

Gemeinde Allershausen

Begründung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes

„Eggenberger Feld II“



Begründung zum Verfahren gemäß § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

1. Änderung des Bebauungsplanes „Eggenbergerfeld II“
der Gemeinde Allershausen
in der Fassung vom 31.07.2018

umfassend die Flurnummer 1295/15, 1295/18, 1295/19, 1295/20, 1299/1, 1303/2, 1306/2, 1303/3 und die Teilfläche der Flurnummer 1295/14, 1295/16, 1295/17, 1299, 1299/2, 1306;

alle Gemarkung Allershausen.

In der Gemeinde Allershausen ist der Bebauungsplan „Eggenbergerfeld II“ in der Fassung vom 27.07.2004 seit dem 03.08.2004 rechtsverbindlich.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Allershausen hat in der Sitzung des Gemeinderates am 06.02.2018 die 1. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“ beschlossen. Die Urfassung des Bebauungsplanes ist seit dem 03.08.2004 rechtsverbindlich. Die enthaltenen Festsetzungen sind Bestandteile der 1. Bebauungsplanänderung, sofern nicht ausdrücklich Abweichungen oder Änderungen neu festgelegt werden.

Die Gemeinde Allershausen besitzt einen mit Bescheid vom 05.05.1998 genehmigten Flächennutzungsplan.

Die aktuellen Planungen (Verschiebung der Baufenster innerhalb der Bauparzellen aufgrund der Neuordnung der Stellplätze sowie die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten je Mehrfamilienhaus) machen die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Eggenbergerfeld II“ der Gemeinde Allershausen in Bereich der Parzellen 2,3,7 und 8 erforderlich. Der Bebauungsplan ist nach Abklärung mit dem Landratsamt in diesem Bereich förmlich zu ändern.

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert und wird weiterhin als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt-

Der hierbei zugrunde gelegte räumliche Geltungsbereich umfasst die für die Bebauung mit vier Mehrfamilienhäuser erforderlichen Grundstücke mit den Flurnummern 1295/15, 1295/18, 1299/1, 1306/2 TF, 1295/17 TF, 1299 TF, 1306 TF und Teilbereiche, der für die Erschließung notwendigen Anbindung auf den Flurnummern 1295/19, 1295/20, 1299/1, 1303/2, 1303/3, 1295/14 TF, 1295/16 TF, 1295/17 TF und 1299/2 TF, jeweils Gemarkung Allershausen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung wird abgesehen.

Der Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“ ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Allershausen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Durch die 1. Änderung ergibt sich keine städtebauliche Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Eine Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

2. Planverfahren

Das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eggenbergerfeld II“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Die im § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs der Gemeinde Allershausen dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bereits versiegelt ist, liegt weit unter 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Es werden mit dieser Änderung auch (ausnahmsweise) keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) befürchten lassen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

3. Ziel und Anlass der Änderung

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“ liegt im Südosten von Allershausen und umfasst einen Teilbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“. Es ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsbereich umfasst im Wesentlichen die Grundstücke mit den Flurnummern 1295/15, 1295/18, 1299/1, 1306/2 TF, 1295/17 TF, 1299 TF, 1306 TF und die für die Erschließung notwendigen Flächen.

Mit der vorliegenden Planung sollen planungsrechtliche Voraussetzungen zur moderaten Nachverdichtung des baulichen Bestandes im Innenbereich geschaffen werden. Die vorliegende Änderung beinhaltet die Anhebung der zulässigen Wohneinheiten von 4 WE auf 6 WE und eine Verschiebung der Baufenster durch die Anordnung der erforderlichen Stellplätze. Städtebauliches Ziel ist folglich die Nachverdichtung des bisher noch unbebauten innerörtlichen Standortes, sowie die Stärkung der Wohnnutzung und Aufwertung des Gesamt-Bereiches „Eggenberger Feld“.

Die aktuellen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen die Umsetzung der geplanten Bauvorhaben jedoch nicht zu, da die derzeit geltende Anzahl der Wohneinheiten (4 Wohneinheiten je Bauparzelle – Nr. 2,3,7 und 8) den Bauvorhaben entgegenstehen. Eine Vergrößerung der Baukörper und der festgesetzten Baufenster ist nicht vorgesehen. Allerdings erfordert die Neuordnung der Stellplätze eine Verschiebung der Baufenster innerhalb der Grundstücke. Somit ergibt sich der Anlass zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“.

Angesichts der steigenden Nachfrage nach Wohnraum, vor allem nach kleineren und mittleren Wohnungsgrößen, bedingt durch den demographischen Wandel, der sehr guten Lage und Anbindung des Änderungsgebietes sowie des raumordnerischen Entwicklungsziels „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Allershausen ein Interesse an der vorliegenden Bauleitplanung. Außerdem wird den raumordnerischen Vorgaben insofern entsprochen, als dass eine Anpassung der Voraussetzungen an die sich wandelnde Nachfrage bzw. an die aktuellen Bedingungen erfolgt. Für die Umsetzung des Planvorhabens werden die entsprechenden Festsetzungen im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung geändert.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“ schafft kein zusätzliches Baurecht, sondern passt die städtebauliche Ordnung im Sinne einer gemäßigten Nachverdichtung den heutigen Bedürfnissen an. Die änderungsgegenständlichen Baugrundstücke befinden sich im Privateigentum. Der Eigentümer ist in das Verfahren eingebunden.

4. Geplante Art der baulichen Nutzung

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Errichtung von 4 Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten und Stellplätzen. Das geplante Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Darstellungen der Flächennutzungsplanung stehen der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

5. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt in der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“ bis auf eine geringe Erhöhung der Wohneinheiten unverändert. Es richtet sich weiterhin nach den bisherigen Festsetzungen der Urfassung des Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“. Lediglich die Anzahl der Wohneinheiten je Bauparzelle (2,3, 7 und 8) wird von bisher 4 Wohneinheiten auf 6 Wohneinheiten erhöht. Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt unverändert. Eine Baurechtsmehrung durch Vergrößerung der Baukörper bzw. der Baufenster ist dadurch nicht gegeben. Die Baugrenzen bleiben in ihren Abmessungen unverändert, jedoch wird eine geringfügige Verschiebung innerhalb der Bauparzellen aufgrund der Neuordnung der Stellplätze erforderlich. Des Weiteren gelten für die Festsetzung der Bauweise sowie für die Festsetzungen zur Gestaltung die Bestimmungen der Urfassung des Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“.

6. Räumlicher Geltungsbereich und Größe des Gebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im Südosten von Allershausen. Im Westen schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, die von der BAB 9 Nürnberg – München begrenzt werden. Ein Teilbereich, der direkt an den Änderungsbereich westlich angrenzt, ist noch im Umgriff des Bebauungsplanes „Eggenberger Feld II“, jedoch noch nicht bebaut. Im Norden, Osten und Süden grenzen bereits bebaute Flächen an, die als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen sind.

Die Größe des gesamten Geltungsbereiches beträgt ca. 0,48 ha.

Eine detaillierte Flächenbilanz ist unter Punkt 10 aufgeführt.

7. Topographische Verhältnisse

Das Gelände des künftigen Baugebietes ist nahezu ebenerdig und liegt auf einem Niveau zwischen ca. 445 m ü. NN und ca. 444 m ü. NN an.

8. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und Anbindung des Änderungsbereiches an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Jobsterstrasse und die Anton-Bruckner-Strasse. Des Weiteren besteht eine Verkehrsanbindung an die Sebastian-Mutschelle-Strasse, die dem Anliegerverkehr dient. Das Baugebiet soll verkehrsberuhigt sein. Die Erschließung ist bereits im Bebauungsplan „Eggenberger Feld II“ geregelt. Eine Änderung der Erschließungssituation ist durch die Bebauungsplanänderung nicht erforderlich.

9. Versorgung und Entsorgung

Wasseranschluss:

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Gemeinde Allershausen sichergestellt werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsstelle anzuschließen. Der Anschluss richtet sich nach der jeweils gültigen Wasserabgabebesatzung.

Kanalanschluss:

Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende öffentliche Kanalisation vorgesehen. Die Art der Entwässerung des Plangebietes erfolgt nach dem Trennsystem. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Allershausen anzuschließen.

Niederschlagswasserentsorgung bzw. Oberflächenwasserabführung:

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen. Das anfallende Oberflächenwasser muss, soweit es nicht in einen eigens dafür vorgesehenen Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Eine Einleitung dieser Wässer in das örtliche Kanalsystem ist grundsätzlich möglich. Im Bereich des Bebauungsplanes kann Schicht- und Grundwasser anfallen. Die Bebauung ist durch geeignete Maßnahmen gegen Schicht- und Grundwasser zu schützen.

Kanalnetz

Das Plangebiet soll in einem Trennsystem entwässert werden. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Elektroversorgung

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die Bayernwerk AG – Netzcenter Pfaffenhofen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Freising.

Altlasten

Altlastenvorkommen sind nicht bekannt. Für den Fall, dass im Rahmen von Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass das Landratsamt Freising - Sachgebiet 41 - unverzüglich verständigt wird und entsprechende Untersuchungs- und Entsorgungsmaßnahmen durchgeführt werden.

10. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,48 ha - davon sind im Einzelnen:

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 0,35 ha |
| Verkehrsflächen (verkehrsberuhigt) | 0,13 ha |
| <hr/> | |
| gesamte Fläche des Geltungsbereiches | 0,48 ha |

11. Grünordnung

1. Lage des Baugebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Allershausen und ist mit Ausnahme von der westlich angrenzenden Ackerfläche bereits von Wohnbebauung umgeben. Die Fläche wurde bereits im Bebauungsplan „Eggenberger Feld II“ in der Fassung vom 27.07.2004 überplant und wird hiermit mit der 1. Änderung neu geordnet.

2. Vorhandene Nutzung und Vegetation

Der Großteil des Gebiets ist eine brachliegende Wiese ohne Gehölzbestand. Hier befinden sich auch ein gekieserter kleiner Parkplatz, eine Scheune und eine kleine Lagerfläche. Der nordwestliche Bereich stellt einen bewirtschafteten Maisacker dar.

3. Planungskonzept

Das verfasste Grünordnungskonzept hat zum Ziel, innerhalb der geplanten Neubebauung eine Mindestbegrünung festzusetzen. So sind Baumpflanzungen in den Privatgrundstücken vorgesehen. Je Grundstück sind 4 heimische Bäume zu pflanzen. Die Baumart ist aus einer vorgegebenen Pflanzliste des Bebauungsplanes auszuwählen. Der Standort kann bis zu 4 m verändert werden. Entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den Baugrundstücken und zur Abschirmung der Stellflächen sind ebenfalls Anforderungen von Bepflanzungen in Form von Hecken (Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste des Bebauungsplanes) vorgegeben.

4. Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

4.1. Eingriffswirkungen

Die geplanten Nutzungen werden grundsätzlich nachfolgende Veränderungen mit sich bringen:

4.1.1. Verlust an landwirtschaftlicher Produktionsfläche

Hierdurch gehen Flächen für die Nahrungsmittelproduktion verloren.

4.1.2. Verlust von belebter Bodenschicht durch Flächenversiegelung

Durch die teilweise Versiegelung geht ein Verlust der belebten Bodenschicht einher. Der mit der Flächenversiegelung verbundenen Abflussverschärfung kann durch geeignete Maßnahmen z.B. Rückhaltung entgegengewirkt werden.

4.1.3. Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes

Durch die zusätzliche Bebauungsausdehnung nach Westen geht ein bisher freier und offener Bereich verloren. Andererseits wird auch eine Lücke zu bereits vorhandener Bebauung geschlossen, so dass nun ein einheitlicher Ortsrand geschaffen wird.

5. Artenschutzrechtliche Belange:

Aufgrund stärkerer Gewichtung des Artenschutzes wird bei Eingriffen durch Baumaßnahmen eine Prüfung bzgl. des Vorkommens von

- Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie
 - Europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutz-Richtlinie
 - Strenggeschützte Tier- und Pflanzarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus
- sowie bzgl. der Auswirkungen von Baumaßnahmen auf diese Arten gefordert. Dies erfolgt im Allgemeinen durch eine „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“.

Dem geht hier eine „saP-Relevanzprüfung voraus, in der geprüft wird, ob ein Vorkommen von Tier- und Pflanzenarten im Planungsgebiet aus den vorgegebenen Artenlisten überhaupt gegeben oder potentiell möglich ist.

Das zu bebauende Grundstück stellt eine strukturarme Maisackerfläche und Wiesenbrache ohne Gehölzbestand dar. Für seltene Tierarten sind auf der Planungsfläche aufgrund der Kleinflächigkeit, der umliegenden Bebauung und der geringen Naturausstattung kaum Lebensräume gegeben.

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Freising befinden sich keine Biotope weder auf der Fläche noch in näherer Umgebung, Fundorte seltener Tier- und Pflanzenarten sind ebenfalls nicht gemeldet.

Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Auch wenn eine derzeit als Maisacker genutzte Fläche ein derzeitiges Vorkommen der Feldlerche ausschließt, könnte grundsätzlich bei anderer Nutzung für die auf Ackerflächen bodenbrütende Feldlerche (Gefährdungsstufe 3 der Roten Liste) möglicherweise durch die Bebauung weiter verdrängt und somit ein weiterer potentieller Lebensraum damit beeinträchtigt werden. Als konfliktvermeidende Maßnahme soll deshalb mit den Bauarbeiten möglichst im Winterhalbjahr begonnen werden. Baubedingte Tötungen von Individuen der Feldlerche oder die Zerstörung von Gelegen / Eiern werden durch eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit der Arten vermieden. Aufgrund des Baubetriebes werden sich dann keine Brutpaare von Feldlerchen ansiedeln, so daß keine Nester oder Jungvögel durch den Baubetrieb zu Schaden kommen.

CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Ein Schädigungsverbot ist dadurch nicht erfüllt.

Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Da vergleichbare Acker-Lebensräume für die Feldlerche unmittelbar angrenzend im Westen großflächig vorhanden sind und die betroffene Fläche aufgrund seiner Kleinflächigkeit nicht der entscheidende Lebensraum ist, ist davon auszugehen, dass sich die Bebauung des Grundstücks nicht auf die Erhaltungszustände der lokalen Populationen auswirken.

Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Es wird davon ausgegangen, dass sich der Erhaltungszustand der Bestände der Feldlerche dadurch insgesamt nicht verschlechtert.

Ein Störungsverbot ist nicht erfüllt.

Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG:

Bei Baubeginn im Winterhalbjahr wird die Ansiedlung von Brutpaaren der Vogelarten der freien Agrarlandschaft verhindert. Dadurch besteht nicht die Gefahr, daß auf der Fläche Gelege, Jung- oder Altvögel getötet werden.

Ein Tötungsverbot ist dadurch nicht erfüllt.

Da somit für keine seltene und geschützte Art aufgrund des kleinflächigen Eingriffs eine verbotstatbeständige Betroffenheit gegeben wäre, ist eine saP-Prüfung nicht veranlasst.

Als Vermeidungsmaßnahme sollen die Grünflächen so gestaltet werden, dass sie einen kleinen (Teil)Lebensraum für hecken- und gehölzbewohnende Vogelarten darstellen. Hierzu sind zu einem möglichst hohen Anteil heimische Gehölzarten zu verwenden.

6. Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen:

Der Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche durch Bodenversiegelung kann grundsätzlich nicht ausgeglichen werden. Durch folgende Maßnahmen können die Auswirkungen vermindert werden:

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet grünordnerische Festsetzungen wie z.B. Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen zur Eingrünung. Durch die Bepflanzung kann hier kleinflächig und lokal eine Aufwertung erfolgen und somit kleine Lebensräume für Vögel und Insekten darstellen.

Schutzgut Boden:

Die Zufahrt und die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser:

Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen, da ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorliegt. Es werden keine Quellen, wasserführenden Schichten sowie regelmäßig überschwemmte Bereiche berührt. Eine flächige Versickerung ist gewährleistet durch begrünte Flächen sowie durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.

Schutzgut Luft/Klima:

Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaftsbild:

Die Bepflanzung vermindert die negativen Auswirkungen.

7. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Überplanung eines Teilbereiches eines bestehenden gültigen Bebauungsplanes (Eggenberger Feld i. d. Fassung vom 26.07.1995). Dieser unterlag noch nicht den Vorschriften der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bebauungsplanung.

Bei der jetzigen Planung ist die Anzahl der Gebäudekörper und Grundstücke gleich geblieben. Somit ergeben sich keine wesentlichen Änderungen bzgl. der Versiegelung zum bereits genehmigten Bebauungsplan. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr.4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig

8. Umweltbericht

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden..

Entwurf und Planfertigung:



Der Architekt

Gemeinde Allershausen

Nandlstadt, den 31.07.2018

Rupert Popp, 1. Bürgermeister
Allershausen, den