



Begründung

ZUR

2. Bebauungsplanänderung „Kohlhalde III“

(Egertsbühl, Magdeburger Straße, Spielplatz)

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

-Entwurf-

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Kohlhalde III“ wurde im Jahre 2000 aufgestellt. Inzwischen sind rund 2/3 des Gebietes erschlossen und bebaut. Nunmehr soll die Erschließung des letzten Bauabschnitts erfolgen.

Bei der Ausarbeitung der Erschließungsplanung hat sich folgender Änderungsbedarf ergeben: Zum einen wird die Anlage eines Kinderspielplatzes im neuen Wohngebiet für sinnvoll erachtet. Zum anderen sind für die Erreichbarkeit und Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen und der angrenzenden Waldflächen kleinere Umplanungen jeweils am Ende der Magdeburger Straße und der Straße Egertsbühl sinnvoll.

2. Plangebiet

Die beiden Geltungsbereiche der Änderung umfassen Flächen von ca. 1200 m² (Spielplatz in der öffentlichen Grünfläche und Verlängerung der Magdeburger Straße) und ca. 400 m² (Verlängerung Egertsbühl). Sie liegen am Rand des Gebietes „Kohlhalde III“ im letzten Bauabschnitt.

3. Geplante Änderungen

Folgende Änderungen sind beabsichtigt:

- 1.) Anlage eines Kinderspielplatzes: Sowohl in den beiden bisher realisierten Teilabschnitten, als auch nun im neuen 3.

Wohnbauabschnitt gibt es bzw. wird es zukünftig weiterhin vor allem Kleinkinder und Jugendliche geben, für die derzeit in vertretbarem räumlichen Zusammenhang keine ordentliche Spielplatzstruktur vorhanden ist. Die bisherigen Spielplatzangebote an der Breslauer Straße im Bereich des Wohngebietes „Kohlhalde I“ sind mit zwischen 350 bis 600 Meter Fußweg so weit entfernt, dass vor allem kleinere Kinder dies eher nicht nutzen können. Dieser vorhandene Spielplatz wird aufgrund der Wohn- und Altersstruktur im Bereich der Wohngebiete „Kohlhalde I und II“ allerdings auch eher durch ältere Kinder und vor allem Jugendliche benutzt. Daher bietet es sich an im aktuell letzten Bauabschnitt in der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche einen Spielplatz zu schaffen. Eine entsprechende Vorplanung wurde vom Büro 365°, Überlingen, erstellt.

- 2.) Verlängerung der Magdeburger Straße: Die geplante Erschließungsstraße wird durch eine Zufahrt bis zur öffentlichen Grünfläche verlängert, dadurch wird die Erreichbarkeit des geplanten Spielplatzes und die Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen und der angrenzenden Waldflächen, sowie der Zugang zum „Bauwagen“ hergestellt. Derzeit werden außerdem künftige Erweiterungsmöglichkeiten für die Wohnbebauung im Nordwesten des bestehenden Gebietes „Kohlhalde“ untersucht. Hier könnte eine Verlängerung der Magdeburger Straße künftig eventuell für die Erschließung dieser Flächen einen wesentlichen Beitrag leisten.
- 3.) Verlängerung der Straße Egertsbühl: Die geplante Wendeplatte der Erschließungsstraße wird bis zur öffentlichen Grünfläche verschoben, dadurch wird eine bessere Erreichbarkeit für die Bewirtschaftung der öffentlichen Grünflächen und der angrenzenden Waldflächen hergestellt.

4. Belange des Umweltschutzes

(Bearbeitung: 365° freiraum + umwelt, Klosterstraße 1, 88662 Überlingen, Tel.: 07551 – 949558-0, info@365grad.com)

Durch die Änderung des Bebauungsplans entstehen aufgrund des geringen Umfangs der Änderung keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB bezeichneten Bestandteilen. Ein Ausgleich im Sinne § 15 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB ist nicht erforderlich. Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.

6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter kann ausgeschlossen werden.

Die Anzahl der im Änderungsbereich festgesetzten Bäume kann erhalten bleiben. Durch die Änderung der Erschließungsstraßen entsteht eine im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan vernachlässigbare zusätzliche Versiegelung im Umfang von rd. 200 m². Die Fläche des geplanten Spielplatzes liegt in einer festgesetzten öffentlichen Grünfläche. Durch den Spielplatz werden keine erheblichen und ausgleichspflichtigen Eingriffe im Sinne § 1a BauGB i.V.m. § 14 BNatSchG entstehen.

Weil mit der Ackerfläche keine wertgebende Biotopstruktur von der B-Planänderung betroffen ist, kann der Eintritt von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG ausgeschlossen werden. Es ist nicht prognostizierbar, dass besonders oder streng geschützte Tier- oder Pflanzenarten (weder Einzelindividuen noch Populationen) durch die Änderung erheblich beeinträchtigt werden.

5. Verfahren

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Änderung wird im Vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet (§ 13 BauGB Abs. 3), von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Gammertingen, den **04. September 2017**