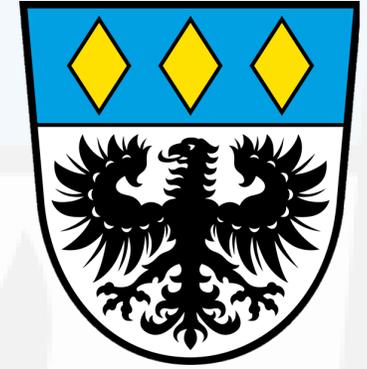


# Erörterungstermin



im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
zur Bauleitplanung „Am Kramer Kreuz“

20. Oktober 2022

# Agenda

1. Begrüßung durch Bürgermeister Felbermeier
2. Datenschutzrechtliche Hinweise
3. Kurzer Überblick: der Weg zu den Vorentwürfen  
Rechtlicher Exkurs - Bauleitplanung
4. Vorstellung und Erörterung der Vorentwürfe
  - zur 17. Flächennutzungsplanänderung
  - zum Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“
  - zum Bebauungsplan „Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“
5. Fragen und Antworten
6. Zusammenfassung und Ausblick auf das weitere Verfahren



# 1. Begrüßung



## 2. Datenschutzrechtliche Hinweise

# 3. Der Weg zu den Vorentwürfen

- **2018** wurde bekannt, dass der innerörtliche „Nahkauf“ im Jahr 2021 schließen wird.
- Bisheriger Standort im Ortszentrum nur bedingt zur Weiterführung eines Verbrauchermarkts geeignet, da u.a. zu wenig Parkplätze und relativ geringe Verkaufsflächen vorhanden sind.

➔ Gemeindeverwaltung und Gemeinderat setzten sich das Ziel und die Aufgabe, die Nahversorgung in Haimhausen sicherzustellen.

- Mögliche Standortalternativen wurden innerhalb des Gemeinderats und der Verwaltung intensiv geprüft und die Art der Versorgung (Vollsortimenter/Discounter) geprüft und diskutiert.
- Ergebnis:

**Standort: Kramer Kreuz**

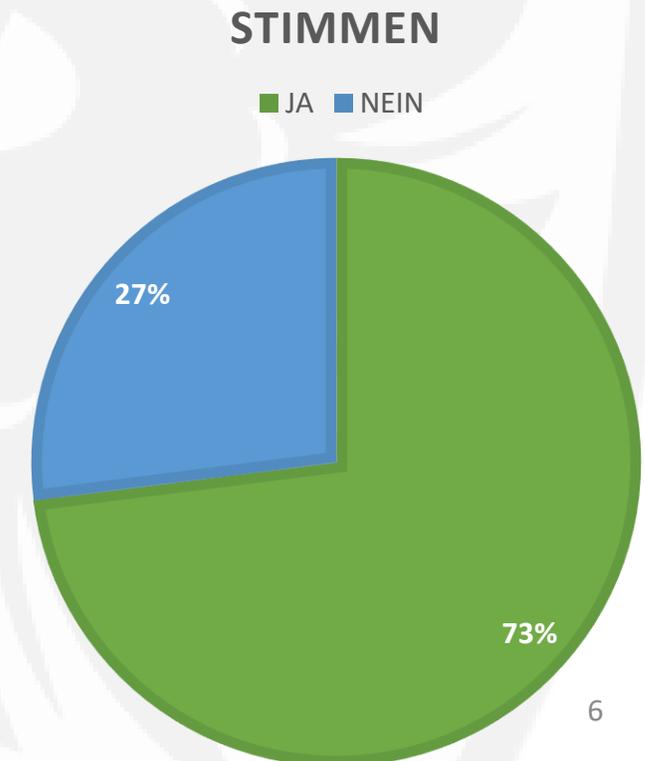
**Art der Versorgung: Vollsortimenter**

# 3. Der Weg zu den Vorentwürfen

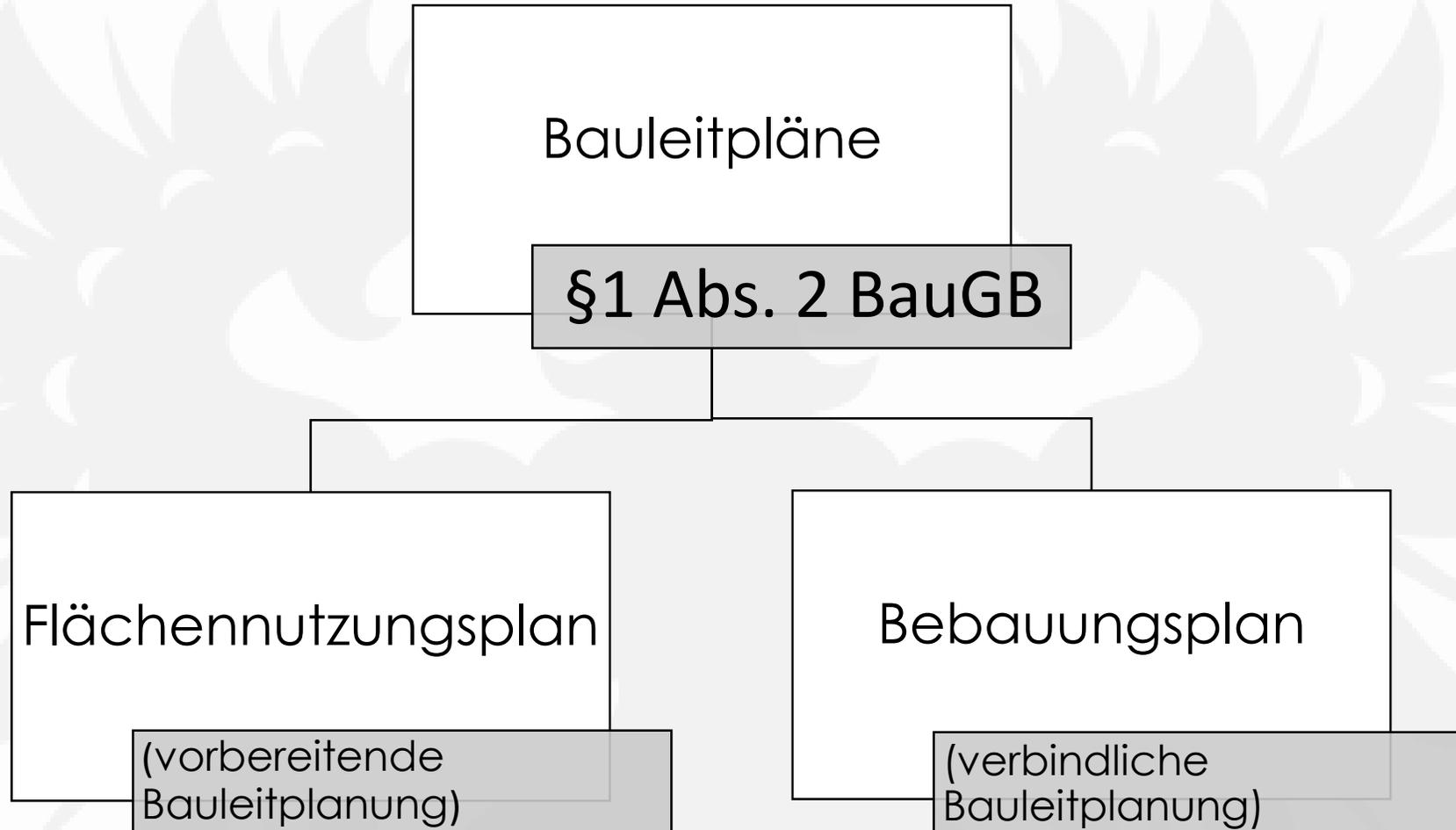
- **26.05.2019** : Bürgerentscheid mit der Frage, ob die Bevölkerung dafür ist, dass die Gemeinde auf der heutigen landwirtschaftlichen Fläche „Am Kramer Kreuz“ **ein Bauleitverfahren zur Ansiedelung eines Verbrauchermarkts** einleitet.

Wahlbeteiligung 64,7%

- Mehrheit (73%) stimmte für die Einleitung des Bauleitverfahrens „Am Kramer Kreuz“ zur Errichtung eines Verbrauchermarkts



# Rechtlicher Exkurs - Bauleitplanung



# Rechtlicher Exkurs - Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

(vorbereitende  
Bauleitplanung)

- Enthält Darstellungen für die Art der Bodennutzung in den Grundzügen, z.B.

*Wo soll im Gemeindegebiet eine Gewerbefläche, ein Wohngebiet oder landwirtschaftliche Flächen sein?*

- Hat keine verbindliche Außenwirkung, d.h. aus ihm lässt sich **noch kein konkretes Baurecht ableiten.**

# Rechtlicher Exkurs - Bauleitplanung

Bebauungsplan

(verbindliche  
Bauleitplanung)

- Enthält verbindliche Festsetzungen zur konkreten Bodennutzung, z.B.

*Was darf wo, in welchem Ausmaß, wie gebaut werden?*

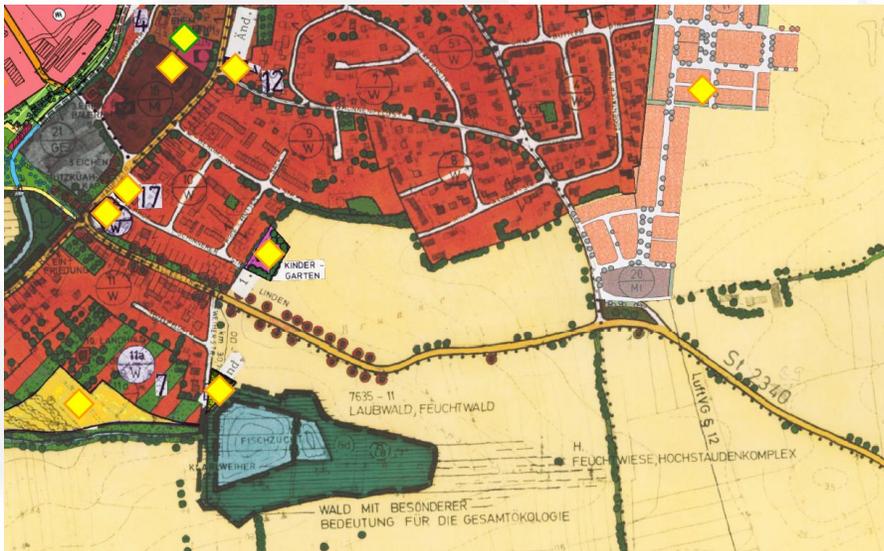
- Hat **verbindliche Außenwirkung** und vermittelt **konkretes Baurecht**

# Rechtlicher Exkurs - Bauleitplanung

- Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB)

➔ Flächennutzungsplan und Bebauungsplan müssen aufeinander abgestimmt sein und dürfen sich grundsätzlich nicht widersprechen.

➔ Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans kann auch gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden - sog. Parallelverfahren (§ 8 Abs. 3 BauGB)



# 3. Der Weg zu den Vorentwürfen

- Nach dem Bürgerentscheid erfolgten erste Grundlagenermittlungen (z.B. Bodengutachten) und vor allem Verhandlungen auf privater Seite und unzählige Gespräche und Abstimmungen mit der Gemeinde.
- Offizieller Startschuss für das Verfahren:
  - 30.03.2021** → Gemeinderat fasst Aufstellungsbeschluss zur  
**„17. Änderung des Flächennutzungsplans“**
  - 20.05.2021** → Gemeinderat fasst Aufstellungsbeschluss für Bebauungsplan  
**„Wohnen und Leben am Kramer Kreuz“**  
und für vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
**„Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz“**

# 3. Der Weg zu den Vorentwürfen

- **Mitte 2021 bis Mitte 2022** folgten vertiefende Grundlagenermittlungen: z.B. Baugrunduntersuchungen, Luftbildauswertungen auf Kriegseinwirkungen, Immissionsgutachten, Verkehrsgutachten und weitere...
- Ausarbeitung der Vorentwürfe (FNP-Änderung, BPläne) durch **Planungsbüro TB Markert** und beim Bebauungsplan zum Verbrauchermarkt mit **Vorhabenträger Ratisbona**

# Was ist ein Vorentwurf?

- In der Regel Grundlage für die frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs.1, § 4 Abs.1 BauGB)
- Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen werden in Plan und Text dargestellt.

**Ziel: (fachliche) Stellungnahmen und Äußerungen erhalten, die der eigentlichen Planausarbeitung dienen**

# 3. Der Weg zu den Vorentwürfen

- Vorstellung im Gemeinderat am **15.09.2022** (FNP- Änderung und Bebauungspläne)
- Gemeinderat stimmte Vorentwürfen zu und beauftragte die Verwaltung mit der ersten „Beteiligungsrunde“ (= frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange).
- Erörterungstermin ist ein **zusätzliches und freiwilliges** Angebot der Gemeinde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung.



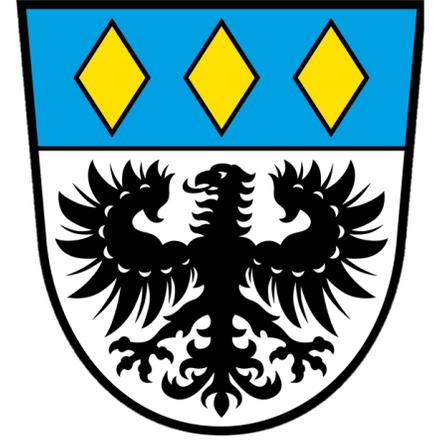
# 4. Vorstellung und Erörterung der Vorentwürfe



# 5. Fragen und Antworten



# 6. Zusammenfassung und Ausblick



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!