

STADT NAUEN

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Marienhof“



Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab,
© Geobasisdaten, LGB 2018

Gemäß § 10a Abs. 1 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 die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden.

1. Anlass und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Marienhof“ hat das Ziel den baulichen Bestand sowie die bestehenden Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs zu sichern und die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Nutzungsintensivierung des Marienhofs als Kinderferienort mit Tierhaltung zu schaffen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich geworden, da sich die beabsichtigte Nutzungsänderung eines bestehenden Wohnhauses in eine Ferienunterkunft mit den derzeitigen planungsrechtlichen Bestimmungen des Plangebiets gemäß § 35 BauGB nicht vereinbaren lässt. Die Stadt Nauen unterstützt dieses Vorhaben und beschloss daher am 26.02.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Marienhof“.

Der Bebauungsplan wurde im Regelverfahren nach §§ 2 bis 4c BauGB mit Erarbeitung eines Umweltberichts aufgestellt. Im Parallelverfahren wurde der Flächennutzungsplan der Stadt Nauen geändert. Vorhabenträger ist die Laughing Hearts (LH) Marienhof GmbH & Co.KG.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Der Untersuchung wurden zugrunde gelegt

- Avifaunistische Erfassungen v. 22.06.2019
- Biotopkartierung v. 10.07.2019
- Artenschutzgutachten v. 17.07.2019

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht zusammengefasst.

Festgestellt wurde, dass die größte Betroffenheit durch die Planung beim Schutzgut Fläche/Boden liegt. Es werden durch die Planung rd. 2.400 m² zusätzliche Versiegelung vorbereitet, im Wesentlichen verursacht durch die Ausweitung und Befestigung des Parkplatzes für Mitarbeiter und Besucher des Kinderbauernhofes. Ein Ausgleich für die Neuversiegelung durch die geplanten Nutzungen ist durch Pflanz- und Aufwertungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes und direkt angrenzend auf Flächen des Eigentümers möglich. Die Maßnahmen werden durch Festsetzungen und Aufnahme in den städtebaulichen Verträge gesichert.

Das Schutzgut Landschaft/Landschafts-/Ortsbild ist durch die Anlage des Parkplatzes und die Überdachung des Reitplatzes ebenfalls betroffen. Minderung und Ausgleich erfolgt durch die Anlage einer Streuobstwiese und weiteren

Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes sowie der Anpflanzung von 10 Laubbäumen um den Reitplatz zur Minderung einer negativen Fernwirkung.

Alle anderen Schutzgüter sind nicht oder nur in sehr geringem Umfang betroffen.

Hinsichtlich des Artenschutzes sind keine Betroffenheiten festgestellt worden, für die Ausgleichsmaßnahmen vorzunehmen wären. An den Gebäuden wurden keine Niststätten festgestellt und Baumfällungen sind nicht vorgesehen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen. Es kam zu keiner Änderung der Planung.

4. Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 19 Stellungnahmen ein. Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahmen erfolgten folgenden inhaltlichen Änderungen:

- Anpassung des Geltungsbereiches
- Anpassung der Darstellung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Benennung von Ausgleichsmaßnahmen

Insgesamt 15 Stellungnahmen gingen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ein. Aufgrund der Ergebnisse der Beteiligung erfolgten folgende inhaltliche Änderung:

- Anpassung des Geltungsbereiches
- Anpassung der öffentlichen Verkehrsflächen
- Anpassung verschiedener Festsetzungen
- Ergänzung des Durchführungsvertrages, um Regelungen zum externen Ausgleich

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich im Wesentlichen um Bestandserhalt und Intensivierung der bestehenden, zulässigen Nutzung. Die Umsetzung des Vorhabens an anderer Stelle, die ohne ein Neuinanspruchnahme von Boden eingehen würde, ist nicht möglich.

Nauen, den 19. Januar 2021