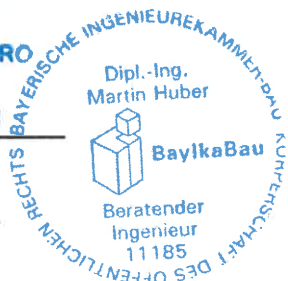


# Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungs- und Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Einmußer Straße“



Hausen, 14.07.2021  
INGENIEUR- U. PLANBÜRO  
**MARTIN HÜBER**  
DIPL.-ING. FÜR BAUWESEN  
REGENSBÜRGERS TR. 24  
94048 MAINBURG  
Dipl.-Ing. Martin Huber  
TELEFON 0 87 51 / 8 88 00  
TELEFAX 0 87 51 / 86 80 - 80



Das Ziel des Bauleitverfahren war es im Ortsteil Großmuß ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO auszuweisen um der hohen Nachfrage nach Bauland im Raum Hausen Rechnung tragen zu können.

Gemäß § 10 Abs. 1 BauGB wird nach Beendigung des Auslegungsverfahrens der Bebauungs- und Grünordnungsplan beschlossen. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan und die Bereithaltung der Unterlagen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan werden in der Laiber Zeitung, in den gemeindlichen Schaukästen, sowie auf der gemeindlichen Homepage, ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft. Dem Bebauungs- und Grünordnungsplan ist gemäß § 10 Abs. 4 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungs- und Grünordnungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

### **Das Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit der Bezeichnung „Einmußer Straße“ erfolgte anfangs nicht im Parallelverfahren zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes durch das Deckblatt Nr. 17 „Einmußer Straße“ mit. Die Entwurfsauslegung wurden der Bebauungsplan und der Flächennutzungsplan parallel ausgelegt. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am \_\_\_\_\_ durch das Landratsamt Kelheim genehmigt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.01.2021 beschlossen, den Bebauungs- und Grünordnungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 25.01.2021 bis 26.02.2021 durch Auslegung des Vorentwurfs stattgefunden. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Schreiben vom 25.01.2021 mit der Möglichkeit, bis zum 26.02.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Auslegung und Beteiligung der Behörden des Entwurfs i.d.F. vom 10.03.2021 mit allen Anlagen erfolgte im Zeitraum vom 25.05.2021 bis 28.06.2021. Die Anregungen und Stellungnahmen wurden, wie bereits im Vorentwurfsverfahren gesammelt, gewichtet und beschlussmäßig in der Bauausschusssitzung behandelt.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO erfolgte am 14.07.2021.

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

Zum Bebauungs- und Grünordnungsplan ist eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht (als eigenständiger Abschnitt im Anhang zu der Begründung) beschrieben und bewertet wurden.

Im Umweltbericht und teilweise ergänzend in der Begründung zum Bebauungs- und Grünordnungsplan wurden für die Änderungsflächen die Schutzgüter Menschliche Gesundheit, Erholung, Biotopschutz, Artenschutz, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur-Sachgüter und Entwicklungspotenziale im Freiflächenkontext sowie bestehende Vorbelastungen dargestellt. Darüber hinaus wurden Auswirkungen durch geplante Änderungen beschrieben, bewertet, Konfliktpotenziale aufgezeigt und die jeweilige Standorteignung unter Umweltaspekten beurteilt. Die geplanten Veränderungen wurden in ihrer Eingriffsintensität bilanziert und Kompensationserfordernisse aufgezeigt. Der Umweltbericht gibt gezielte Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung, Minderung bzw. Kompensation von Eingriffsfolgen.

Grundlagen für die Auswertungen im Umweltbericht bildeten zum einen die Bebauungs- und Grünordnungsplanrelevanten Umweltziele der wichtigsten Fachgesetze, die für den Bebauungs- und Grünordnungsplan erstellten themenbezogenen Fachgutachten sowie der Regionalplan als Landschaftsrahmenplan, der die Ziele und Festsetzungen für Natur und Landschaft vorgibt.

Die Behörden und Nachbargemeinden wurden auf Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig hinsichtlich des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Einmußer Straße“ mit der dazugehörigen Begründung wurde der Öffentlichkeit und den Behörden zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs 1 und Abs. 2 BauGB sowie gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB vorgelegt.

Gemäß § 1a Abs.3 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (naturschutz- rechtliche Eingriffsregelung) in der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Um im Zuge der Bebauungs- und Grünordnungsplanung das Vorhandensein von Ausgleichsräumen in ausreichendem Umfang nachweisen zu können, ist für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans der gesamte Kompensationsbedarf ermittelt worden. In der Begründung des Bebauungsplanes, welcher im Parallelverfahren erstellt wurde, sind Ausgleichsflächen in einem notwendigen Umfang dargestellt, der den tatsächlichen Bedarf deckt. Damit kann der durch die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ausgelöste Kompensationsbedarf als „abgesichert“ angesehen werden.

## **2. PLANUNGALTERNATIVEN**

Nachdem das Plangebiet insgesamt als geeignet erachtet wurde und langfristig keine Standortalternativen zur Verfügung stehen, wurden keine externen Planungsalternativen erwogen. Die Untersuchung verschiedener Planungsalternativen innerhalb des Geltungsbereichs führte letztendlich zu der aktuellen Planung.

## **3. ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDEN-BETEILIGUNG**

### **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

In diesem Zusammenhang kamen Einwände eines Nachbarn bzgl. der Oberflächenwasserproblematik. Aus diesem Grund wurde auf der Westseite des Baugebietes eine Entwässerungsmulde eingetragen.

### **BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Problematiken gab es im Bereich Naturschutz, Müllentsorgung und Flächennutzungsplan. Der im Osten verlaufende Feldweg mit den bestehenden Pflanzungen muss geschützt werden. Im Zuge des Verfahrens wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde der Umweltbericht abgestimmt und eine Einigung getroffen, wie diese ausreichend geschützt werden kann. Die Problematik der Müllentsorgung wurde mit dem Entsorgungsbetrieb abgestimmt und geklärt. Nach der ersten Auslegung des Bebauungsplanes wurde klar, dass der Flächennutzungsplan zu einem Allgemeinen Wohngebiet geändert werden muss. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes wurde nach der ersten Auslegung des Bebauungsplanes ausgelegt. Im zweiten Beteiligungslauf wurde der Flächennutzungsplan und Bebauungsplan im Parallelverfahren ausgelegt. Ein Bauzwang soll die Problematik der Spekulationsflächen klären.

## **4. FAZIT**

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Einmußer Straße“ wurde einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB gemäß der in § 1 Abs. 6 Satz 7 BauGB aufgeführten Schutzgüter und Kriterien unterzogen. Die Darstellungen in der Bauleitplanung wurden im Einzelnen bezüglich ihrer Auswirkungen auf die Umwelt beurteilt. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Umweltbericht enthalten. Es wurden, insgesamt betrachtet, keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen festgestellt.

Unter diesen Bedingungen und unter Berücksichtigung der Auswirkungen auf alle Schutzgüter und der gegebenen Ausgleichsmöglichkeiten sind die Umweltauswirkungen durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan als gering bzw. umweltverträglich einzustufen.

## 5. UNTERSCHRIFT

Hausen, den 16.07.2021

*Brunner J.*

Johannes Brunner  
Erster Bürgermeister

