

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan der Innenentwicklung „Generationenpark Großpösna“ der Gemeinde Großpösna

Ziel der Planaufstellung

Im Rahmen des Bebauungsplanes der Innenentwicklung „Generationenpark Großpösna“ werden folgende Ziele verfolgt:

- Überplanung noch nicht realisierter brachliegender Plangebietsflächen im Innenbereich der Ortslage Großpösna als Hauptort und zentraler Versorgungsbereich der Gemeinde unter der Prämisse, das Plangebiet als wichtigen neuen Bestandteil in die neue Mitte des Ortsteils Großpösna zu integrieren,
- Umsetzung der im Gemeindeentwicklungskonzept für den Wohnungsbau formulierten Entwicklungsziele; so sollen Flächenpotenziale zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums in Verbindung mit einer Verbesserung der ÖPNV-Angebote genutzt sowie eine ausreichende Nutzungsmischung unterschiedlicher Wohnformen von Seniorenwohnen und Familienwohnen angestrebt werden,
- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur Bebauung der innerörtlichen Brachfläche; die künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen eine städtebaulich geordnete Entwicklung und stellen auf die spezifischen Anforderungen der jeweiligen Nutzung ab.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Das Baugebiet stellt eine Brachfläche dar und ist dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Großpösna als Bauerwartungsland dargestellt. Die Schwellenwertprüfung nach § 13a Abs. 1 BauGB ergibt eine Größe der bebaubaren Grundfläche von 25.570 m² des Bebauungsplans. Da der Schwellenwert von 20.000 m² überschritten wird, erfolgte eine überschlägige Prüfung der erwarteten Umweltauswirkungen.

Die Überprüfung ergibt, dass der Bebauungsplan „Generationenpark Großpösna“ auf Grundlage des §13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Dies ist möglich, da:

- der B-Plan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient
- die Größe der bebaubaren Grundfläche mit ca. 25.570 m² festgesetzt wird

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzgüter der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen
- keine Anhaltspunkte bzgl. der Erfordernisse der Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50, Satz 1 BImSchG bestehen
- das zukünftige Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erkennen lässt
- die Planung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum dient
- durch das Verfahren kein Vorhaben begründet wird, welches der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt

Nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB gelten die zu erwartenden Eingriffe, im Sinne von § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung zulässig oder erfolgt. Eingriffe in Natur- und Landschaft sind somit nicht ausgleichspflichtig. Deshalb wird auch keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich.

Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Generationenpark Großpösna" wurden durch Aufstellungsbeschluss Nr. 116-682-IV-18 am 15.10.2018 durch den Gemeinderat eingeleitet.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a durchgeführt. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Seitens des Vorhabenträgers wurde auf eigenen Wunsch eine Beteiligung relevanter Träger öffentlicher Belange und Anlieger im Sinne einer frühzeitige Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich zum 26.07.2019 aufgefordert. Die eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und Anregungen der betroffenen Bürger wurden geprüft und sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Der Gemeinderat von Großpösna hat in seiner Sitzung am 16.12.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Generationenpark Großpösna" gebilligt und seine Auslegung beschlossen. Die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist in der Zeit vom 10.02. bis 13.03.2020 erfolgt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 06.03.2020 aufgefordert, eine Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht abzugeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie vorgebrachte Anregungen der Bürger im Zuge der Offenlage wurden ausgewertet.

Der Abwägungsbeschluss wurde am 27.07.2020 durch den Gemeinderat gefasst.

Die Satzung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung "Generationenpark Großpösna" vom 18.01.2021 wurde am 18.01.2021 durch den Gemeinderat unter der Maßgabe beschlossen, dass der Erschließungsvertrag notariell unterschrieben sein muss, bevor der Bebauungsplan durch die Bekanntmachung Rechtskraft erlangt.

Die Gemeinde hat am 19.04.2021 den Satzungsbeschluss vom 18.01.2021 berichtigt und zugleich der am 25.02.2021 abgeschlossenen Erschließungsvertrag nachvollziehend gebilligt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeit

Während der Offenlage wurden durch die Öffentlichkeit verschiedene Anregungen vorgebracht, die bereits berücksichtigt sind.

Berücksichtigung der Behördenbeteiligung und der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Die im Rahmen der Beteiligungen gem. § 4 Abs.1 und 2 BauGB vorgebrachten Anregungen wurden grundsätzlich berücksichtigt.

Aufgrund der Hinweise des AZV Parthe wurde das Entwässerungskonzept angepasst und Festsetzungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers geändert.

Die Planungen zum Knotenpunkt S38/ Planstraße 1 wurden konkretisiert und mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr abgestimmt. Es erfolgte eine geringfügige Anpassung des Geltungsbereiches des betroffenen Straßengrundstücks um 0,40 m nach Osten.

Im Plangebiet wurde als besonders geschützte Art die Ödlandschrecke, eine Feldheuschreckenart angetroffen. Da kein Ersatz für den Lebensraumverlust innerhalb des Plangebietes geschaffen werden kann, wird außerhalb des Vorhabengebietes eine Fläche am Störmthaler See angeboten. Bei der festgesetzten Trockenrasenfläche handelt sich um eine Trockenrasenfläche direkt im Uferbereich des Sees. Die Gemeinde wird diese Fläche erwerben und die als Trockenrasenbiotop dauerhaft erhalten. Die Fläche wird anteilig zum Ansatz gebracht.

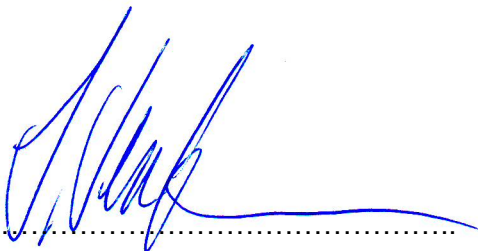
Anderweitige Planungsmöglichkeiten / Planentscheidung

Mit dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Generationenpark Großpösna“ wird eine im Flächennutzungsplan der Gemeinde ausgewiesene Potenzialfläche zur Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums in Verbindung mit einer Verbesserung der ÖPNV-Angebote aktiviert.

Die zentrale Lage innerhalb des Hauptortes Großpösna sowie seine siedlungsstrukturellen, verkehrsräumlichen und erschließungstechnischen Gegebenheiten führte zur Auswahl dieses Standortes.

Zu den landes- und regionalplanerischen Vorgaben und der Zielstellung der Gemeinde, das Plangebiet als Ergänzung der Ortsmitte von Großpösna zu einem Versorgungskern für altersgerechte Wohnformen zu entwickeln sowie zum Standort des Bebauungsplanes bestehen keine Planungsalternativen.

Insofern ergeben sich standortbezogenen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.



Verfasser: **planart**⁴
i.A. Kappis Haus GmbH

.....
Bürgermeisterin