsplanung, Stärkung des Habitatangebots) können diese Beeinträchtigungen stark gemindert werden. Eine direkte Betroffenheit planungsrelevanter Arten wird nicht erwartet. Das südlich gelegene amtlich kartierte Biotop bleibt vom Vorhaben unberührt. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets hat Versiegelungen des Bodens zur Folge. Diese können durch wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Parkplätze etwas reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das Grundwasser einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird unbelastetes Regenwasser im Geltungsbereich dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf Klima und Luft treten im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die umliegende Bebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzguts Landschaftsbild können durch eine angemessene Ein- und Durchgrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der Kultur- und Sachgüter ist der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen. Im süd-östlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets (Baufeld GE 5 und GE 6) ist ein Bodendenkmal (D-1-7743-0041) vorhanden.

Die Beurteilung beruht auf der Voraussetzung, dass

- die entstehenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen werden,
- die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs durchgeführt werden und
- die Festsetzungen im Hinblick auf Maß der baulichen Nutzung eingehalten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans bewirkt trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft und erfordert darüber hinaus Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen in Höhe von insgesamt 8.228 m². Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird in Teilen innerhalb des Geltungsbereichs als Streuobstwiesen nördlich der Baufelder GE 1 und GE 4 sowie in Teilen außerhalb des Geltungsbereichs als artenreichen Extensivwiesen auf Acker-/Grünlandstandorten auf der Fl.-Nr. 22 der Gemarkung Schützing erbracht.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Empfehlungen in die Planung mit aufgenommen und der Bebauungsplan überarbeitet.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege und das LRA Altötting – Kreisheimatpflege wiesen in ihren Stellungnahmen auf bekannte Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereichs des geplanten Gewerbegebietes sowie innerhalb des Geltungsbereichs der geplanten externen Ausgleichsfläche und deren Umgang hin. Es wird ein Antrag auf denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gestellt.

Von Seiten des Staatlichen Bauamts und des LRA Altötting – SG 52 Tiefbau wurden Informationen und Hinweise bzw. Empfehlungen zur nachrichtlichen Darstellung der geplanten Kreisstraßenverlegung AÖ 22 inkl. Kreisverkehr vorgebracht. Die Planung zur Verlegung der Kreisstraße erfolgt durch das

Landratsamt Altötting. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurden diese nachrichtlich in die Unterlagen aufgenommen und darauf abgestimmt.

Anregungen und Empfehlungen von der Untere Naturschutzbehörde sowie dem SG 53 Landschaftspflege, Grünordnung und Gartenbau des Landratsamtes Altötting wurden in die Planungen aufgenommen.

Die Regierung von Oberbayern sprach in ihrer Stellungnahme auf Ebene des Vorentwurfs zum Bebauungsplan vorrangig die Flächeninanspruchnahme an und gab Anregungen zu möglichen Einsparmöglichkeiten.

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagener Hinweis zum „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ wurde ergänzt. Die Ergebnisse des immissionsschutztechnischen Gutachtens – erstellt durch das Büro Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB – Beratende Ingenieure, Landshut – wurden als Festsetzungen eingearbeitet.

Weitere Anregungen und Hinweise eingegangener Stellungnahmen wurden geprüft und ggf. ergänzt bzw. überarbeitet, führten aber zu keiner wesentlichen Änderung der Bauleitplanung. Dies bezieht sich vor allem auf Hinweise bzw. Empfehlungen zur baulichen Nutzung (z. B. Baukörper, Wandhöhen etc.) und deren Detaillierungsgrad in den Festsetzungen, zum Umgang mit Niederschlagswasser, Regenwassernutzung und Altlastenverdachtsflächen sowie Hinweise zu Abständen der Versorgungsleitungen der Bayernwerk Netz GmbH und der Autobahn A94.

Das Thema der Flächeninanspruchnahme wurde detailliert betrachtet und alternative Planungsmöglichkeiten diskutiert.

Für die eingegangenen Stellungnahmen (Befürchtungen und Anregungen) der Anwohner und Bürger wurde bei einem gemeinsam Ortstermin Konsens gefunden. Die anfangs gewählte Variante aus der Machbarkeitsstudie zur Verlegung der Kreisstraße wurde durch eine alternative Variante ersetzt. Der bis dato geradlinige Verlauf wird mit zwei Kurven verschwenkt und verläuft eng am geplanten Gewerbegebiet. Zusätzlich wird nordseitig der verlegten Kreisstraße ein Lärmschutzwall eingeplant.

5. Berücksichtigung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Alternativen ergaben sich durch verschiedene Ausgestaltungen innerhalb des Geltungsbereiches mit verschiedenen Anordnungen des Baukörpers und der Erschließungsbereiche.

Die vorgeschlagene Variante führt zu einer bestmöglichen Ausnutzung des Geländes im Hinblick auf Anforderungen der Gewerbenutzung und Flächenverbrauch sowie Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes.

Die Belange sind behandelt worden. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Umweltbelange hinreichend beachtet sind.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 21 „Gewerbegebiet Bergham Ost“.

Markt am Inn, den

.....
Benedikt Dittmann, Erster Bürgermeister