Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 115 „Paradiesweg“, Oberreitnau

Der Bebauungsplan Nr. 115 „Paradiesweg“ ist mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 05.11.2016 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 artenschutzrechtliche Prüfung 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

Aufgrund der nur unterdurchschnittlich vorhandenen Strukturen wurde eine Relevanzbegehung im Plangebiet durchgeführt. Jahreszeitbedingt konnte für die faunistische Bewertung des Plangebietes nur eine Einschätzung des Arteninventars erfolgen. Aus diesem Grund fand zusätzlich eine „worst-case“ Betrachtung des Arteninventars statt.

Es wurden im direkten Plangebiet keine Brutvögel nachgewiesen bzw. ist aus den vorhandenen Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung als landwirtschaftlich intensiv genutzter Fläche kein potenzielles Vorkommen von bodenbrütenden Arten anzunehmen. Der Vorhabenstandort dient prinzipiell der Futtersuche durch Vogelarten des Siedlungsbereiches. Hierbei handelt es sich jedoch um allgemein häufig vorkommende Arten, so dass erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten sind.

Für Fledermäuse ist die Fläche von geringer Bedeutung, da keine Leitstrukturen vorhanden sind. Strukturen für höhlenbrütende Vögel oder Fledermäuse sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch das geplante Vorhaben werden weder für gemeinschaftlich geschützte Arten noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, 2 und 3 ausgelöst werden.

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, inwieweit das Gebiet als Planungsabsicht erforderlich ist und welche Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten sind. Hierfür wurden die voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter beschrieben und bewertet, sowie deren Wechselwirkungen ermittelt. Durch folgende Festsetzungen soll eine Verminderung des Eingriffs erzielt werden:

- Dachbegrünung bei Nebengebäuden
- Eingrünung und naturnahe Gestaltung der Flächen mit Pflanzgebot
- Sockellose, kleintierfreundliche Einfriedung
- Anlegen von Grünflächen und Pflanzen von Bäumen im Straßenraum
- Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen

Darüber hinaus sind Kompensationsmaßnahmen wie den Erhalt der offenen Wiesenflächen, die Förderung lichter, gestufter Waldränder, die Förderung und Erhalt stark gefährdeter Tier- und Pflanzenarten durch schonendes differenziertes Mahdregime und dadurch Zurückdrängung von Neophyten außerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken Nr. 1032 und 1033 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 ging die Stellungnahme eines Einwenders ein. Im Wesentlichen wird auf die Thematik der Sicherstellung der Erreichbarkeit der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen hingewiesen. Die Belange konnten abgewogen werden. Die Baumpflanzung in Mitten des Wendehammers wurde so reduziert, dass ein reibungsloses Durchfahren ermöglicht werden kann.

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

4. Behördenbeteiligung

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

Dabei gingen im Wesentlichen Hinweise und Anregungen zu einer dauerhaften und gepflegten Ortsrandeingrünung, zu möglichen Immissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlich Flächen, zur verkehrlichen Anbindung an die LI 6 und die zu berücksichtigenden Sichtdreiecke und das damit verbundene Freihalten der Sichtbereiche von Bebauung und Bepflanzung. Weiterhin gingen Anregungen zu einer möglichen Schallreflexion der Garagen entlang der Kreisstraße LI 6, zur Oberflächenwasserbeseitigung, zur Auswahl der Gehölze, zur Schaffung ausreichender öffentlicher Stellplätze, zur Anzahl der privaten Garagen und Stellplätze, zur Bepflanzung des Straßenraumes, zur Regelung der Nebenanlagen sowie zum Umfang der Wendeanlage und des reibungslosen Durchfahren und Wenden innerhalb des Gebietes ein. Die fachlichen Stellungnahmen konnten entweder im Bebauungsplan berücksichtigt werden oder wurden vom Stadtrat im Rahmen der Abwägung zurückgestellt.

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

5. Planungsalternativen

Aufgrund der notwendigen Schaffung von neuem Wohnraum, der fehlenden Flächenverfügbarkeit sowie aufgrund dessen dass der Planbereich im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, haben sich im Ortsteil Oberreitnau derzeit keine alternativen Planungsmöglichkeiten ergeben. Im Rahmen des Planungsprozesses wurden unterschiedliche Planungsalternativen erarbeitet. Die Konzepte unterscheiden sich zum einen im Umgriff und der Anzahl der Baugrundstücke, da zunächst nur die nördlichen Grundstücksflächen zur Verfügung standen, und zum anderen durch die Bebauung mit Doppel- und Reihenhäuser. Das Erschließungskonzept der Stichstraße und Wendeanlage ist bei allen Varianten gleich. 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 am westlichen, im Zusammenhang bebauten Ortsrand von Oberreitnau. 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 09.11.2016

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister