Zusammenfassende Erklärung

Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WA betreutes Wohnen“ durch Deckblatt 1

Gemarkung Osterhofen

Stadt Osterhofen

Landkreis Deggendorf

Regierungsbezirk Niederbayern

1. Verfahrensablauf Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- „WA betreutes Wohnen“ durch Deckblatt 1

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB):

Die Stadt Osterhofen (Bauausschuss) hat die Änderung des Bebauungsplanes „WA betreutes Wohnen“ durch Deckblatt 1 am 13.12.2022 beschlossen

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

Der Entwurf vom 13.12.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.12.2022 bis 23.01.2023 im Rathaus der Stadt Osterhofen öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 16.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB):

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.12.2022 eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis 23.01.2023 gesetzt.

Satzungsbeschluss:

Der Bauausschuss der Stadt Osterhofen hat die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WA Betreutes Wohnen“ durch Deckblatt 1 am 07.02.2023 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB):

Die Stadt Osterhofen hat den Satzungsbeschluss am 16.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WA betreutes Wohnen“ durch Deckblatt 1 am 17.02.2023 in Kraft getreten.

2. Ziele der Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Deckblattänderung des Bebauungsplans sollen die Voraussetzungen zur Realisierung einer Einrichtung für gemeinschaftliches Wohnen mit Tagesstruktur geschaffen werden. Es ist beabsichtigt, den örtlichen Bedarf an oben genannten Nutzungen zu decken, bzw. zu fördern.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan sieht bereits ein allgemeines Wohngebiet mit Einrichtungen zur Tagespflege und zum betreuten Wohnen vor. Die Deckblattänderung sieht dabei eine Konkretisierung der Baugrenzen und Bauweise vor.

3. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wurden in Bezug auf den Standort nicht angestellt. Die Deckblattänderung sieht die Anpassung des bestehenden Bebauungsplans im Süden vor. Die Änderung umfasst lediglich eine konkretisierte Planung der Einrichtung.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Da der Bebauungsplan weder die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben begründet bzw. vorbereitet noch Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen, kann für den Bebauungsplan das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind somit nicht erforderlich.

Das gesamte Gelände wird derzeit bereits als Brachfläche genutzt. Der rechtskräftige bestehende Bebauungsplan sieht jedoch bereits ein allgemeines Wohngebiet mit Einrichtungen für barrierefreies Wohnen vor.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden wurde bei der Planung berücksichtigt.

Das beplante Areal befindet sich inmitten eines bestehenden Siedlungsgebietes. Der Bereich ist bereits als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Mit Verbotstatbeständen nach § 44 BNatschG ist aufgrund der Lage angrenzend zur Bebauung nicht zu rechnen.

Zur Minderung des Eingriffes werden Festsetzungen und minimierende Maßnahmen getroffen. Hierzu zählen z.B. der Ausschluss von Schottergärten, die Durchgrünung des Areals mit standortheimischen Arten, und beispielsweise ein 10 cm Abstand des Zaunes zum Boden zur Gewährleistung einer Durchgängigkeit für Amphibien und Kleinsäuger.

Es sind keine gravierenden Veränderungen bezüglich der untersuchten Schutzgüter zu erwarten, da der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan bereits ein allgemeines Wohngebiet mit Einrichtungen zur Tagespflege und zum betreuten Wohnen vorsieht. Die Deckblattänderung sieht dabei eine Konkretisierung der Baugrenzen und Bauweise vor.

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

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) wurde vom 24.12.2022 bis 23.01.2023 im Rathaus der Stadt Osterhofen durchgeführt.

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

6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB wurde mit Schreiben vom 23.12.2022 eingeholt. Es wurde dafür eine Frist bis 23.01.2023 gesetzt.

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

Diese zusammenfassende Erklärung ist Bestandteil des folgenden Beschlusses:

Satzungsbeschluss vom 07.02.2023 zur Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „WA betreutes Wohnen" durch Deckblatt 1.

Osterhofen, den 17.02.2023

.....

Liane Sedlmeier
1. Bürgermeisterin