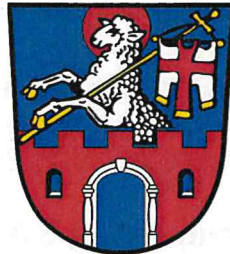


# ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

## Änderung des Flächennutzungsplanes durch DB Nr. 70 sowie Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WA Wohnen am Stadtpark“



Stadt Osterhofen  
Landkreis Deggendorf  
Regierungsbezirk Niederbayern

# 1 Verfahrensablauf

## **Änderungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)**

Die Stadt Osterhofen hat die Änderung des Flächennutzungsplanes mittels Deckblatt Nr. 70 sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „WA Wohnen am Stadtpark“ am 20.07.2021 beschlossen.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Stadt Osterhofen in der Zeit vom 14.08.2021 bis 13.09.2019 durchgeführt.

## **Frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.08.2021 entsprechend unterrichtet und bis 15.09.2021 um Äußerung gebeten.

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

Der Deckblattentwurf vom 21.09.2021 sowie der Entwurf des Bebauungsplans vom 21.09.2021 wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 im Rathaus der Stadt Osterhofen öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 21.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

## **Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)**

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2021 eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis 29.11.2021 gesetzt.

## **Feststellungsbeschluss Flächennutzungsplan Deckblatt**

Die Stadt Osterhofen hat am 14.12.2021 das Deckblatt Nr. 70 zum Flächennutzungsplan in der Fassung vom 21.09.2021 festgestellt.

## **Satzungsbeschluss Bebauungsplan**

Die Stadt Osterhofen hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 14.12.2021 in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

## **Genehmigung (§ 6 BauGB) Flächennutzungsplan Deckblatt**

Das Landratsamt Deggendorf hat das Deckblatt Nr. 70 zum Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 03.01.2022 Az. 137-2021-BL genehmigt.

## **Inkrafttreten (§ 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauGB)**

Die Stadt Osterhofen hat die Genehmigung des Deckblattes Nr. 70 am 10.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Flächennutzungsplan in der Fassung des Deckblattes Nr. 70 in Kraft getreten.

Die Stadt Osterhofen hat den Satzungsbeschluss am 10.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „WA Wohnen am Stadtpark“ in Kraft getreten.

## **2 Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung und für die Aufstellung des Bebauungsplans**

Der Stadtrat Osterhofen hat am 20.07.2021 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „WA Wohnen am Stadtpark“ beschlossen.

Die Zweckbestimmung des Wohngebiets wird als „Allgemeines Wohngebiet“ bestimmt.

Mit der Ausweisung des Wohngebiets soll der Neubau eines Geschosswohnungsbauwerks mit barrierefreien Wohnungen ermöglicht werden.

Im Parallelverfahren wird der Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 70 geändert, um hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Durch die Flächennutzungsplan-Änderung werden ein Mischgebiet (nördl. Teilfläche) sowie eine dargestellte Grünfläche in ein Allgemeines Wohngebiet geändert. Die Darstellung der Landschaftseinheit „Hangkanten und Terrassenstufen“ wird bis zur nördlichen Grenze des Änderungsbereiches zurückgenommen. Die Darstellung der Landschaftseinheit „Bäche und Bachtäler im besiedelten Bereich“ bleibt bestehen. Hier sind keine Konflikte durch die zukünftige Nutzung zu erwarten.

## **3 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Alternative Planungsmöglichkeiten sind nicht relevant, da es sich hier um eine Flächennutzungsplan-Änderung für ein konkretes Bauvorhaben innerhalb des Änderungsbereiches handelt.

## **4 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Umweltbelange wurde gemäß § 2 Abs.4 BauGB eine Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung durchgeführt. Die zu erwartenden Umweltwirkungen wurden ermittelt und im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB als Teil der Begründung dargelegt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung war der derzeitige Zustand der potenziellen Baufläche.

Als Datengrundlage wurden der Flächennutzungsplan, der Regionalplan Donau-Wald, die Biotopkartierung Bayern und Informationen des UmweltAtlas Bayern zugrunde gelegt.

Die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter kann der nachfolgenden Zusammenfassung entnommen werden:

Der Änderungsbereich soll als „Allgemeines Wohngebiet“ gewidmet werden, um innerhalb des Änderungsbereiches ein geplantes Bauvorhaben verwirklichen zu können. Gemäß dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Aufstellung erfolgte im Parallelverfahren) können innerhalb des Baufensters max. 675 m<sup>2</sup> Grundfläche überbaut werden. Für die Erschließung werden 232 m<sup>2</sup> und für die erforderlichen Stellplätze rund 200 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen. Der Änderungsbereich besitzt eine Flächengröße von rund 0,3 ha. Aktuell sind bereits 511 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches vollständig versiegelt. Die zukünftigen Erschließungs- und Stellplatzflächen werden in einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt.

Die zusätzliche Versiegelung des Schutzgutes Boden von rund 600 m<sup>2</sup> kann sich wiederum auf die anderen Schutzgüter auswirken kann. Die Grundwasserneubildungsrate wird reduziert. Lebensräume für Tiere und Pflanzen gehen verloren. Im räumlich eng begrenzten Umfang wird das Kleinklima verändert. Das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaft wird gering beeinträchtigt.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Sinne der Umweltprüfung § 2a BauGB höchstwahrscheinlich nicht betroffen.

Die Auswirkungen sind nachfolgend für die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut	Auswirkungen
Klima und Luft	gering
Boden	mittel
Grundwasser	gering
Oberflächenwasser	nicht betroffen
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering bis unerheblich

In der Gesamtbetrachtung aller Schutzgüter ist festzustellen, dass die Änderung des Flächennutzungsplans in Verbindung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wegen der zusätzlichen Bodenversiegelung mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden hat. Beeinträchtigung anderer Schutzgüter erreichen allenfalls ein geringes bis mittleres Ausmaß.

## **5 Art und Weise der Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Rathaus der Stadt Osterhofen in der Zeit vom 14.08.2021 bis 13.09.2019 durchgeführt.

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 im Rathaus der Stadt Osterhofen durchgeführt.

Einwände von Privatpersonen wurden gegen die Änderung des Flächennutzungsplans nicht vorgebracht.

## **6 Art und Weise der Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde vom 14.08.2021 bis 15.09.2019 durchgeführt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB hat vom 29.10.2021 bis 29.11.2021 stattgefunden.

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

Die zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des folgenden Beschlusses:

Feststellungsbeschluss vom 14.12.2021 zur Änderung des Flächennutzungsplans mittels Deckblatt Nr. 70.

Osterhofen, den 09.01.2022



Liane Sedlmeier  
1. Bürgermeisterin

