

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG  
gemäß §§ 10 Abs. 3 und 10a Abs. 1 Baugesetzbuch  
für den  
Bebauungsplan  
„WOHNGEBIET AM KINDERGARTEN“  
IM ORTSTEIL BLÖNSDORF  
DER GEMEINDE NIEDERGÖRSDORF

### 1. Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem rechtswirksamen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen und gemäß § 10a Abs. 2 BauGB mit dem in Kraft getretenen Bebauungsplan in das Internet einzustellen und über das zentrale Landesportal zugänglich zu machen. Die Zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen. Weiterhin wird erläutert, aus welchen Gründen die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird. Auswirkungen auf die Rechtswirksamkeit des Bauleitplans im Sinne des § 214 BauGB gehen von dieser zusammenfassenden Erklärung nicht aus, da diese (außerhalb des Abwägungsverfahrens zu verfassender Erklärung) einen zustande gekommenen Bauleitplan voraussetzt.

### 2. Ausgangslage, Anlass und Inhalte des Bauleitplans

Die Gemeindevertretung Niedergörsdorf hat am 07.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Wohngebiet Am Kindergarten“ im Ortsteil Blönsdorf der Gemeinde aufzustellen. Ziel des Bebauungsplans ist die planungsrechtliche Vorbereitung von Wohnbauflächen. Der Bebauungsplan sollte gemäß § 13b BauGB im vereinfachten Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) aufgestellt werden. Das Bundesverwaltungsgericht hat mit Urteil vom 18. Juli 2023 (Az. 4 CN 3/22) den § 13b BauGB für unvereinbar mit Europarecht erklärt.

Bei der Umstellung auf das Regelverfahren waren die Verfahrensschritte zu wiederholen, die aufgrund der Verfahrensmodifikationen des § 13b BauGB abweichend von den zwingenden Verfahrensvorschriften der §§ 1 ff. BauGB durchgeführt wurden, insbesondere war die Durchführung einer Umweltprüfung samt Erstellung eines Umweltberichts nachzuholen. Der Bebauungsplan wurde in das Regelverfahren überführt, d.h. es wurde ein Umweltbericht und die Prüfung eines Eingriffsausgleichs gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergänzt.

Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Kindergarten“ ein Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO) festgesetzt.

### 3. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	07.12.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	14.08.2023 bis 22.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	mit Schreiben vom 14.08.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	09.04.2024 bis 15.05.2024
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	mit Schreiben 09.04.2024
<b>Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)</b>	<b>16.10.2024</b>
<b>Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)</b>	<b>04.12.2024</b>

Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird, ist eine Genehmigung gemäß § 10 Abs. 2 BauGB nicht erforderlich.

### 4. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit (Ergebnisse / Berücksichtigung)

Aus der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

## 5. Stellungnahmen der Behörden Ergebnisse / Berücksichtigung)

Hinsichtlich der Planung wurden seitens der Behörden keine schwerwiegenden Bedenken geäußert.

## 6. Gesamtbewertung der Umweltbelange

Innerhalb der Umweltprüfung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Am Kindergarten“ sind fachspezifische Untersuchungen zum Artenschutz durchgeführt worden, deren Ergebnisse und erforderliche Maßnahmen zusammengefasst im Umweltbericht des Bebauungsplans dargestellt werden. Da das Vorhaben zu Eingriffen in vor allem hinsichtlich des Schutzgutes Boden durch Versiegelung führt, muss ein Ausgleich erbracht werden.

### - Mensch

Emissionen gehen bei üblicher Nutzung vom Plangebiet nicht aus. Der benachbarte Kindergarten kann zu Lärmimmissionen führen, die im Allgemeinen Wohngebiet hinzunehmen sind.

### - Pflanzen und Tiere

Geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Brutvögel: Eine mögliche Betroffenheit ist nur für verbreitete und nicht gefährdete Brutvogelarten zu erwarten.

Reptilien (Zauneidechse): Aufgrund fehlender Nachweise ist davon auszugehen, dass keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Zauneidechse vorliegt.

### - Boden

Die festgesetzte Grundfläche von 0,3 lässt für das Wohngebiet 1.344,3 m<sup>2</sup> Versiegelung zu. Die Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§ 19 Abs. 4 BauNVO) in Höhe von 50 % der zulässigen GRZ ist nur im wasserdurchlässigen Material zulässig und wird daher nur hälftig angesetzt. Hier kommen demzufolge noch 672,2 m<sup>2</sup> hinzu. Bei Umsetzung der Planung werden maximal 2.016,5 m<sup>2</sup> Boden versiegelt. Der Ausgleich erfolgt durch Anlage einer Streuobstwiese und Eingrünung des Polargebietes.

### - Wasser

Stand- und Fließgewässer sind nicht betroffen. Im betroffenen Plangebiet soll das Niederschlagswasser von Gebäude und den versiegelten Flächen versickert und möglichst rückgehalten werden.

### - Klima / Luft

Aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung wird kein Eingriff in das Schutzgut verursacht.

### - Landschaftsbild

Die Festlegung der Geschossigkeit vermeidet Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Die Baugrenzen wahren eine geordnete Bebauung. Eine GRZ von 0,3 fördert eine dörfliche Baustruktur mit hohem Grünanteil. Dies ermöglicht den Übergang in die offene Landschaft und unterstützt die Ortsrandgestaltung.

### - Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen.

Bei Nichtdurchführung der Planung im Bereich des Bebauungsplans „Wohngebiet Am Kindergarten“ würden sich die aktuellen Nutzungsformen des Gebietes nicht verändern.

### **7. Abwägung der Planungsalternativen**

Zum konkreten Planungsvorhaben bestehen keine anderen Planungsmöglichkeiten. Bereits der rechts-wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niedergörsdorf (wirksamer FNP, 2. Änderung, 27.11.2013) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Das Vorhaben liegt demzufolge im öffentli-chen Interesse.

### **8. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert wor-den ist.