

GEMEINDE AUFHAUSEN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Sondergebiet und Mischgebiet Aufhausen West“ 1. Änderung mit Erweiterung



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Änderungsplanung wird begründet durch ein für die Fläche konkretes Planungsvorhaben. Es ergeben sich keine Alternativen innerhalb des Gemeindegebietes.

Anlass für die Änderung des seit 2019 rechtskräftige Bebauungsplan "SO - MI Aufhausen" ist das Vorhaben zur Errichtung eines Kinderhauses im Bereich der festgesetzten Mischbaufläche, das bezüglich Umsetzbarkeit städtebauliche Anpassungen erforderlich macht.

Dabei lässt das die gesamte MI-Fläche beanspruchende Bauvorhaben zu, auf die bisher vorgesehene, innere öffentliche Erschließung zu verzichten. Andererseits erfordert das konkrete Bauvorhaben eine Vergrößerung des Geltungsbereiches nach Norden.

Die notwendige Erweiterung, die vorgenannten Anpassungen der Verkehrsfläche sowie weitergehend Änderungen der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung berühren die Grundzüge der ursprünglichen Bauleitplanung und bedingen die 1. Änderung mit Erweiterung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- 1) Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.
- 2) Das **Landratsamt Regensburg, Bauleitplanung** gibt Anregungen bzgl. verschiedenen Festsetzungen in Plan und Text:

Klarstellend wird die Sammelstelle für „Abfall“ im Planteil als Hinweis ergänzt.

Die Stellplatzregelung wird auf Wohnnutzungen wird mit Verweis auf die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung auch auf sonstige zulässige Nutzungsarten (u.a. Kinderhaus / Kindergarten) (GaStellV) bezogen.

Nach Hinweis und Anregung wird hinsichtlich Flächenversiegelung der wasserundurchlässige Versiegelungsanteil durch entsprechende Textlichen Festsetzungen begrenzt.
- 3) Die vom **Landratsamt Regensburg, Kommunale Abfallentsorgung** und vom **Tiefbau, Kreisbauhof** vorgebrachten techn. Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in der Planung und später bei Umsetzung nachfolgenden Erschließung berücksichtigt. Insb. die geforderte Bereitstellung der Abfallbehälter wird in die Begründung und die Hinweise aufgenommen.
- 4) Die vom **Landratsamt Regensburg, Natur- und Umweltschutz** weist darauf hin, dass der erforderliche zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleich für die Erweiterung auf der bereits durch den ursprünglichen Bebauungsplan zugeordneten Fläche, an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen kann.
- 5) Gem. der Empfehlung der **Regierung der Oberpfalz** wird in der Satzung der 1. Änderung mit Erweiterung aufgenommen, dass Festsetzungen zum Einzelhandel für das Sonstige Sondergebiet (SO Großflächiger Einzelhandel) vollumfänglich weiter Gültigkeit behalten.
- 6) Das **Wasserwirtschaftsamt Regensburg** weist darauf hin, dass hinsichtlich Niederschlagswasserbeseitigung alle angeschlossenen Flächen berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich ergeben gegenüber der ursprünglichen Planung keine wesentlichen Änderungen wasserrechtlicher Aspekte. Gestellte Anforderungen, können im Rahmen der laufenden Erschließungsplanung durch Abstimmungen mit der Fachbehörde erfüllt werden.

- 7) Die Stellungnahme des **Staatlichen Bauamtes** bezieht sich auf Punkte im ursprünglichen Bebauungsplan. Entsprechende Hinweise und Empfehlungen wurden darin bereits berücksichtigt.
- 8) Hinweise des **Bayerischen Bauernverband Rgbg**, zielen auf die möglichen Beeinträchtigungen des Bewegungsraumes landwirtschaftlicher Maschinen durch parkenden und haltende Fahrzeuge entlang der zentralen Erschließung. Dahingehend wurde im Rahmen der Erschließungsplanung die Stellplätze entlang der Straße unter Beteiligung des Bauverbandes abgestimmt und zusätzlich auf privaten Flächen vorgesehen. Unterstützt durch mögl. zeitlich begrenzte Parkverbote, können Einschränkungen auf ein Minimum reduziert werden.

Zusammenfassung

Die **Änderungsfläche** befindet sich an der Staatsstraße 2146 am westlichen Ortsrand der Gemeinde Aufhausen.

Westlich eines angrenzenden Mischgebietes gelegen, schließen nördlich landwirtschaftliche Nutzflächen und westlich die SO-Fläche Einzelhandel des weiterhin gültigen Bebauungsplanes an.

Geändert wird die im ursprünglichen Bebauungsplan ausgewiesene östliche Mischgebietsfläche.

Der Änderungsbereich einschließlich Erweiterung (ca. 0.2 ha) umfasst insgesamt ca. 1 ha einschließlich Verkehrs- und Pflanzflächen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Sondergebiet und Mischgebiet Aufhausen West“ mit Erweiterung ermöglicht die beabsichtigte Bebauung und bedient als ausgewiesenes Mischgebiet weiterhin flexibel zukünftige Nutzungsansprüche.

An die Staatsstraße angebunden, ist die Erschließung der Flächen gesichert. Durch den Bebauungsplan kann eine zukunftsorientierte, städtebauliche sowie bedarfsgerechte Entwicklung sichergestellt werden.

Aufhausen, den.....

Gemeinde Aufhausen

.....

Toni Schmid, 1. Bürgermeister

