



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „WA G’steibat“ im Ortsteil Mendorferbuch gem. § 10a BauGB, zugleich zusammenfassende Erklärung zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 6a BauGB

Lage des Plangebietes in Mendorferbuch:





Inhalt

1. Allgemeines	2
2. Anlass und Ziel der Planung.....	2
3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
4. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung	4
5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	4

1. Allgemeines

Dem Bebauungsplan ist gem. § 10a BauGB, dem Flächennutzungsplan ist gem. § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen

- über die Art und Weise, wie die **Umweltbelange** und die Ergebnisse der **Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung** in dem Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und
- aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der geprüften, in Betracht kommenden **anderweitigen Planungsmöglichkeiten** gewählt wurde.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „WA G’steibat“ liegt im Ortsteil Mendorferbuch. Das Plangebiet ist rd. 2,5 ha groß.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von Flächen für den Wohnungsbau unter Anknüpfung an den bestehenden Siedlungsansatz von Mendorferbuch, um den bestehenden Bedarf an Bauland zu decken. Alle Bauparzellen des zuletzt ausgewiesenen Baugebietes „Schleicherberg Süd“ in Hohenburg wurden zügig veräußert, was den enormen Bedarf in der Bevölkerung an Wohnraum offenlegt. Der Marktgemeinderat hat daher den Beschluss gefasst, ein weiteres Baugebiet auszuweisen. Es sollen 29 Bauparzellen ausgewiesen werden.

Für die Erstellung des Bebauungsplanes war die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich: Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung hat der Marktrat Hohenburg, in seiner Marktratssitzung am 11.03.2021, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, folgende Änderungen im Flächennutzungsplan beschlossen: Geplante Ausweisung einer Wohnbaufläche (W) süd-westlich von Mendorferbuch im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Allgemeines Wohngebiet (WA), geplante Größe ca. 25.000 m².



Der Änderungsbereich des FNP ist geringfügig kleiner als das Plangebiet, weil bereits die Flurnummer 69 der Gemarkung Mendorferbuch im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erstreckt sich über die Flurgrundstücke 57/2 (TF), 64 (TF) und 66 der Gemarkung Mendorferbuch.

Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid vom 14.10.2021, AZ BP2021010 durch das Landratsamt Amberg-Sulzbach genehmigt.

3. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In das Bauleitverfahren fließen die Stellungnahmen und Anregungen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und aus dem erneuten Beteiligungszeitraum ein.

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan sieht also zwei Beteiligungszeiträume vor. Der erste Zeitraum, die sogenannte frühzeitige Beteiligung, dient dazu, sich einen allgemeinen Überblick über die die Planung betreffenden umweltrelevanten Aspekte zu verschaffen. Die frühzeitige Beteiligung wurde vom 22.03.2021 bis 23.04.2021 durchgeführt. In diesem Zeitraum war es den Bürgerinnen und Bürgern sowie Trägern öffentlicher Belange möglich, einen Einblick in die Planungen zu erhalten sowie eine Stellungnahme abzugeben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden 49 Träger öffentlicher Belange schriftlich kontaktiert.

Die zweite Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Träger öffentlicher Belange wurde sodann im Zeitraum 02.06.2021 bis 02.07.2021 durchgeführt.

Es wurden in beiden Beteiligungen seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.

In der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben 27 Fachstellen keine Stellungnahme abgegeben, 13 Fachstellen haben keine Einwände vorgebracht und 10 Fachstellen haben Einwände, Anregungen oder Hinweise zum geplanten Vorhaben abgegeben. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden in der Marktgemeinderatssitzung abgewogen (Sitzungstag 20.05.2021). Die Anregungen wurden teilweise eingearbeitet, teilweise war keine Änderung der Planung erforderlich.

In der zweiten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben 28 Fachstellen keine Stellungnahme abgegeben, 10 haben keine Einwendungen erhoben und 11 Fachstellen haben Einwände, Anregungen oder Hinweise zum geplanten Vorhaben abgegeben. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden erneut in der Marktgemeinderatssitzung abgewogen (Sitzungstag 15.07.2021). Es wurden geringfügige, redaktionelle Änderungen eingearbeitet.



4. Berücksichtigung der Umweltbelange in der Planung

Die Bauleitplanung hat viele Umweltinteressen zu berücksichtigen. Es wurden Informationen zu folgenden Schutzgütern gesammelt:

- Mensch, Lärm und Immissionen
- Tiere und Pflanzen
- Wasser
- Boden
- Landschaftsbild und Erholung
- Luft und Lokalklima
- Kultur- und Sachgüter

Die Themen wurden im jeweiligen Umweltbericht zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, in der Begründung zum Flächennutzungsplan und Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, in den textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan sowie im geotechnischen Bericht der SfG GmbH vom 16.04.2021 behandelt. Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zu den genannten Themen wurden in den jeweiligen Marktgemeinderatssitzungen behandelt.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Landesplanung setzt als überörtliche, überfachliche Planung einen Rahmen für nachfolgende Planungsebenen und trifft zahlreiche Festlegungen zur Flächenschonung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Deshalb bedarf es bei der Planung neuer Siedlungsflächen einer Prüfung, ob für diese ein hinreichender Bedarf besteht. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern fordert mit dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, dass vor Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich zunächst sämtliche Potentiale der Innenentwicklung genutzt wurden. Im Rahmen der Bauleitplanung sind also stets weitere Planungsmöglichkeiten zu prüfen, welche eine zusätzliche Flächenversiegelung verhindern. Als alternative Planungsmöglichkeiten kommen grundsätzlich ein ganzer oder teilweiser Verzicht der Planung in Frage, sowie alternative Vorhabenstandorte. Vor diesem Hintergrund wurden Baulücken und Altbestand geprüft. Die Prüfung führte zu dem Ergebnis, dass der Bedarf an Wohnbaufläche durch andere Planung nicht gedeckt hätte werden können.

Hohenburg, den 21.10.2021



Florian Junkes
1. Bürgermeister