

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan „Ponhardsberger Feld“**

### **1. Änderung**

#### **1. ZUSAMMENFASSUNG ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG UND ZUM PLANUNGSVERLAUF**

Im Jahr 2017 wies die Gemeinde Hebertsfelden östlich des Ortskerns ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Es handelt sich um den Bebauungsplan „Ponhardsberger Feld“ mit einer Geltungsbereichsfläche von insgesamt ca. 5,7070 ha. Hiervon wurden ca. 3,28 ha als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die restlichen Flächen, die zum damaligen Zeitpunkt für eine Bebauung nicht zur Verfügung standen, wurden als landwirtschaftliche Flächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit aufgenommen, um eine unkontrollierte Innenbereichsentwicklung zu vermeiden.

In der Stellungnahme der Regierung von Niederbayern wurde jedoch geraten, dass langfristig versucht werden sollte, die entstehende Baulücke nach zu verdichten.

Durch den Wunsch eines Grundstücksbesitzers im Bereich der Flurnummer 129 Baugrund für die Kinder zu schaffen, ergibt sich für die Gemeinde jetzt die Möglichkeit, durch eine Deckblattänderung einen solchen Lückenschluss in einem Teilbereich zu realisieren.

Nachdem es sich bei Ausweisung der Fläche um eine Änderung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, wird das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB angewendet.

Um sicherzustellen, dass keine FFH-Flächen oder vergleichbare Flächen beeinträchtigt werden, wurde im Vorfeld der damaligen Bebauungsplanaufstellung von Herrn Achim Ruhland von A.R.LAND Landschaftsarchitekt eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt, die ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Verbotstatbestände verursacht werden. Dieses bedeutet, dass bezüglich europäischer Vogelarten und der nach Anhang IV der FFH-Richtlinien geschützten Arten keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden, sodass keine Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich wird.

Somit kann bei Durchführung der Änderung des Bebauungsplans gem. § 13 a BauGB auf Umweltbericht und Ausgleichsflächenregelung verzichtet werden.

**Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.**

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

#### **2. LAGE, GRÖSSE; BESCHAFFENHEIT DES BESTEHENDEN GELTUNGSBEREICHES**

Hebertsfelden liegt zentral im Landkreis Rottal-Inn, ca. 3 km östlich von Eggenfelden. Das Planungsgebiet selbst befindet sich ca. 300 m östlich des Ortskerns von Hebertsfelden. Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die bereits von drei Seiten von Wohnbebauung bzw. dem Friedhof umgeben ist.

Es handelt sich bei dem Gebiet um eine Lage auf der oberen Terrasse des Rottals, die leicht nach Norden und Westen geneigt ist. Im Süden schließt die Hangkante des Tales an, an der sich der Friedhof von Hebertsfelden befindet. Dieser ist durch einen hohen Baumbestand am unteren Rand geprägt.

Der gesamte Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,7070 ha. Er beinhaltet jedoch auch die bereits bestehende Zufahrtsstraße „Am Gottesacker“, die Flächen die im Bebauungsplan weiterhin als landwirtschaftlicher Grund ausgewiesen werden sowie die Grünfläche die die Verbindung zum Kreuzweg schafft.

Der ausgewiesene Bereich für die Wohnbaufläche hat eine Größe von ca. 3,28 ha.

Bei der ausgewiesenen Fläche handelt es sich um folgende Flurnummern in der Gemarkung Hebertsfelden: Fl. Nr. 124; 126; 145; 146; 147; 148 und 148/2 sowie um Teilflächen der Fl. Nr. 129 und 138.

### **3. ZIEL UND PLANUNGSKONZEPT DER DECKBLATTÄNDERUNG**

Primäres Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist der städtebauliche Lückenschluss zwischen dem Wohngebiet „Ponhardsberger Feld“ und dem bestehenden angrenzenden Mischgebiet und somit Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gemeindegebiet.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Teil der Flurnummer 129, der im Bebauungsplan bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war, wird als Allgemeines Wohngebiet „WA“ ausgewiesen. Hierdurch wird das bisherige Wohngebiet um 2-3 Parzellen ergänzt. Die Erweiterung des Wohngebiets gäbe jungen Familien die Möglichkeit, sich hier in Hebertsfelden in unmittelbarer Nähe zur bestehenden Infrastruktur niederzulassen und sie müssten dazu nicht in andere Orte mit genügend Baugrund fortziehen. Dieses würde wiederum die bestehende Infrastruktur, wie z.B. Kindergarten und Schule langfristig stärken.

Die Erschließung erfolgt über den bereits vorhandenen privaten Erschließungsweg der angrenzenden Schneiderei, der von der bestehenden Straße „Am Gottesacker“ abzweigt. Hierdurch ist es möglich, mit möglichst wenig Versiegelung von Flächen neuen Wohnraum zu schaffen. Die Doppelnutzung der Straße erscheint unproblematisch, da die gewerbliche Nutzung durch die Schneiderei sehr gering ist und sich die neuen Wohngrundstücke im selben Besitz befinden.

Eine Immissionsbelastung der Wohnbauflächen erscheint unerheblich, da es sich bei dem angrenzenden Handwerksbetrieb im Mischgebiet um eine vollkommen ruhige Schneiderei handelt und die kleine Lagerfläche einer Baufirma im Norden über 40 m von der Wohnbebauung entfernt liegt und durch die bestehende Hecke, einen 20 m breiten Ackerstreifen sowie einen 15 m breiten Streifen private Grünfläche mit Pflanzverpflichtung getrennt ist.

### **4. UMFANG DER ÄNDERUNG**

Von der Änderung betroffen ist ausschließlich der Teilbereich der Fl. Nr. 129, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.

Die Fläche des Änderungsbereichs beträgt ca. 2840 m<sup>2</sup>. Der Bereich, der bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt war, wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die zusätzliche Baufläche wird durch Baugrenzen dargestellt.

Die bestehende private Erschließungsstraße wird um einen schmalen Streifen im Plan ergänzt (zur Sicherstellung der Erschließung der Grundstücke im Geltungsbereich) und als „privater Wohnweg“ gekennzeichnet.

Die Randeingrünung wird durch grünordnerische Festsetzungen analog zum Bebauungsplan sichergestellt. Im Süden und Westen sind Flächen mit

Pflanzverpflichtung und zu pflanzende Bäume gemäß Pflanzliste festgesetzt, die der Randeingrünung des Wohngebiets dienen. Im Norden des Änderungsbereichs wird ein ca. 15 m breiter Streifen als private Grünfläche mit Pflanzverpflichtung und Erhaltungspflicht zur Sicherstellung der Durchgrünung und Randeingrünung festgesetzt. Auch hier gelten die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans und die Pflanzliste.

**Die Festsetzungen des Bebauungsplans gelten auch umfänglich für den Änderungsbereich.**

Töging, 23.07.2020

**DIPL.-ING. DIETER WENDT  
ARCHITEKTUR UND ORTSPLANUNG**