

**Begründung zur 1. Änderung Bebauungsplan „Ackerlänge III“
als Ergänzung der Original-Begründung zum Bebauungsplan „Ackerlänge III“**

Stand: Entwurf 17.04.2019

1. Planungsanlass, planungsrechtliche Beurteilung

1.1. Planungsanlass, Planungsprobleme

Der Bebauungsplan „Ackerlänge III“ ist bereits seit mehreren Jahren rechtskräftig. Im Zuge der Erschließungsplanung wurde die angerartige Aufweitung in der Mitte des Gebietes von einem Tiefbaubüro überplant. Die in der Bauleitplanung als Grünfläche vorgesehene straßenbegleitende Aufweitung wurde dabei weitgehend mit Pflaster befestigt, die über die Grünfläche verlaufenden Grundstückszufahrten wurden anstelle von Rasenpflaster mit Betonsteinen flächig befestigt, wobei die Zufahrten in einigen Fällen auch deutlich breiter ausgeführt wurden.

Seitens des Landratsamtes wurde in der Folge kritisiert, dass das Ziel der Planung nicht erreicht wurde und anstelle der öffentlichen Grünfläche besser Verkehrsbegleitgrün festzusetzen wäre. Grundsätzlich wurde auch die Überfahrt über die öffentliche Grünfläche moniert. Zudem gab es Unklarheiten bei der Anerkennung und Umlegung von Erschließungskosten. Die Durchgrünung mit Einzelbäumen wurde teilweise anders ausgeführt.

Darüber hinaus ist der Geltungsbereich im Osten, im Bereich des inzwischen rechtskräftigen Bebauungsplanes „Döhlerberg“ zu reduzieren und mit dessen Geltungsbereich in Übereinstimmung zu bringen.

1.2. Planungsrechtliche Beurteilung:

Die Gemeinde hat Rücksprache mit dem Landratsamt gehalten. Demnach sind die notwendigen Anpassungen bzw. Änderung in einem vereinfachten Änderungsverfahren machbar. Es wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung und ohne Beteiligungsschritte §§ 3 und 4 Abs. 1 gewählt.

Der Bebauungsplan wird in Gänze geändert. Die Notwendigkeit einer Änderung der Ökoausgleichsrechnung wird nicht gesehen.

2. Planung:

Die zu ändernden Bereiche sind:

1. Rücknahme des Geltungsbereichs im Osten auf die Abgrenzung zum Bebauungsplan Döhlersberg.

Abb. 1 rechts: Geltungsbereich des rechtskräftigen B-Plans „Döhlerberg“
Ohne Maßstab

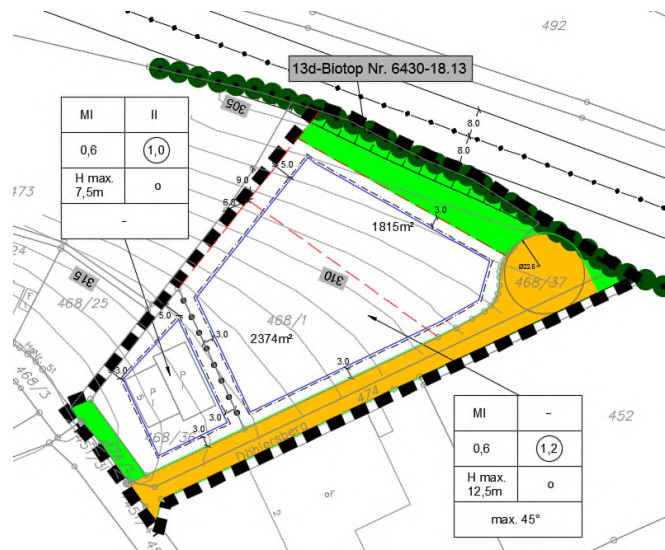


Abb. 2 oben links: Ursprünglicher östlicher Geltungsbereich des B-Plans „Ackerlänge III“

Abb. 2 und 3 ohne Maßstab



Abb. 3 oben rechts: Neuer Geltungsbereich der 1. Änderung BPL „Ackerlänge III“

2. Änderung des zentralen Grünbereichs von „öffentliche Grünfläche“ in „Verkehrsbegleitgrün“. Im Zuge dieser Änderung werden auch die Grundstückszufahrten separat als solche festgesetzt und die inzwischen hergestellten öffentlichen Parkplätze als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die geringer gewordenen Grünflächen weisen keine eigenständigen Charakter und keine Funktionszuweisung mehr auf und werden als „Verkehrsbegleitgrün“ festgesetzt. Die früher geplanten Bäume wurden in etwa an die Stellen verschoben an denen sie derzeit gepflanzt sind (keine Einmessung erfolgt, nur lokale Inaugenscheinnahme).

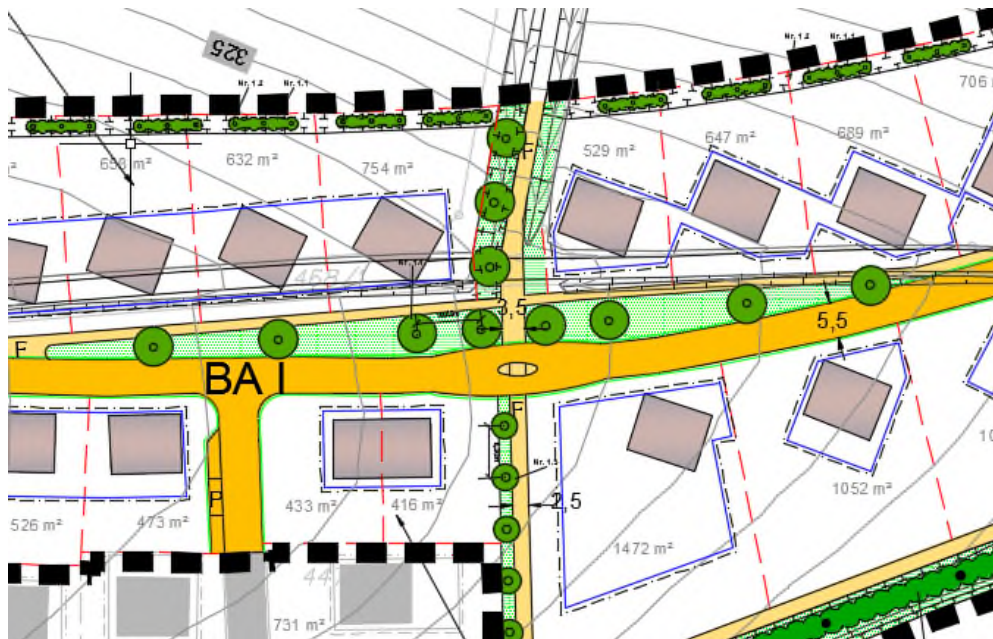


Abb. 4: Ursprünglicher Bebauungsplan Ackerlänge mit Grünanger, ohne Maßstab

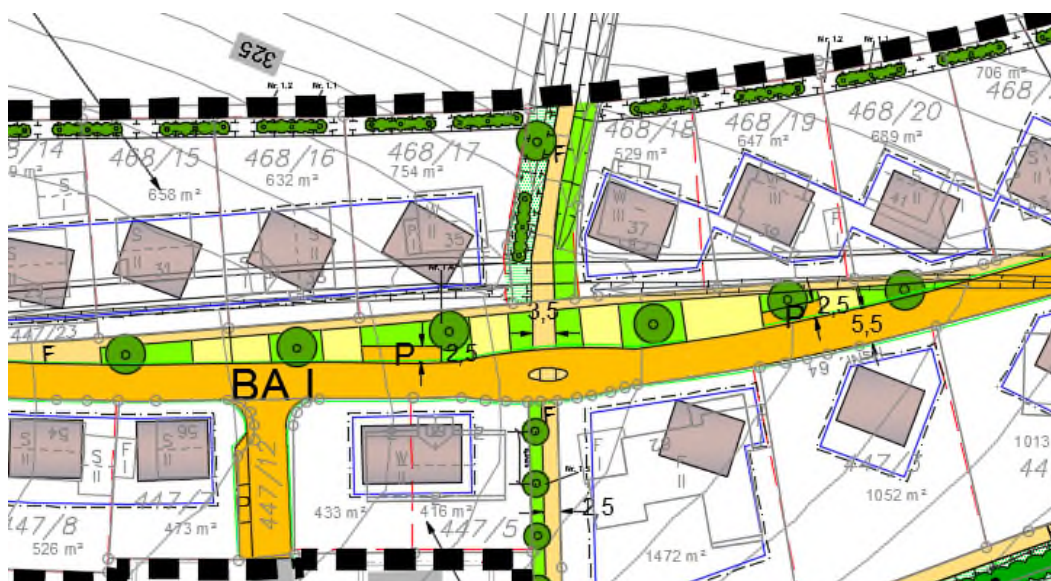


Abb. 5: Geplante Änderung mit Festsetzung der Grundstückszufahrten als öffentliche Flächen, Festsetzung öffentlicher Parkplätze und geänderter Begrünung (Flächen und Standorte von Bäumen), ohne Maßstab

3. Änderung an Einzelbäumen:

Entlang des öffentlichen Fußwegs nach Norden, nördlich der Querungshilfe (siehe Abb. 4), wurden anstelle der ursprünglich geplanten drei Bäume im Änderungsplan Hecken angelegt. Dort ist nur noch Platz für 1 Baum geblieben.

An der südöstlichen Pflanzfläche entlang des südlichen Fußweges zur Erschließungsstraße hin sind nur drei Bäume anstelle der früher geplanten 4 Bäume gepflanzt worden. Der Änderungsplan berücksichtigt auch diese Veränderung (ohne Plandarstellung im Begründungstext).

Wertung der Änderungen 1 bis 3:

Bei der Anpassung des Geltungsbereichs wird die bereits rechtskräftige Bebauungsplanung „Döhlersberg“ im Bebauungsplan „Ackerlänge III“ lediglich berichtigt. Der Ökoausgleich bleibt gleich.

Es handelt sich darüber hinaus um kleinflächige Änderungen der Grünflächen und der früher festgesetzten Bepflanzung. Hinsichtlich der Definition der Grünflächen ergeben sich ebenfalls punktuell Änderungen. Die kleinflächigen Änderungen beinhalten keine wesentlichen qualitativen Änderungen. Die früher zwar geplanten, aber nicht zeichnerisch dargestellten Grundstückszufahrten bedeuten keine zusätzliche Versiegelung, da die Zufahrten damals auch hätten befestigt werden müssen. Lediglich die beiden zusätzlichen Stellplätze, wobei man auch wohl drei PKW abstellen könnte, kommen als zusätzliche Versiegelung hinzu. Eine Änderung der Ökoausgleichsberechnung wird jedoch nicht als erforderlich angesehen.

Alle anderen Festsetzungen und Hinweise bleiben bestehen und behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Änderungen ergaben sich daher ausschließlich im Planblatt.

Aufgestellt zum Planstand 17.04.2019

STADT & LAND
Matthias Rühl
Wilhelmstraße 30
91413 Neustadt/Aisch