

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
zur Bebauungsplan- Aufstellung
"LENGMOOS III"**

i.d.F.v. 12.09.2012

1. Verfahrensablauf

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung vom 11.05.2011 die Verwaltung beauftragt diesen Bebauungsplan aufzustellen.

In der GR-Sitzung vom 11.07.2012 wurde die öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Ziel der B-Planaufstellung

Mit dieser B-Planaufstellung will die Marktgemeinde am westlichen Ortsrand von Lengmoos, angrenzend an das Wohnbaugebiet „Lengmoos II“, auf einer Fläche von ca. 1,6 ha ein neues Allgemeines Wohngebiet mit 18 Parzellen schaffen. Von dieser Fläche sind ca. 0,18 ha für eine private Eingrünung vorgesehen, ergänzend werden vorhandene Grünstrukturen am Lengmooser Bach verbessert und als Ausgleichsfläche gesichert.

3. Berücksichtigung und Beurteilung der Umweltbelange

Der Umweltbericht des Landschaftsarchitekten Max Bauer behandelt die Eingriffe und Folgen, die von einer Verwirklichung des Bebauungsplans "LENGMOOS III" der Marktgemeinde Gars a.Inn, in Natur und Landschaft ausgehen.

Das Vorhaben ist aufgrund von Eingriffen in das Relief, den Bodenhaushalt, Neuversiegelung und Flächenverbrauch z.T. mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter verbunden. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, wie gute Durchgrünung des Gebiets mit mind. 7 m breiten Randeingrünungen im Westen u. Süden, die Beschränkung von Abgrabungen / Aufschüttungen oder die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge werden diese Auswirkungen reduziert.

Die erforderliche Ausgleichsfläche von ca. 0,1560 ha wird, direkt südwestlich an den Eingriffsbereich angrenzend, erbracht und durch verschiedene Maßnahmen ökologisch aufgewertet. Ergebnisse des Schalltechnischen Gutachtens sowie der Untersuchung zum Grundwasser werden in der Planung berücksichtigt.

Die Umweltbelange wurden also insgesamt berücksichtigt, Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung. Eine Pflege- und Entwicklungsplanung mit Effizienzkontrollen steuert diese Maßnahmen und greift wenn nötig lenkend ein. Ein Monitoring (Überwachung) der unvorhersehbaren Auswirkungen auf den Naturhaushalt wird zum Verfassungszeitpunkt als nicht nötig eingestuft.

4. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beantragte ein Bürger einen Wirtschaftsweg entlang der westlichen Baugebietsgrenze. Diese Erfordernis wurde vom Gemeinderat nicht gesehen. Mehrere Angrenzer aus dem bestehenden Baugebiet beantragten größere Abstände der neuen Bebauung und Grunderwerb zu ihren Grundstücken. Diesen Forderungen wurde durch Änderung der Planung nachgekommen.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden von 2 Angrenzern nochmals Korrekturen der Planung beantragt und Befürchtungen zur Wasserableitung bei Starkregenereignissen geäußert. Eine Erfordernis zu erneuten Planänderungen für größere Bebauungsabstände werden vom Gemeinderat nicht gesehen. Gleiches gilt für die Wasserableitung, da diese nach den einschlägigen technischen Bestimmungen und Regelwerken geplant werde und über den tiefer liegenden Fußweg an der Südostecke des neuen Baugebietes gewährleistet ist.

**Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB
zur Bebauungsplan- Aufstellung
„LENGMOOS III“**

i.d.F.v. 12.09.2012

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sind Äußerungen zu Lärmimmissionen und Sichtdreiecken von der Kreisstraße Mü 17, Empfehlungen der Wasserwirtschaft zur Versickerung bzw. Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser, Äußerungen zu Naturschutz und Landschaftspflege mit Hinweis auf Biotopkartierungen, Informationen über Bau- und Bodendenkmäler, zur Verkabelung bestehender 20 kV-Freileitungen, möglichen Lärmbelästigungen von der raumgeordneten Trasse B15 neu, erforderlichen Sicherheitsabständen und möglichen Beeinträchtigungen von der 110 kV-Bahnstrom-Freileitung, Sicherheitshinweise auf vorh. Erdkabel und Bepflanzungsbeschränkungen, Vorhaltung und Koordinierung von Trassen für die Telekommunikationslinien, Empfehlungen zur Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange und Abstandsauflagen lt. Pflanzenschutzgesetz, sowie zur Wasserversorgung eingegangen, die in die Planung eingearbeitet wurden.

Bei der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sind nur noch zusätzliche Äußerungen zu einer großzügigeren Baufensterfestlegung, Garagen- Festsetzungen und Versickerung von Niederschlagswasser eingegangen, die eine Änderung bzw. Ergänzung der Planung erforderten.

Die Erfordernis der vom Bay. Bauernverband geforderten Aufnahmen eines Wirtschaftswegs an der westlichen Baugebietsgrenze sowie von Grunddienstbarkeiten zur Duldung landwirtschaftlicher Immissionen, werden vom Gemeinderat wegen bestehender gesetzlicher Regelungen nicht gesehen.

5. Ergebnis der Abwägung, Standortalternativen

Die Beteiligung der Behörden gemäß §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB hat ergeben, dass keine der beteiligten Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange, maßgebliche Einwände gegen die Planung hatte.

Alternativflächen standen aufgrund der Verfügbarkeit der angebundenen und sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelnden Fläche für die vorgesehene Wohnnutzung nicht zur Verfügung. Ohne diese Fläche hätte die Marktgemeinde auf absehbare Zeit keine neuen Wohnbauflächen in Lengmoos ausweisen können.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Marktgemeinde Gars a.Inn am 12.09.2012 den Bebauungsplan „LENGMOOS III“ i.d.F.v. 12.09.2012 als Satzung beschlossen hat.

Gars a.Inn, den

12.09.2012

08.10.2012

Marktgemeinde Gars a.Inn



Norbert Strahlechner
1. Bürgermeister