

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 478, 10. Änderung-

1. Ziele der Bauleitplanung

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 werden Flächen, für die bisher Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt waren, als private Grünflächen festgesetzt. Darüber hinaus werden zwei Flächen, die als Kinderspielplatz vorgesehen waren, als teilweise überbaubares Wohngebiet festgesetzt.

Durch Umplanung und Privatisierung der Ausgleichsflächen sollen die Belange der unmittelbar anliegenden Grundstückseigentümer angemessen berücksichtigt werden. Diese haben sich in der Vergangenheit wiederholt darüber beschwert, dass die Flächen als öffentlicher Müllplatz usw. missbraucht würden. Die relativ kleinen Ausgleichsflächen sind außerdem aufwändig in der Pflege, so dass die zur Verfügung stehenden Mittel bei Entfall der kleinen Flächen effizienter eingesetzt werden können.

Die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 478 verbleibenden Ausgleichsflächen reichen für die erforderliche Kompensation der gesamten Baumaßnahme aus, weil für Teilbereiche des Wohngebiets Hohenhagen inzwischen neue Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt worden sind. Für diese Flächen erfolgt keine naturschutzrechtliche Kompensation.

Die ehemals als öffentliche Spielplätze festgesetzten Grundstücke werden als private Wohnbauflächen festgesetzt. Der Bedarf an Spielplätzen kann durch die bereits vorhandenen Spielplätze gedeckt werden und die neuen Wohnbauflächen können so an private Interessenten veräußert werden.

2. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 478, 10. Änderung ist ein Umweltbericht erstellt worden, nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse dargestellt:

Mit der 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 478 werden nicht realisierte Spielplatzflächen einer neuen Nutzung zugeführt und kleinere, schlecht zu unterhaltende Ausgleichsflächen als private Grünflächen festgesetzt. Die Flächen wurden zum Teil vor einigen Jahren beim Bau des Wohngebiets vollständig überformt, so dass sich hier noch keine besonders wertvollen Strukturen entwickeln konnten. Die vorhandenen Bäume werden planungsrechtlich soweit wie möglich gesichert, für die potenziell entfallenden Gehölzflächen bestehen in der großen zentralen Ausgleichsfläche des Wohngebiets alternative Lebensräume. Die naturschutzrechtliche Kompensation für das gesamte Plangebiet ist weiterhin gewährleistet.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Zum Bebauungsplan Nr. 478, 10. Änderung ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und die Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind jeweils parallel beteiligt worden.

In der Offenlage hat der Eigentümer des Grundstücks neben der Teilfläche a der Anordnung der Baufläche neben seinem Grundstück widersprochen, weil dadurch die Belichtung und die Aussicht von seinem Grundstück beeinträchtigt würden. Der Eingabe wurde nicht stattgegeben, weil die neue Baufläche sich nach Lage, Art und Maß der Bebauung in die Umgebung einfügt, so dass keine besondere Belastung entsteht.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden ist, weil naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen betroffen sind. Diese Anregung wurde aufgenommen, der Bebauungsplan wurde im umfassenden Verfahren aufgestellt.

4. Fazit

Mit dem Bebauungsplan Nr. 478 10. Änderung werden kleinere Flächen in ihrer Nutzungsart angepasst, so dass sie sinnvoll privat genutzt werden können. Die öffentlichen Belange Spielflächenversorgung und naturschutzrechtlicher Ausgleich können auf anderen Flächen gesichert werden.