

## **Bebauungsplan „Gassenberg Ost“: Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB**

Der vorgenannte Bebauungsplan vom 07.11.2022 ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 11.11.2022 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, §§ 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

### **Umweltbelange**

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

- a. das Vorkommen des Laubfrosches
- b. Geruchsbelästigungen durch benachbarte landwirtschaftliche Betriebe
- c. der Schutz von Insekten und Kleintieren
- d. ökologischer Ausgleich

Zu a.

Der Laubfrosch (streng geschützte Tierart nach dem Bundesnaturschutzgesetz) dürfte vor allem im Bereich des Hochwasser-Rückhaltebeckens anzutreffen sein, darüber hinaus ist auch damit zu rechnen, dass das Tier in den Außenanlagen der Gebäude (Beispiel Gartenteiche) anzutreffen sein wird. Aus diesem Grund schreibt der Bebauungsplan vor, dass Schachtdeckel und Lichtschächte beispielsweise mit Maschendrahtzaun so zu sichern sind, dass die Tiere nicht hineinfallen können.

Zu b.

In der Nachbarschaft befindliche landwirtschaftliche Betriebe, vor allem Ställe, besitzen unabhängig von der tatsächlichen Nutzung Emissionsrechte, die auf die Umgebung Auswirkungen haben. Aus diesem Grund ist der größte Teil des Baugebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen, wo hinsichtlich der Geruchsstunden weniger strenge

Regeln gelten als in einem Wohngebiet. Lediglich im westlichen Planbereich ist Wohnbebauung möglich (dabei muss die Eigenart eines Mischgebietes beibehalten werden, d.h. Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung müssen gleich vertreten sein).

Zu c.

Für den Schutz von Insekten und Kleintieren sind im Baugebiet allgemeine Vorkehrungen zu treffen, etwa hinsichtlich der Beleuchtung und kleintierdurchgängiger Einfriedigungen.

Zu d.

Außer den unter c. dargestellten Ausgleichs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen gibt es zum Ausgleich des negativen Saldos in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Vorgaben zum Pflanzen von insgesamt 30 Bäumen im Plangebiet. Als Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets wurde mit den Pächtern der gemeindeeigenen Flurstücke 614 und 636 vereinbart, diese zu artenreichen Fett- bzw. Nasswiesen zu entwickeln. Außerdem wurde auf Flst. 636 eine Hochstaudenflur vorgegeben.

### **Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde vor allem die Sorge vor zunehmender Verkehrsbelastung für den Höhenweg als Einwand angeführt. Das Straßengrundstück ist ausreichend breit, um allen Verkehrsteilnehmern ausreichend Raum zu bieten. Sollte im Höhenweg dennoch der Bau eines Gehwegs nötig werden, steht dafür ebenfalls genügend Platz zur Verfügung. Für diesen Fall ist im Plangebiet selber die Fortführung des Gehwegs vorgesehen.

Aus der Behördenbeteiligung wurden u.a. die Anregungen zum Insektenschutz und zum Schutz vor Geruchsimmissionen übernommen. Aus diesem Grunde wurde im Planungsverlauf das geplante Mischgebiet zu einem großen Teil als eingeschränktes Gewerbegebiet umgeplant und jegliche Wohnnutzung ausgeschlossen, auch für Betriebsleiterwohnungen. Die Beschränkung des Gewerbegebiets auf ein GEe beruht ihrerseits darauf, dass sich gewerbliche (v.a. Lärm-)Emissionen nicht negativ auf die umgebende Wohnbebauung einwirken dürfen.

### **Geprüfte Planungsalternativen**

Vgl. obige Ausführungen zu den Erwägungen, warum das ursprünglich vorgesehene Mischgebiet nun zu einem GEe umgeplant wurde.

Burgrieden, 14.11.2022

gez.

Andreas Munkes  
Hauptamtsleiter