

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „GE Kleeberg“ im Zusammenhang mit der Änderung des Flächennutzungsplans mit Deckblatt Nr. 17

Der Bebauungsplan „GE Kleeberg“ wurde am 13.05.2019 bzw. am 01.07.2019 durch den Marktgemeinderat als Satzung beschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise unter Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- Geprüfter Planalternativen

enthält.

1. Ziel des Bauleitplanes

Die Zimmerei Huber GmbH ist bereits in Kleeberg ansässig und hat ihren Standort derzeit im direkten Anschluss an das Gasthaus Hölzlwimmer. Erweiterungsmöglichkeiten gibt es auf dem Grundstück keine mehr. Die Zimmerei Huber will auf dem Grundstück Fl.Nr. 1193 Gemarkung Ruhstorf einen Gewerbebetrieb für ihre Zimmereiarbeiten errichten. Gebaut werden sollen eine Abbundhalle und 2 Holzlagerhallen sowie ein Bürogebäude, ein Schulungszentrum für Zimmererhandwerk sowie ein Betriebsleiterwohnhaus.

Vor Aufstellung des Bebauungsplans befand sich dieses Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich; daher war ein Bebauungsplan zu erlassen, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Betriebes zu schaffen.

Durch die geplante Änderung werden Grundzüge der Planung berührt. Somit ist eine vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB nicht möglich.

2. Umweltbelange

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Kleeberg“ waren neben weiteren Belangen insbesondere zu berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde ein Umweltbericht erstellt, in welchem die Belange der Umwelt in den Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt wurden.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)

Während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgender Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

Landratsamt, Bayernwerk, Staatliches Gesundheitsamt, Wasserwirtschaftsamt, Landwirtschaftsamt, Bayerischer Bauernverband, Erdgas Südbayern, Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe, Straßenbauamt Passau, ZAW Donau-Wald, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Regionaler Planungsverband, Regierung von Niederbayern, Amt für Ländliche Entwicklung, Bayerisches Landesamt für Umwelt

Auf Hinweis des Landratsamts Passau, Städtebau, wurde die bestehende gewerbliche Fläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1194 Gemarkung Ruhstorf in das Deckblatt als Gewerbefläche mitaufgenommen.

Auf Hinweis des Landratsamts Passau, Technischer Umweltschutz, wurde ein Schallschutzgutachten gefertigt auf dessen Grundlage entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Auf Hinweis des Landratsamts Passau, Untere Naturschutzbehörde wurden verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Ausgleichsflächen präzisiert und überarbeitet.

Auf Hinweis des Landratsamts Passau, Kreisstraßenverwaltung wurden verschiedene Gesichtspunkte in die Planung eingearbeitet:

- Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass entlang der Kreisstraße Anbaubeschränkungen bis zu einer Entfernung von 15m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, zu beachten sind.
- Die Bauflächen sind über die bestehende Privatstraße auf der Fl.Nr. 1193 zu erschließen. Die Ausführung der neu zu erstellenden Einmündung an der Kreisstraße PA 8 ist mit der Kreisstraßenverwaltung abzustimmen.
- An der Einmündung sind folgende Sichtfelder freizuhalten: 110 m beidseitig sowie 5 m im Zuge der Einmündung.
- Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 7,50 m vom befestigten Fahrbahnrand einzuhalten.
- Oberflächenwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in den Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Auf Hinweis der Regierung von Niederbayern, höhere Landesplanung, wurde festgelegt, dass Vergnügungsstätten nicht zugelassen werden sollen. Des Weiteren wurde ebenfalls nach Stellungnahme des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege festgelegt, dass auf eine

ansprechende Gestaltung der Gebäude und eine raumwirksame Eingrünung geachtet wird, um der Nähe des Standortes zum Schloss Kleeberg und der Lage am Ortseingang Rechnung zu tragen. Die neuen Gewerbegebäude sind qualitativ so zu entwickeln, dass sie eine harmonische und den Zielen der Denkmalpflege entsprechende Architektursprache erhalten.

Auf Hinweis der Bayernwerk AG wurde ein Hinweis in die Begründung aufgenommen, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Auf Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes wurde für das geplante Einleiten von Abwasser (auch Niederschlagswasser in den Kleeberger Bach) ein Wasserrechtsverfahren durchgeführt.

Auf Hinweis der Energienetze Bayern wurden verschiedene Hinweise bzw. Forderungen der Energienetze Bayern in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen, um eine Gefährdung der in diesem Gebiet bestehenden Erdgas-Hochdruckleitung zu vermeiden.

5. Planungsalternativen

Für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „GE Kleeberg“ alternative Standorte in Ruhstorf geprüft. Die anhaltende Nachfrage nach Gewerbegrund in Ruhstorf a.d.Rott ist derzeit hoch. Der aktuelle Standort wurde gewählt, da dem Markt Ruhstorf keine alternativen Flächenpotenziale für die Schaffung von Gewerbegrundstücken zur Verfügung standen. Am bisherigen Standort der Zimmerei sind keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr gegeben. Für den gewählten Standort sprach außerdem, dass dadurch eine Baulücke zwischen der bestehenden Zimmerei und einer Schreinerei auf dem Grundstück Fl.Nr. 1194 geschlossen werden kann.

6. Gründe für die getroffene Planentscheidung

Der Markt Ruhstorf erhält immer wieder Anfragen für Gewerbeflächen von Unternehmen, die ihren Betrieb in der Marktgemeinde ansiedeln wollen bzw. ansässig sind und weitere Gewerbeflächen benötigen. Der Markt ist bestrebt, bestehende Unternehmen zu halten und auch weiter zu fördern.

Zweck der konkreten Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung von Flächen, auf denen die Zimmerei Huber ihren Betrieb sinn- und maßvoll erweitern kann. Die zur Verfügung stehenden Flächen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1189 Gemarkung Ruhstorf sind der Zimmerei Huber zu klein; Möglichkeiten der Erweiterung bestehen nicht. Ein Ausweichen des Betriebs auf Flächen aus Nachbargemeinden soll damit auch verhindert werden.

Ruhstorf a.d.Rott, 26.09.2019