

GEMEINDE AUFHAUSEN

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Sondergebiet und Mischgebiet Aufhausen West“



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

Vorbemerkung

Eines der grundlegenden Ziele der Gemeinde Aufhausen ist, die Nahversorgung der Bevölkerung langfristig sicherzustellen, darüber hinaus dem gestiegenen und konkreten **Bedarf** an Misch- und Wohnbauflächen am Hauptort zu decken. Die gute infrastrukturelle Anbindung an das Regionalzentrum Regensburg, das Mittelzentrum Neutraubling und das Grundzentrum Schierling sowie die St 2146 bedingen dabei die hohe Nachfrage.

Dahin gehend bereitet der vorliegende und auf dem genehmigten Flächennutzungsplan basierende Bauleitplan die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung und die zukünftige Arrondierung des westlichen Ortsrandes von Aufhausen vor.

Alternativstandorte, insb. für einen Einkaufsmarkt wurden bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung überprüft und der Standort westlich des Ortsrandes als am besten geeignet und realisierbar eingestuft. So ist eine Erweiterung eines bestehenden Einkaufsmarktes in Petzkofen aufgrund der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche auszuschließen. Andere innerörtliche Grundstücke lassen aufgrund der grundstücksrechtlichen Situation, der Größe und der Lage keine gleichwertige Umsetzung der Planung zu. Auch die bestehenden Gewerbeflächen am Marterlweg sind aufgrund Nicht-Verfügbarkeit, Flächengröße, schlechter Anbindung keine Alternative zum gewählten Standort. Mit ca. 1.000 m liegt dieser nur unwesentlich weiter von der Ortsmitte entfernt, als der bisherige Einkaufsmarkt (850m).

Der Verzicht auf die vorliegende Bauleitplanung als Nullvariante kommt aufgrund des festgestellten Versorgungsdefizits an Lebensmitteln und vor allem aufgrund des städtebaulichen Ziels, einen geeigneten Standort für die langfristige Sicherung einer Lebensmittelvollversorgung zu sichern, nicht infrage.

Aufgrund des hinsichtlich Lage, Ausformung und beabsichtigter Art der Nutzung nicht unproblematischen Standortes erforderte im Rahmen der **Abwägung** eine intensive Auseinandersetzung mit internen als auch externen Betroffenheiten und Belangen der Öffentlichkeit und der Fachbehörden.

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

- 1) Von **Bürgern** gingen Stellungnahmen zur beabsichtigten Art der baulichen Nutzung im SO ein. Darin wurden Bedenken bezüglich der Zulässigkeit als Verbrauchermarkt mit Vollsortiment aus Sorge um die ortsansässigen Gewerbebetriebe des täglichen Bedarfes geäußert. Nach Abwägung überwiegen die öffentlichen Belange zur dauerhaften Sicherung einer zeitgemäßen Nahversorgung, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes sprechen.
- 2) Eine weitere Stellungnahme von Seiten eines betroffenen **Grundstückseigentümers** erfolgte bezüglich des Eigentumsverhältnisses und der derzeitigen Weiter- und Zwischennutzung im Bereich des geplanten Mischgebietes, verbunden mit der Forderung, bis zur Umsetzung die Funktionstüchtigkeit vorhandener Drainagen zu erhalten. Die Eigentumsverhältnisse werden durch die Gemeinde geregelt. Weiterhin ist davon auszugehen, dass die Funktion der Drainageableitungen auch nach den Erschließungsmaßnahmen sichergestellt ist.
- 3) Die **VG Altegolfshiem, Gemeinderat Pfakofen** erhebt Einwände gegen den geplanten Einzelhandel und verweist auf eigene Planungen eines Marktes. Unter Kenntnisnahme wird innerhalb der Abwägung darauf hingewiesen, dass der nach rechtsstaatlichen Prinzipien aufgestellte Bebauungsplan die Ziele der Raumordnung hinsichtlich der Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten beachtet und verweist in der Abwägung auf die eigenverantwortliche Grundsicherungspflicht zur Nahversorgung der Gemeinden. Auswirkungen auf etwaige zentrale Versorgungsbereiche der Nachbargemeinde Pfakofen sind nicht zu erkennen und von dieser nicht vorgebracht.

- 4) Die **Regierung der Oberpfalz** und **Regionaler Planungsverband Rgbg**, gibt den Hinweis, dass Aufhausen kein Zentraler Ort sei und damit Nahversorgungsbetriebe nur mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m² zulässig sind. Weiterhin wird auf eine mögliche Agglomeration (3 Einzelhandelsbetriebe in räumlich funktionalem Zusammenhang) im Zusammenhang mit dem MI hingewiesen und der Ausschluss einer Einzelhandelsnutzung im MI empfohlen.

Die Hinweise und Anregungen wurden im Entwurf aufgegriffen und die Festsetzungen angepasst. Eine Agglomeration kann dadurch ausgeschlossen werden.

- 5) Das **Landratsamt Regensburg, Bauleitplanung** mit *Ortsplanerische Stellungnahme* gibt redaktionelle und klarstellende Hinweise bzgl. verschiedenen Festsetzungen in Plan und Text: zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Abstandsflächen, Baubeschränkungszone, Begriffsdefinitionen (Gebäude/ Wandhöhe) sowie zu max. Auffüllungen und Abgrabungen und zur Geländegestaltung usw. Die Vorgaben wurden, soweit sinnvoll, in der Planung berücksichtigt.

Hinsichtlich der Forderung den Bedarf anhand eines kommunalen Flächenmanagements zu ermitteln und zu begründen ist festzustellen, dass sich der Bedarf aufgrund der städtebaulichen Ziele zur langfristigen Sicherung der Nahversorgung und durch eine konkret vorliegende Anfrage ergibt. Der aus Sicht der Gemeinde vorhandene Bedarf für das Mischgebiet ist unter Ziffer 2.2 der Begründung dargelegt. Im Ergebnis ist im vorliegenden Fall eine Bedarfsdarlegung nach der derzeit gängigen Rechtsprechung aus Sicht des Planverfassers nicht erforderlich.

- 6) Das **Landratsamt Regensburg, Natur- und Umweltschutz** und **WWA Regensburg** geben Hinweise zur Behandlung des Niederschlagswassers, Grundwassers, regenerativer Energie, Wassereinträgen, Baugrunduntersuchung und Bodenschutz. Im Baugrundgutachten wurde zu Grund- / und Schichtenwassers / Bodenverunreinigungen auch die Anforderungen an die Versickerung ermittelt. Auf dieser Grundlage i. V. m. dem parallel erarbeiteten Erschließungs- / Entwässerungskonzept wurden die Festsetzungen zur Ableitung / Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser im SO als auch MI ergänzt.

- 7) Das **Landratsamt Regensburg, Immissionsschutz** äußert die nicht unerheblichen Bedenken, ob die Verkehrslärm-Orientierungswerte der DIN 18005 an den MI-Baugrenzen eingehalten werden. Im Ergebnis des Gutachtens der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung innerhalb des ausgewiesenen Baufensters im MI eingehalten. Im Sondergebiet werden Emissionskontingente festgesetzt, im Mischgebiet passive Schallschutzmaßnahmen.

- 8) Die **Untere Naturschutzbehörde, Landratsamt Regensburg**, nimmt Stellung und verweist auf die bandartige Siedlungsentwicklung, die damit verbundene Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und die ungenügende Eingrünung. Belange des Arten- und Biotopschutzes stehen der Planung nicht entgegen. Darüber hinaus wird die Anwendung der Eingriffsregelung verlangt.

Die Einwände der Behörde wurden in Teilen nachvollzogen und zur Kenntnis genommen. Gem. Abwägungsergebnis überwiegen jedoch die öffentlichen Belange zur Sicherung der Nahversorgung und zur Weiterentwicklung. Auch wurde darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt wurde.

Die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes und die Einbindung in die Landschaft soll durch nördlich, südlich und westlich festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen - nach 2. Auslegung nochmals erweitert – reduziert werden. Eine gemeindliche Ausgleichsfläche wurde dem Bebauungsplan zugeordnet.

- 9) 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 nachfolgender Erschließung berücksichtigt.

- 10) Das **Staatliche Bauamt** weist auf die Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der St 2146 von 20 m hin und darauf, dass in der Bauverbotszone keine Werbeanlagen und nur nicht nachweispflichtige Stellplätze zulässig sind. Darüber hinaus wird im Einmündungsbereich an die Staatsstraße eine Linksabbiegespur angeregt. Kosten für entsprechenden Lärmschutz werden ausgeschlossen. Die Bauverbotszone wird auf 20 m abgeändert. Anmerkungen zur Erschließung werden an den Erschließungsplaner weitergeleitet. Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen werden ergänzt. Ansprüche von Bauwerbern sind somit ausgeschlossen.

- 11) Das **Bayerische Landesamt für Umwelt** gibt Hinweise zum vorsorgenden Bodenschutz. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen – siehe auch 6).

- 12) Das **Bayerische Landesamt für Denkmalschutz** gibt Hinweis auf ein vorhandenes Bodendenkmal und die erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis. Mit Denkmalfeststellung durch Sondagegrabungen inner-

halb beabsichtigter Abgrabungsflächen ergab im Abgleich mit dem Höhenplan, dass die archäologisch relevanten Horizonte durch die vorgesehenen Bodeneingriffe nicht erreicht werden. Weitere denkmalfachliche Untersuchungen vor oder während der Baumaßnahme sind nicht notwendig. Die Meldepflicht dennoch zu Tage tretender Bodendenkmäler gem. Art. 8 BayDSchG bleibt unberührt.

- 13) Die Forderungen des **Zweckverbandes zur Wasserversorgung Landkreis Regensburg-Süd** wurden als Hinweis aufgenommen. Die Vorgaben zu Löschwasser und die Abstimmung von Feuerlöschhydranten erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Hinweise und Begründung des Bebauungsplanes wurden dahingehend ergänzt.
- 14) Die durch das **Landratsamt Regensburg, Landkreis Regensburg, Behindertenbeauftragte**, Hinweise zur barrierefreien Gestaltung werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.
- 15) Die Hinweise des **Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten**, und des **Bayerischen Bauernverband Rgbg**, zur Verkehrsanbindung vorhandener, landwirtschaftlich genutzter Wege werden unter den Hinweisen mit aufgenommen und sind darüber hinaus im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
- 16) Die Stellungnahmen der **IHK Rgbg** und der **Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz** zielt auf die Auswirkung des gewählten Standortes und des großflächigen Einzelhandels gegenüber den Nachbarkommunen auf die Begründung. Darüber hinaus gibt die IHK Rgbg den Hinweis im MI die Erschließung für Gewerbe ausreichender zu dimensionieren. In der Abwägung wird auf die Alternativenprüfung innerhalb der Begründung und auf die des rechtskräftigen FNP abgestellt. Die Erschließung des Mischgebiets wurde angepasst.

Hinsichtlich der mit 2. Auslegung ergänzten Stellungnahme der **Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz** bzgl. Begrenzung des Sortimentes um nachteiligen Wirkungen auf das bestehende Ladenhandwerk zu begegnen wird auf Pkt. 2 verwiesen.

- 17) Technische Hinweise der **Bayernwerk Netz GmbH** und der **Deutsche Telekom** werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan „Sondergebiet und Mischgebiet Aufhausen West“ setzt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ein Mischgebiet fest. Die Planungsfläche befindet sich an der Staatsstraße 2146 am westlichen Ortsrand der Gemeinde Aufhausen. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen, im Osten ein bestehendes Mischgebiet an. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 1,9 ha einschließlich Verkehrs- und Pflanzflächen.

Für das *Sondergebiet (SO)* - 0,68 ha - werden Regelungen zur Zulässigkeit von Verkaufsflächen, Mindestbegrünung von Stellplätzen sowie ein Anlieferbereich festgesetzt um die Zweckbestimmung langfristig zu sichern und zukünftige, mögliche Nutzungskonflikte auszuschließen. Dabei orientiert sich die Planung konzeptionell an der Obergrenze der BauNVO § 11 und Sonstigen Sondergebieten und ermöglicht durch abweichende Bauweise und verminderten Abstandsflächen eine weitgehend flexible Ausgestaltung. Die zulässige Nutzung im SO entspricht in etwa einem GE – Gebiet.

Das geplante und an den Bestand anschließende *Mischgebiet (MI)* - 0,56 ha - soll die Bauweise der näheren Bestandes übernehmen. Mit Hinblick auf den Einkaufsmarkt im Sondergebiet wird eine Begrenzung für weitere Einzelhandelsbetriebe geregelt.

Durch die anbindende Staatsstrasse ist die Erschließung der Flächen gesichert. Durch den Bebauungsplan kann eine zukunftsorientierte städtebauliche und bedarfsgerechte Entwicklung sichergestellt werden.

Aufhausen, den.....

Gemeinde Aufhausen

.....

Johann Jurgovsky, 1. Bürgermeister

