



Bebauungsplan „Quartier für kleines Wohnen“ Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

Der besagte vorhabenbezogene Bebauungsplan vom 19.12.2022 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 23.12.2022 in Kraft getreten. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 3 BauGB).

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde

Ziel der Planungen

Der Anlass dieses Bebauungsplans ist einerseits ein Bedarf an nachhaltigen und bezahlbaren Wohnbaugrundstücken in der Region und andererseits die steigende Inanspruchnahme von Flächen, die einen zunehmenden Druck auf die Biodiversität ausübt. In diesem Spannungsfeld entsteht ein Bedarf an Modellprojekten für nachhaltige Wohnformen der Zukunft.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Schaffung eines innovativen Wohnkonzepts, einem Quartier für kleines Wohnen. In dem Quartier werden kleine, mobile Wohnmodule von 20 – 50 Quadratmetern, sogenannte Modulhäuser angeboten, die bezahlbaren, flexiblen und nachhaltigen Wohnraum bieten. Das Areal ist bestimmt als reines Wohnbaugebiet und soll hierbei mehreren Modulhaus-Besitzern die Möglichkeit geben, ihrer speziellen und kleinen Wohnform Raum und Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Es ist ein Modellprojekt, das sich über mehrere Jahre weiterentwickelt hat und die aktuellen gesellschaftlichen, ökonomischen sowie ökologischen Entwicklungen berücksichtigt. Durch geringste Versiegelung der Böden in Form von Punktfundamenten und wassergebundenen Wegedecken, die Durchgrünung des gesamten Plangebiets sowie die Bereitstellung von elektrischen Ladestationen mit quartierseigenen E-Carsharing zur Förderung der E-Mobilität, soll nachhaltiges und soziales Wohnen auf naturnahen Flächen entstehen.

Eine Erschließung an bestehender Infrastruktur ist bereits gegeben von Süden über die Bühler Straße. Innerhalb des Gebietes werden die einzelnen Grundstücke durch eine private Verkehrsfläche erschlossen. Zudem sind die Wohnhäuser gesammelt an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasserentsorgung angeschlossen. Eine Ausfahrt wird über das Flurstück 646 im Osten erschlossen. So wird ein Einbahnstraßensystem innerhalb des Gebietes vorgeschrieben.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Relevante Umweltbelange, die es im Bebauungsplan zu berücksichtigen galt, sind

- a. Immissionen durch benachbarte landwirtschaftliche Nutzungen
- b. Der Schutz der Insekten und Kleintiere
- c. Der Schutz der Tier- und Pflanzenarten
- d. Ökologischer Ausgleich

Zu a.

In der unmittelbaren Nachbarschaft befindliche landwirtschaftliche Nutzungen, hier insbesondere eine Pferde-Stallung, haben unvermeidliche Auswirkungen durch Immissionen auf ihre Umgebung. Die Bewohner des Quartiers werden außerordentlich häufig auf jene Geruchs- und Geräuschimmissionen in Kenntnis gesetzt. Immissionen dieser Art sind Teil des ländlichen Lebensraums, die Bewohner*innen sind sich, mit dem Wohnen im Quartier, dessen bewusst.

Zu b.

Zum Schutz der Insekten und Kleintiere sind im Baugebiet allgemeine Vorkehrungen zu treffen, wie der insektenschonenden Beleuchtung und kleintierdurchgängigen Einfriedungen.

Zu c.

Zum Schutz der Tier- und Pflanzenarten wurde im Zuge der Planungen ein Artenschutzkonzept erstellt, welches nach Baubeginn umgesetzt und kontinuierlich auf dessen Korrektheit beobachtet wird.

Zu d.

Im Verfahren nach § 13b BauGB ist ein ökologischer Ausgleich nicht zu erbringen. Es werden aus nachhaltigen Aspekten der Planungen dennoch einige Maßnahmen umgesetzt. So sollen mindestens 25 Bäume im Plangebiet gepflanzt werden, sowie weitere Maßnahmen zum Ausgleich ergriffen werden. Eine großzügige Pflanzung einer Feldhecke und das Anlegen einer Fettwiese sind Teil dieser Maßnahmen. Das sich im Besitz des Vorhabenträgers befindende angrenzende Flurstück 640 wird komplett als Ausgleichsfläche dienen und wird Lebensraum für viele heimische Insekten-, Tier- und Pflanzenarten sein.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

In der Öffentlichkeitsbeteiligung¹ wurde die Sorge über erhöhte Lärmimmissionen innerhalb des Quartiers geäußert sowie die Sorge über Setzungsschäden nach Baubeginn des Quartiers. Die Erreichbarkeit der angrenzenden Grundstücke an das Plangebiet sollte weiterhin gesichert sein.

Den Bewohnern des Quartiers für kleines Wohnen werden Nutzungsverträge zur Einhaltung von Regeln vorgelegt. In diesen steht auch, nach welchen Uhrzeiten ein gewisser Lärmpegel im Außenbereich nicht mehr überschritten werden darf. Lärmimmissionen durch technische Gerätschaften werden durch Vermeidungsmaßnahmen der Ausrichtung größtmöglich vermieden. Setzungsschäden durch Bohrungen sind nicht zu befürchten, da alle kleinen Wohneinheiten auf Punktfundamenten stehen, welche maximal bis zu 1,5 Metern im Boden verankert sind. Durch Geh- und Fahrrechte auf den Flächen des Plangebiets ist die Erschließung der angrenzenden Grundstücke weiterhin gewährleistet.

Aus der Behördenanhörung wurden unter anderem Anregungen zum Insektenschutz und Schutz von Pflanzen- und Tierarten übernommen. Ebenfalls Anregungen zur Verkehrsführung und die zur Ausweisung eines reinen Wohngebiets anstelle des Sondergebiets wurden maßgeblich in der Planung berücksichtigt.

¹ Dem jetzigen beschleunigten Verfahren gab es keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit. Vorgelagert war jedoch das Regelverfahren (siehe dazu Akte) mit zweimaliger Beteiligung der Öffentlichkeit. Hier wurden Stellungnahmen abgegeben.

Geprüfte Planungsalternativen

Das ehemals geplante Sondergebiet wurde nun zu einem reinen Wohngebiet ausgewiesen. Planungsalternativen hinsichtlich des Standortes oder anderer Verkehrsführungen konnten aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse nicht in Betracht gezogen werden.

Burgrieden, 23.12.2022

gez.

Andreas Munkes
Hauptamtsleiter