

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplanes Nr. 4

der Gemeinde Sahms

Gebiet:

**„Nördlich der Bergstraße, südöstlich der
Straße Auf den Wischhöfen“**

Stand: Originalausfertigung

Am 04.11.2015 fasste die Gemeinde Sahms den Beschluss, für das Gebiet:

„Nördlich der Bergstraße,
südöstlich der Straße Auf den Wischhöfen“

den Bebauungsplanes Nr. 4 aufzustellen.

Ziele:

- Ausweisung von Wohnbaugrundstücken

Hierfür war erforderlich:

- Schalltechnische Untersuchung, Stand 17.02.2015
- Fachbeitrag zur Eingriffsregelung, Februar 2017, geändert August 2017
- Faunistische Potentialabschätzung und Artenschutzbeitrag, Stand 05.12.2016
- Immissionsprognose zur Beurteilung der Geruchsimmissionen, Stand 01.03.2018

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch eine Einwohnerversammlung am 10.03.2016 durchgeführt.

Die Unterrichtung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, sowie der nach § 59 BNatSchG anerkannten Verbände, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und der Nachbargemeinden erfolgte mit Schreiben vom 13.04.2016.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde am 08.02.2017 gefasst.

Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 20.03.2017 bis 21.04.2017 durchgeführt.

Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB, sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden und der nach § 59 BNatSchG zu beteiligenden Verbände wurde mit Schreiben vom 27.02.2017 durchgeführt.

Anregungen und Bedenken wurden vorgebracht.

Die Landesplanung hatte im Laufe des Verfahrens erhebliche Bedenken gegen die Größenordnung der ausgewiesenen Fläche. Trotz intensiver Verhandlungen musste die Fläche verkleinert werden, sodass in der verbindlichen Bauleitplanung statt der geplanten 26 nur noch 19 Bauplätze ausgewiesen werden durften. Die Fläche im Flächennutzungsplan wurde entsprechend verkleinert.

Der Anregung des Kreises, die Flächenverringerung im Norden des Pangelungsbereiches vorzunehmen, wurde nicht gefolgt, da eine spätere Erweiterung auf diese Flächen schwer möglich ist, da hier das Regenrückhaltebecken angeordnet ist, aufgrund der bestehenden Höhenlage und eine Erweiterung und Bebauung dann durch ein bereits erstelltes Baugebiet erfolgen müsste und die neu angelegten verkehrsberuhigten Bereiche erheblichen Schaden

nehmen würden. Insofern erfolgte die Reduzierung des Plangeltungsbereiches auf der südöstlichen Seite, die als Entwicklungspotential für die Zukunft gesehen wird. Hier sind dann die Anschlüsse möglich und eine Beeinträchtigung des jetzt ausgewiesenen Baugebietes sehr gering gehalten werden kann.

Die Hinweise des Fachdienstes Straßenverkehr sind bereits in der Planung berücksichtigt.

Die Anregungen und Bedenken der Fachdienste Wasserwirtschaft für Schmutz- und Regenwasserkanalisation wurden berücksichtigt, durch frühzeitige Einschaltung eines Ingenieurbüros und durch Abstimmung der Ertüchtigung der Kläranlage und differenzierte Abstimmung der Möglichkeiten der Versickerung auf der Grundlage einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung.

Um die Anregungen und Bedenken des Fachdienstes Naturschutzes zumindest teilweise einzuarbeiten, waren mehrere Termine über neue Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die in einer engen Abstimmung, ist vor Satzungsbeschluss erfolgt.

Die Bedenken des Fachdienstes Städtebau und Planungsrecht hinsichtlich möglicher Einflüsse durch Geruchsimmissionen wurden intensiv geprüft. Insbesondere an einem Vergleichsgutachten aus Havekost. Es wurde auch noch eine Immissionsprognose zur Beurteilung der Geruchsimmissionen im Nachgang erstellt.

Aufgrund der geringen Anzahl der Tierhaltung und der verhältnismäßig großen Abstände liegen keine Beeinträchtigungen für den Plangeltungsbereich vor. Es werden im Ort auch nur Rinder gehalten, keine Schweine, keine Hühner, ggf. noch in Hobbyhaltung und ein paar Pferde.

Bei den Anregungen und Bedenken Dritter wurde die Reduzierung der Bandbreite der Dachneigungen auf 25° vorgenommen und viele klärende Erläuterungen gegeben, hinsichtlich der Nutzung der südwestlich angrenzenden Flächen.

Mit den Anregungen und Bedenken hat sich die Gemeinde umfangreich und intensiv in mehreren Sitzungen und in der GV auseinander gesetzt.

Weitere geringfügige Anregungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und teilweise in die Planung eingearbeitet bzw. berücksichtigt.

Der Satzungsbeschluss wurde am 06.09.2017 gefasst.

Sahms, den 16.04.2018

gez. Püst

Bürgermeister