Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Ziel der Planung

Für das Plangebiet, südwestlich am Ortsrand des Ortsteils Döcklitz der Gemeinde Obhausen, wurden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umnutzung von landwirtschaftlicher Nutzfläche mit dem Ziel zur Nutzung von Wohnbauflächen abgeklärt. Ziel und Zweck für die Aufstellung des Bebauungsplans ist demnach die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen, zur Abrundung des bestehenden Wohngebiets zwischen der Straße „Siedlung" und dem Friedhof von Döcklitz.

Mittels eines Planverfahrens über einen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen wurden die planungsrechtlichen Belange zur Umnutzung Landwirtschaftsflächen zur Wohnbaufläche abgeglichen. Es ist beabsichtigt, dass auf den zur Baureife ertüchtigten Flächen bis maximal 6 Einzelhäuser errichtet werden können. Das Ziel des Bebauungsplanes ist das Einbeziehen einer Außenbereichsfläche im Ortsteil Döcklitz in die bereits erschlossenen, innerörtlichen Gebiete.

Mit dem Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird die planungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung an diesem Standort verbindlich geregelt.

Verfahrensablauf

Der Gemeinderat der Gemeinde Obhausen hat in seiner Sitzung am 04.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Siedlung Döcklitz" im Ortsteil Döcklitz beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) fand durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes (Stand: Februar 2018) in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschließlich 28.05.2018 statt. Der Entwurf wurde ebenfalls auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Weida-Land zur Einsichtnahme für jedermann eingestellt.

In der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB wurden die Nachbargemeinden und –städte sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegebenen Stellung-nahmen wurden im Verfahren vollständig abgewogen und beachtet. Das Abwägungs-ergebnis wurde mitgeteilt.

Zu der Benachrichtigung zum Ergebnis der Abwägung wurde mit Schreiben vom 12.07.2018 ein Rücklauf seitens des Landkreis Saalekreis zum Bebauungsplan „Siedlung Döcklitz" mitgeteilt. Es wurde von der Unteren Naturschutzbehörde ein Vorschlag unterbreitet, wie die Artenschutzrechtliche Maßnahme A2 konkretisiert werden sollte, um die Wirksamkeit der Maßnahme zu sichern.
Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung zur Wohnbauentwicklung der Gemeinde. Der Zeitpunkt der Realisierung sowie der künftige Flächeneigentümer / Bauwillige sind daher unbestimmt, d.h. es gibt derzeit keinen konkreten Umsetzungsplan. Dieser Aspekt wurde im Juli 2018 mit der unteren Naturschutzbehörde umfassend geklärt und per schriftlichen Nachweis (E-Mail vom 20.07.2018) dokumentiert.
Demnach ist es nicht ratsam ein Reglement zur zeitlichen Kartierung der Feldhamster in die Textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Die Forderung, dass vor Beginn der Erdarbeiten eine Begehung durch einen Sachkundigen auf Sichtung von Besatz auf Feldhamster zu erfolgen hat, ist ausreichend.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Sinne des § 13b BauGB sind im beschleunigten Verfahren des Weiteren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt für Bebauungspläne der Wohnflächenentwicklung die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplanes „Siedlung Döcklitz" trifft keine grünordnerischen Festsetzungen. Jedoch wurde im städtebaulichen Begleitplan eine Heckenbepflanzung, als Abgrenzung zur landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche unverbindlich eingetragen. Somit können zu den Ausbringe- und Erntezeiten Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen minimiert werden. Für die Durchführung der Umweltprüfung wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Weitere Gutachten wurden nicht erstellt.

Da der Bebauungsplan an vorhandene Wohnbebauung angrenzt und die Fläche eine Grundfläche weniger als 10.000 m² hat sind durch die Planung kaum Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild durch einen erhöhten Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu erwarten.

Insgesamt war festzustellen, dass von dem Bebauungsplan „Siedlung Döcklitz" so gut wie keine zusätzlichen Belastungen für die Schutzgüter zu erwarten sind.

Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gab es Hinweise, die in die Planung eingestellt worden sind.

Schlussbemerkung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan „Siedlung Döcklitz" so gut wie keine nachteilig erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 (4) BauGB konnten nicht herausgestellt werden.

Der Bebauungsplan „Siedlung Döcklitz" in der Fassung vom Juni 2018, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde am 27.06.2018 als Satzung beschlossen und trat am 11.07.2018 in Kraft.