

Langwies

Begründung zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes in der
Verbandsgemeinde Bad Marienberg, Ortsgemeinde Hof

06.06.2018, Satzung



KERN
PLAN

Langwies

1. Teiländerung

Im Auftrag:



Ortsgemeinde Hof
Hauptstraße 38
56472 Hof

IMPRESSUM

Stand: 06.06.2018, Satzung

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung

M.Sc. Lisa Müller

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	10
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	11

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung



Die Ortsgemeinde Hof hat den Beschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Langwies“ gefasst. Ziel ist die Umnutzung eines ursprünglich festgesetzten allgemeinen Wohngebietes nördlich der bestehenden Bebauung der Höhenstraße / Ecke Nordstraße in der Ortsgemeinde Hof. Die Fläche soll entsprechend der bereits vorliegenden Planung eines „Spiel- und Mehrgenerationenplatzes“ zukünftig als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) genutzt werden.

Im Bebauungsplan „Langwies“, der am 16. September 2005 als Satzung beschlossen wurde, ist für die Fläche ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Nördlich daran anschließend ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Der Spielplatz ist zwischenzeitlich weitestgehend realisiert. Da für den Spielplatz ergänzend jedoch noch Flächen des ursprünglich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Grundstücks benötigt werden, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Planung, bedarf es der Teiländerung des Bebauungsplanes. Die Ortsgemeinde Hof hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Langwies“ beschlossen.

Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 730 m².

Mit der Erstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens wurde die Kernplan Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB (vereinfachtes Verfahren) durchgeführt. Durch die 1. Teiländerung des vorliegenden Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Ziel des Bebauungsplanes „Langwies“ ist es, ein Baugebiet mit Wohnnutzung und einem Spielplatz zu realisieren. Nun wird ein Grundstück, welches ohnehin nicht gut vermarktbar ist, noch zusätzlich als Spiel-

platzfläche genutzt. Damit sind die Grundzüge der Planung weiterhin gewahrt.

Der vorliegende Bebauungsplan unterliegt gem. § 13 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Anlage 1 UVPG keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen gem. § 13 Abs. 1 Nr. 3 keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit sind die Anwendungsvoraussetzungen erfüllt.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Marienberg stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell aber ohnehin im Verfahren der Fortschreibung / 6. Teiländerung (§ 8 Abs. 3 BauGB).

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Ortsgemeinde Hof, angrenzend an die Höhenstraße. Er ist ca. 700 m von der zentralen Ortsdurchfahrt der Ortsgemeinde (K 34, Hauptstraße) und ca. 1 km von der Bundesstraße 414 entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzenden Flächen des Spielplatzes,
- im Osten durch Grün- und Wiesenflächen,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung der Höhenstraße bzw. Nordstraße sowie der dazugehörigen privaten Gartenflächen und
- im Westen durch die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Höhenstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebietes, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit eine Grün-/Wiesenfläche mit vereinzelt Gehölzstrukturen dar. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung mit zugehörigen Gärten und einem Spielplatz geprägt.

Innerhalb des Plangebietes verläuft in West-Ost-Richtung über die gesamte Breite des Geltungsbereiches ein Weg. Dieser dient der Erschließung von Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen und wird daher erhalten.

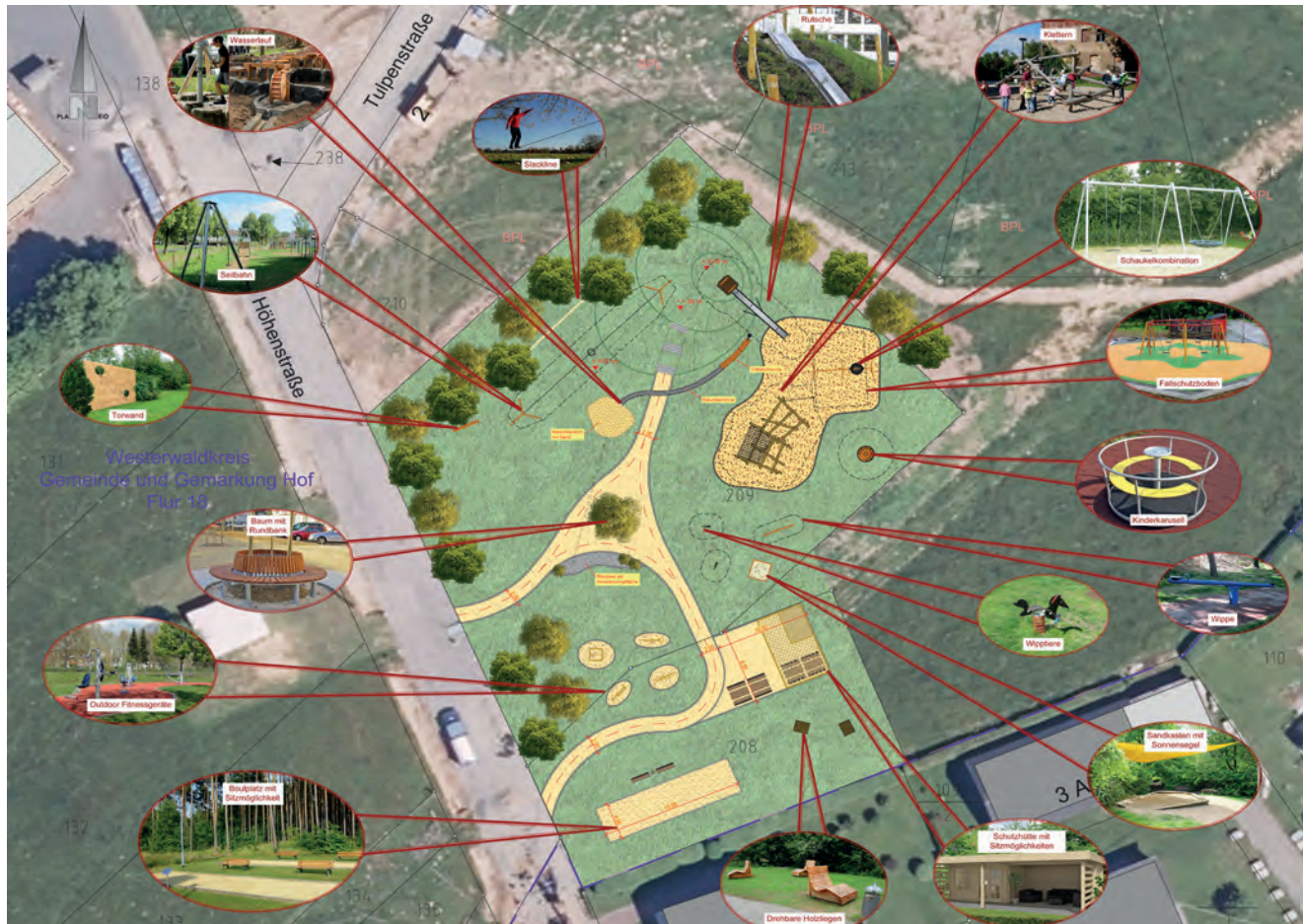
Die Fläche befindet sich im Eigentum der Ortsgemeinde Hof.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten leicht ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die Tierparkstraße im Süden des Plangebietes an die K 34 (Hauptstraße) und über diese an die B 414 angeschlossen. Dadurch ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gesichert. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Höhenstraße. Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.



Ausschnitt Konzept Mehrgenerationenplatz an der Höhenstraße; Quelle: Ortsgemeinde Hof, Planeo Ingenieure

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist im Umfeld des Plangebietes, im Bereich der Höhenstraße bzw. der Nordstraße, bereits grundsätzlich vorhanden (Wasser, Elektrizität, etc.)

Es ist, wenn überhaupt, nur mit einem geringfügigen Anstieg des Abwasseraufkommens zu rechnen. Die vorhandene Kanalisation verfügt über ausreichend Kapazitäten zur Aufnahme der zusätzlichen Abwassermenge (ursprünglich für Wohnbebauung dimensioniert). Bei dieser Planung handelt es sich maximal um das Abwasser eines Nebengebäudes (Schutzhütte), nicht eines Wohngebäudes. Im Übrigen kann das Niederschlagswasser über die Bodenzone versickern.

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der nördlich an die Fläche angrenzende Spielplatz wurde zwischenzeitlich weitestgehend realisiert, jedoch werden für diesen weitere ergänzende Flächen benötigt. Aus diesem Grund soll dem ursprünglich für Wohnbauzwecke vorgesehenen Grundstück eine neue Nutzung zugeführt werden.

Der Standort ist damit bereits vorgegeben und eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung erübrigt sich.

Eine Betrachtung von Nutzungsalternativen kann aus folgenden Gründen außen vor bleiben:

- Die Fläche liegt in einem planungsrechtlich bereits entwickelten Bereich, angrenzend an ein Wohngebiet und dem bereits weitestgehend realisierten Spielplatz. Daher ist die Fläche als öffentliche Grünfläche geradezu prädestiniert.
- Mit der Teiländerung des Bebauungsplanes wird dem Planungsziel für die Umgebung entsprochen (in erster Linie Wohnnutzung), dient dem Aufenthalt der Bewohner des Neubaugebietes.
- Aufgrund der direkten Nachbarschaft zu dem bereits weitestgehend realisierten Spielplatz und der bestehenden Wohnnutzung weisen andere Nutzungsalternativen zudem ein zu großes Störpotenzial gegenüber dem Wohnen auf.

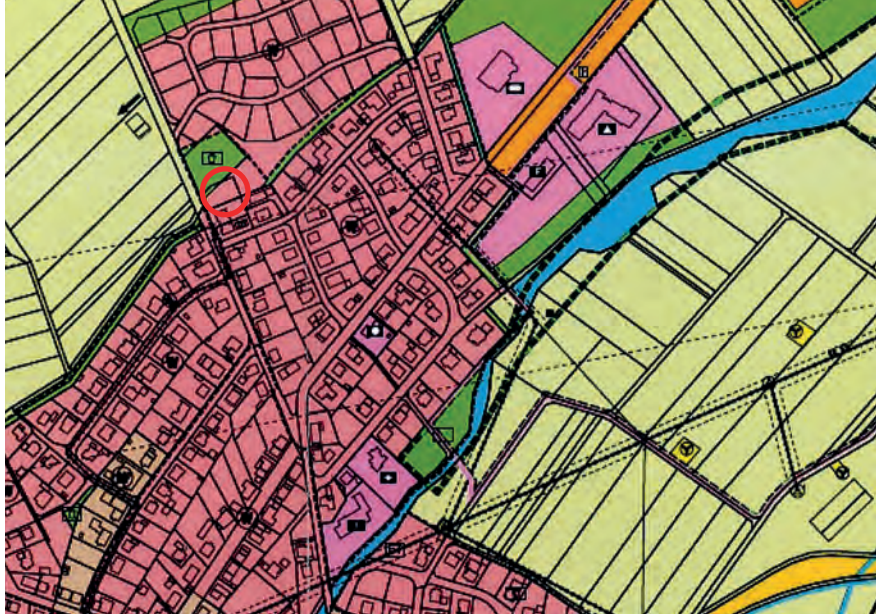
Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht


Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsprogramm LEP IV	
zentralörtliche Funktion	keine, nicht-zentraler Ort
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • (Z 31) Die quantitative Flächeninanspruchnahme ist bis zum Jahr 2015 landesweit zu reduzieren sowie die notwendige Flächeninanspruchnahme über ein Flächenmanagement qualitativ zu verbessern und zu optimieren. Dabei ist der Innenentwicklung ein Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die regionalen Planungsgemeinschaften und die Gebietskörperschaften leisten hierzu einen - an den regional unterschiedlichen Ausgangsbedingungen orientierten - Beitrag. : erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • keine Wohneinheiten, lediglich Nutzung als öffentliche Grünfläche (Spielplatz) • eine bisher nicht verwendbare Wohneinheit wird umgenutzt
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	nicht betroffen
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 10 DSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufr, 24.01.2018) liegen innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung keine erfassten</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lebensraumtypen gemäß Anh. I FFH-RL und • nach § 30 BNatSchG und § 15 LNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vor. <p>Gem. der Fachdaten des Landschaftsinformationssystems der Naturschutzverwaltung RLP (LANIS, Internet-Abufr, 24.01.2018) wurden folgende Artnachweise im betroffenen Raster (Gitter-ID 4305612) ermittelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rotmilan (<i>Milvus milvus</i>)

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Im Rahmen der Planung sind Gehölzstrukturen betroffen. Zum Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen ist die gesetzliche Rodungszeit vom 01. Oktober bis 28. Februar einzuhalten.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft.</p>	<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan „Langwies“ aus dem Jahr 2005 ist bei der Prüfung der naturschutzrechtlichen Belange zu folgendem Ergebnis gekommen: „Nach § 24 LPflG geschützte Biotopflächen sind im geplanten Geltungsbereich nicht vorhanden. Im Rahmen der Kartierungsarbeiten wurden keine weiteren bestandsgefährdeten Tier- oder Pflanzenarten festgestellt und sind auch nicht durch bereits durchgeführte Erhebungen bekannt. Als weitgehend extensiv genutzte Grünlandfläche mageren Standortes ist der Untersuchungsraum für den Naturschutz von höherer Bedeutung. Die vorhandenen Beeinträchtigungen (standortfremde Gehölzanpflanzungen, Kleinbauten und Wegeversiegelungen) wirken sich auf diese Bedeutung nur geringfügig reduzierend aus. (...) Die innerhalb des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffe verursachen vorrangig Beeinträchtigungen der Faktoren Grundwasserhaushalt und Boden durch die prognostizierte Versiegelung, die im mittleren Erheblichkeitsbereich anzusiedeln ist. Von adäquater Eingriffserheblichkeit sind Beeinträchtigungen des Biotopwertes. Dies resultiert aus der Beanspruchung höherwertiger Biotopstrukturen und zwar weitgehend extensiv genutzten Grünlandes. Von nachrangiger Bedeutung sind die entstehenden Schäden des Landschaftsbildes durch Sichtexposition. Die klimatischen Veränderungen sind geringfügig. Die entstehenden Beeinträchtigungen sind in ihrer Summe im unteren Bereich anzusiedeln. Aus landespflegerischer Sicht ist unter Berücksichtigung der möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit seinen angestrebten Zielsetzungen akzeptabel. Kompensationsmaßnahmen im Hinblick auf die Eingriffe in die Faktoren Landschaftsbild, Biotopwert, Boden und Grundwasserhaushalt sind jedoch durchzuführen.“ Diese Beurteilung der naturschutzrechtlichen Belange ist im Bereich des Plangebietes nach wie vor aktuell. • Die im Landespflegerischen Planungsbeitrag beschriebene Grünlandvegetation mit Vorkommen des Großen Wiesenknopfes im Bereich von wechselfeuchten Flächen ist im Bereich der geplanten Änderungsfläche nicht mehr verbreitet. Vorkommen und Betroffenheit des besonders geschützten Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings (<i>Maculinea nausithous</i>) kann daher hier ausgeschlossen werden. • Aufgrund der vorhandenen Biotopstruktur und der unmittelbar angrenzenden Lage zum Siedlungsbereich und dem Spielplatz mit entsprechenden Beeinträchtigungen (Verkehrswege, Lärm, Bewegungsunruhe, Flächenversiegelung, Bebauung) liegen im Bereich des Plangebietes bestehende Vorbelastungen vor, die ein Vorkommen von vornehmlich (sehr) häufigen, ubiquitären und störungsunempfindlichen Vogelarten mit wenig spezialisierten Ansprüchen und großem Adaptionsvermögen (bspw. Amsel, Blau- und Kohlmeise, Buchfink, etc.) annehmen lassen. Teile des Geltungsbereiches können hierbei für einzelne Individuen als Nahrungshabitat, potenziell die Gehölzstrukturen auch als Fortpflanzungsbereich, in Frage kommen, ein essenzielles Habitat stellt er allerdings nicht dar. • Es bestehen keine weiteren Hinweise auf Konflikte mit weiteren abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, insb. für Fortpflanzungsräume weiterer streng geschützter Tierarten. Dies bezieht sich auf sämtliche in Rheinland-Pfalz vorkommende, potenziell betroffene gemeinschaftsrechtlich geschützten Pflanzen und Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, streng geschützte Vogelarten/Anhang-Arten), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet. • Die im landespflegerischen Planungsbeitrag aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 15 BNatSchG zwischenzeitlich bereits erfolgt. Die Umwandlung der Wohnbaufläche zum Spielplatz wirkt sich positiv auf die Eingriffsbilanz aus. Ein weiteres Ausgleichserfordernis besteht daher nicht.

Zwischenfazit	Derzeit bestehen keine Hinweise, dass es zu Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG kommen könnte, die einer Haftungsfreistellung entgegenstehen könnten.
---------------	---

Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan	<p>Darstellung: Wohnbaufläche (Quelle: Verbandsgemeinde Bad Marienberg)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, der Flächennutzungsplan befindet sich aktuell aber ohnehin im Verfahren der Fortschreibung / 6. Teiländerung (§ 8 Abs. 3 BauGB).</p> 
---------------------	--

Bebauungsplan	<p>Bebauungsplan „Langwies“ (2005): Relevante Festsetzungen für den Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplanes „Langwies“:</p> <ul style="list-style-type: none"> Baumpflanzungen innerhalb des öffentlichen Spielplatzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB <p>Übernahme relevanter Festsetzungen für das Plangebiet.</p> 
---------------	--

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Öffentliche Grünflächen; Hier: Spielplatz

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Das Grundstück wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Neben dem Aufstellen von Spielgeräten, der Errichtung von Spielanlagen (z. B. Boule) und der Anlage von Wegen, sind auch bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Zweckbestimmung dienen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) ist insbesondere die Errichtung einer Schutzhütte zulässig.

Zudem wird der innerhalb des Plangebietes in West-Ost-Richtung verlaufende Weg, welcher der Erschließung von Flächen mit Ausgleichsmaßnahmen dient, erhalten.

Eine weitere Konkretisierung der Zweckbestimmung ist aufgrund der bestehenden Planung des „Spiel- und Mehrgenerationenplatzes“ für die städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand der Ortsgemeinde Hof sowie in direkter Nachbarschaft zu der bereits bestehenden Wohnbebauung im Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen. Die Festsetzung zur Anpflanzung auf dem Spielplatz ist aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Teiländerung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt und aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen, dass sich das Plangebiet in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (Wohnnutzung, Spielplatz) einfügt. Es kommt somit zu keinen nachteiligen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch die vorgesehene Planung.

Auswirkungen auf die Belange der Familien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Bedürfnisse der Familien zu berücksichtigen.

Die Fläche dient der Erweiterung des bereits bestehenden Spielplatzes. Ohne die Teiländerung des Bebauungsplanes ist das Konzept des geplanten „Spiel- und Mehrgenerationenplatzes“ nicht umsetzbar.

Durch den Bau des „Spiel- und Mehrgenerationenplatzes“ wird den Belangen der Familien entsprochen, negative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst. Durch die Umwandlung des ehemals festgesetzten allgemeinen Wohngebietes in eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz wird die benachbarte Spielplatzfläche ausgedehnt.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der Geltungsbereich weist durch die bestehenden Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung (Wohnnutzung, Spielplatz) mit den entsprechenden Überbauungen und Versiegelungen und auf den Flächen selbst,

Bewegungsunruhen sowie Lärmemissionen und den daraus resultierenden Störungen bereits eine Vorbelastung auf.

Aufgrund des bestehenden Störgrades sowie der Biotop- und Habitatausstattung sind keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Vogelarten, zu erwarten.

Vom Planvorhaben sind keine Schutzgebiete, insbesondere keine Schutzgebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung betroffen, die dem Planvorhaben entgegenstehen könnten.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die Fläche war in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung als Wohnbaufläche erfasst und wird nun als Grünfläche angelegt. Insofern zeigt sich ein Überschuss an ökologischen Werteinheiten.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht auszugehen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung bleiben durch die vorliegende Planung ebenfalls unberührt.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes können aufgrund des geringen Flächenumfangs ausgeschlossen werden.

Abgesehen von potenziell eintretenden sehr geringfügigen mikroklimatischen Veränderungen können erhebliche negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas insgesamt ausgeschlossen werden. Gegenüber der Wohnbebauung wirkt sich die Anlage eines Spielplatzes günstig aus.

Auswirkungen auf die Belange der Freizeit

Mit dem geplanten „Spiel- und Mehrgenerationenplatz“ wird ein neues Freizeitangebot geschaffen. Der Platz dient in Zukunft als Treffpunkt und dem Aufenthalt der Bewohner des Baugebietes.

Den Belangen der Freizeit wird entsprochen, negative Beeinträchtigungen liegen nicht vor.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die benachbarten Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstückes, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des Bebauungsplanes

- Anlage des „Spiel- und Mehrgenerationenplatzes“ gemäß Planung unmittelbar im Bereich des Neubaugebietes
- Vermeidung der Produktion von Baulücken

- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Familien - der „Spiel- und Mehrgenerationenplatz“ dient als Aufenthalts- und Kommunikationsort
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Freizeit - Schaffung eines neuen Freizeitangebotes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
- Keine entgegenstehenden naturschutzrechtliche und landesplanerische Vorgaben, keine umweltschützenden Belange betroffen
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf den Verkehr, die verkehrliche Erschließung ist gesichert
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Teiländerung des Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Teiländerung des Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Ortsgemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.