

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr.1 ,Forellenhof Möllensdorf'

Ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3 und 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der geprüften Planungsalternativen zu erstellen (§ 10 Abs. 4 BauGB).

1. Umweltbelange

Belange der Umwelt

Art und Weise der Berücksichtigung

Der Bereich des Bebauungsplanes ist das ehemalige ,Möllensdorfer Schwimmbad'. Zurzeit betreibt der Vorhabensträger Herr Heinz Joachim am Standort als Landwirt im Nebenerwerb eine Fischzucht und Nutzung als Angelgewässer.

Die für die Planung angedachten Flächen stellen im Bestand größtenteils Rasenflächen oder Intensivgrünland dar. Auf diesen Flächen ist die biologische Vielfalt eher gering. Ebenfalls gibt es im Planungsgebiet schon vorhandene genehmigte bauliche Anlagen.

Im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurde weiterhin festgestellt, dass durch die geplanten Vorhaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ,Forellenhof Möllensdorf' es zu keiner Veränderung oder Beeinträchtigung von Lebensraumtypen des Anhang I und Arten des Anhangs II des vorhandenen FFH-Gebietes ,Grieboer Bach östlich Coswig' kommt.

Im Rahmen des erstellten Umweltberichtes wurden übergeordnete Planungen, wie Landschaftsrahmenplan sowie Aussagen des Regionalen Entwicklungsplanes in Bezug auf den Planungsraum ausgewertet und es fanden örtliche Bestandsaufnahmen statt. Diese Grundlagen wurden den Planungszielen des Bebauungsplanes gegenüber gestellt.

Die Prüfung der schutzgutbezogenen Auswirkungen ergab, dass neben geringen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter auch positive Effekte durch das Vorhaben zu erwarten sind. So sind fördernde Einflüsse auf die Erholungseignung des Gebietes zu erwarten. Bei Durchführung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen und Minderungsmaßnahmen können die o.g. negativen Auswirkungen jedoch weitestmöglich reduziert werden. Für die Schutzgüter Mensch (Lärm und Luftschadstoffe), Lufthygiene und Kulturgüter sind in deren Folge keine erheblichen (negativen) Einflüsse zu erwarten.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen führen zu einem Kompensationsbedarf, welcher über Ausgleichmaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes (Anlage eines Kleingewässers, Anlage einer berankten Sichtschutzwand) und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes bei Pülzig (Anlage einer Strauch-Baumhecke) ausreichend kompensiert werden.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Stellungnahmen

Art und Weise der Berücksichtigung

Innerhalb der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden nur von Frau Rose (Betreiberin der Ausflugsgaststätte Hubertusberg) Bedenken zur Wirtschaftlichkeit des Neubaus geäußert sowie die Anmerkung gegeben, dass die Größe des Verkaufsraumes incl. Schank- und Speisewirtschaft mit Terrasse überdimensioniert ist.

Im Rahmen des Abwägungsprozesses wurde dazu angemerkt, dass die Größe nicht überdimensioniert ist, da das geplante Verkaufsgebäude nicht nur eine Schank- und Speisewirtschaft beinhaltet, sondern ebenso Fisch verkauft wird. Ebenfalls werden als Gäste des Lokals nicht nur die Bürger von Möllensdorf, Radler oder Wanderer erwartet, sondern ebenso die dortigen Angler.

Der Vorhabensträger ist bereits derzeit am Standort als Landwirt im Nebenerwerb (Fischwirtschaft) tätig. Das geplante Vorhaben soll sich aus der vorhandenen Situation entwickeln.

3. Behördenbeteiligung incl. erteilter Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

Das Planungsziel des Bebauungsplanes bestand darin, Bau- und Nutzungsrecht für die aufgeführten Vorhaben zu schaffen:

- Gebäude für Fischverkauf mit Schank- und Speisewirtschaft incl. einer Räumlichkeit für Angelzubehör und Terrasse
- Errichtung von 2 Ferienhäusern
- Errichtung einer Betriebswohnung
- Erweiterung der Fischaufzuchtbecken/ Hälterbecken für den Fischverkauf
- Erweiterung Betriebsgebäude (Blockbohlenhaus)
- Errichtung eines neuen Erschließungsweges im Anschluss an die neue Zufahrt

Der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 1 ‚Forellenhof Möllensdorf‘ der Stadt Coswig (Anhalt) Ortschaft Möllensdorf wurde am 17.02.2010 vom Landesverwaltungsamt Magdeburg, Referat Bauwesen, genehmigt.

Die drei durchgeführten Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligungen, zuzüglich der vorgenommenen frühzeitigen Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange und der Bürger vollzogen sich vom Frühjahr 2007 bis Herbst 2009.

Die in der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen betrafen hauptsächlich:

- Klärung der Trinkwasserverhältnisse und Abwasserverhältnisse
- Forderung einer durchzuführenden FFH- Verträglichkeitsabschätzung
- Beachtung von Hochwasserschutzaspekten und von einzuhaltenden Gewässerschonstreifen
- Ergänzung der gesetzlichen Grundlagen und verwendeten Kartengrundlagen sowie von Angaben zur Gemarkung, Flur und Flurstücke, Vermaßung der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen
- Antrag auf Sondernutzungserlaubnis gemäß § 18 Straßengesetz des Landes Sachsen-Anhalt für eine neu zu erstellende Zufahrt
- Darstellung der angrenzenden Niederspannungsleitung mit Schutzstreifen
- Beachtung von Auswirkungen des Bibers auf das Plangebiet
- Angabe eines Höhen-Bezugspunktes als absoluter Wert sowie der ‚Oberkante der näheren Umgebung‘ als absoluter Wert
- Berücksichtigung der Belange der fernmeldetechnischen Erschließung
- Ergänzung von naturschutzrechtlichen Vorgaben

Die Anregungen zum Planverfahren wurden in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt bzw. im Ergebnis der Abwägung in die Planzeichnung einschließlich Begründung übernommen. Die v.g. und alle weiteren Stellungnahmen wurden gem. § 1 (7) BauGB abgewogen.

Nach erfolgter zweiter Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung mit anschließender Abwägung und Beschließung des Bebauungsplanes als Satzung, wurde die Genehmigung des B-Planes beim Landesverwaltungsamt Magdeburg beantragt. Aufgrund von verfahrensrelevanten Fehlern wurde der Genehmigungsantrag zum Bebauungsplan zurückgezogen.

Die zu überarbeitenden Punkte betrafen hauptsächlich:

- Ausweisung als Sondergebiet mit konkreter Zweckbestimmung unter Angabe der zulässigen Nutzung
- Umzeichnung des B-Planes unter Verwendung der PlanzV 1990
- Beachtung der Vorschriften des Baugesetzbuches und der Landesbauordnung bei den textlichen Festsetzungen
- Streichung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus den textlichen Festsetzungen
- Angabe eines Höhen-Bezugspunktes für die Höhe der baulichen Anlagen
- Klärung der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die verfahrensrelevanten Fehler wurden durch Überarbeitung des Bebauungsplanes geheilt. Anschließend erfolgte die dritte Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (eingeschränkte).

Am 17.02.2010 wurde gem. § 10 Abs. 2 BauGB die Genehmigung des Bebauungsplanes durch das Landesverwaltungsamt Magdeburg mit folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

1. Im Plan ist für die textliche Festsetzung Nr. 6 „Naturschutzrechtliche Vorgaben“ die Rechtsgrundlage anzugeben und der zweite Satz „Beeinträchtigungen des Bebauungsplangebietes durch den Biber sind vom Vorhabensträger in Kauf zu nehmen“ zu streichen.
2. Die möglichen Beeinträchtigungen auf das B-Plangebiet durch den Biber sind als „Hinweis“ im Teil B des Plans zu geben.

Die erlassenen Nebenbestimmungen wurden in die Planzeichnung einschließlich Begründung eingearbeitet.

4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte
Planungsvarianten

Bemerkungen

Da die Stadt Coswig (Anhalt) derzeit nicht in der Lage ist den Flächennutzungsplan für das Stadtgebiet aufzustellen, wird aus dringenden Gründen ein vorzeitiger B-Plan aufgestellt, welcher der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Dieser Bebauungsplan soll nur den Bereich des Forellenhofes Möllensdorf städtebaulich ordnen.

Standortalternativen zum vorliegenden Bebauungsplan wurden nicht untersucht, da die Voraussetzungen für den Aufbau eines Forellenhofes mit gewerblicher Nutzung des Vorhabensträgers nur an diesem Standort gegeben sind (vorhandener Fischteich/ Angelgewässer, vorhandener Schotterweg, vorhandenes Betriebsgebäude). Den Forellenhof mit gewerblicher Nutzung an einem anderen Standort zu realisieren würde bedeuten, weiteren Grund und Boden zu verbrauchen (Erschließung, Parkplätze,...).

Aus den Bemerkungen ergeben sich die Gründe, warum diese Planungsvarianten nicht weiter verfolgt wurden.

Aufgestellt:

Lösch Landschaftsarchitektur

Amberg, 28.06.2010

LÖSCH LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
92224 AMBERG · FUGGERSTRASSE 9A
TELEFON 0 96 21 / 60 00 57 · FAX 60 00 58
Email sl@loesch-landschaft.de

Unterschrift

