

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Gemäß §10 (4) BauGB zum Bebauungsplan
"SPECKHAUSER-STRASSE NORDWEST"
in Gumpersdorf, Gemeinde Zeilarn

1. Anlass der Planaufstellung:

Das Planungsgebiet liegt im nordöstlichen Ortsrand von Gumpersdorf, Gemeinde Zeilarn.

Seine bisherige Nutzung als landwirtschaftliche Grünfläche mit Übergang zum bestehenden Wald bedingt eine sensible Einfügung von Gebäuden und damit vor allem deren Größe.

Das ca. 0,223 ha große Planungsgebiet fügt sich direkt an die bestehende Bebauung an, liegt unmittelbar an deren Erschließungsstraße und weist von Südost nach Nordwest einen Höhenunterschied von 2,75m auf die gesamte Tiefe auf.

Da sich der Ortskern von Gumpersdorf direkt an der Bundesstraße B20 entlangzieht und verkehrsmäßig sehr belastet wird, ist eine Wohnbauentwicklung abseits dieser Trasse nach Osten sehr sinnvoll.

Bereits im Januar 2020 wurde für dieses Grundstück seitens der Gemeinde ein Aufstellungsbeschluss zur Errichtung von 4 Einfamilienhäusern gefasst, jedoch vor Satzungsbeschluss gestoppt und in die vorliegende, wesentlich reduziertere Planung mit 2-geschossigen Tiny- oder Mini-Houses, abgeändert.

Ziel der Gemeinde ist es, alleinstehenden Personen die Möglichkeit zu geben, ein preisgünstiges Haus zu errichten, was für viele durch steigende Grundstückspreise und Baukosten nicht mehr möglich wäre. Diese Sonderlösung bietet sich besonders für diese kleine Baufläche mit unmittelbarem Übergang in die freie Landschaft an.

Der Übergang zum Waldrand bleibt unberührt, schützenswerte Bäume und Sträucher bleiben erhalten.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das geplante Vorhaben ist laut Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ nicht erforderlich, da der unter Ziffer 18.7.2 aufgeführte Schwellenwert von 20 000m² nicht erreicht wird.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete, oder geschützte Biotope. Auf die natürlichen Schutzgüter hat die Planung insgesamt nur geringe Auswirkungen aufgrund der Kleinteiligkeit des Planungsgebietes, wie auch der Mini-Häuser.

Schutzgut Boden:

Der Schutz von Boden wird sowohl durch den niedrigen Versiegelungsgrad von GRZ 0,25, der kleinen Baufenster (max. 40m²), der versickerungsfähigen Beläge, sowie Verzicht auf Keller und naturnahe Ausbildung der privaten Wiesenflächen am Waldrand gewährleistet.

Schutzgut Wasser:

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als gering anzusehen, will die Rückhaltung des Niederschlagswassers über Zisternen und die Versickerung auf den Grundstücken geplant ist, sowie durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf Zufahrten und Stellplätzen.

Schutzgut Klima / Luft:

Zur Verbesserung des Mikroklimas werden die Häuser mit einer Dachbegrünung versehen. Zusätzlich gibt es eine starke Durchgrünung von West nach Ost des WA entlang jeder 2. Grundstücksgrenze durch Hecken aus ausschließlich heimischen Laub-Gehölzen und Pflanzung von Straßenbegleitgrün.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Durch die Bebauung, wenn auch kleine Häuser, werden natürliche Flächen befestigt und die Störung durch den Menschen näher an den Wald gerückt. Dies wird zum Teil über neue Bepflanzung vor Ort kompensiert, aber zugleich sind Ausgleichsflächen für diesen Eingriff in den Lebensraum der Tiere und Pflanzen nachgewiesen.

Schutzgut Mensch:

Für das Schutzgut Mensch gehen von dieser kleinteiligen Siedlung keine nachteiligen Faktoren aus, noch dazu wo es sich um Single-Bewohner handelt!

Schutzgut Landschaft:

Durch die Lückenschließung wirkt sich die Bebauung auf das Landschafts- und Ortsbild nicht negativ aus. Gerade diese kleinen Häuser bilden einen guten Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft.

Ausgleichsflächen:

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ergibt einen Kompensationsfaktor von 637m², dies entspricht 1529 Wertepunkte. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Der Ausgleich bzw. die Wertpunkte sind im selben Naturraum wie der Eingriff zu erbringen, d.h. der Eingriff liegt in D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

- 1, Die erste öffentliche Auslegung nach §3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.09.2020 bis 26.10.2020. Hiermit wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.
2. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde ebenfalls in dieser Zeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
3. Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes in der Fassung vom 09.12.2020 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 09.12.2020 bis einschließlich 08.01.2021 statt. Dies wurde am 09.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
4. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde ebenfalls in dieser Zeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.
5. Wegen der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 07.07.2022 wurde die Öffentlichkeit, sowie die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2022 bis einschließlich 31.08.22 mit verkürzter Frist ein weiteres Mal beteiligt.

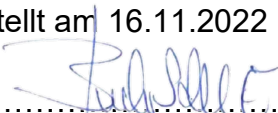
Die Gemeindeverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden laut den in den Beschlussvorlagen niedergelegten Abwägungsvorschlägen geprüft.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB wurden insbesondere die Hinweise, Anregungen und Forderungen aus den Stellungnahmen des Landratsamtes Rottal-Inn Fachbereich Naturschutz, Technik und Bauamt, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bayernwerk Netz GmbH, Abfallwirtschaftsverband Isar-Inn und Wasserwirtschaftsverband berücksichtigt.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Durch die Überplanung des ersten Entwurfes, bis hin zu dem nun rechtskräftigen Bebauungsplan, hat bereits zu einer Optimierung der Planung im Sinne des flächensparenden Bauens geführt und entspricht somit auch den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Damit wurde ein Großteil der Neuversiegelung von Flächen verhindert.

Aufgestellt am 16.11.2022 Haas Fertigbau GmbH


.....
(Elisabeth Buchner-Schlögl, Architektin)

