

Gemeinde Neufahrn bei Freising

Bebauungsplan für die "Erweiterung des Dorfgebietes in Hetzenhausen am nord-westlichen Ortsrand", Fl.-Nr. 844/Teil, 844/9, 844/10, 1245/Teil

Zusammenfassende Erklärung gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Bewertung der Umweltbelange eine Umweltprüfung durchgeführt.

Hierbei wurden die Umweltauswirkungen für das Planungsgebiet ermittelt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Umweltbericht dargelegt, der Bestandteil der Begründung ist.

Im Umweltbericht wurde eine Bestandsaufnahme der wichtigen Schutzgüter dargelegt. Weiterhin wurden die Umweltauswirkungen auf das Bauvorhaben ermittelt, bewertet und im Umweltbericht aufgezeigt.

Um die Maßnahme im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung zu behandeln, wurden Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen in der Begründung aufgezeigt (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung).

Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen führen zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt für Flora und Fauna. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 wird die Grundlage geschaffen, die vorherrschende ungeordnete Situation in wesentlichen Umweltbelangen zu verbessern.

Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung

Entsprechend § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 wurden die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Im Rahmen seiner Sitzungen haben der Flughafen-, Planungs- und Umweltausschusses der Gemeinde Neufahrn und der Gemeinderat der Gemeinde Neufahrn die vorgebrachten Anregungen gewürdigt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Von der Öffentlichkeit wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Anregungen vorgebracht.

1a)

Im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden durch die Eigentümerin der Grundstücke Fl.-Nr. 1248 und 1248/1 Einwände vorgebracht. Die Einwände betrafen die geplante Betriebsausweitung auf Flur-Nr. 844/9. Hier wird eine erhöhte Lärmbelästigung durch das Aufstellen von Großcontainern erwartet. Die Lärmbelästigung für die Bewohner werde die von Tankstellen und Vergnügungsstätten noch übertreffen. Eine Gehölzpflanzung zur Abmilderung des Lärms an der Grundstücksgrenze sei noch nicht vorhanden.

1b)

Die Abwägung hat ergeben, dass die dargestellte Betriebserweiterung für den Bereich des Müllabfuhrbetriebes nicht zwingend erforderlich ist. Eine künftige Nutzung muss dem Dorfgebietscharakter entsprechen. So ist dieser nur im Rahmen der Zulässigkeitsvoraussetzungen möglich ("Sonstige Gewerbebetriebe"). In diesem Fall dürfen die Emissionen insbesondere auch die Lärmemissionen nicht höher sein, als für ein Dorfgebiet typischer Gewerbebetrieb. Im Rahmen einer Bauantragsstellung muss die dorfgebietstypische Nutzung geprüft werden.

2a)

Von den Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Anregungen vorgebracht. Als wesentliche Stellungnahme wird die des Kreisbaumeisters gesehen. Die beabsichtigte Betriebsentwicklung müsse mit der festgesetzten Nutzung vereinbar sein.

2b)

Die Abwägung hat ergeben, auch bei diesem Punkt muss auf den Bestandsschutz der beiden ortsansässigen Betriebe hingewiesen werden.

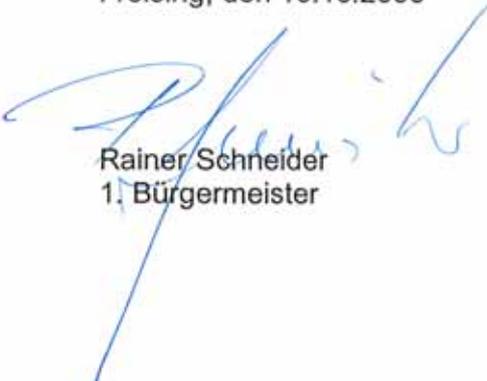
Der Malerbetrieb kann zweifelsfrei einer dorfgebietspezifischen Nutzung zugeordnet werden. Erweiterungen, was den bestehenden Containerbetrieb oder den Betrieb von Müllfahrzeugen anbelangt, wird problematisch gesehen. Deswegen wird klargestellt, dass die dargestellte Betriebserweiterung nicht zwingend erforderlich ist, und die künftige Nutzung der Dorfgebietscharakteristik entsprechen muss und auch nur diese Art der Nutzung zulässig ist.

3

Bei der Abwägung mit dem Umgang von Versorgungsleitungen sowie Kabelverteilerkästen wurde festgesetzt, dass Kabelverteilerkästen in Privatgrundstücke zu setzen sind und Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden müssen.

Die Gemeinde Neufahrn bei Freising hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.10.2006 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 25.08.2005 unter Berücksichtigung der dort gefassten Beschlüsse als Satzung beschlossen.

Freising, den 16.10.2006



Rainer Schneider
1. Bürgermeister

Rolf Lynen
Landschaftsarchitekt