

Deckblatt
5. Änderung
Flächennutzungsplan
Teilplan Bergen Ost
Am Stockerfeld, 91790 Bergen



Begründung

keß + neundörfer architekten + ingenieure

Richard-Bergner-Str. 21 * 91126 Schwabach
TEL: 09122 - 931760 * FAX: 09122 - 931770
e-mail: info@kess-neundoerfer.de

Stand: 30. August 2018

INHALT

1. Verfahrensablauf und Grundlagen.....	3
1.1. Verfahrensablauf.....	3
1.2. Grundlagen des Flächennutzungsplanes.....	3
2. Anlass und Erfordernis sowie Ziel der Planung.....	3
3. Beschreibung und Begründung der Änderungen im Einzelnen.....	6
4. Rahmenbedingungen der Planung.....	7
4.1. Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung.....	7
4.1.1. Anpassung an die Ziele der Raumordnung.....	7
4.1.2. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	7
4.1.3. Änderung des Flächennutzungsplans.....	7
4.2. Plangebiet.....	7
4.2.1. Lage im Ort.....	7
4.2.2. Siedlungsstruktur / Topographie.....	7
4.2.3. Erschließung.....	8
4.2.4. Besitz und Eigentumsverhältnisse.....	8
5. Erläuterungen zum Umweltbericht.....	8
Eingriffsregelung	
5.1. Geltungsbereich.....	9
5.2. Vorgesehene Festsetzungen.....	9
5.2.1. Erschließungsstraßen.....	9
5.2.2. Gemischte Baufläche / Dorfgebiet im Norden (MD 1.1)	9
5.2.3. Gemeinbedarfsfläche Bauhof / Feuerwehr.....	9
5.2.4. Gemischte Baufläche / Dorfgebiet im Norden und Nord-Osten (MD2).....	9
5.2.5. Allgemeines Wohngebiet.....	9
5.2.6. Grünfläche im Süden.....	9
5.2.7. Grünfläche im Westen.....	10
5.2.8. Gemischte Baufläche / Dorfgebiet im Nord-Westen (MD1.2, altes Schulhaus).....	10
5.2.9. Gemischte Baufläche / Dorfgebiet im Süden (MD1.3).....	10
5.2.10. Gemischte Baufläche / Dorfgebiet im Süd-Westen (MD1.3).....	10
5.2.11. Gemeinbedarfsfläche im Westen (Kindergarten).....	10
5.2.12. Zusammenfassung.....	10
6. Wesentliche Belange und Auswirkungen der Planung.....	10
6.1. Verkehrserschließung.....	10
6.2. Ver- und Entsorgung.....	11
6.3. Naturschutz und Landschaftspflege.....	11
6.4. Sonstige Auswirkungen.....	11
7. Alternativen.....	11
7.1. Alternative Lösungen.....	11
7.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Änderungen.....	11
8. Maßnahmen zur Verwirklichung.....	11

1 VERFAHRENSABLAUF UND GRUNDLAGEN

1.1 Verfahrensablauf

1. Gemeinderat Bergen hat in der Sitzung vom 23. Oktober 2018 die Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. Dezember 2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30. August 2018 hat in der Zeit vom 02. Januar bis 04. Februar 2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30. August 2018 hat in der Zeit vom 02. Januar bis 04. Februar 2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30. August 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Mai bis 03. Juni 2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 30. August 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03. Mai bis 03. Juni 2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 20. Juni 2019 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 30. August 2018 festgestellt.

7. Das Landratsamt hat den Flächennutzungsplan mit Bescheid vom 07.11.19 AZ FAP_Berg_5 KBM gemäß § 6 BauGB genehmigt.

8. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am 16.12.19 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan ist damit wirksam.

1.2 Grundlagen des Flächennutzungsplanes

Grundlagen des Flächennutzungsplans sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Außerdem wurde die Planzeichenverordnung (PlanzV) zugrunde gelegt.

2 ANLASS UND ERFORDERNIS SOWIE ZIEL DER PLANUNG

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 3a „Am Stockerfeld“ neu aufgestellt wird. Dieser enthält lediglich einzelne Änderungen (siehe unten) im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 3 „Am Stockerfeld“ von 1999. Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Änderung für ein Grundstück, das für eine Mehrzweckhalle vorgesehen war. Dieses soll nun mit Einfamilienhäusern und geringer Büronutzung bebaut werden.

In diesem Zusammenhang wird die Fläche, die auch im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf bezeichnet ist, geändert.

Der Beschluss der Gemeinde ist dahingehend erweitert, als die Gelegenheit genutzt wird, auch einige Festsetzungen, die in der Vergangenheit zu Ausnahmen und Genehmigungsverfahren geführt haben, an die in neueren Bebauungsplänen anzupassen. Diese ändern jedoch nicht die Art und das Maß der baulichen Nutzung, lediglich die Gestaltung.

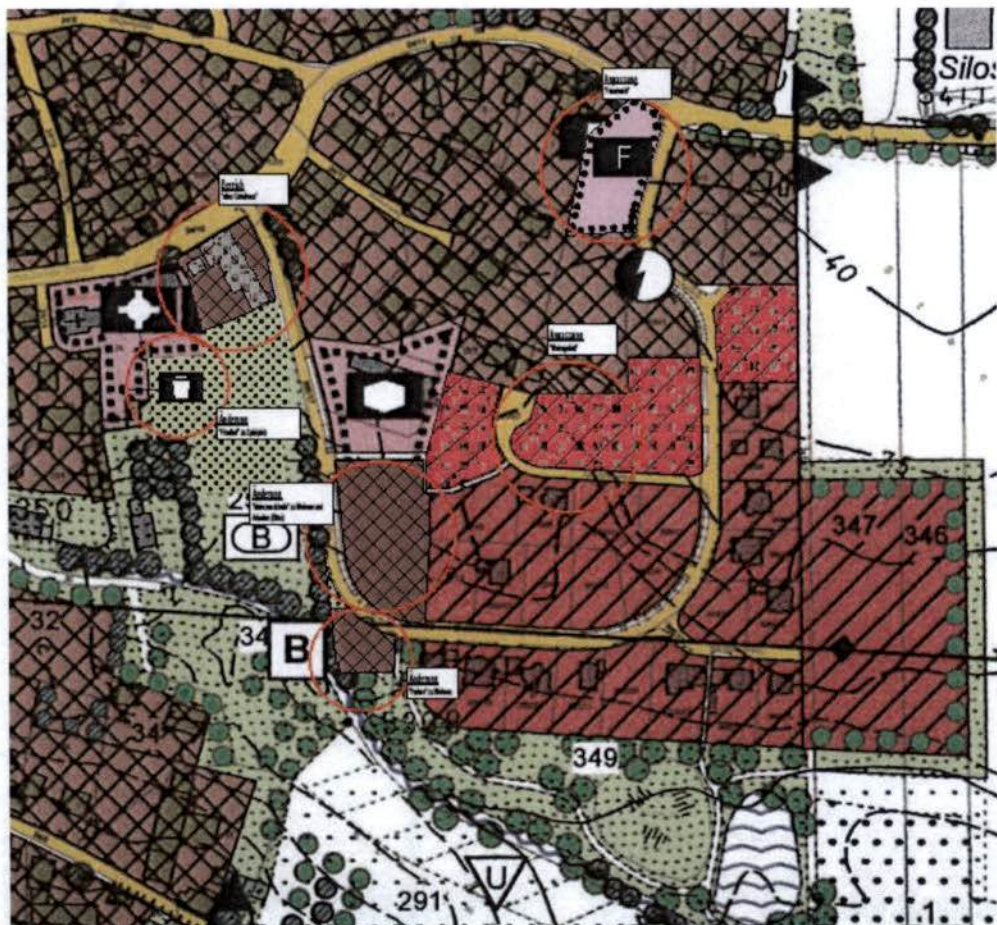
Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan in diesem Teilbereich Bergen Ost, „Am Stockerfeld“ in den entsprechenden Punkten mit geändert und geringfügige Ungereimtheiten mit angepasst.



Bebauungsplan Ausschnitt mit bezeichneten Änderungsbereichen



Flächennutzungsplan Bestand



Flächennutzungsplan Neu

3 BESCHREIBUNG UND BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGEN IM EINZELNEN

Bereich „Altes Schulhaus“:

Das angrenzende alte Schulhaus wird als Schulhaus nicht mehr benötigt. Es wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3a mit einbezogen, da es im Zuge der aktuell laufenden Dorferneuerung neu genutzt werden soll. Die genaue Nutzung ist noch nicht klar. Eine Sanierung steht an, in diesem Zusammenhang wird ein Teilabbruch und bei Bedarf ein Neubau im südlichen Teil geprüft. Es sollten möglichst viele Optionen für die Gemeinde Bergen offen gehalten werden. Im Flächennutzungsplan wird das Zeichen für „Schule“ herausgenommen und die Fläche zum Dorfgebiet MD 1 dazugenommen.

Bereich „Friedhof“:

Der Friedhof befindet sich um die Kirche St. Georg und südlich davon. Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung des Friedhofes im Bereich des Geltungsbereiches ist nicht mehr nötig. Daher hat die Gemeinde beschlossen, diese Fläche für den neuen Spielplatz zu verwenden, da sie für alle Kinder ortskernnah günstig zu erreichen ist.

Die Eingrünungsfläche, die um diese Fläche geplant war, ist bereits nicht mehr vorhanden. Sie wird im Zuge der Erstellung des Spielplatzes an der Nord- und Westgrenze ersetzt.

Bereich „Kindergarten“:

Im Bereich des Kindergartens ist inzwischen ein Anbau erfolgt. Hier wird der Bebauungsplan den Gegebenheiten angepasst und aktualisiert. Im Flächennutzungsplan ändert sich hier nichts.

Änderungsbereich „Mehrzweckhalle“:

Die Fläche für die Sportmehrzweckhalle wurde im Jahr der Aufstellung für wünschenswert gehalten und daher vorgesehen. Die finanziellen Mittel haben es der Gemeinde bisher nicht erlaubt, diese Halle, die auch für Festivitäten und Versammlungen gedacht war, zu bauen, und es zeichnet sich ab, dass sich das in den nächsten Jahren nicht ändern wird. Inzwischen ist der Bedarf für diese Halle auch nicht mehr gegeben.

Das alte Schulhaus im Ortskern steht zur Verfügung, da es als Schule nicht mehr genutzt wird. Es wird momentan für Gemeinderäume, Bürgermeister und Sitzungssaal genutzt. Außerdem ist eine Wohnung im Obergeschoss. Im Zuge der Dorferneuerung könnte dieses Gebäude saniert, ergänzt und weiteren Nutzungen zugeführt werden. Diese sind im Detail noch in der Diskussion. Ob hierfür ein Teil aus den 60er Jahren abgebrochen und neu angebaut werden wird, ist noch unklar. Das Schulhaus mit seinem großen Grundstück in der Ortsmitte bietet hier viele Möglichkeiten.

Es besteht auch daher kein Grund, das ursprünglich vorgesehene Grundstück für eine Sportmehrzweckhalle weiter vorzuhalten.

Änderungsbereich „Parken“:

In der Folge besteht auch nicht weiter die Notwendigkeit im Süden der ehemals vorgesehenen Mehrzweckhalle eine Parkfläche vorzusehen. Diese wird im Zuge der Änderungen zu einem Baugrundstück geändert.

Beide Grundstücke (Parken und Mehrzweckhalle) sind bereits erschlossene Flächen die einer Nutzung zugeführt werden, der vorhandenen Struktur in dem Ortsteil wird städtebaulich Rechnung getragen.

Anpassung „Wohngebiet“:

Hier ist schon im Bebauungsplan von 1999 ein Wohngebiet ausgewiesen. Hier wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

Anpassung „Feuerwehr“:

Hier ist schon im Bebauungsplan von 1999 eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen. Hier wird der Flächennutzungsplan berichtigt.

4 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

4.1 Übergeordnete Planungen und vorbereitende Bauleitplanung

4.1.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Ein Ziel der Raumordnung ist unter anderem, für die Entwicklung von Ortschaften bevorzugt im Ortsbereich vorhandene oder angrenzende Flächen heranzuziehen. Diesem Ziel wird entsprochen.

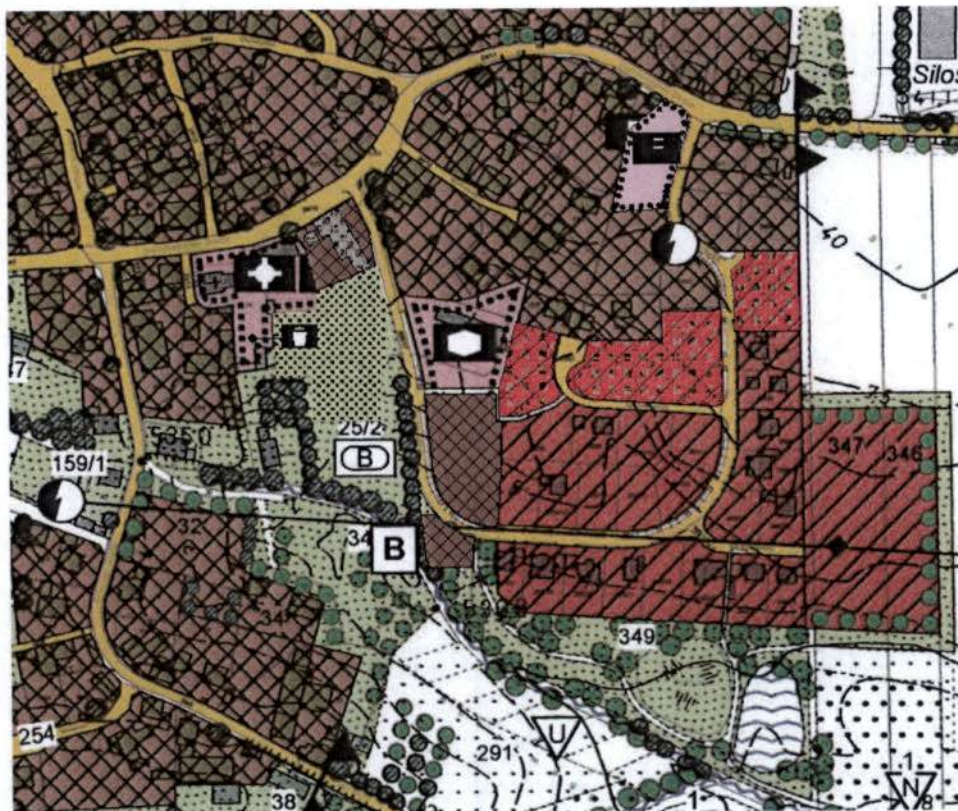
4.1.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bergen mit integriertem Landschaftsplan (siehe oben)

4.1.3 Änderung des Flächennutzungsplans

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, da im Flächennutzungsplan für das Grundstück, auf dem die Mehrzweckhalle vorgesehen war, eine Fläche für den Gemeinbedarf vorgesehen ist. Die Fläche, die für eine Erweiterung des Friedhofes vorgesehen war, wird für den Spielplatz genutzt und die Schule ist noch keiner endgültigen neuen Nutzung zugeführt, wird als Schule aber nicht mehr benötigt.

Außerdem ist eine redaktionelle Anpassungen notwendig, die im Zuge der Änderung angepasst werden: nördlich der Stichstraße ist im Bebauungsplan von 1999 ein Wohngebiet eingetragen, im Flächennutzungsplan ist hier ein Dorfgebiet. Hier wird die Darstellung angepasst. Ebenso angepasst wird die Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich der Feuerwehr.



Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 6 Abs. 3 BauGB und wurde mit Bekanntmachung vomrechtswirksam. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.2 Plangebiet

4.2.1 Lage im Ort

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand von Bergen, südöstlich der Ortsdurchfahrt und direkt süd-östlich neben dem Ortskern. Das alte Schulhaus steht an der Ortsdurchfahrt im Ortskern und befindet sich im Nord – Westen des Geltungsbereiches.

Das Gebiet wird erschlossen von einer Ringstraße, die von der Ortsdurchfahrt abzweigt und wieder auf sie trifft. Im Süden des Geltungsbereiches geht die Bebauung in eine parkähnliche Landschaft über, die für Begrünung und Entwässerung von Regenwasser genutzt wird. Am südlichen Rand dieser Fläche befindet sich ein kleiner Bachlauf.

Westlich des Geltungsbereiches schließt neben dem Bolzplatz und dem geplanten Spielplatz weitere dörfliche Bebauung an. Im Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind weitgehend bebaut, lediglich in der Mitte sind fünf Grundstücke unbebaut, sowie im südlichen Bereich drei.

Unbebaut ist auch die Fläche, die für die Mehrzweckhalle vorgesehen war, sowie die dafür vorgesehene Parkfläche im Süden davon.

4.2.2 Siedlungsstruktur, Topographie

Die Flächen des Baugebietes sind aktuell größtenteils bebaut. Einzelne Bereiche sind als Dorfgebiete ausgewiesen, hier befinden sich einzelne landwirtschaftliche Betriebe.

Dorfgebiete sind da ausgewiesen, wo sie große Nähe zum Ortskern oder zu landwirtschaftlichen Betrieben aufweisen. Diese Struktur wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

Die Siedlung ist geprägt von Einfamilienhäusern, die unterschiedliche Dachformen, jedoch überwiegend Satteldächer aufweisen und meist maximal zwei bis drei Vollgeschosse haben.

4.2.3 Erschließung

Die Zufahrtsstraße „Am Stockerfeld“ ist als Ringstraße vorhanden.

Der Ortskern befindet sich in ca. 200m Luftlinie Entfernung.

Die nächste größere Ortschaft ist Nennslingen in 4,5 km Entfernung, hier gibt es einen Supermarkt, kleinere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Apotheke. Außerdem ist hier die Grundschule.

Ein Kindergarten und eine Kinderkrippe befindet sich im Ort im Geltungsbereich.

Weißenburg ist in 14,2 km bei einer Fahrzeit von ca. 16 Minuten zu erreichen. Hier befinden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten und alle weiterführenden Schulen.

4.2.4 Besitz und Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück mit der Flurnummer 25/9 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Bergen. Ebenso die gemeindlich genutzten Grundstücke wie der Bolzplatz, der Kindergarten das Feuerwehrgebäude, der Bauhof oder die allgemeinen Grünflächen sowie die vorgesehene Parkfläche. Die anderen Flächen sind in Privatbesitz.

5 ERLÄUTERUNG ZUM UMWELTBERICHT

Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan Nr. 3. „Am Stockerfeld“ ist seit 26.04.1999 rechtskräftig. Damit sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbunden sein könnten, sowie deren Ausgleich, abschließend geregelt.

Die Betrachtung zur Eingriffsregelung findet deshalb als Vergleich statt zwischen den Festsetzungen der rechtskräftigen Fassung des Bebauungsplans mit dem aktuellen Entwurf (08/2018). Als Maßstab für die Betrachtung wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung angewandt.

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Nordwesten um ein bereits bebautes Grundstück erweitert. Im übrigen Teil des Plangebiets bleibt der Geltungsbereich unverändert.

Durch die vorgesehene Festsetzung soll für das zusätzliche Grundstück keine weitergehende Bebauung vorbereitet werden. Ein Eingriff in den Naturhaushalt wird dadurch nicht hervorgerufen oder vorbereitet.

5.2 Bedarf an Grund und Boden

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt 78.494 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes von 1999 beträgt 77.233 m², er ist um 1261 m², um das Grundstück des alten Schulhauses erweitert worden. Ansonsten ist der Geltungsbereich inklusive der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gleich geblieben.

5.3 Vorgesehene Festsetzungen

5.3.1 Erschließungsstraßen

Die bisherigen Festsetzungen für die Straßenverkehrsflächen werden hinsichtlich Lage, Ausmaß und Ausgestaltung einschließlich der damit verbundenen Begrünung unverändert übernommen. Hierdurch entsteht kein neuer/ zusätzlicher Eingriff.

5.3.2 Gemischte Baufläche/ Dorfgebiet im Nordosten (MD 1.1)

Die vorgesehenen Festsetzungen hinsichtlich GRZ, GRZ und Baugrenze sind identisch mit der rechtskräftigen Fassung. Die vorgesehene Änderung bei den Anzahlen der Vollgeschosse und bei den Dachformen lassen keine erhöhte Versiegelung zu; der Eingriffstyp bleibt unverändert. Ein zusätzlicher Eingriff entsteht nicht.

5.3.3 Gemeinbedarfsfläche Bauhof, Feuerwehr

Für die betreffende Fläche ist eine Änderung des Flächentyps vorgesehen. Die Regelungen hinsichtlich GRZ, GFZ, Anzahl der Vollgeschosse und Baugrenze bleiben unverändert. Vorgesehene Veränderungen bei den Dachformen lösen keinen zusätzlichen Eingriff aus.

5.3.4 Gemischte Baufläche / Dorfgebiet im Norden und Nordosten (MD 2)

Die vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu GRZ, GFZ, Baugrenzen und Anzahl der Vollgeschosse sind identisch mit den bisherigen Festsetzungen. Ein zusätzlicher Eingriff wird dadurch nicht hervorgerufen.

5.3.5 Allgemeines Wohngebiet

Die vorgesehenen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen zu GRZ, GFZ und Anzahl der Vollgeschosse sind identisch mit den bisherigen Festsetzungen. Eine geringfügige Änderung ist für die Baugrenze vorgesehen (Teilfläche im Süden). Außerdem werden Festsetzungen die Dachformen und -neigungen sowie für die zulässigen Wandhöhen neu gefasst. Die bisher bereits zulässige wie auch die künftige Eingriffsschwere ist dem Typ B zuzuordnen, so daß kein zusätzlicher Eingriff entsteht.

5.3.6 Grünfläche im Süden

Die Festsetzungen zur großen Grünfläche im Süden mit dem Regenklärteich sind identisch übernommen. Ein Kompensationsbedarf entsteht dadurch nicht.

5.3.7 Grünfläche im Westen

Die Festsetzungen zur Grünfläche im Westen des Plangebiets (Bolzplatz, Spielplatz) sind gegenüber der bisherigen Planfassung unverändert. Ein Kompensationsbedarf entsteht dadurch nicht.

Auch aus der Veränderung der Nutzungsart innerhalb der Grünfläche (Neubau Spielplatz zu Lasten der bisherigen Friedhofserweiterungsfläche) erwächst kein Kompensationsbedarf. Die Eingrünungsfläche um den ehemals geplanten Friedhof wird im Zuge des Neubaus des Spielplatzes an die Nord- und Westgrenze dieses Grundstückes verlegt und neu angepflanzt.

5.3.8 Gemischte Baufläche/ Dorfgebiet im Nordwesten (MD 1.2, altes Schulhaus)

Die zusätzlich in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommene Fläche (s.o.) ist bereits bebaut. Die vorhandene Bebauung würde bei einem Neubau auf der freien Wiese bereits eine Eingriffsschwere des Typs A (hoher Versiegelungsgrad) bedeuten. Durch die vorgesehenen Festsetzungen wird ein noch weiterer Versiegelungsgrad nicht begründet; ein zusätzlicher Eingriff entsteht dadurch nicht.

5.3.9 Gemischte Baufläche/ Dorfgebiet im Süden (MD 1.3)

Die Fläche ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan als Parkplatz festgesetzt, der dem Betrieb der damals geplanten Mehrzweckhalle dienen sollte. Der Fortbestand der im Bebauungsplan dargestellten 20 kV-Freileitung wird gerade noch geprüft. Der westliche Teil der Fläche ist zur Eingrünung als Grünfläche vorgesehen.

Eine Bebauung der Fläche mit einem Gebäude müsste diese Leitung ggfs. berücksichtigen. Unter Berücksichtigung der bildhaften Darstellung des seinerzeit geplanten Parkplatzes ist hinsichtlich des Versiegelungsgrades anzunehmen, daß dieser Parkplatz hinsichtlich der Eingriffsschwere bereits den Typ A erreicht (hoher Versiegelungsgrad). Mit den vorgesehenen Festsetzungen ist eine weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades im Sinne des Leitfadens nicht verbunden.

Abhängig von der Anordnung einer möglichen Bebauung und der Eingrünung sind ggfs. Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Ausblick entlang der Leitung) zu erwarten, die u.U. gesondert zu betrachten wären.

5.3.10 Gemischte Baufläche/ Dorfgebiet im Süd-Westen (MD 1.3)

Diese Fläche ist bisher als Sport-Mehrzweckhalle (Dorfgebiet mit Zweckbindung Gemeinbedarf) festgesetzt. Die Festsetzung der zulässigen GRZ wird beibehalten, die GFZ verringert. Die Festsetzung der Baugrenze bleibt nahezu unverändert.

Die alleinige Änderung der Zweckbindung bei Beibehaltung der Vorgaben zur maximal zulässigen Bebauung ruft keinen Kompensationsbedarf hervor.

5.3.11 Gemeinbedarfsfläche im Westen (Kindergarten)

Diese Fläche ist bisher als Kindergarten (Dorfgebiet mit Zweckbindung Gemeinbedarf) festgesetzt. Die Flächenabgrenzung wird zusammen mit der Baugrenze an die bereits erfolgte Bebauung angepasst, unter Beibehaltung der zulässigen Maximalwerte für GRZ und GFZ.

Die bisher als Grünfläche festgesetzte Teilfläche wird verkleinert.

Da die Bebauung auf Grundlage des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgt ist, wird davon ausgegangen, daß durch die Erweiterung des Kindergartens entweder kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entstanden ist oder daß ein möglicherweise festgestellter zusätzlicher Eingriff entsprechend ausgeglichen wurde.

5.3.12 Zusammenfassung

Ein zusätzlicher Eingriff findet nicht statt, daher ist eine Anpassung des Grünordnungsplanes nicht notwendig.

6 WESENTLICHE BELANGE UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehrserschließung

Die externe Verkehrserschließung ist bereits vorhanden, und wird wie im Bestand belassen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Geltungsbereiches besteht und muss nicht angepasst werden, da alle Grundstücke erschlossen sind. Lediglich bei Teilung des ehemaligen Grundstückes für die Mehrzweckhalle muss eine interne Lösung (z.B. Grunddienstbarkeit) gefunden werden, da die Anschlüsse des gesamten Grundstückes im Süden liegen.

6.3 Naturschutz und Landschaftspflege

Im Planbereich sind keine seltenen oder schutzwürdigen Biotope, Böden oder sonstige Bereiche mit besonderen ökologischen Funktionen vorhanden. Auch gehen keine erholungswirksamen Freiflächen verloren

6.4 Sonstige Auswirkungen

Derzeit sind keine sonstigen Auswirkungen erkennbar.

7 ALTERNATIVEN

7.1 Alternative Lösungen

Die Änderungsbereiche liegen in einem schon bebauten Gebiet, die Erschließung ist komplett vorhanden. Vorhandene Brachen werden im Sinne der Umgebung genutzt. Daher gibt es keine besseren Alternativen.

7.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Änderungen

Bei Nichtdurchführung der Änderungen würden die Grundstücke im Süden weiterhin brach liegen, andere Grundstücke müssten erschlossen oder gefunden werden.

Bei Neubauten oder Änderungen am Bestand müssten weiterhin Ausnahmen erteilt werden. Der Flächennutzungsplan würde an einzelnen Stellen nicht dem Stand der Dinge entsprechen.

8 MASSNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG

Die für die Änderungen notwendigen Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Die Neuordnung des Bodens und katastermäßige Eintragung ist nur im Bereich des Grundstückes notwendig, das von Parkfläche zu Grundstücksfläche neu genutzt wird. Hier wird ein Teil der vorhandenen Eingrünung zugeschlagen. Das neu zu bildende Grundstück wird vom staatlichen Vermessungsamt durchgeführt, wenn es bebaut wird.

.....
Walter Gloßner, Erster Bürgermeister