

Bebauungsplan Nr. 20, Sornhüll „Eichstätter Weg“ Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB

A Ziel der Planung/Anlass

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet wurde im Zuge der Vorbereitungsplanung zur Dorferneuerung in Sornhüll erarbeitet. Für die weitere Entwicklung des Ortes Sornhüll ist eine sukzessive Baulandausweisung immanent. Das Baugebiet soll den Ort mittelfristig in seinem Bestand wahren und vor allen Ortsansässigen eine Ansiedlung in ihrer Heimat ermöglichen.

B Berücksichtigung der Umweltbelange

Durch die Planung betroffene Umweltbelange wurden geprüft und sind in die Abwägung mit eingeflossen. Gemäß § 2a BauGB wurden im Umweltbericht die unterschiedlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt und geprüft.

Weiter wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt um zu untersuchen, ob durch das Vorhaben Verbotstatbestände bzgl. der geschützten Arten erfüllt werden können.

Als Ergebnis konnte festgestellt werden, dass durch das Vorhaben

- keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten,
- potentiell mehrere Fledermausarten, sowie
- von den europäischen Vogelarten die Feldlerche und Klappergrasmücke potentiell betroffen sind.

Als weitere Umweltauswirkungen wird sich bei Durchführung des Baugebietes

- der Verkehrslärm geringfügig erhöhen,
- die betroffene Fläche durch Versiegelung und Überbauung verloren gehen und
- die Versickerungsmöglichkeiten des Landschaftswasserhaushalts reduzieren

Diese Beeinträchtigungen können allerdings durch gezielte Maßnahmen kompensiert werden, so dass keine nachteiligen Auswirkungen verbleiben werden.

Insbesondere wird trotz geringfügiger Erhöhung des Verkehrslärms der Erholungswert nicht nachteilig verändert und die Versiegelung auf ein unbedingt notwendigen Maß festgesetzt. Bestehende Gehölzstrukturen sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Ansonsten sichern grünordnerische Festsetzungen die Durchgrünung im Bebauungsplangebiet. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden, die Versickerung von Regenwasser auf Privatgrundstücken bzw. Rigolen neben der Straße reduzieren die Eingriffe auf das unbedingt Nötige.

Neben den genannten und im Umweltbericht detailliert vorgestellten Eingriffsmaßnahmen wurden Ausgleichsflächen i. H. v. 2.242 m² für erforderlich errechnet. 358 m² können durch Maßnahmen innerhalb des Baugebietes und die restliche Fläche außerhalb des Gebietes kompensiert werden.

C Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Während des Auslegungszeitraumes wurden die Unterlagen von niemanden eingesehen. Auch wurden durch die Bürger keine Stellungnahmen hierzu abgegeben.

Von den Behörden während der beiden Beteiligungsschritte wurden folgende Einwände erhoben:

Das Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung, bemängelte die ursprüngliche Größe des Baugebietes. Dieses war mit 15 Parzellen vorgesehen. Nach Durchführung der Bedarfsermittlung wurde die Größe auf 9 Parzellen reduziert. Damit ist den bauplanungs- und städtebaurechtlichen Vorgaben nachgekommen worden, wenngleich spätere Erweiterungsmöglichkeiten Berücksichtigung fanden.

Das Landratsamt Eichstätt, Hochbau, bat um eine Aussage zum Maß der baulichen Nutzung. Auf dies sollte zumindest im Begründungstext eingegangen werden. Hier wurde erläutert, dass auf die Festsetzung einer GFZ bewusst verzichtet werden wollte, da die weiteren, das Maß der baulichen Nutzung betreffenden Festsetzungen, ausreichen, ein Gebäude in seiner Größe zu beschränken.

Die Main-Donau-Netzgesellschaft hat um Anlage eines 1 m breiten Versorgungstreifens gebeten, da keine Gehwege geplant sind. Diesem Ersuchen ist die Gemeinde nachgekommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt weist darauf hin, dass für die Einleitung des Abwassers in den bestehenden Mischwasserkanal die Auslastung des bestehenden Kanals nachzuprüfen ist.

Die Entwässerungsplanung zur Versickerung des Niederschlagswassers muss mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Bedenken bestehen für das Wasserwirtschaftsamt bei oberflächlich abfließenden Wasser. Das umgebende Gelände fällt von Süd nach Nord und von West nach Ost in Richtung des Baugebietes ab. Ein Eindringen von Oberflächenwasser ist möglich. Die vorgeschlagene Schutzmaßnahme (Grünstreifen mit Saum- und Heckenstrukturen) ist bedenklich. Es ist damit kein wirkungsvoller Schutz möglich. Diese Bedenken wurden geprüft und dahingehend berücksichtigt, dass in dem Bebauungsplan Festsetzungen zur künftigen Geländeoberkante und bauliche Maßnahmen aufgenommen wurden, damit kein Wasser aus dem Einzugsgebiet auf die Baugrundstücke einwirken kann.

D Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die Gemeinde Pollenfeld hat im Vergleich zur ursprünglichen Planung das Baugebiet verkleinert und in Bezug auf die Oberflächensituation nachgebessert. Eine Alternative zu diesem Bebauungsplangebiet wäre nur noch, das Baugebiet nicht zu verwirklichen. Aufgrund der jetzigen Größe und der getroffenen Maßnahmen wäre bei einer Nichtdurchführung der Planung zwar die Belassenheit der landwirtschaftlichen Grundstücke gegeben. Der zu erwartende Baudruck würde sich aber nur auf andere Orte verlagern. Da dort mit den entsprechenden Problemen gerechnet werden muss, ist die adäquate Ansiedelung in Sornhüll als mildestes Mittel für eine langfristige Siedlungspolitik zu sehen.

Anderweitige Planungs- und Lösungsmöglichkeiten wurden auch nicht von den beteiligten Behörden aufgezeigt.

Der Bebauungsplan wurde am 26.10.2017 als Satzung in der Fassung vom 03.08.2017 vom Gemeinderat beschlossen und am 08.06.2018 öffentlich bekannt gemacht. Er ist seit diesem Tag rechtskräftig.