

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB

Im Rahmen dieser Bauleitplanung wurde am westlichen Randbereich des Ortes Tegernheim eine Fläche in einer Größe von ca. 0,7 ha als allgemeines Wohngebiet im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entwickelt. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplänen werden 52 betreute Wohnungen und 8 Personalwohnungen geschaffen.

Nachdem auf Grund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung der Anteil an älteren Menschen deutlich zunimmt, müssen für diese Zielgruppe entsprechende Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden. Da das Plangebiet in direkter Nähe zum bereits bestehenden Altenheim in Tegernheim liegt und die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (MI) dargestellt ist, stimmt das Vorhaben mit der planerischen Konzeption der Gemeinde überein. Die städtebauliche Erforderlichkeit ist folglich zu bejahen. Der Flächennutzungsplan wird parallel dazu durch Deckblatt Nr. 2 überarbeitet und die Darstellung von MI in WA geändert.

Im Zuge des Verfahrens wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 3 und § 4 BauGB). Es besteht die Verpflichtung, zum Schluss des Verfahrens eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu erstellen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

1. Umweltbelange

<ul style="list-style-type: none">○ Belange der Umwelt	<ul style="list-style-type: none">○ Diese Belange wurden in dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit den dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplänen berücksichtigt. Dies ist insbesondere:<ul style="list-style-type: none">○ Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden○ Dachbegrünung○ Pflanzung einer mehrreihigen freiwachsenden Gehölzhecke in Übergang zur freien Landschaft○ Pflanzung von Bäumen○ Festsetzung die Stellplätze mit wasser-durchlässigen Belägen zu versehen○ Festsetzungen zum Immissionsschutz
--	--

○

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Öffentlichkeit wurde 2mal beteiligt, einmal nach dem § 3 Abs.1 und einmal nach § 3 Abs. 2 BauGB. Seitens der Bürger wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

3. Behördenbeteiligung

Die Behörden wurden 2mal beteiligt, einmal nach dem § 4 Abs.1, und einmal nach § 4 Abs. 2 BauGB.

**Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
WA „Seniorenwohnen am Hohen Sand“ der Gemeinde Tegernheim**

Stellungnahmen TÖB	Kurzzusammenfassung beider Beteiligungen
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	Hinweis zu den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestpflanzabständen und die Tolerierung der aus der landwirtschaftlichen Nutzung entstehenden Emissionen– Hinweise wurden aufgenommen.
Handwerkskammer	Den angrenzenden Betrieben darf kein Nachteil durch die Darstellung als WA entstehen. Dies wurde durch ein Gutachten geklärt.
Wasserwirtschaftsamt	Hinweis, dass die Fläche im Bereich der Überschwemmungsfläche bei einem HQ extrem liegt, die Grenze wurde nachrichtlich in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Empfehlungen zur Absicherung bei Starkregenereignissen mit Übernahme dieser in die Hinweise zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die geplante Niederschlagswasserentsorgung über Versickerung ist zu überprüfen. Dies ist parallel zum Verfahren über ein Fachbüro erfolgt.
Landratsamt Regensburg	Von Seiten des Sachgebietes S41 wurden eine Vielzahl an Anregungen zu den planlichen und textlichen Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht und den Vorhaben- und Erschließungsplänen erbracht. Sämtliche Anregungen wurden entsprechend den Vorschlägen überarbeitet und in den Plan, die Begründung, den Umweltbericht und die Vorhaben- und Erschließungspläne eingearbeitet. Ebenso wurden die Hinweise von der Kommunalen Abfallentsorgung, Immissionsschutz und Wasserrecht in die Abwägung eingestellt. Alle weiteren Fachstellen haben entweder keine Stellungnahmen abgegeben oder keine Einwände vorgebracht. Die Regelung der Abstandsflächen wurde auf die Bezugshöhen angepasst.
Stadt Regensburg	Die Darstellung als WA wird kritisch gesehen, da im weiteren Umfeld die geplante Trasse der „Umgehung von Schwabelweis“ verlaufen soll. – Nach Rücksprache mit dem Staatlichen Bauamt bestehen keine Bedenken, eine konkrete Planung für die Umgehungsstraße liegt nicht vor.
REWAG	Ein vorgeschlagener Flächenvorhalt für eine Energiezentrale Nahwärme wird nicht umgesetzt.

Vom Gemeinderat Tegernheim wurde in den entsprechenden Sitzungen jede Stellungnahme behandelt, die Belange abgewogen und die überarbeiteten Fassungen jeweils entsprechend geändert.

4. Gründe für die Plandurchführung

Nachdem auf Grund des demographischen Wandels und der zunehmend steigenden Lebenserwartung der Anteil an älteren Menschen deutlich zunimmt, sah die Gemeinde auf dieser Fläche die Möglichkeit ein Angebot u.a. für ältere Menschen an betreuten Wohnungen zu schaffen.

Da gerade für die noch mobilen älteren Menschen die Lage der Einrichtung, an möglichst zentraler Stelle in der Ortschaft von entscheidender Bedeutung ist, ist die Fläche besonders geeignet für diese Art von Einrichtung. Auf sehr kurzläufigen Wege sind die wesentlichen öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche, Friedhof, Güter des täglichen Bedarfs etc.) erreichbar. Ebenso bieten die hochwertigen umgebenden Freiflächen einen idealen Erholungsraum für die Bewohner in unmittelbarer Umgebung.

Aufgestellt:

Iggensbach, 06.10.2020



(Unterschrift)