

Gemeinde Hitzhofen

4. Änderung des Flächennutzungsplan

Bereich Nr. 19 Innerortsbereich Hofstetten

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass der Planung**
- 2. durchgeführte Bauleitplanverfahren**
- 3. Berücksichtigung der Umweltbelange**
- 4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**
- 5. anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Bearbeitung Bebauungsplan

BBI INGENIEURE GMBH
Niederlassung Regensburg
Heinkelstraße 3, 93049 Regensburg
Telefon: 0941 / 40 20 8-0,
Telefax: 0941 / 40 20 8-30
Email: regensburg@bbi-ingenieure.de
www.bbi-ingenieure.de

Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB

1. Anlass der Planung

In der Gemeinde Hitzhofen und den Ortsteil Hofstetten besteht rege Nachfrage nach Bauflächen. Die Gemeinde ist deshalb gezwungen, neue Bauflächen auszuweisen.

Die 4. Änderung setzt sich aus vier zu ändernden Teilflächen zusammen:

1. Erweiterung 1-3, Teilflächen aus Fl.Nrn. 95/1, 96 und 96/1

Bei den neu überplanten Bereichen handelt es sich um die Flurstücke Nr. 96/1, Fl.Nr. 96 und Fl.Nr. 95/1 nördlich des Sportgeländes werden dem Innerortsbebauungsplan angegliedert. Der Geltungsbereich wird bis an die Nordgrenze des Bebauungsplan Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ herangeführt. Zwischen den vorgenannten Teilflächen und dem südlich gelegenen Bebauungsplangebiet Nr. 33 „Sportgelände Hofstetten“ liegt eine Wiesenfläche mit einzelnen Obstbäumen. Die Erweiterungsfläche soll zukünftig der baulichen Nutzung zugeführt werden. Bisher waren die Teilflächen als öffentliche Grünflächen im Flächennutzungsplan eingetragen und werden nun geändert in eine Gemischte Baufläche. Der Flächenzuwachs beträgt 6.092 m². Es wird eine Ortsrandeingrünung zur Abrundung der Bauflächen vorgesehen. Parallel zur hier vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes, (rechtsverbindlich seit 02.10.2013), befindet sich der einfache Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“ als Änderung im Genehmigungs-verfahren.

2. Erweiterung Nr. 4, Teilfläche aus Fl.Nr. 92/8

Die Grundstücksteilfläche aus Fl.Nr. 92/8 östlich des Gewerbegebietes „Römerstraße I“, Bebauungsplan Nr. 31, werden dem Innerortsbebauungsplan angegliedert. Zwischen der vorgenannten Teilfläche und dem westlich und südwestlich gelegenen Bebauungsplangebiet 31 liegt eine landwirtschaftliche Fläche, die als Solche auch im gültigen Flächennutzungsplan beschrieben ist. Die Erweiterungsfläche soll zukünftig der baulichen Nutzung zugeführt werden. Bei der neu überplanten Teilfläche handelt es sich um Arrondierungsflächen am südlichen Ortsrand, derzeit zum Teil als schafbeweidete Wiese, bzw. Garten mit Obstbäumen und Schuppen genutzt. Es wird eine Ortsrandeingrünung zur Abrundung der Bauflächen vorgesehen. Bisher waren die Teilflächen als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan eingetragen und wird nun geändert in eine Gemischte Baufläche. Die neuen Bauflächen haben keinen direkten Straßenanschluss, die Verkehrsanbindung erfolgt über die Pfünzer Straße. Der Flächenzuwachs beträgt für die Grundstücksteilfläche ca. 1.372 m².

3. Erweiterung Nr. 6, Teilfläche aus Fl.Nr. 159

Die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 159, wird dem Innerortsbebauungsplan angegliedert. Die Fläche war bis 2019 Teil einer Asylbewerberunterkunft und wurde zeitweise auch als Pferdekoppel genutzt. An die Erweiterungsfläche grenzen im Norden, Osten und Süden Ackerflächen- bzw. Landwirtschaftsflächen an. Der Flächenzuwachs im Bebauungsplan beträgt ca. 943m². Die Flächennutzungsplanänderung beträgt darüber hinaus weitere 1.352m², so dass der gesamte Geltungsbereich der Flächennutzungs-planänderung 2.295 m² beträgt. Auf der westlichen Grundstücksfläche befinden sich die baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Hofstetten. Es wird eine Ortsrandeingrünung zur Abrundung der Bauflächen vorgesehen. Bei den neu überplanten Teilflächen handelt es sich im bestehenden Flächennutzungsplan um öffentliche Grünfläche mit der Nutzungsart Spielplatz, welche nun in eine Gemeinbedarfsfläche geändert werden, um den Bau einer Kinderkrippe zu ermöglichen.

Der neue Kindergarten kann von der Schulstraße aus angefahren werden. Im Rahmen der Bauleitplanung und Genehmigungsplanung werden entsprechend die notwendigen Stellplätze nachgewiesen.

4. Herausnahme der Fläche 393

Die Fläche 393 war bisher als gemischte Baufläche im FNP vermerkt und wird jetzt als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Fläche ist 5.411 m² groß.

2. durchgeführte Bauleitplanverfahren

Die Gemeinde Hitzhofen führte zur Änderung des Flächennutzungsplans ein Bauleitplanverfahren durch. Die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. die Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden mehrmals beteiligt.

Bauleitplanverfahren FNP:

Aufstellungsbeschluss im Gemeinderat	14.07.2020
Frühzeitige Fachstellenanhörung:	vom 23.06.2021 bis zum 26.07.2021
Vorgezogene Bürgerbeteiligung:	vom 25.06.2021 bis zum 26.07.2021
Fachstellenanhörung:	vom 09.08.2021 bis zum 17.09.2021
Öffentliche Auslegung:	vom 16.08.2021 bis zum 17.09.2021
Feststellungsbeschluss im Gemeinderat:	22.09.2021
Bekanntmachung	10.11.2021

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im vorliegenden Umweltbericht wurden die derzeitigen Verhältnisse hinsichtlich der Schutzgüter beschrieben und entsprechend den spezifischen Wirkfaktoren die jeweiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter erläutert und bewertet. Zusammenfassend sind durchgehend geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten, insbesondere auch aufgrund der Tatsache, dass sich die zukünftigen Nutzungen auf die derzeit bereits benutzten Flächen beschränken werden, wodurch gegenüber dem Ist-Zustand keine zusätzlichen schutzgutbezogenen Auswirkungen und Betroffenheit des speziellen Artenschutzes zu erwarten sind.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Gemeinde Hitzhofen führte nach § 3 und § 4 des BauGB ein Bauleitplanverfahren für die 4. Änderung des Flächennutzungsplans durch. Im Rahmen dieser Verfahren sind die Öffentlichkeit und die Behörden bzw. die Träger sonstiger öffentlicher Belange beteiligt worden. Die Ergebnisse wurden entsprechend den Beschlüssen des Gemeinderates in die Flächennutzungsplanänderung eingearbeitet.

vorgezogene Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 25.06.2021 bis zum 26.07.2021 durchgeführt.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben

- das Flurstück 531 wurde als Wohn- und nicht als Mischgebiet deklariert. Aus unserer Sicht handelt es sich dabei um ein Versehen, da vergleichbare und später erstellte Bauten das Prädikat Mischgebiet erhalten haben. In dem Anwesen auf 531 wurde seit 1956 immer Tierhaltung praktiziert, was durch ein Nebengebäude belegbar ist. Unsere Bitte bringen wir bei der Gelegenheit über den Beschluss einer Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

Frühzeitige Fachstellenanhörung

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 23.06.2021 bis zum 26.07.2021 durchgeführt.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben:

- Spartenträger N-ERGIE Netz GmbH soll rechtzeitig in die Erschließungsplanung miteinbezogen werden.
- Da die Planungen jeweils Bereiche am Ortsrand betreffen, ist darauf hinzuweisen, dass gem. RP 10 B III 1.5 Z gerade dort auf eine ausreichende Eingrünung zu achten ist. Entsprechende Darstellungen sollten schon auf Ebene der Flächennutzungsplan getroffen werden.

Öffentliche Auslegung

Die Bürgerbeteiligung nach §3 Abs. 2 BauGB wurde vom 16.08.2021 bis zum 17.09.2021 durchgeführt. Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen.

Fachstellenanhörung

Die Fachstellenbeteiligung wurde vom 09.08.2021 bis zum 17.09.2021 durchgeführt.

Stellungnahmen wurden zu folgenden Themen abgegeben:

- Es wurde auf die Stellungnahme der Handwerkskammer für München und Oberbayern verwiesen, welche bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 19 Innerortsbereich im April 2021 abgegeben wurde.
(Auszug Stellungnahme April 2021)
Hinsichtlich der Teilfläche „Südlich der Pfünzer Straße: Erweiterung Nr. 4“ bestehen folgende Anmerkungen:
Da eine wohnbauliche Nutzung im Dorfgebiet nach § 5 BauNVO oder im Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig ist, ist dem Planvorhaben von unserer Seite im Prinzip zunächst nichts entgegenzusetzen - unter der Voraussetzung, dass das planerische Vorgehen mit den Belangen des an das Plangebiet unmittelbar angrenzenden, bestandskräftig genehmigten Unternehmens im Gewerbegebiet abgestimmt ist.
Da im Zuge von Nachverdichtungen und heranrückender Wohnbebauung in gewachsenen dörflichen Strukturen häufig Gemengelagensituationen und damit Konflikte zwischen den unterschiedlich schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Gewerbe entstehen können, wurde durch die Anfertigung einer immissionsschutzrechtlichen Überprüfung diesem Aspekt bereits Rechnung getragen.

Mit der auf der Fl.Nr. 92/8 östlich des Gewerbegebietes „Römerstraße I“, neu geplanten, zusätzlichen Wohnbebauung entstehen heranrückende neue Immissionsorte.

Immissionskonflikte mit den genehmigten Nutzungen des westlich an das Planänderungsgebiet angrenzenden Unternehmens sind gemäß dem beiliegenden Gutachten des BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR von 2020 demnach auszuschließen.

Dieses planerische Vorgehen der Gemeinde mit Blick auf die Standortsicherung eines ortsansässigen Unternehmens ist zu befürworten.

Denn gemäß § 1 (6) Nr. 8 BauGB in Verbindung mit dem im Grundgesetz verankerten Art. 14 GG sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und genießen genehmigte gewerbliche Nutzungen vor Ort Bestandsschutz. Deswegen möchten wir daher grundsätzlich noch einmal betonen, dass sicherzustellen ist, dass die neu hinzukommende Bebauung zu keinerlei Beeinträchtigungen der im baulichen Umfeld bestehenden Handwerksbetriebe führt. Demgemäß ist zu gewährleisten, dass für im baulichen Umfeld bestehenden Handwerksunternehmen die mit dem Bestandsschutz garantierte, notwendige Flexibilität vor Ort gewahrt bleibt, die nicht nur einen ordnungsgemäßen Betriebsablauf gewährleistet, sondern auch betriebliche Weiterentwicklungen oder ggf. Nutzungsänderungen umfasst. Gerade letzteres ist eine wichtige Voraussetzung für kleinere und mittlere Unternehmen des Handwerks, um sich flexibel an Marktbedingungen anpassen zu können und damit auch im langfristigen Interesse der Standortsicherung gerade langjährig ansässiger Handwerksunternehmen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die von dem Betrieb ausgehenden betriebsüblichen Emissionen (Lärm, Geruch etc.) einschließlich des zugehörigen Betriebsverkehrs.

Grundsätzlich bitten wir Sie, dem prägenden dörflichen Charakter vor Ort entsprechend auch langfristig sicherzustellen, dass der Ortsteil, insbesondere im bestehenden Mischbauflächen des Bebauungsplans Nr. 19 nicht nur planerisch sondern auch in der praktischen Umsetzung in seiner beschriebenen typischen Eigenart für die Landwirtschaft, das Wohnen und Handwerk/Gewerbe gleichermaßen und hinsichtlich der Nutzungsarten ausgewogen weiterentwickelt wird und Gewerbenutzung der vor Ort ansässigen kleinen und mittelständischen Handwerks- und Gewerbebetriebe – auch zukünftig nicht zugunsten des Wohnens in ihrem Bestehen und ihren Erweiterungsmöglichkeiten zurückstehen muss. Ihre planerischen Bemühungen um eine vorausschauende, möglichst konfliktfreie Anordnung der Nutzungen, die sich gegenseitig einschränken, bitten wir Sie konsequent weiterzuverfolgen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen bietet im Ortsteil Hofstetten derzeit nur sehr eingeschränkt Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauflächen im erforderlichen Umfang, so dass diese sich hier bietenden Erweiterungsgelegenheiten gerne ergriffen wurden. Der bauleitplanerische Grundsatz ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung‘ wird mit der vorliegenden Planung exemplarisch umgesetzt.

Der FNP weist an anderen Stellen des Gemeindegebietes Wohnbauflächen aus, die aufgrund der aktuellen Besitzverhältnisse bzw. überzogener Preisvorstellungen derzeit nicht realisierbar sind.

Anderweitige Möglichkeiten der Ausweisung von Wohnbauflächen werden im Zuge des FNP-Verfahrens ständig geprüft und vorangetrieben.