

Bekanntmachung

Bauleitplanung der Gemeinde Krummennaab; Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes „Kommunaler Betriebshof der Gemeinde Krummennaab“

Der Gemeinderat Krummennaab hat in seiner Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kommunaler Betriebshof der Gemeinde Krummennaab“ beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gem. § 13 a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung, Abs. 1 im beschleunigten Verfahren.

Für das Gebiet im Bereich

- der niedergelegten Porzellanfabrik, Teilfläche Fl.Nr. 1, Gem. Krummennaab
- am südlichen Ortsrand von Krummennaab,
- nördlich des Lagergebäudes der Fa. Seltmann und des Radwegs, ehem. Bahnlinie,
- westlich der Mischgebietsnutzung und der Trautenberger Str.
- südlich des Friedenshains

wird der qualifizierte Bebauungsplan „KOMMUNALER BETRIEBSHOF DER GEMEINDE KRUMMENNAAB“ im Sinne des § 13a 1 BauGB aufgestellt. Bei einer Unzulässigkeit wird ein Regelverfahren durchgeführt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus beiliegendem Lageplan vom 26.01.2021, Anlage 1, der Bestandteil des gefassten Beschlusses ist.

Ziele und Zwecke der Planung

Die im Bericht dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie das Bebauungsplan-Konzept vom 26.01.2021, Anlage 2 der Bestandteil des gefassten Beschlusses ist, wurde beschlossen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

nach § 3 Abs. 1 BauGB an der Planung ist ortsüblich, d.h. durch Aushang an den Amtstafeln sowie auf der Homepage der Gemeinde Krummennaab bekannt zu machen.

1. Ausgangssituation / Anlass

Größe

Das ca. 3.000 m² große Bebauungsplangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Krummennaab, im Bereich des ursprünglichen GE (Ind.) der ehemaligen Porzellanfabrik, einer Teilfläche Fl.Nr. 1, Gem. Krummennaab. Die Grundstücke Fl.-Nr. 1 befinden sich im Eigentum der Gemeinde Krummennaab.

Städtebauliche Einbindung

- nördlich des Lagergebäudes der Fa. Seltmann und des Radwegs, ehem. Bahnlinie,
- westlich der Mischgebietsnutzung und der Trautenberger Str.
- südlich des Friedenshains.

Erschließung

Aktuell und künftig wird das Bebauungsplangebiet über die Trautenberger Str. erschlossen. Fuß- und Radwege tangieren das Baugebiet im Süden und Norden. Stellplätze werden innerhalb des Betriebshofes errichtet. Als Straßenquerschnitt auf dem Grundstück wird eine Fahrbahnbreite von 5,50 m (brutto) als funktional ausreichend - auch für die Feuerwehrrettung - errichtet.

Schallemissionen

Relevante Schallemissionen sind nicht zu erwarten. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine Fläche für ein GE(Ind.) dar. Durch die geplante introvertierte Situierung der Gebäude werden die angrenzenden Flächen durch eine Lärmentwicklung nicht beeinträchtigt. Zu- und Abfahrten bewegen sich innerhalb derjenigen Frequenzen, die im

Bereich der Trautenberger Str. bereits vorhanden sind. Soweit erforderlich werden die Schallbewertungen im Rahmen des Verfahrens behandelt.

2. Erforderlichkeit der Bebauungsplanaufstellung

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Eine erforderlich ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Rahmen der grundsätzlichen Überarbeitung, die gesondert erfolgt.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Bauplanungsrechtlich ist die Plangebietsfläche einem Bebauungsplan der Innenentwicklung durch die Revitalisierung des ehem. GE(Ind.) zuzuordnen, so dass das Planverfahren vor allem auf Grund der Tatsache erforderlich ist, dass die funktionelle und bauliche Sicherung dieser Fläche auf Grund des geltenden bauplanungsrechtlichen Rahmens nicht zulässig ist. Neben dieser allgemeinen Erkenntnis ist weiterhin erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung planungsrechtlich gesichert werden müssen und teilweise erforderlich sein werden,
- dass die Plangebietsfläche insgesamt für eine künftige Nutzung planungsrechtlich zu sichern sind,
- dass es ggf. erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung unter Einbeziehung der Ergebnisse eine Prüfung durchzuführen und innerhalb des Verfahrens gelöst werden können.

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte sowie die Erkenntnis, dass unter Berücksichtigung der gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen Situation die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung weder zulässig ist noch langfristig gesichert werden kann, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich machen.

Grundsätzliches Ziel des Bebauungsplanverfahrens ist die verbindliche Sicherung einer Fläche für die Zwecke eines kommunalen Betriebshofes.

Als Art der baulichen Nutzung soll im Rahmen einer Gemeinbedarfsfläche "Kommunaler Betriebshof der Gemeinde Krummennaab" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) i.V. mit § 11 (1) BauNV definiert werden.

Die angrenzenden Grünflächen im Norden und Osten bleiben erhalten.

Geschosse

Es ist beabsichtigt 1-geschoßige Gebäude zu errichten.

Grünflächen

Für die Gesamtheit der nicht überbauten Flächen wird ein Freiraumkonzept geplant, das seiner Qualität als ökologischer Ausgleich gestaltet werden soll, den Eingriff kompensieren soll und zu einem Gebiet naturräumlich-ökologischen Mehrwert beitragen soll.

Die Belange des Ausgleichs sowie des Natur- und Artenschutzes werden im weiteren Verfahren abgearbeitet.

Städtebauliche Vergleichswerte

Geltungsbereich Bebauungsplan

Sondergebiet kommunaler Betriebshof:	ca. 3.000 m ²	100 %
davon		
Gebäude und Betriebshof	ca. 1.300 m ²	43 %
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 400 m ²	14 %
Grünfläche:	ca. 1.300 m ²	43 %

ANLAGE 3 LUFTBILD



UMWELTBERICHT

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Die Eingriffsregelung ist im deutschen Recht das bedeutendste Instrument zur Durchsetzung von Belangen des Naturschutzes, das in der „Normal-Landschaft“ greift, also auch außerhalb naturschutzrechtlich gesicherter Gebiete. Grundidee ist ein generelles Verschlechterungsverbot für Natur und Landschaft.

Dementsprechend sind auf den Flächen der Baugrundstücke landschaftspflegerische und der Natur dienliche Maßnahmen durchzuführen, um die ökologische Qualität dieser Flächen deutlich zu steigern. Die somit ökologisch höherwertigen Flächen sollen die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft "ausgleichen" und sind von den Eigentümern dauerhaft zu sichern und zu erhalten.

Vereinfachtes Vorgehen

Im konkreten Planungsfall wird für die Abwägung zur der Eingriffsregelung das vereinfachte Vorgehen gem. nachstehender Tabelle eingesetzt. Diese Vorgehensweise ist angezeigt, da es sich um ein kleineres Baugebiet handelt.

0 Planungsvoraussetzungen

0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Grünordnungsplan

ja

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt

1 Vorhabenstyp

1.1 Art der baulichen Nutzung

ja

Es handelt sich beim Vorhaben um ein Sondergebiet (nach § 11BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

ja

Die festgesetzte GRZ entspricht der BauNVO

2 Schutzgut Arten und Lebensräume

- 2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; ja
Flächen höherer Bedeutung, wie
- Flächen nach den Listen 1b und 1c,
 - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG,
 - Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen
- 2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen. ja

3 Schutzgut Boden

- 3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt. ja

4 Schutzgut Wasser

- 4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. ja
Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.
- 4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt. ja
- 4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. ja

5 Schutzgut Luft/Klima

- Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt. ja

6 Schutzgut Landschaftsbild

- 6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an. ja
Landschaftsbild ja
Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z. B. Kuppe mit Kapelle o. ä.); maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt
- 6.2 Einbindung in die Landschaft ja
Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes,

Alle Fragen wurden mit „ ja “ beantwortet, somit besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf!

Die Öffentlichkeit wird nunmehr Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung gem. § 3 Abs. 1 BauGB gegeben und sich in der Zeit vom

16. Februar 2021 bis einschließlich 31. März 2021

Im Rathaus der Gemeinde Krummennaab, Zi. 1.03 - Bauamt zu den allgemeinen Öffnungszeiten über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. In dieser Zeit besteht auch die Möglichkeit sich zur Planung zu äußern. Ferner besteht die Möglichkeit, in o.g. Zeitraum gesonderte Termine außerhalb der angegebenen Zeiten zu vereinbaren.

Dieser Beschluss wird als Bekanntmachung zusammen mit den Anlagen in der Zeit vom 16.02.2021 bis einschließlich 31.03.2021 im Schaukasten des Rathauses und an den gemeindlichen Anschlagstafeln ausgehängt sowie auf der Homepage der Gemeinde Krummennaab unter Rathaus – Bekanntmachungen veröffentlicht.

Krummennaab, 15. Februar 2021
Gemeinde Krummennaab



H ö c h t
Erste Bürgermeisterin



Amtstafel
angeheftet am 16.02.2021
abgenommen am 01.04.2021