



**Gemeinde Großkarolinenfeld
Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Max-Josef-Straße – Ost II“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Hier: zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB über die Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

1. Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Großkarolinenfeld möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplanes zusätzlichen Wohnraum schaffen und die sozialen Einrichtungen der Gemeinde hinsichtlich der Versorgung von Senioren und Pflegebedürftigen ergänzen, unter Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Insgesamt soll die gesamte Anlage barrierefrei und mit zeitgemäßer Architektur umgesetzt werden. Der Wohnungs- und Nutzungsmix soll den Bewohnern und Gemeindebürgern auch bei intensivem Pflegebedarf den Verbleib in der Heimatgemeinde ermöglichen.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde in der Sitzung des Gemeinderates v. 28.04.2020 gefasst.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die Ergebnisse dieser Studie sind im Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalte der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, insbesondere die zu erwartenden Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass die Auswirkungen der Planung im Wesentlichen gering sind. Durch eine Reihe von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen konnten erhebliche Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft wirksam vermieden bzw. verringert werden.

Durch den Bebauungsplan wird teilweise eine bisherige Außenbereichsfläche überplant. Aus diesem Grund ergibt sich die Verpflichtung einer Kompensation nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Der Kompensationsbedarf wird auf einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Für die Einschätzung des Schutzguts Arten und Lebensgemeinschaften wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Dipl.-Biologin Stegherr v. 12.03.2020) durchgeführt, deren Ergebnis in den Bebauungsplan eingeflossen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Lärmemissionen und -immissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (noise.business v. 20.01.2021) begutachtet. Das Ergebnis ist in die Bauleitplanung eingeflossen.

Der Umweltbericht konnte die Umweltbelange damit ausreichend und umfassend erfassen und bewerten.

Hinsichtlich der einzelnen Schutzgüter kommt die Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

Boden / Fläche: Die Planumsetzung geht mit einer zusätzlichen Bodenversiegelung und Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen (Intensivgrünland) einher. Diese Versiegelung führt zum dauerhaften Verlust der Bodenfunktionen. Seltene Böden sind nicht betroffen. Es wurden daher die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering-mittel eingeschätzt.

Wasser: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind während der Bauphase durch eventuelle Stoffeinträge in das Grundwasser möglich, die sich aber durch sachgerechten Umgang vermeiden lassen. Das anfallende Niederschlagswasser soll in einem Retentionsbecken gesammelt und zur Versickerung gebracht werden, sodass keine Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung resultieren. Aufgrund der Entfernung zu Oberflächengewässern, Überschwemmungsgebieten und Trinkwasserschutzgebieten sind insgesamt geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Klima / Luft: Grünlandbereiche sind wichtige Kaltluftentstehungsgebiete, die durch die Planumsetzung verloren gehen. Als Luftleitbahn fungiert v. a. der östliche Teilbereich des Geltungsgebietes im Gebiet des Erlbaches, das keine wesentlichen Veränderungen erfährt. Aufgrund der Kleinräumigkeit des Vorhabens, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima gering eingeschätzt. Als eine Verbesserung der klimatischen Situation kann die festgesetzte Durchgrünung des Plangebietes angesehen werden.

Arten- und Lebensräume: Das Plangebiet hat aus naturschutzfachlicher Sicht für Arten und Lebensräume keine große Bedeutung. Der Großteil der Fläche besteht aus gedüngtem, mehrschürigem Grünland ohne jegliche Strukturanreicherung. Die zur Rodung vorgesehenen Gehölze im Bereich der geplanten Zufahrt im Südwesten sind relativ dicht und bieten damit, in Kombination mit den angrenzenden teils verwilderten Gartenflächen Nahrungshabitate, für gehölzbrütende Vogelarten gute Brutmöglichkeiten. Auf Grund der geringen Ausdehnung des Gehölzes ist jedoch nicht mit Vorkommen anspruchsvoller, gefährdeter Arten zu rechnen.

Das kartierte Biotop im Osten des UG ist artenschutzrechtlich und naturschutzfachlich von sehr hoher Bedeutung. Es bietet Lebensraum für eine Vielzahl geschützter Wirbeltierarten, Insekten und sonstiger Kleintiere. Solche Flächen sind in Städten und Gemeinden oft kaum noch zu finden und bilden die Grundlage für eine intakte Stadtnatur. Sie sind daher innerhalb von Siedlungen von besonders hoher Wertigkeit für die Artenvielfalt. Eine Betroffenheit im Sinne der saP und die damit verbundenen Verstöße gegen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können hier insbesondere bei Fledermäusen und Vögel einschlägig sein. Aus diesem Grunde wurde dieser Bereich im Rahmen der Planung ausgespart. Die geplante Wegeverbindung liegt außerhalb des Biotopes.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut konnten mit festgesetzten Maßnahmen vermieden bzw. vermindert werden. Verbleibende Auswirkungen werden in einer externen Ausgleichsfläche kompensiert. Insgesamt sind damit die Auswirkungen auf das Schutzgut von geringer – mittlerer Erheblichkeit.

Mensch: Das Plangebiet weist keine besondere Erholungsfunktion auf.

Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen der Menschen in dem angrenzenden Siedlungsbereich durch Lärm, Licht und Erschütterung zu rechnen. Die betriebsbedingten Auswirkungen entfallen größtenteils auf die angrenzenden Wohnnutzungen im Norden und Westen und werden durch die Verkehrszunahme verursacht. Diese wurde in der schalltechnischen Untersuchung gutachterlich bewertet mit dem Ergebnis, dass sowohl durch die Erweiterung/Neubau des Erschließungsstiches ins Plangebiet als auch durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen keine Überschreitungen von Grenz- oder Orientierungswerten resultieren.

Im Zuge der gutachterlichen Untersuchung wurde festgestellt, dass im Vorhabengebiet zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse die Errichtung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich wird, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering - mittel eingestuft.

Landschaftsbild: Die strukturarme Ortsrandlage hat keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Eine Bedeutung kommt erst den östlichen, in der Planung unveränderten Flächen am Erlbach zu. Anlagebedingt stellt die Überbauung des intensiv landwirtschaftlich genutzten Geltungsbereiches die größten Auswirkungen dar. Jedoch werden diese negativen Wirkungen durch die Begrenzung der Überbauung auf den westlichen Teil des Plangebietes, den nur stark eingeschränkten Eingriff in den höherwertigen östlichen Teil sowie die vorgesehene umfangreiche Durchgrünung stark reduziert. Durch die vorgelagerte Angliederung an die Bestandsbebauung werden die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich stark reduziert. Zudem werden durch das Vorhaben keine negativen Blickbezüge geschaffen. Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als gering - mittel eingestuft.

Kultur- und sonstige Sachgüter: Das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter ist von der Planung nicht betroffen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern: Wechselwirkungen liegen v. a. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Arten und Lebensgemeinschaften und Landschaftsbild vor. Beeinträchtigung der Wechselwirkungen ergeben sich nicht.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

3.1. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 25.05.2020 bis 26.06.2020 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Die Würdigung der Stellungnahmen ergab insbesondere folgende Berücksichtigung in den Planunterlagen:

- Aufgrund privater Einwendungen wurde eine schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben erarbeitet.
- Aufgrund privater Einwendungen wurde der Geltungsbereich um die arrondierenden Flächen im Süden (allgemeines Wohngebiet) außerhalb des Vorhabengebietes, die keine sachnotwendige Ergänzung zum Vorhaben darstellen, reduziert.
- Aufgrund privater Einwendungen wurde der Stellplatzschlüssel für unterirdische Stellplätze erhöht.
- Fachliche Empfehlungen der unteren Naturschutzbehörde zur Anlage und Pflege der Ausgleichsfläche wurden eingearbeitet. Darüber hinaus wurde eine Pflanzliste gemäß der Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde festgesetzt.
- Die Festsetzungen durch Text und Hinweise durch Text wurden auf Grundlage der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes zu den Themenbereichen Objektschutz/wild abfließendes Oberflächenwasser sowie Grundwasser ergänzt.

Darüber hinaus wurde die externe Ausgleichsfläche auf Wunsch der Gemeinde verlegt.

Nicht berücksichtigt wurden die folgenden Anregungen:

- Eine private Anregung regt eine Erschließung des Gebietes über andere Flächen an. Dieser Anregung konnte aufgrund eigentumsrechtlicher Belange nicht nachgekommen werden.

- Eine weitere private Einwendung regt an die Höhenentwicklung insgesamt zu reduzieren. Dies ist nicht möglich, da die Höhenentwicklung erforderlich ist, um auch in den Obergeschossen die geplante Nutzung zu realisieren und der Bodenschutzklausel gerecht zu werden. Die Höhenentwicklung ist verträglich.

Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann dem Gemeinderatsbeschluss vom 20.10.2020 entnommen werden. In dieser Sitzung des Gemeinderates wurde auch der Billigungs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

3.2. Öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde im Zeitraum vom 09.11.2020 bis 11.12.2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Die Würdigung der Stellungnahmen ergab insbesondere folgende Berücksichtigung in den Planunterlagen:

- Aufgrund privater Einwendungen wurde im Schallschutzgutachten die Schutzwürdigkeit der umliegenden Bebauung von einem Dorfgebiet aufgrund der faktischen Nutzung in ein allgemeines Wohngebiet geändert. Aufgrund dessen werden zwei Stellplätze an der Nordwestseite des Gebietes künftig als Garage festgesetzt.
- Aufgrund der Anregung der unteren Naturschutzbehörde wurde der Aufwertungsfaktor der Ausgleichsfläche in Teilen erhöht.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich um eine Teilfläche der Fl.Nr. 353, die fälschlicherweise einbezogen wurde, reduziert.

Nicht berücksichtigt wurden die folgenden Anregungen:

- Auf die öffentlichen Stellplätze am Erschließungsstich wird nicht verzichtet. Eine Schallschutzwand wird nicht errichtet. Die Stellplätze werden auch nicht auf die andere Straßenseite verlegt. Eine immissionsschutzrechtliche Erforderlichkeit für diese Änderung gibt es nicht.
- Auch wird der Einwendung des AELF, Fachbereich Landwirtschaft nicht gefolgt, die anregte die Ausgleichsflächen teilweise im Vorhabengebiet umzusetzen. Naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahmen im erforderlichen Umfang lassen sich hier nicht umsetzen.
- Es erfolgte keine Festsetzung der Oberkante Rohfußbodens in einer Höhenlage von 25 cm über dem umliegenden Gelände, wie vom Wasserwirtschaftsamt empfohlen. Eine besondere Gefährdungslage, die eine solche Festsetzung erfordert, wird nicht gesehen.

Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann dem Gemeinderatsbeschluss vom 09.02.2021 entnommen werden.

3.3. Erneute öffentliche Auslegung § 3 Abs.2 i. V. m. § 4a BauGB und erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 i. V. m. § 4a BauGB

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB wurde im Zeitraum vom 29.03.2021 bis 28.04.2021 durchgeführt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen TöB gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB wurde im gleichen Zeitraum durchgeführt.

Die Würdigung der Stellungnahmen ergab insbesondere folgende Berücksichtigung in den Planunterlagen:

- Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Zuge der Pflanzmaßnahmen der Ausgleichsfläche eine neue Sammeldrainage einzubauen und die Drainagen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen anzuschließen.

Nicht berücksichtigt wurden die folgenden Anregungen:

- Die Ausgleichsfläche wird nicht, wie von privater Seite sowie von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes angeregt, an anderer Stelle ausgeführt, da diese naturschutzfachlich sinnvoll und nachbarschaftlich verträglich ist.
- Der zulässige Versiegelungsgrad wird nicht, wie von privater Seite angeregt, reduziert, da eine ordnungsgemäße Abfuhr des Oberflächenwassers ohne Beeinträchtigung Dritter gegeben ist.
- Eine weitere private Einwendung regt an die Höhenentwicklung insgesamt zu reduzieren. Dies ist nicht möglich, da die Höhenentwicklung erforderlich ist, um auch in den Obergeschossen die geplante Nutzung zu realisieren und der Bodenschutzklausel gerecht zu werden. Die Höhenentwicklung ist verträglich.
- Auch wird der Einwendung des AELF, Fachbereich Landwirtschaft erneut nicht gefolgt, die anregte die Ausgleichsflächen teilweise im Vorhabengebiet umzusetzen. Naturschutzfachlich sinnvolle Maßnahmen im erforderlichen Umfang lassen sich hier nicht umsetzen.

Die detaillierte Behandlung der Stellungnahmen kann dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.10.2021 (Satzungsbeschluss) entnommen werden.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Gründe für die Wahl der Planvariante

Das Plangebiet weist aufgrund seiner zentralen Lage und seiner Anbindung an die zentralen Ortsteile innerhalb des Gemeindegebietes eine sehr gute Anbindung auf, das auch einen wichtigen Aspekt für soziale Einrichtungen darstellt. Der Großteil des Geltungsbereiches einschließlich des für die Überbauung vorgesehenen Bereiches ist im Flächennutzungsplan bereits als Baufläche (WA) verzeichnet. Aufgrund dieser guten Standortfaktoren sowie der an die naturschutzfachlichen Belange angepassten Planung, wurden keine alternativen Standorte innerhalb des Gemeindegebietes geprüft.

Innerhalb des Plangebietes wurden hingegen verschiedene Varianten der Bebauung geprüft. Die gewählte Lösung ist mit den geringsten Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen und mit der besten Realisierbarkeit der gemeindlichen Ziele verbunden.



Bernhard Hohmann
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner



Fessler
1. Bürgermeister



Großkarolinenfeld, den **- 8. Dez. 2021**