

Gemeinde Muldestausee

Bebauungsplan

„Intergeneratives Wohnen“

OT Gröbern

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gemäß § 10a (1) BauGB

Muldestausee, 30.04.2019

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

1. Allgemeines

Mit dieser zusammenfassenden Erklärung wird dem § 10a Abs. 1 BauGB Rechnung getragen, die dem in Kraft getretenen Bebauungsplan beizufügen ist. In der Erklärung wird dargelegt in welcher Art und Weise Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt wurden

2. Geltungsbereich und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich im nördlichen Bereich der Ortslage Gröbern der Gemeinde Muldestausee, zwischen altem Ortskern und dem neuen Wohngebiet „Gröberner Land“. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,65 ha.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nachfolgend aufgeführte Flurstück.
Flurstück Nr. 642; 643; 644; 647 und 648, alle in der Flur 1, Gemarkung Gröbern

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Mischgebietes als Lückenschluss zwischen dem bebauten Ortskern und dem bereits neu bebauten Wohngebiet „Gröberner Land“. Mit dem Bebauungsplan reagiert die Gemeinde auf die anhaltend hohe Nachfrage nach Einfamilienhausstandorten und insbesondere nach altersgerechten Wohnungen. Es werden Angebote für junge und älter werdende Menschen geschaffen, gepaart mit gewerblichen Einheiten wie z.B. Physiotherapie, Ärzte, Backshop, Frisör. Die Wohnanlage mit ihrer Ausstattung und guten Verkehrsanbindung ist auf die Bedürfnisse der verschiedenen Generationen zugeschnitten und schafft Voraussetzungen für ein selbstbestimmtes Leben im gewohnten Umfeld für älter werdende Menschen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Der Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 und 3 BauGB aufgestellt. Entsprechend der Ergebnisse einer Vorprüfung gemäß § 13 BauGB konnte von einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB daher abgesehen werden. Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. In einem verkürzten Bericht erfolgte eine Biotopkartierung des Ausgangszustandes und eine Bewertung und Bilanzierung des grünordnerischen Eingriffs. Hierbei erfolgte zudem eine Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Lärm, Arten und Lebensgemeinschaften sowie Landschaftsbild und die schutzgutbezogene Beurteilung des Eingriffs. Daraus ableitend wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen festgesetzt. Um artenschutzrechtliche Belange ausschließen zu können, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet.

Im Ergebnis wurde innerhalb des Plangebietes am nordöstlichen Rand des Geltungsbereiches eine Maßnahmenfläche festgesetzt, auf der bereits vorhandene standortgerechte, heimische Gehölze zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind. Auf den Grünflächen am nordwestlichen Planungsrand sind Pflanzungen von Baumreihen aus heimischen Arten durchzuführen. Da der Kompensationsbedarf nicht vollständig innerhalb des Plangebietes

erfolgen kann, hat zudem die Umwandlung einer intensiven Ackerfläche zu einer Fläche mit trockenen, europäischen Heiden zu erfolgen (auf dem Flurstück 153, Flur 3).

Für die auf den Artenschutz vorhabensbedingten Auswirkungen wurden Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotsverletzungen festgesetzt.

4. Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Muldestausee hat am 27.09.2017 auf seiner öffentlichen Sitzung die Aufstellung des Bebauungsplanes „Intergeneratives Wohnen“ OT Gröbern beschlossen. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen. Der Entwurf (in der Fassung 10/2018) des Bebauungsplanes „Intergeneratives Wohnen“ OT Gröbern, einschließlich Begründung und umweltrelevante Themen haben vom 06.12.2018 bis 11.01.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 04.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden bewertet (Abwägungsbeschluss vom 27.03.2019) und in die Begründung eingearbeitet. Eine grundsätzliche Planänderung war nicht erforderlich. Am 27.03.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes „Intergeneratives Wohnen“ OT Gröbern beschlossen. Die Begründung, einschl. der umweltrelevanten Themen wurde gebilligt.

5. Berücksichtigung der Beteiligungsverfahren / Abwägung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden durch die Bürger keine Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes „Intergeneratives Wohnen“ OT Gröbern abgegeben.

Aus den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise geäußert, die im Rahmen der Abwägung zur entsprechenden Anpassung/Aktualisierung/Ergänzung der Begründung führten. Grundsätzliche Planänderungen bzw. der Planinhalte waren nicht erforderlich. Die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu umweltrelevanten Themen bezogen sich im Wesentlichen auf die externe Kompensationsfläche und den damit im Zusammenhang stehenden Flächenverbrauch landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme wurde über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Insgesamt konnte nachgewiesen werden, dass das Vorhaben vollständig mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, übergeordnete Planungen berücksichtigt und aus dem Vorgaben des Flächennutzungsplanes entwickelt wurde. Andere Planungsvarianten waren nicht möglich, bzw. nur in einer „Nullvariante“, also dem Planverzicht möglich gewesen.