

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a BauGB)

Die Stadt plant im Ortskern des Ortsteils Otze ein neues kleines Baugebiet mit einer Größe von 7.700 qm für etwa 8 Einfamilienhäuser – ggf. weniger, weil auf einem Teil der Fläche eine neue Kindertagesstätte errichtet werden soll. Zudem sollen Erweiterungsmöglichkeiten für einen vorhandenen forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb vorgesehen werden. Das Gebiet wurde daher nach § 5a Baunutzungsverordnung BauNVO als „dörfliches Wohngebiet“ MDW festgesetzt.

Die Planung wurde als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Berücksichtigung der Umweltbelange:

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung entfällt die Pflicht zur Umweltprüfung und die Darstellung der Prüfungsergebnisse in einem Umweltbericht.

Es fand aber dennoch eine umfassende Prüfung der Umweltbelange im Rahmen eines „Beitrags zur Berücksichtigung der Umweltbelange in der Abwägung“ statt. Die fachlichen Empfehlungen dieses Beitrags wurden in der Planung berücksichtigt, indem ein Teil der vorhandenen ortsbildprägenden innerörtlichen Wiese erhalten und neue Baumpflanzungen festgesetzt wurden.

Ein weiterer wesentlicher Umweltbelang war der Immissionsschutz. Hier galt es, im Bebauungsplan mittels entsprechender Festsetzungen einerseits den Schutz der Wohnruhe zu sichern und gleichzeitig den künftigen Betrieb und entsprechende Erweiterungen des vorhandenen forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebs zu gewährleisten.

Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung:

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Wesentlichen nachbarliche Belange vorgetragen. Diese bezogen sich u.a. auf die örtlichen Bauvorschriften oder auf die mögliche Errichtung einer Kindertagesstätte im Plangebiet. Die Anregungen wurden zu einem großen Teil in der Planung umgesetzt.

Aufgrund entsprechender Äußerungen im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde die Planung z.B. im Hinblick auf den Immissionsschutz im Verlauf des Verfahrens laufend angepasst. Auch die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde wurden aufgegriffen und größtenteils umgesetzt.

Ansonsten sind im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung lediglich Belange vorgetragen worden, die entweder ohnehin schon berücksichtigt wurden oder die erst auf der Ebene der objektkonkreten Gebäudeplanung abschließend behandelt werden können.

Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten:

Planungszielbezogene Alternativen (d.h. Flächen in Otze allgemein oder konkret Flächen im Innenbereich von Otze) stehen nicht zur Verfügung.

Für Flächen des Plangebiets selbst wurden zwei Planungsalternativen entwickelt. Im Zuge der Ausarbeitungen fand eine Entscheidung zugunsten der jetzt gegenständlichen Lösung statt, da diese einen Teil-Erhalt der bestehenden innerörtlichen Wiese mit Wirkung in den öffentlichen Raum vorsieht (ortsbildprägendes Freiraumelement).