

# **Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

## **Änderung des Bebauungsplans „Frimhöringer Straße“ mit Deckblatt Nr. 38**

Die Änderung des Bebauungsplans „Frimhöringer Straße“ mit Deckblatt Nr. 38 wurde am 15.11.2021 durch den Marktgemeinderat als Satzung beschlossen. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde die Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§2 Abs. 4, §§ 3 und 4 BauGB). Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes muss eine zusammenfassende Erklärung erstellt werden, die Angaben zur Art und Weise unter Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und
- Geprüfter Planalternativen

enthält.

### **1. Ziel des Bauleitplanes**

Der Markt Ruhstorf unterstützt nachverdichtende Innenentwicklungsmaßnahmen im Gemeindebereich. Im konkreten Fall plant ein privater Vorhabenträger die Errichtung zweier Mehrparteienhäuser auf einem derzeit nur geringfügig bebauten Grundstück.

Planungsrechtlich befindet sich das betroffene Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Frimhöringer Straße“. Der Bebauungsplan aus dem Jahr 1969 enthält verschiedene Festsetzungen, die mit dem Vorhaben nicht in Einklang zu bringen sind. Aus diesem Grund war der Bebauungsplan zu ändern, damit die Realisierung des Vorhabens ermöglicht wird.

### **2. Umweltbelange**

Bei der Änderung des Bebauungsplans „Frimhöringer Straße“ waren neben weiteren Belangen insbesondere zu berücksichtigen die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde eine Eingriffsbewertung erstellt, in welcher die Belange der Umwelt in den Bebauungsplan eingearbeitet und berücksichtigt wurden.

### **3. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)**

Während der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben.

Nach dieser Stellungnahme passt die geplante Bebauung nicht in die bestehende Umgebung, da diese zu groß sei. Dazu wurde zu verschiedenen Festsetzungen Stellung genommen (Anzahl der Vollgeschosse, Traufhöhe, GRZ, GFZ).

Nach Ansicht des Marktgemeinderates wurden diese Belange zwar anerkannt, mussten aber letztendlich hinter den Belangen der geplanten Bebauung des Grundstücks zurückstehen, da die Bebauung zwar umfangreicher als bisher aber auch noch als zumutbar und in der Nachbarschaft verträglich eingestuft wird.

#### **4. Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)**

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden folgender Fachstellen um Stellungnahme gebeten:

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Amt für Ländliche Entwicklung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayernwerk Netz GmbH, Deutsche Bahn, Energienetze Bayern, Landratsamt Passau, Telekom, Wasserwirtschaftsamt, ZAW Donau-Wald, Zweckverband Wasserversorgung Ruhstorfer Gruppe

Die Fachstellen erklärten weitgehend ihr Einverständnis mit der Planung bzw. gaben zu Protokoll, dass von ihnen zu vertretende Belange nicht betroffen sind.

Nach Stellungnahme des Landratsamtes Passau, Untere Naturschutzbehörde, war aufgrund einer Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 in einer Bilanzierung ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu ermitteln und zu schaffen.

Dem wurde entsprochen, in dem die notwendigen Angaben in der Planung ergänzt wurden und in entsprechender Höhe Ökopunkte aus dem Ökokonto der Sparkasse Passau erworben wurden. Diese Vorgehensweise wurde mit der Fachstelle abgestimmt.

Weitere Stellungnahmen betrafen insbesondere Hinweise zur Bauausführung, die vom Vorhabenträger zu beachten sind. Diese wurden an diesen mit der Maßgabe diese zu beachten weitergegeben. Zu einer Umplanung führten diese Stellungnahmen nicht.

#### **5. Planungsalternativen**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Grundstück hat eine Größe von 2.047 m<sup>2</sup> und eignet sich für die geplante Nachverdichtungsmaßnahme. Weitere Grundstücke, die für dieses Vorhaben in Frage kommen, stehen dem Vorhabenträger nicht zur Verfügung.

#### **6. Gründe für die getroffene Planentscheidung**

Im August 2018 wurde per Grundsatzbeschluss im Marktgemeinderat beschlossen, vorrangig Innenentwicklung zu betreiben. Die geplante Bebauung und das dazu notwendige Deckblatt entsprechen dieser Haltung des Marktgemeinderates, noch vorhandene Potenziale der Innenentwicklung in Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern auszuschöpfen bzw. zu aktivieren. Es besteht eine konstante Nachfrage nach Wohnraum, die in Zukunft durch Gewerbe- und Behördenansiedlungen im näheren Umfeld noch zunehmen wird. Das Grundstück liegt in der Nähe des Ortszentrums, der Kindertageseinrichtung und der Grund- und Mittelschule und bietet sich für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auch wegen der Größe des Grundstücks an.

Der Markt Ruhstorf folgt mit der konkreten Planung zur Änderung des Flächennutzungsplans und zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans diesen Vorschriften und schafft die Voraussetzungen, dass private Investitionen zur Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum getätigt werden können.

Ruhstorf a.d.Rott, 24.11.2021