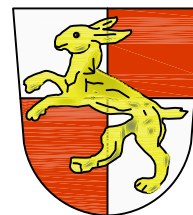


Stadt Haßfurt - Gemarkung Haßfurt
Landkreis: Haßberge

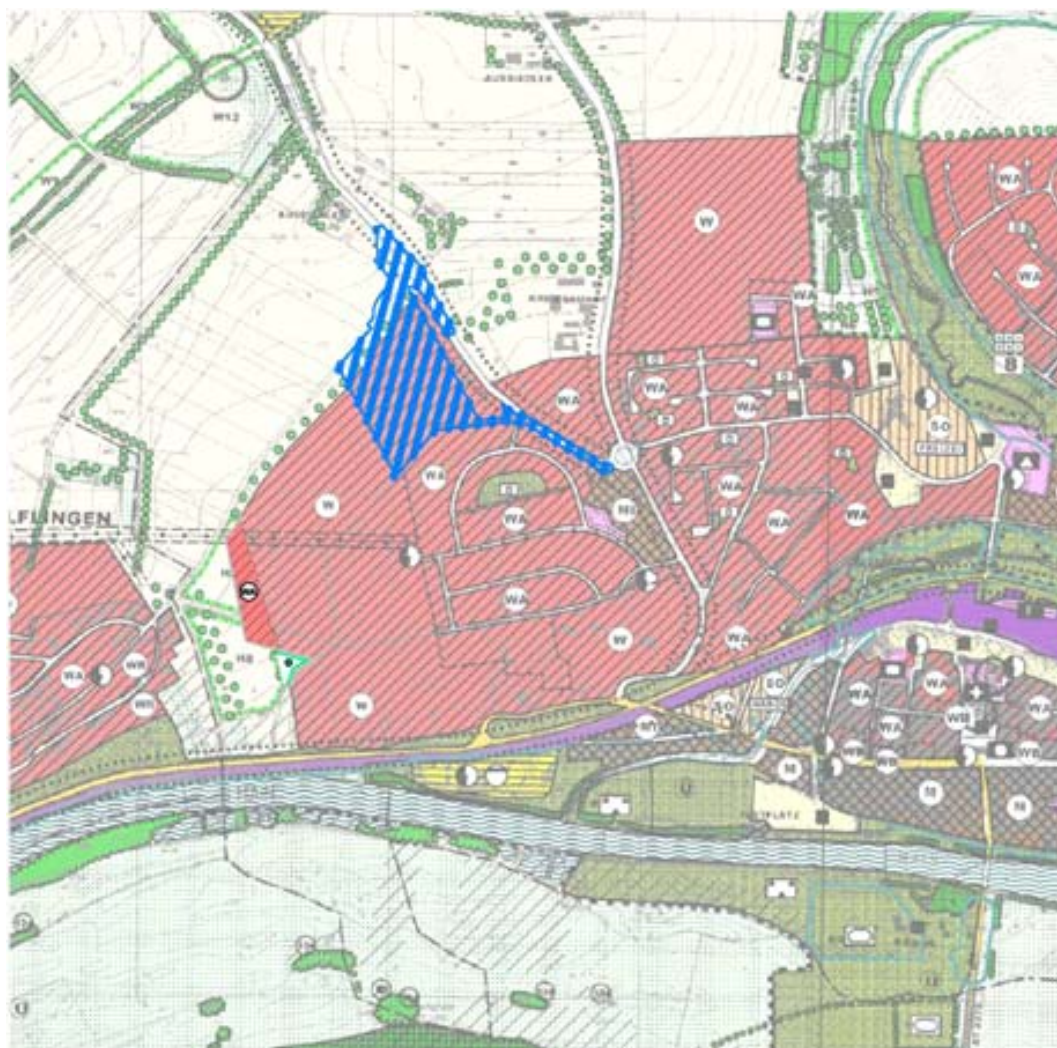


Bebauungsplan

Allgemeines Wohngebiet
"Westlich der Sailerhäuser Straße "
(mit integrierter Grünordnung)

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

Stand : 13.10.2017



Entwurfsverfasser:



**INGENIEURBÜRO
ALKA**

Großer Anger 34, 97437 Haßfurt
Tel. 09521/9462-0 Fax 9462-22

Übersichtslageplan
ohne Maßstab



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan gemäß § 10a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage	2
2	Verfahren	2
3	Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes	3
4	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
5	Prüfung weiterer Planungsmöglichkeiten	4
6	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen	4
7	Abschluss des Verfahrens	5



Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan gemäß § 10a BauGB

Das Verfahren zur Bauleitplanung wurde nach den Vorgaben des Baugesetzbuches vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017, durchgeführt.

1 Rechtsgrundlage

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss: 29.05.2017

Bekanntmachung: 31.05.2017

Vorgezogene Beteiligung der Öffentlichkeit* gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:
01.06.2017 – 30.06.2017

Vorgezogene Beteiligung der Behörden* und TÖB* gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:
01.06.2017 – 30.06.2017

*Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 24.07.2017 behandelt und in der weiterführenden Planung hinreichend berücksichtigt. Den Personen und Stellen, die fristgemäße Anregungen vorgebracht haben, wurde das Ergebnis der Prüfung mitgeteilt.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:
03.08.2017 – 11.09.2017

Beteiligung der Behörden und TÖB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
03.08.2017 – 11.09.2017

Satzungsbeschluss: 09.10.2017



Der Satzungsbeschluss wurde am 13.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit in Kraft getreten.

3 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Ausweisung der neuen Bauflächen (Nettobaufläche ca. 3,0 ha) wurde erforderlich, um die zurzeit erhebliche Nachfrage nach Wohnbauland, besonders durch junge Familien, sowohl quantitativ als auch abgestimmt auf die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bauwerber / Bauträger kurz- bzw. mittelfristig abdecken zu können.

Eine Abdeckung über Maßnahmen in der Innenentwicklung sind in diesem Zeitraum, trotz intensiver Bemühungen der Stadt Haßfurt, nicht möglich.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wurde ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

Die Unterlagen sind Bestandteil des Verfahrens.

Zusammenfassend kann hier festgestellt werden, dass es sich bei dem Planungsgebiet im Wesentlichen um großflächige, intensiv genutzte Ackerflächen handelt. Lediglich in Bereichen der Verkehrserschließung, an den Grenzen des Planungsbereichs, befinden sich Hecken und Gehölze sowie grasige Böschungen. Das BP-Gebiet bietet Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für feldbrütende, hecken- und gehölzbrütende Vogelarten sowie die Zauneidechse.

Durch die geplante Wohnbebauung und die Straßenerschließung gehen Bruthabitate für Vogelarten verloren, die aber nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang führen.

Durch die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen werden Tötungen von Individuen und erhebliche Störungen minimiert, so dass keine Konflikte mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG zu erwarten sind. Streng geschützte Arten sind defizitär. Art und Umfang der erforderlichen Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen wurden anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur“ des Bayerischen Staatsministeriums festgelegt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Haßberge abgestimmt.

Die schallschutztechnischen Belange für das Baugebiet wurden anhand umfangreicher Gutachten untersucht und dargestellt.

Aufgrund des zu erwartenden Verkehrslärmes (Bahn / Kreisstraße) und des Gewerbelärmes (Kreisbauhof / Schützenhaus) werden insbesondere in der Nachtzeit schallschutztechnische Maßnahmen innerhalb des Baugebietes erforderlich (passive Schallschutzmaßnahmen – z. B. Lärmschutzfenster).



Um die Immissionswerte aus dem Gewerbelärm in einem für das Wohngebiet zulässigen Rahmen zu gewährleisten, müssen weiterhin folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Die nächtliche Salzbeladung des Kreisbauhofs muss "geräuschlos" über ein Silo erfolgen.
- Beim Schützenhaus ist an der Gewehrhalle eine Torkonstruktion mit entsprechend gedämmtem Pufferraum einzubauen. An der Pistolenhalle ist eine immissionswirksame Pegelreduzierung erforderlich.

Die entsprechenden zu schützenden Bereiche werden im Bebauungsplan dargestellt. Auf erforderliche Lärmschutzmaßnahmen wird hingewiesen.

Sich ergebende Umweltbelange seitens der Öffentlichkeit, Behörden und TÖB werden nachfolgend im Rahmen der Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen erfasst und bei Bedarf einer Abwägung unterzogen.

5 Prüfung weiterer Planungsmöglichkeiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Wesentlichen im Bereich von im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen.

Weitere für die künftige Entwicklung der Wohnbebauung vorgesehene, stadtnahe Flächen wurden unter den Aspekten der erschließungstechnischen, wirtschaftlichen, immissionsschutzfachlichen, bodenordnungsrechtlichen und anderen Gegebenheiten bewertet.

Gleichzeitig wurden auch mögliche Maßnahmen der Innenentwicklung geprüft.

Nach Prüfung und Abwägung der vorgenannten Gegebenheiten bietet das Areal „Westlich der Sailershäuser Straße“ die günstigsten Rahmenbedingungen für eine kurzfristig umzusetzende Erschließung.

6 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

Folgender wesentlicher Sachverhalt wurde im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgebracht und abgewogen:

Amt für Ländliche Entwicklung Unterfranken

Es wird aber um Verständnis gebeten, dass das ALE Unterfranken die Wohnbaulandentwicklung der Stadt Haßfurt mit der Ausweisung von Baugrundstücken gemäß dem o. g. Bebauungsplan im Hinblick auf die Zukunft der Gemeinden im Landkreis Haßberge mit Sorge betrachtet. Es wird befürchtet, dass die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen im Stadtgebiet von Haßfurt eine Sogwirkung auf die Menschen im ländlichen Raum bewirkt und die Abwanderungstendenzen, insbesondere Jugendlichen und junger Familien, aus dem ländlichen Raum verstärkt.



Bei der vom Bayerischen Landesamt für Statistik aktuell prognostiziertem Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Haßberge bis zum Jahr 2035 von rd. minus 3,6 % wird dies insbesondere in den peripher gelegenen Gemeinden zu einem weiteren Rückgang der Bevölkerung führen, verbunden mit dem Verlust an Infrastruktureinrichtungen und mit Leerständen bis hin zur Verödung der Ortskerne.

Die Stadt Haßfurt versteht die Sorge des Amtes für Ländliche Entwicklung Unterfranken. Da sich aber nach jetzigem Stand bereits 75 Bewerber bei der Stadt Haßfurt gemeldet und einen Bauplatz reserviert haben, muss die Stadt handeln. Der Bedarf an Bauflächen kann aber nicht alleine durch Leerstände und Verkäufe von landwirtschaftlichen Anwesen in den Altortbereichen abgedeckt werden. Ohne Ausweisung der Bauplätze würden Bauwerber an andere größere Gemeinden oder Städte verloren gehen.

Weitere vorgebrachten, nicht wesentliche Bedenken und Anregungen wurden in der Sitzung des Stadtrates vom 09.10.2017 behandelt und in der weiterführenden Planung hinreichend berücksichtigt.

Den Personen und Stellen, die fristgemäße Anregungen vorgebracht haben, wurde das Ergebnis der Prüfung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitgeteilt.

7 Abschluss des Verfahrens

Am 09.10.2017 hat der Stadtrat den Bebauungsplan in der Fassung vom 28.09.2017 und die Begründung in der Fassung vom 13.07.2017, sowie den Umweltbericht und die speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung jeweils in der Fassung vom 16.05.2017 als Satzung beschlossen.

Die Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 10.10.2017 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 13.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Aufgestellt: Haßfurt, den 13.10.2017

Dipl.-Ing. (FH) Kai Niedergesäß
INGENIEURBÜRO
ALKA

Für die Sachbearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Perry Alka