

GEMEINDE BUCHDORF BEBAUUNGSPLAN „NEUREUT“, BUCHDORF

Zusammenfassende Erklärung nach §10a Abs.1 BauGB

Gemäß §10a Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Buchdorf möchte mit diesem Bebauungsplan Planungsrecht zur Errichtung von Wohnbebauung schaffen, um der konkreten und nach wie vor hohen Nachfrage zu entsprechen und somit den Bedarf an attraktiven Bauplätzen in Buchdorf zu decken.

Denn:

Durch die Nähe zur B2 liegt Buchdorf infrastrukturell ideal. Viele Menschen arbeiten in den großen Unternehmen in Donauwörth, Monheim sowie weiträumiger in Weißenburg und Augsburg. Daher besteht ein großer Zulauf in der Gemeinde, weil die Menschen sich in der Nähe ihres Arbeitsplatzes niederlassen wollen. Ähnlich verhält es sich im gesamten Landkreis an den überregionalen Hauptachsen.

Dass dieser Trend anhält, zeigt auch an Buchdorfs Entwicklung, betrachtet man beispielsweise die „Brunnenfeld“-Baugebiete, welche ebenfalls nahezu komplett veräußert und bebaut sind. Zudem laufen die Bauarbeiten im Gebiet „Schletzenbach“ auf Hochtouren. Buchdorf möchte nun aber mittel- bis langfristig handlungsfähig bleiben und sieht es daher als unabdingbar an, ein entsprechendes Bauplatzangebot zu eröffnen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Neureut“ dient der Schaffung von Wohnraum, wobei unter anderem die Bedürfnisse von Familien mit Kindern berücksichtigt werden sollen und die Bebauung dementsprechend mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen ist. Gleichzeitig ging in der Vergangenheit jedoch auch die durchschnittliche Zahl an Personen pro Haushalt stark zurück, was auf den vermehrten Anstieg der Singlehaushalte zurückzuführen ist. Um dem ebenfalls entsprechend Rechnung zu tragen sollen zudem Mehrparteienhäuser ermöglicht werden.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan „Neureut“ ist die Umweltverträglichkeit des Vorhabens unter Beachtung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben. Dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot wird zum einen dadurch Rechnung getragen, dass für das Vorhaben Flächen ausgewählt wurden deren Inanspruchnahme aus Sicht der meisten Schutzgüter nur eine geringe bis mäßige Beeinträchtigung hervorruft. Zum anderen werden entsprechende Maßnahmen festgesetzt, die bspw. eine landschaftliche Einbindung gewährleisten sollen. Der nicht kompensierbare Eingriff wird durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen auf den Fl.-Nrn. 213 und 214, Gemarkung Baierfeld sowie 2539 Gemarkung Buchdorf ausgeglichen. Die Maßnahmen sind dabei so konzipiert, dass von der Planung betroffene Tierarten (hier: Feldlerche, Wiesenschafstelze) durch die Aufwertung der Flächen ein entsprechendes Ausweich-Lebensraumangebot erhalten (sog. CEF-Maßnahmen). Hierfür wird ein Monitoring über 5 Jahre angesetzt.

Varianten

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die vorhandene Struktur des südlichen Ortsrandes von Buchdorf aufgenommen und weiterentwickelt. Die Fortführung der Baustruktur liefert einen Beitrag zu einem verträglichen Ortsbild.

Zudem verzeichnet der Flächennutzungsplan der Gemeinde das Plangebiet als Bereich für eine langfristige Siedlungsentwicklung, sodass mit der Ausweisung des vorliegenden Wohngebietes dem planerischen Leitgedanken gefolgt wird.

Die übrigen im Flächennutzungsplan verzeichneten Wohnbauentwicklungsflächen sind bereits bebaut oder es stehen nicht mehr ausreichend Grundstücke zur Verfügung die den derzeitigen Bedarf decken könnten. Somit sind Planungsalternativen nicht gegeben. Vielmehr gab es für das vorliegende Gebiet Variantenüberlegungen bezüglich der internen Aufteilung der Fläche in Verkehrswege, Wohnbaufläche und Grünbereiche.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.1 BauGB und der vorgezogenen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.1 BauGB vom **12.11.2019 bis einschließlich 13.12.2019** sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs.2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB vom **20.01.2020 bis einschließlich 27.02.2020** gingen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen ein:

- Regierung von Schwaben sowie Regionaler Planungsverband Augsburg, jeweils Schreiben vom 13.12.2019 und 27.02.2020
- Landratsamt Donau- Ries, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.12.2019 und 26.02.2020
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Schreiben vom 09.12.2019 und 05.02.2020
- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 23.12.2019 und 14.01.2020
- private Stellungnahme, Schreiben vom 10.12.2019

Einwände, Anregungen oder Hinweise der Träger öffentlicher Belange und der Bürger wurden wie folgt abgewogen:

Die Regierung von Schwaben und der Regionale Planungsverband Augsburg weisen einheitlich darauf hin, dass die Planung den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes der Region Augsburg entsprechen muss (insbesondere flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen, sparsamer Umgang mit Grund und Boden etc.).

Weiterhin weisen die Regierung von Schwaben und der Regionale Planungsverband Augsburg darauf hin, dass die Bebauungsplanunterlagen im Hinblick auf die vom Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie versandte Auslegungshilfe¹ weiter zu ergänzen sind, damit unmissverständlich und plausibel dargelegt ist, welcher Bedarf die geplante Neuausweisung auslöst. Dabei sind auch vorhandene Flächenpotenziale und die Vorgaben des ministerialen Rundschreibens aufzugreifen und abzuhandeln.

Die Notwendigkeit der Ausweisung wurde hierzu in der Begründung ausführlich dargelegt und um entsprechende sachdienliche Informationen/Angaben ergänzt, die aufzeigen, dass der konkrete Bedarf hierfür schlicht gegeben ist und auch künftig vorhanden sein wird, sodass eine Inanspruchnahme von Grund und Boden unabdingbar ist.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Donau-Ries gibt zu verstehen, dass die sich im Laufe des Verfahrens geänderten Ausgleichsflächen weniger gut geeignet sind im Hinblick auf den Artenschutz und es daher über ein Monitoring zu überprüfen gilt, ob die auf den Flächen festgesetzten Maßnahmen ihre Wirksamkeit entfalten. Unter der Voraussetzung, dass dies gegeben ist, kann den vorgesehenen Flächen und Maßnahmen zugestimmt werden. Seitens der Gemeinde wurde daraufhin das Monitoring in den Unterlagen festgeschrieben und für die kommenden Jahre in die Wege geleitet. Die Untere Naturschutzbehörde wird über die Erkenntnisse stets zeitnah informiert, um ggf. entsprechende Abstimmungen vornehmen zu können. Die Maßnahmen auf den Flächen wurden auf weitere Anregung der Unteren Naturschutzbehörde im Hinblick auf eine naturschutzfachliche Aufwertung sowie zu Gunsten der von der Planung betroffenen Offenlandarten optimiert.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) mahnt einerseits den Flächenverbrauch durch das Baugebiet sowie andererseits den Flächenverbrauch durch die Ausgleichsflächen an, insbesondere, da letztere größer sind als der errechnete Bedarf. Bezüglich des Flächenverbrauchs durch das Baugebiet wurde die Notwendigkeit der Ausweisung in der Begründung ausführlich dargelegt und um weitere Angaben/Informationen diesbezüglich ergänzt. Der konkrete Bedarf hierfür ist schlicht gegeben und wird auch künftig vorhanden sein. Hinsichtlich der Ausgleichsfläche ist die überschüssige Fläche darin begründet, dass die Ausgleichsflächen gleichzeitig die Funktion einer artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme übernehmen und somit für die von der Planung betroffenen Offenlandarten eine gewisse Mindestgröße für die Bedürfnisse der Arten erfüllen müssen.

Dass AELF weist zudem darauf hin, dass sich unerwünschte und giftige Pflanzen wie z.B. Kreuzkraut-Arten nicht ausbreiten dürfen. Nachdem aber auch Kreuzkraut-Arten Bestandteil der auf den Ausgleichsflächen bewusst gewollten Artenvielfalt sind, würde eine Begrenzung der Ausbreitung dem Entwicklungsziel der Ausgleichsflächen widerstreben, sodass dem Einwand nicht entsprochen werden kann.

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Rundschreiben an die Gemeinden vom 23.01.2020 samt Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, Stand 07.01.2020

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth bittet um die Beachtung der Einhaltung der einschlägigen Richtlinien/ Verordnungen (bspw. zu Löschwasserversorgung, Grundwasser, Altlasten, Umgang mit Boden, Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen, Niederschlagswasserversickerung, verschmutztem Niederschlagswasser, wild abfließendes Wasser etc.).

Die für die Planung erforderlichen Hinweise wurden in den Unterlagen ausreichend berücksichtigt und -falls erforderlich- entsprechend ergänzt.

In einer privaten Stellungnahme wird die Lage zweier im Vorentwurf enthaltenen, von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgebenen Ausgleichsflächen und der Entzug von landwirtschaftlicher Fläche durch die Ausgleichsflächen an sich bemängelt. Dies würde zu einer „Zersplitterung“ der Feldflur führen.

Dem kann entgegnet werden, dass mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen lediglich baurechtliche und artenschutzrechtliche Vorgaben befolgt werden. Nachdem Ausgleich und Artenschutzbelange auf einer Fläche kombiniert werden können wird damit sogar ein übermäßiger Flächenverbrauch vermieden. Weiterhin haben sich im Laufe des Verfahrens Änderungen in den Ausgleichsflächen ergeben, sodass diese nun nicht mehr inmitten landwirtschaftlicher Nutzflächen liegen, sondern sich in Randlagen befinden. Damit wird auch eine „Zersplitterung“ der Feldflur vermieden. Ferner wird von der Privatperson angemerkt, dass die Ausgleichsflächen sich nicht zu „Unkrautvermehrungsinselfen“ entwickeln dürfen. Im botanischen Sinne gibt es jedoch keine „Unkräuter“ und auf den Ausgleichsflächen ist bewusst eine Artenvielfalt gewollt, sodass diesem Einwand nicht entsprochen werden kann.

AUFGESTELLT/AUSGEFERTIGT:

Es wird bestätigt, dass in dieser zusammenfassenden Erklärung:

- die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden
- und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit der geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, dargestellt ist.

Buchdorf, den 14.04.2020


.....
Georg Vellinger, 1. Bürgermeister

