

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zu der Aufstellung des Bebauungsplanes „Pelzgarten“
Johannesbrunn, Gemeinde Schalkham, Landkreis Landshut**

Die Gemeinde Schalkham ist eine überwiegend ländlich strukturierte Gemeinde und setzt sich aus den Ortschaften Johannesbrunn und Leberskirchen sowie verschiedenen Weilern (u. a. Schalkham) und Einöden zusammen. Das Gemeindegebiet ist mit einer Fläche von 2270,29 ha relativ klein.

Die Gemeinde Schalkham besitzt keinen Flächennutzungsplan.

Die bauliche Entwicklung vollzieht sich hauptsächlich in den beiden Ortsteilen Leberskirchen und Johannesbrunn, so dass die Notwendigkeit eines Flächennutzungsplanes nicht unbedingt besteht, zumal im Rahmen der Dorferneuerung für beide Ortschaften eine geordnete verträgliche Entwicklung geregelt und gesichert wird.

Gemäß § 8 Abs.2 Satz 2 BauGB kann auch ein Bebauungsplan aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht. Der Dorferneuerungsplan als Instrument für eine ganzheitliche Entwicklung des Gemeindegebietes stellt dies im notwendigen Rahmen sicher.

Der Dorferneuerungsplan ist als gleichwertiger Ersatz zum Flächennutzungsplan zu sehen.

Für die Ortschaft Leberskirchen wurde bereits mit dem Bebauungsplan „Hanglbergeracker“ die Entwicklung der Ortschaft sichergestellt. Die Richtigkeit der Entwicklung wurde bereits im Bebauungsplanverfahren festgestellt.

Die gemeindliche Zielsetzung, beide Ortschaften mit einer angemessenen baulichen Entwicklung zu stärken, entspricht den Zielen der Dorferneuerung und gemeindlichen Entwicklungsplanung.

Die geplante bauliche Ausdehnung am Pelzgarten bindet die bestehende Bebauung in ein Gesamtkonzept ein und verbessert damit nachhaltig die bestehende Situation. Das Ausmass der baulichen Entwicklung orientiert sich an der Ortsgrösse und nach dem örtlichen Bedarf. Bereits im Vorfeld zur Dorferneuerung wurde mit einem örtlichen Arbeitskreis die sozialpolitisch angemessene Entwicklung der Ortschaft insgesamt untersucht.

In der Gemeinde Schalkham besteht eine starke Nachfrage nach Bauland. Erstmals konnte die Gemeinde einen zusammenhängenden Bereich in der Ortschaft Johannesbrunn erwerben und mit weiteren privaten Freiflächen als Bauland ausweisen. Diese Ausweisung stellt für den gesamten Gemeindebereich langfristig die einzige Entwicklungsmöglichkeit dar.

Der Gemeinderat hat in der Sitzung beschlossen, einen qualifizierten Bebauungsplan gemäss § 30 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufzustellen.

Die Gemeinde Schalkham verzeichnet seit 1970 eine kontinuierliche Bevölkerungsabnahme.

Jahr 1970		1089 E
Jahr 1987		888 E
Jahr 1991	ca.	850 E
Jahr 1993	ca.	810 E (ohne Asylbewerber in Johannesbrunn)

Der stetige Rückgang ist u. U. darauf zurückzuführen, dass die notwendige Infrastruktur, Arbeitsplätze und Siedlungsmöglichkeiten nicht vorhanden waren. Eine Folge daraus ist die bestehende Überalterung der Bevölkerung. Aus diesem Grund soll vor allem für junge Familien die Voraussetzung geschaffen werden, sich im Gemeindebereich anzusiedeln.

Der gesamte Baugebietsbereich ist bereits in Gemeindeeigentum und kann an Bauinteressenten besonders kostengünstig weitergegeben werden. Die Ausweisung des Baugebietes kommt vornehmlich Ortsansässigen zugute und soll auch bereits abgewanderten Gemeindebürgern die Gelegenheit zur Ansiedlung geben.

Bei Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde deckt das Baugebiet den notwendigen Baulandbedarf langfristig ab.

Das Mass der geplanten baulichen Entwicklung beruht auch auf dem Ergebnis der von der örtlichen Gemeinschaft gewünschten Entwicklung. Diese Entwicklung ist auch notwendig, um die örtliche Gemeinschaft zu erhalten und der Abwanderung junger Johannesbrunner Einhalt zu gebieten. Die bauliche Entwicklung soll sich in einem Bereich vollziehen, der sich aus ortsplanerischer und topographischer Sicht am besten eignet.

Am südlichen Ortsrand von Johannesbrunn soll auf einem nach Westen kontinuierlich abfallenden Hanggelände Platz für 24 Einfamilienhäuser geschaffen werden. Zwischen der bestehenden Mischbebauung an der Pelzgartenstraße aus Gewerbe und Wohnen soll mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet ein Puffer geschaffen werden. Mit diesem Puffer werden Immissionsprobleme weitgehend ausgeschaltet. Gleichzeitig bietet dieser Raum dem örtlichen Gewerbe in verträglichem Masse die Möglichkeit weiterer notwendiger Entwicklungsmöglichkeiten. Die Abschirmung zur Kreisstrasse ist bereits durch eine vorhandene grössere Heckenbepflanzung gegeben. Die verbleibende Fläche zur Klosterstrasse soll im Zuge einer weiteren Ortsentwicklung später ebenfalls einer Bebauung zugeführt werden.

In der Ortschaft Johannesbrunn besteht ein Mischwassersystem, das in die 1990 erbaute Mischkläranlage mündet. Die Kläranlage verfügt über eine ausreichende Kapazität und kann problemlos die zukünftig geplanten baulichen Entwicklungen bewältigen. Überdies wurden mit der Auflassung des Asylantenheimes ca. 160 Einwohnereinheiten frei.

Die Planung der Abwasserbeseitigung für das Baugebiet selbst wird einem kompetenten Fachingenieur übertragen. Planungsspezifische Details werden wie üblich im weiteren Verlauf zwischen Fachbehörde und Projektant abgeklärt.

Geplant ist, das Oberflächenwasser (öffentlicher Bereich) soweit möglich einem Vorfluter zuzuführen. Im Massnahmenplan zur Dorferneuerung ist bereits der Ausbau eines Vorfluters mit Umgestaltung eines bestehenden Weihers als Massnahme aufgeführt.

Das Oberflächenwasser (Regenwasser usw.) im privaten Bereich soll nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück dem Untergrund (Versickerung) zugeführt werden.

Auch ist an eine Nutzung des Regenwasser für den sanitären Gebrauch gedacht.

Sollte sich aus technischen Gründen herausstellen, dass eine Trennentwässerung nicht möglich ist, werden sämtliche anfallenden Abwässer der ausreichend leistungsfähigen Mischwasserkläranlage zugeführt.

Die Erschliessung des Baugebietes erfolgt über zwei parallel zu den Höhenlinien verlaufenden Strassen, die jeweils in einem Wendehammer enden. Die östliche Wegeführung bindet das Baugebiet an die Klosterstrasse an.

Die Gemeinde nimmt mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Gestaltungsmöglichkeit der Raumnutzung wahr.

Mit der Ausweisung des Baugebietes finden sich die Grundsätze der Raumordnung wieder. So zum Beispiel wurde die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich im Rahmen der Dorferneuerungsplanung untersucht. Die Planung versucht ausgeglichene, wirtschaftliche, infrastrukturelle, soziale, ökologische und kulturelle Verhältnisse zu schaffen.

Die Siedlungsfähigkeit konzentriert sich räumlich auf die beiden Ortschaften Johannesbrunn und Leberskirchen.

Die vorhandene Freiraumstruktur soll im Rahmen der Dorferneuerungsmassnahmen erhalten und gestärkt werden. Die Grundversorgung der Bevölkerung kann mit den vorhandenen Einrichtungen noch sichergestellt werden. Gleichermassen ist zum Erhalt der Einrichtungen auch die Bereitstellung von Wohnraum notwendig. Die Ver- und Entsorgung ist sichergestellt.

Die bauliche Entwicklung trägt zum Erhalt der sozialen Infrastruktur bei. Mit der Entwicklung wird im ländlichen Raum ein eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum erhalten und eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur sichergestellt.

Die geplanten grünordnerischen Massnahmen im Rahmen der Dorferneuerung sollen zum Schutz von Natur und Landschaft beitragen.

Die wirtschaftliche Entwicklung wird durch die geplanten Gewerbeflächen ermöglicht.

Mit 24 Bauparzellen wird Wohnraum für ca. 96 Personen geschaffen. Damit ist die Eigenentwicklung der Gemeinde, die Versorgung mit Wohnraum, gewährleistet.

Die Anbindung des geplanten Neubaugebietes an die Ortsmitte ist mit einer Entfernung von ca. 300 m sowohl für den fahrenden Verkehr wie auch für den Fussgänger gut.

Die Ortschaft Johannesbrunn mit seiner bedeutsamen Baustruktur und Geschichte wird mit der Baulandausweisung im notwendigen Mass gestärkt. Mit der Baulandausweisung wird die Abwanderung bauwilliger junger Johannesbrunner gestoppt und gleichzeitig einer Ortschaft mit Baugeschichte eine Zukunft gesichert.

Verkehrslärm:

Für die Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten.

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können die Vorgaben der WHO herangezogen werden. Nach den Vorgaben der WHO ist für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe „Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung“ der EU zur Anwendung empfohlen.

Ferner sind bei raumbedeutenden Maßnahmen die Flächen so zueinander anzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Zur Konkretisierung der Schädlichkeit können die Immissionsgrenzwerte der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) herangezogen werden.

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrslärm ist in den Orientierungswerten für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, mit Beiblatt 1, vom Mai 1987 festgelegt.

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte für Verkehrslärm der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 überschritten.

Gewerbelärm:

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderungen für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblatt 1 herangezogen werden.

Um eine unzumutbare Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 an der schützenswerten bestehenden Bebauung zu verhindern, wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche in einer Höhe von 4 Meter über Grund abgestrahlt werden darf. Die Immission ist nach der TA-Lärm zu berechnen.

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Wie der Untersuchungsbericht aufzeigt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“ mit Beiblatt 1, an der vorhandenen Wohnbebauung um 3 bis 6 dB (A) unterschritten. Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.

Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind nur zulässig, wenn durch die Emissionen der umliegenden Betriebe an den Fassaden des geplanten Wohngebäudes die in der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ vorgegebenen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Somit soll verhindert werden, dass einerseits durch die Lärmemissionen der umliegenden Gewerbebetriebe an Wohngebäuden schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden, andererseits die vorhandenen Gewerbebetriebe durch Abwehransprüche gegen Lärmimmissionen unzumutbare Einschränkungen hinnehmen müssen.