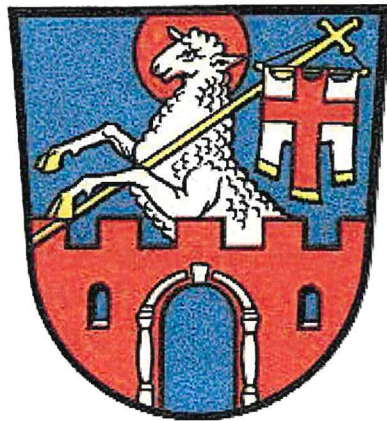


Zusammenfassende Erklärung

Änderung des Bebauungsplanes

„Donau-Gewerbepark Osterhofen durch Deckblatt 6“

Gemarkung Aicha a. d. Donau



Stadt Osterhofen

Landkreis Deggendorf

Regierungsbezirk Niederbayern

1. Verfahrensablauf Änderung des Bebauungsplanes „Donau-Gewerbepark Osterhofen durch Deckblatt 6“

Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadt Osterhofen (Bauausschuss) hat die Änderung des Bebauungsplanes „Donau-Gewerbepark Osterhofen durch Deckblatt 6“ am 15.11.2022 beschlossen

Billigung des Vorentwurfes

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Donau-Gewerbepark Osterhofen durch Deckblatt 6“ wurde am 15.11.2022 durch den Bauausschuss der Stadt Osterhofen gebilligt. Die ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 09.12.2022.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB):

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Stadt Osterhofen in der Zeit vom 09.12.2022 bis 09.01.2023 durchgeführt.

Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB):

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 09.12.2022 entsprechend unterrichtet und bis 18.01.2023 um Äußerung gebeten.

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 BauGB):

Der Entwurf vom 07.02.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2023 bis 20.03.2023 im Rathaus der Stadt Osterhofen öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 09.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.02.2023 eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis 20.03.2023 gesetzt.

Satzungsbeschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Osterhofen hat die Änderung des Bebauungsplanes „Donau-Gewerbepark Osterhofen durch Deckblatt 6“ am 28.03.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Stadt Osterhofen hat den Satzungsbeschluss am 06.07.23 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes „Donau-Gewerbepark Osterhofen durch Deckblatt 6“ in Kraft getreten.

2. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

Für die beabsichtigte Betriebserweiterung müssen für die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als gewerbliche Baufläche enthalten. Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Mit der Änderung des rechtswirksamen Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für die Ausweisung eines „sonstiges Sondergebietes für großflächige Handelsbetriebe“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO geschaffen werden.

Mit der Änderung soll auf der bereits bestehenden Baufläche, die von weiteren Gewerbe- und Industriestandorten umgeben ist, ein sonstiges Sondergebiet für die Betriebserweiterung des Baumarktes bzw. Baustoffhandels zu ermöglichen. Dabei wird der Standort innerhalb des Flurstücks durch eine Lagerhalle, eine Erweiterung des Freilagers, ein Bürogebäude sowie entsprechende Umfahrung ergänzt.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Vorhabenbereich wurde im Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche ausgewiesen und wird im Zuge des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes im Parallelverfahren in ein sonstiges Sondergebiet geändert. Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs in einem Industrie- und Gewerbestandort sowie des angrenzenden Betriebs, der eine Erweiterung veranlasst, stellt der Standort eine optimale Fläche zur Realisierung des Vorhabens dar.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichtes geprüft. Die Zusammenfassung kann folgender Zusammenstellung entnommen werden.

Durch die Änderung soll die aktuell festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im SO 1 und SO 2 von 0,7 auf 0,8 erhöht werden. Der erforderliche Ausgleich für den erhöhten Versiegelungsgrad wird über den Ökoflächenpool der Stadt Osterhofen erbracht.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes wird die Gebietskategorie des GI 2 von einem Industriegebiet in ein sonstiges Sondergebiet geändert, sodass die bestehende Nutzung als Baustoffhandel erweitert werden kann.

Bei der Umsetzung des zweiten Bauabschnitts zur Erschließung des weiteren Gewerbegebietes ist eine Änderung der Entwässerungssituation einhergegangen. Auf den Flurnummern 3560/4 und 3560/5 wurde eine Rigole bzw. eine Mulde verbaut. Dadurch wird die Baugrenze so zurückgenommen, dass diese nicht durch künftige Bebauung beeinträchtigt wird.

Erhebliche negative Auswirkungen auf das Ortsbild und die weiteren Schutzgüter sind aufgrund der Wahrung der Grundzüge und der weiterhin gültigen Festsetzungen nicht zu erwarten.

Aufgrund der Lage im Donau-Gewerbepark weist die Fläche keinen besonderen Schutzstatus auf und besitzt keine besonderen Bedeutungen für die einzelnen Schutzgüter. Durch die Erhöhung der GRZ geht eine geringfügige Nachverdichtung des Standortes einher. Diese ist im Schutzgut Fläche positiv anzusehen, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch vorgesehen ist.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen. Hierzu zählen z.B. die Eingrünung des Areals, der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Böden und beispielsweise ein 15 cm Abstand des Zaunes zum Boden zur Gewährleistung einer Durchgängigkeit.

Bei Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen entstehen insgesamt geringe bis keine Auswirkungen auf die Umwelt.

Der notwendige Ausgleichsbedarf von 3.680 WP wird über den Ökoflächenpool der Stadt Osterhofen auf der Flurnummer 3588 Gemarkung Altenmarkt erbracht. Auf dieser Fläche wurde Intensivacker zu artenreichem Extensivgrünland aufgewertet. Der Ausgleichsbedarf von 387 m² wird auf dieser Ökofläche erbracht.

Zusammenfassend wird die Eingriffserheblichkeit in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Bau- und Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Mensch Lärm - Erholung	Keine	Keine	Keine
Wasser	Gering	Gering	gering
Boden	Gering	Gering	Gering
Landschaftsbild	Keine	Keine	Keine
Arten und Lebensräume	Keine	Keine	Keine
Luft und Klima	Keine	Keine	Keine
Kultur- und Sachgüter	Keine	Keine	Keine
Fläche	Positiv	Positiv	Positiv

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Stadt Osterhofen in der Zeit vom 09.12.2022 bis 09.01.2023 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde vom 17.02.2023 bis 20.03.2023 im Rathaus der Stadt Osterhofen durchgeführt.

Einwände wurden gegen den Bebauungsplan in der öffentlichen Auslegung von Privatpersonen keine vorgebracht.

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde vom 09.12.2022 bis 18.01.2023 durchgeführt.

Die Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 17.02.2023 eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis 20.03.2023 gesetzt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ordnungsgemäß abgewogen und bei der Planung berücksichtigt.

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des folgenden Beschlusses:

Satzungsbeschluss vom 28.03.2023 zur Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplanes „Donau-Gewerbepark Osterhofen durch Deckblatt 6“.

Osterhofen, den 07.07.2023


.....
Liane Sedlmeier
1. Bürgermeisterin

