

## GEMEINDE ADELZHAUSEN:

### 3. Änderung Flächennutzungsplan - Änderungsbereich „Heretshausen - Mitte“

Genehmigungsfassung vom 08.11.2017

## ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

§ 6 Abs. 5 BauGB

*„Ihm [dem Flächennutzungsplan] ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“*

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wurde der Bebauungsplan Nr. 26 „Heretshausen - Mitte“ aufgestellt.

#### **Vorbemerkung:**

Im Änderungsbereich befindet sich ein ortsbildprägendes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäudeensemble. Alle drei Gebäude des Dreiseithofs (Wohnhaus und zwei Nebengebäude) sind denkmalrechtlich geschützt (D-7-71-111-9). Sie sollen zu Wohnzwecken saniert und umgebaut werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Flächennutzungsplanänderung wurden durchgeführt um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Ensembles als „Gemischte Baufläche Dorfgebiet - MD“ zu schaffen.

Nach jahrelangem Leerstand fand sich eine Investorengruppe, die die drei Gebäude zu Wohnzwecken und dem Einbau einer Gewerbeeinheit umbaut und umnutzt. Da die Flächen innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs nach § 34 BauGB liegen, wäre planungsrechtlich keine Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen. Die Gemeinde möchte aber ihre Planungshoheit geltend machen, um eine denkmalwürdige Umsetzung der nötigen Stellplätze zu garantieren. Zusätzlich soll durch den Bebauungsplan die Bebauung der weiteren vorhandenen Grundstücksflächen im Westen geregelt werden, auf denen sich bisher landwirtschaftliche Nebengebäude und Siloanlagen u.a. befinden.

Da die nördlichen Bereiche im FNP als Grünfläche dargestellt sind und künftig als Dorfgebiet, öffentliche Verkehrsfläche und am Ortsrand als Grünfläche genutzt werden sollen, muss eine Änderung des FNP durchgeführt werden.

#### Berücksichtigung der Umweltbelange

In Teil 1 – MD1 östlich wird zum großen Teil wird die zusätzliche Wohnnutzung in seit langem leerstehenden Gebäuden bzw. durch Abbruch von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Einrichtungen ermöglicht.

In Teil 1 – MD 2 westlich war der Großteil im Süden bereits als Dorfgebiet ausgewiesen, nur der schmale Nordteil war bisher Grünfläche. Dieser wird nun ebenfalls als Dorfgebiet umgewidmet.

Die Umwidmung von Grünfläche als Dorfgebiet sowie die zusätzliche Herstellung von befestigten Flächen für Stellplätze und Erschließung bedeutet eine Versiegelung von bisher unversiegeltem Boden und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und somit einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Durch entsprechende Hinweise und Festsetzungen im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in die Natur getroffen.

Für Bauleitplanung im Bestand hat sich die Methode als praktikabel herausgestellt, nach der zusätzliches Baurecht ausgeglichen werden muss. Im vorliegenden Fall würde sich ein Ausgleichsbedarf für 349 qm Fläche mit neuem Baurecht ergeben.

Für die Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 22.09.2016 mit der Auftrags-Nr. 5743.1/2017 SF angefertigt, um für das Dorfgebiet die für die schützenswerte Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Aufgrund der im Planungsprozess geänderten Parkplatzsituation (Lage und Anzahl) wurde vom Gutachter eine Nachberechnung durchgeführt (16.10.2017). Demnach wird das Spitzenpegelkriterium für die Nachtzeit am IO 3 (Dorfstraße 19) im Obergeschoss durch die südlichen Stellplätze am Parkplatz Ost überschritten.

Generell sind Spitzenpegelüberschreitungen auf Grund der engen Dorfbebauung, auch im Bestand, grundsätzlich nicht vermeidbar. Eine Nutzung der gewerblichen Einheit zur Nachtzeit erfolgt nicht. Die Spitzenpegelüberschreitung betrifft wenige Stellplätze.

Laut Gutachten stehen dem Bauvorhaben keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen: Der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird an den vier Immissionsorten unterschritten – zur Tagzeit um mind. 6,9 dB(A), zur Nachtzeit um mind. 3,7 dB(A).

Für den Bebauungsplan wurde auch eine Immissionsprognose zur Geruchsbelastung durch Emissionen aus Tierhaltungsanlagen von Modern Testing Services (Germany) GmbH, im Auftrag von Ingenieurbüro Kottermair GmbH (Berichts-Nr. K 1208-16252 vom 12.10.2016) angefertigt. Die Prognose ergab niedrige Belastungswerte von 3,1 bis max. 5,1 % Geruchstundenhäufigkeit (S. 19/20). Zulässig in Dorfgebieten sind 15 % Geruchstundenhäufigkeit.

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden in einem detaillierten Umweltbericht beschreiben und bewertet. Durch private Grünstreifen und detaillierte Vorgaben zur Eingrünung ist das Vorhaben gut in die Landschaft eingefügt.

#### Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Weder bei der Beteiligung der Öffentlichkeit noch bei der öffentlichen Auslegung wurden grundsätzliche Bedenken zur Änderung des FNP vorgebracht. Insgesamt wurden die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden dreimal zur Flächennutzungsplanänderung beteiligt und die Bauleitplanung zur öffentlichen Beteiligung drei Mal ausgelegt.

Bei der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie von Seiten der Kirchenverwaltung und der Bischöfliche Finanzkammer wurde angeregt, die Gelegenheit der Neuordnung der Erschließung auf der östlichen Seite des Änderungsbereichs zu nutzen, um einen barrierefreien Zugang zu Friedhof und Leichenhalle zu erreichen. Die genaue Gestaltung der Erschließung und ob ein abgesetzter Gehweg aus Platzgründen realisiert werden kann, muss die Detailplanung klären.

Aufgrund der Ausweitung der Wohnnutzung wurde angeregt, im Bebauungsplan einen Hinweis aufzunehmen, dass Emissionen von Pfarrkirche und Friedhof, insbesondere Glockengeläut und Glockenschlag von den Bewohnern zu dulden sind.

Zusätzlich wurden Anregungen geäußert, mit weniger Eingrünungsmaßnahmen die Verschattung des nördlich angrenzenden Grundstücks zu minimieren.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten fachlichen Anregungen betrafen vor allem Details zum Bebauungsplan wie Parkierungs- und Erschließungsalternativen, die Ortsrandeingrünung, artenschutzrechtliche Vorgaben und denkmalpflegerische Belange.

Eine wesentliche Anregung war die Forderung nach immissionsschutzfachlichen Vorgaben bezüglich einer Geruchsausbreitungsprognose und Lärmschutz. Die Gemeinde hat daher

entsprechende Fachgutachten erstellen lassen, deren Ergebnisse und Empfehlungen in den Bebauungsplan eingearbeitet wurden.

Die Abwägung und die Beschlüsse zu den drei Verfahrensschritten wurden mitgeteilt.

#### Andere Planungsmöglichkeiten

Für die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudeensembles gab es keine Standortalternativen. Die Alternative zur Situierung der Stellplätze wäre der vorhandene Hofbereich zwischen den Gebäuden an der Hauptstraße gewesen. Hier hätten die erforderlichen Stellplätze gebaut werden können, wenn die aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes gewünschte Lage hinter den Bestandsgebäuden hätte nicht realisiert werden können. Auch wäre eines der drei Baufenster im neuen MD 2 im derzeitigen Grünstreifen und damit ohne Baurecht nach § 34 BauGB gewesen.