

**Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
für
die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
„Generationenwohnen“**

Nach § 10a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen. Diese Erklärung bedarf keines Ratsbeschlusses.

Ziel der Bebauungsplanänderung

Durch die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Generationenwohnen“ wird der Erhalt stabiler Bewohnerstrukturen aller Generationen in Tiefenbach möglich. Dafür sind sowohl Wohnflächen als auch Flächen für Pflegeeinrichtungen und einen Kindergarten vorgesehen.

Um der starken Nachfrage nach mehr Wohnbauland vor allem altersgerechtem, zentrumsnahe Wohnraum, dem steigenden Bedarf für Kindergartenplätze nachzukommen, wird der Bebauungsplan „Generationenwohnen“ aufgestellt.

Der bestehende Flächennutzungsplan weist im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet auf. Dieser soll gemäß dem Bebauungsplan „Generationenwohnen“ durch Flächen für den Gemeinbedarf und allgemeines Wohngebiet geändert werden. Aufgrund der Dringlichkeit der benötigten Flächen und einer nicht entgegenstehende städtebaulichen Entwicklung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes nach dem Verfahren des Bebauungsplanes durchgeführt, da dieser als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB behandelt wird.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen vor, dass für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Generationenwohnen“ wurde eine umfassende Umweltprüfung durchgeführt.

Es wurden eine schalltechnische Untersuchung inklusiv Lärmkarte, schallschutztechnische Stellungnahmen, Immissionsschutztechnisches Gutachten, Nachweis der Ausgleichsfläche und ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2021 wurde in der Zeit vom 15.11.2021 bis 17.12.2021 durchgeführt. Hierauf gingen keine Stellungnahmen bei der Gemeinde ein.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, welche in der Fassung vom 18.08.2022 in der Zeit vom 28.08.2022 bis 25.09.2022 durchgeführt wurde, ist keine Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.10.2021 hat in der Zeit vom 15.11.2021 bis 17.12.2021 stattgefunden. Es gingen 17 Stellungnahmen (Landratsamt Passau - Bauwesen, Kreisstraßenverwaltung, Technischer Umweltschutz - Sachgebiet 52, Technischer Umweltschutz, Städtebau - Abteilung 7, Wasserrecht - Entwässerung Sachgebiet 53, Wasserrecht - Sachgebiet 53, Untere Naturschutzbehörde, Bayernwerk, Wasserwirtschaftsamt Deggendorf, Regierung von Niederbayern - Sachgebiet Raumordnung/Landes- und Regionalplanung, IHK Niederbayern, ZAW Donau-Wald, Kreisbrandinspektion Landkreis Passau, Stadtwerke Passau, Bayerischer Bauernverband, Amt für Ernährung/Landwirtschaft/Forsten Passau) ein.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden nachfolgende Änderungen durchgeführt:

Hinweise

-organoleptische Untersuchung bei Erdaushub

Textliche Festsetzung/Grünordnung

- Hangbauweise (talseitige/bergseitige Wandhöhe)
- Beschreibung Gauben
- Einfriedungen
- Pflege der Pflanzung
- Schadstofffreie Baustoffe (Bezug Dachflächen)

Planliche Festsetzungen

- Geschossigkeit für WA 2
- Darstellung der Nutzungsschablone
- Plandarstellung
- Bezeichnung der Flächen
- Planzeichen

Satzung

- Darlegung und Begründung des vorzeitigen Bebauungsplanes
- Aufnahme eines Auszuges aus dem Bebauungsplan „Auling-Erweiterung“, welcher überplant wird
- Durchführung einer Schallschutztechnischen Untersuchung
- Müllbeseitigung
- Löschwasserversorgung

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der zentrumsnahen Lage sind die Flächen optimal geeignet, um eine Möglichkeit für altersgerechtes Wohnen zu schaffen. Außerdem können die Wegstrecken zum Kindergarten durch die zusätzlichen Kindergartenplätze gering gehalten werden. Im Westen ist die Bebauung durch kleinere Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt und soll im Osten durch einen mehrgeschossigen Wohnbau fortgesetzt werden, wodurch das neue Plangebiet einen optimalen Übergang zwischen Wohnbebauung und den Industriebetrieben herstellt. Zudem stehen im Zentrum der Gemeinde keine geeigneten Flächen zur Verfügung, die aktiviert werden können.

Passau, den 22. November 2023

im Original gez.

Christian Fürst
1. Bürgermeister