Bebauungsplan Nr. 55b „2. Erweiterung Westliches Wannental“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 55b „2. Erweiterung Westliches Wannental“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 11.03.2017 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Des Weiteren wurde eine artenschutzrechtlicher Kurzbericht, ein geotechnischer Untersuchungsbericht sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange durchgeführt (§ 2 Abs. 4, § 3, § 4 BauGB).

Entsprechend § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan nach Rechtskraft eine Zusammenfassende Erklärung mit Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
- der Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange
- der geprüften Planungsalternativen

beizulegen.

1. Artenschutz

Im Mai 2015 wurde das Plangebiet begangen und ein artenschutzrechtlicher Kurzbericht erstellt. Alle Bäume im Geltungsbereich wurden auf Aushöhlungen geprüft, der Schuppen wurde auf Hinweise auf Fledermäuse oder Brutvögel untersucht. Das Ergebnis der Untersuchung war, dass aufgrund der noch sehr jungen Bäume keine relevanten Strukturen vorhanden waren. Hinweise auf Brutvögel oder Fledermäuse ergaben sich nicht. Ein Quartierpotenzial für Fledermäuse besteht nicht. Die detaillierten Ergebnisse sind dem artenschutzrechtlichen Kurzbericht zu entnehmen.

Mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen durch das Vorhaben ist nicht zu rechnen.

2. Umweltbelange / Eingriffsregelung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde, wie gesetzlich vorgeschrieben, eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in die Planung einflossen. Im Umweltbericht ist dargelegt welche Auswirkungen auf Natur und Landschaft durch den Eingriff zu erwarten sind. Hierfür wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Menschen, Kultur- und Sachgüter beschrieben und bewertet, sowie deren Wechselwirkungen ermittelt. Durch folgende Festsetzungen soll eine Verminderung des Eingriffs erzielt werden:

- Pflanzung einer Immissionsschutzhecke
- Dachbegrünung bei Garagen
- Pflanzung von standortheimischen Laub- oder Obstbäumen auf den Grundstücken
- gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksbereiche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Wege und Platzflächen
- sockellose, kleintierfreundliche Einfriedung

Darüber hinaus ist als Kompensationsmaßnahme im direkten nördlichen Anschluss an das Baugebiet die Anlage einer standortheimischen Feldhecke mit anschließender Streuobstwiese festgesetzt, um den Eingriff auszugleichen.

Nach Realisierung der Planung und der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe, verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Die detaillierten Ergebnisse, Aussagen sowie Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes für die Dauer eines Monats öffentlich in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 ausgelegt. In diesem Zeitraum gingen Stellungnahmen von zwei Einwendern ein. Im Wesentlichen wird die, im Vergleich zum Vorentwurf vom 12.03.2015 der frühzeitigen Beteiligung, um 2,00 m weiter nach Osten verschobene östliche Baugrenze abgelehnt. Der Belang konnte abgewogen werden, in dem die Baugrenze wieder auf den ursprünglichen 6,00 m Abstand zurück verschoben wurde und dafür nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der Baugrenze zulässig sind.

Die ausführliche Behandlung der gemachten Äußerungen und Erörterungen ist der Abwägung zu entnehmen.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt ist, wurden im Rahmen der öffentlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Äußerung gebeten.

Dabei gingen im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zu der Ausgleichsfläche, zu möglichen Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und zur Obstsortenauswahl ein. Durch die fachlichen Stellungnahmen wurden, bis auf eine redaktionelle Änderung, keine Änderungen am Bebauungsplan erforderlich.

Die ausführliche Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen ist der Abwägung zu entnehmen.

5. Planungsalternativen

Aufgrund der notwendigen Schaffung von neuem Wohnraum, der andernorts fehlenden Flächenverfügbarkeit sowie aufgrund dessen dass der Planbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, haben sich im Ortsteil Reutin derzeit keine alternativen Planungsmöglichkeiten ergeben. Durch die Größe und Tiefe des Baugebietes ergab sich die Fortführung der südlichen Bestandsbebauung durch Einzel- und Doppelhäuser. Das Erschließungskonzept sieht die Zufahrt über die zentrale Otto-Hahn-Straße, mit davon abgehenden Erschließungswegen von Norden zu den einzelnen Grundstücken vor. Nach Abwägung der gegebenen Möglichkeiten und der Konzeptvarianten wurde zur Erreichung des Planungszieles die zur Minimierung negativer Umweltauswirkungen am besten geeignete Lösung gewählt.

Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Erweiterung des Siedlungskörpers im nordwestlichen Bereich des Wannentals in Reutin. Der Standort ist insofern günstig, da an die bestehende Infrastruktur angebunden werden kann. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als geplante Wohnbaufläche dargestellt.

Lindau, den 13.3.2017

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister