

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Hammet“ mit integriertem Grünordnungsplan

Gemarkung Egg
Gemeinde Bernried



Zusammenfassende Erklärung

Gemeinde Bernried
Landkreis Deggendorf
Regierungsbezirk Niederbayern

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan nach Bekanntmachung 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 aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass der Planung ist, dass die Gemeinde die rechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung der ortsansässigen, mittelständischen Zimmerei Oswald GmbH & Co. KG schaffen möchte, damit Arbeitsplätze in einer ohnehin strukturschwachen Region gesichert bzw. auch noch weitere geschaffen werden. Die bestehenden Räumlichkeiten der Zimmerei wurden aufgrund der erfreulichen wirtschaftlichen Entwicklung des Betriebs bereits um eine Lagerhalle mit Garage und Magazin sowie ein Freilager mit Hochregallager erweitert. Die bisher im Plangebiet geltende Ergänzungs- und Klarstellungssatzung deckt die gewerbliche Nutzung sowie das Außenlager, Magazin und Hochregallager im Westteil des Grundstückes planungsrechtlich jedoch nicht ausreichend ab. Für das genannte Vorhaben ist daher ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu schaffen.

1. Ablauf des Verfahrens

Der Gemeinderat der Gemeinde Bernried hat am 03.03.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hammet“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.03.2020.

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung erfolgte am 12.07.2021. Der Auslegungszeitraum für die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2021 bis 12.08.2021 statt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 26.09.2022 gebilligt und die Auslegung beschlossen. Der Auslegungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde am 02.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Auslegung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.12.2022 bis 20.01.2023 statt.

Aufgrund fehlerhafter Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses wurde die ortsübliche Bekanntmachung am 23.01.2023 wiederholt. Die Auslegung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 30.01.2023 bis 01.03.2023 wiederholt.

Am 20.09.2023 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Hammet“ mit integriertem Grünordnungsplans nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Satzung wurde am 29.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht, womit diese in Kraft getreten ist. Die vorliegende zusammenfassende Erklärung wurde gefertigt.

Der Flächennutzungsplan wurde gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert. Ein entsprechender Änderungsbeschluss wurde am 03.03.2020 vom Gemeinderat gefasst. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt 32 wurde vom Landratsamt Deggendorf mit Schreiben vom 05.10.2023 erteilt und am 29.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hammet“ wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen betreffend die Schutzgüter, Pflanzen, Tiere und deren Lebensräume, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Folgende umweltbezogene Gutachten wurde erstellt und liegen vor:

- Umweltbericht von plan.werk landschaft - Georg Kestel, Landschaftsarchitekt, Schiffmeisterweg 7, 94469 Deggendorf

Im Ergebnis stellt der Umweltbericht dar, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen verbleiben.

Entsprechend § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung (u.a. Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung). Der Umweltbericht und die im Rahmen der Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB und gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wurden in der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird nachfolgend zusammenfassend dargestellt. Details können den abschließenden Beschlüssen des Gemeinderats vom 26.09.2022 und vom 20.09.2023 mit der jeweils zugrundeliegenden Abwägung entnommen werden.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und deren Berücksichtigung

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum von 13.07.2021 bis 12.08.2021. Es sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2021 bis 12.08.2021 statt. Die genauen Inhalte der Stellungnahmen können der Abwägungstabelle und den Originalstimmungen entnommen werden. Diese beinhalteten folgende wesentliche Themen:

- Hinweis zu Fallbereich evtl. umstürzender Bäume
- Hinweise zu Versorgungseinrichtungen
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“, Umfang des naturschutzfachlichen Ausgleichs, Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Anmerkungen zum Planungsverlauf
- Telekommunikationsanlagen
- Städtebauliche Erforderlichkeit (Gefälligkeitsplanung, „Etikettenschwindel“, Bestimmtheit, Gemengelage)
- Gebietserhaltungsanspruch
- Hinweise zu Widersprüchen in den Planunterlagen, redaktionelle Anmerkungen
- Wasserversorgung

- Löschwasserversorgung
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Abwasserentsorgung
- Altlasten/Schadensfälle
- Hinweise zu wild abfließendem Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 10.12.2022 bis 20.01.2023 bzw. aufgrund fehlerhafter Bekanntmachung nochmals vom 30.01.2023 bis 01.03.2023 durchgeführt. Während dieses Beteiligungsschrittes, sind keine Stellungnahmen von der Öffentlichkeit eingegangen.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 10.12.2022 bis 20.01.2023 bzw. aufgrund fehlerhafter Bekanntmachung nochmals vom 30.01.2023 bis 01.03.2023 durchgeführt. Die genauen Inhalte der Stellungnahmen können der Abwägungstabelle und den Originalstimmungen entnommen werden. Die wesentlichen Hinweise betreffen folgende Bereiche:

- Hinweis zu Fallbereich evtl. umstürzender Bäume
- Hinweise zu Versorgungseinrichtungen
- Empfehlung zu Berg-Ahorn
- Anmerkungen zum Planungsverlauf
- Telekommunikationsanlagen
- Städtebauliche Erforderlichkeit (Gefälligkeitsplanung, „Etikettenschwindel“, Bestimmtheit, Gemengelage)
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Landschaftsschutzgebiet „Bayerischer Wald“
- Belange des Immissionsschutzes
- Löschwasserversorgung
- Abwägungsfehler
- Hinweise zu Alternativstandorten
- Hinweise zu Datierung
- Wasserversorgung
- Umgang mit Niederschlagswasser
- Abwasserentsorgung
- Altlasten/Schadensfälle
- Hinweise zu wild abfließendem Niederschlagswasser, Starkregen und Sturzfluten

Die vorgebrachten Stellungnahmen wurden entweder entsprechend befolgt und gegebenenfalls redaktionell eingearbeitet oder waren hinfällig, da sie sich bei genauerer Betrachtung als gegenstandslos erwiesen. Eine erneute Offenlage ist nicht erforderlich.

4. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Die Gemeinde Bernried betreibt seit nunmehr fast 20 Jahren ein aktives Bauflächenmanagement. Im Oktober 2003 wurden alle Bau- und Brachflächen der Gemeinde in einer Datenbank erfasst. Neben den Wohnbauflächen wurde der Fokus auch auf Gewerbeflächen gelegt.

Letztmalig wurde in den Jahren 2017 und 2018 eine städtebauliche Untersuchung von Standorten für Gewerbegebiete durchgeführt und mit dem Landratsamt Deggendorf abgestimmt. Insgesamt wurden 7 Standorte seitens der Gemeinde in Hinblick auf Lage, Erschließung, ökologische Verträglichkeit, Immissionsschutz und Erweiterungsmöglichkeiten geprüft. Aus naturschutzfachlichen Gründen wurde seitens der UNB ein Großteil der Standorte für nicht geeignet eingestuft.

Im Wesentlichen blieben nach Abwägung aller Belange 2 Standorte übrig, die ansatzweise als geeignete Gewerbeflächen eingestuft wurden. Dies war zum einen der Standort Weibing Nord, wobei auch hier die UNB Bedenken geäußert hatte. Zum anderen war dies Egg Süd (Nähe Lindenallee). Letzterer Standort wurde vor kurzem intensiv mit der Regierung von Niederbayern diskutiert.

Dennoch bleibt festzuhalten, dass die Gemeinde insgesamt keine Gewerbeflächen aktivieren konnte. Die Gründe hierfür lassen sich auf zwei wesentliche Punkte zusammenfassen:

- Ungünstige Standortfaktoren:

Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstrukturen, Infrastruktur, Topographie, Landschaftsbild und nicht zuletzt Lage im LSG Bayerischer Wald gibt es relativ wenig geeignete Flächen für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben bzw. die Zurverfügungstellung von Flächen für ortsansässige Gewerbebetriebe. Dies führte in der Vergangenheit bereits zur Abwanderung von Gewerbebetrieben in die Nachbarorte (zuletzt Malerbetrieb und Baufirma). Unter Berücksichtigung des Anbindegebotes und der Lage im LSG reduzieren sich geeignete Flächen auf ein Minimum.

- Verkaufsbereitschaft der Grundstückseigentümer:

Innerhalb der letzten fast 10 Jahren wurde intensiv versucht, Grundstücke zu erwerben. Dies galt zum einen für geeignete Standortflächen für Gewerbe, als auch für strategisch sinnvoll gelegene mögliche Erweiterungsflächen. Trotz Angeboten über den üblichen Marktpreisen war eine Verkaufsbereitschaft nicht vorhanden bzw. konnte auch nach intensiven Verhandlungen nicht zum Abschluss gebracht werden.

So kann im Ergebnis festgehalten werden, dass aktuell 3-4 ortsansässige Gewerbebetriebe – darunter der Vorhabenträger – dringend entsprechende Flächen suchen bzw. nachfragen, gleichzeitig aber innerhalb der Gemeinde keine Flächenangebote bestehen. Kurzfristig wird dies zu einer weiteren Abwanderung von Gewerbebetrieben und damit zum Verlust von Arbeitsplätzen führen, was sich letztlich wiederum negativ auf die Einnahmen aus der Gewerbesteuer und ggf. Einkommenssteuerbeteiligung auswirken wird. Ein Nachweis für aktives Bauflächenmanagement kann jederzeit erbracht werden und müsste mittlerweile auch dem Landratsamt Deggendorf bekannt sein.

Aus diesem Grund wird die Gemeinde Bernried nichts unversucht lassen, Bauvorhaben von Gewerbebetrieben – wie dasjenige des Vorhabenträgers – zu unterstützen, um zumindest den Ist-Zustand zu erhalten.