

Land: Baden Württemberg
Kreis: Ostalbkreis
Stadt: Lauchheim

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kalvarienberg“

V. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

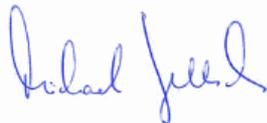
gemäß § 10 (4) BauGB

Anerkannt: Stadt Lauchheim



Andrea Schnele, Bürgermeisterin

Gefertigt: HPC AG Harburg (Schwaben)



Dipl. Ing. Michael Jeltsch
Stadtplaner / Landschaftsplaner



Nördlinger Straße 16
86655 Harburg

Tel.: 09080 999 0
Fax: 09080 999 299
michael.jeltsch@hpc.ag

Plandatum: **22.03.2017 / 30.03.2017 / 28.09.2017 /
redaktionell geändert am 16.08.2018**

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange von Natur und Umwelt wurden im Umweltbericht als separater Teil der Begründung zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Kalvarienberg“ ausführlich dargestellt, die möglichen planungsbedingten Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Umwelt wurden hier beschrieben und bewertet. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen wurden geeignete Maßnahmen aufgezeigt und in die Planung eingearbeitet. Den verbleibenden, unvermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft wurde ein naturschutzfachlich abgestimmtes Kompensationskonzept entgegengestellt.

Durch die in den textlichen Festsetzungen Nr. 17 dem Bebauungsplan zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen aus dem kommunalen Ökokonto der Stadt Lauchheim können die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft gleichwertig ausgeglichen werden.

Im Zuge der Planung des Baugebiets erfolgte die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF – Maßnahmen) vorgeschlagen und in den textlichen Festsetzungen Nr. 18 festgesetzt.

Träger öffentlicher Belange, Fachbehörden und Öffentlichkeit wurden im Zuge der im Bauleitplanverfahren üblichen Beteiligung nach §§ 3 und 4 BauGB gehört und deren vorgebrachte Belange abgewogen und angemessen berücksichtigt.

Ein Monitoring gemäß § 4c BauGB überprüft die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen und stellt deren nachhaltige Wirksamkeit sicher.

2. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit dem **Vorentwurf des Bebauungsplans**. Die hierzu eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden im Sinne des BauGB abgewogen und die Ergebnisse der Abwägung in der weiteren Planung berücksichtigt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung wurden folgende für die Planung relevanten Anregungen oder Bedenken zu Umweltbelangen vorgebracht:

- Das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, stellt die erforderliche Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG für die teilweise Einbeziehung kartierter Biotope in den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans und die teilweise Entfernung des Biotops „Feldhecken an der B29 nördlich Lauchheim“ in Aussicht, sofern die Biotope mittels einer Pflanzbindung gesichert werden und der gerodete Bereich gleichwertig ausgeglichen wird. Hierzu ist jedoch ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG mit Darstellung der konkreten Eingriffsfläche und der entsprechenden Ausgleichsmaßnahme von der Stadt Lauchheim erforderlich.

Diese Anregung wurde berücksichtigt. Die Biotope und Einzelbäume werden im Bebauungsplan durch Pflanzbindungen gesichert. Für die unvermeidbar erforderliche teilweise Entfernung des Biotops „Feldhecken an der B29 nörd-

lich Lauchheim" im Zuge der Errichtung des Lärmschutzwalles wurde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG mit Darstellung der konkreten Eingriffsfläche und der entsprechenden Ausgleichsmaßnahme gestellt. Der Antrag wurde genehmigt. Der Ausgleich wird durch Bepflanzung des Walles (Pflanzgebote) sichergestellt.

- Das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, fordert, dass die im Umweltbericht beschriebenen CEF-Maßnahmen (Maßnahmen M 1 - M3) in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen und zwingend umzusetzen sind und dass dabei die Maßnahmen M 1 und M2 spätestens mit Beginn der Erschließungsmaßnahmen umzusetzen sind. Zudem sind die Anbringungsorte der Nisthilfen in einem Plan darzustellen, der der unteren Naturschutzbehörde zu übersenden ist. Auch ist die vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahme zum Schutz überwinterner Fledermäuse (Kontrolle von Habitatbäumen bei winterlicher Rodung) umzusetzen und in die Textlichen Festsetzungen des o. g. BBP aufzunehmen.

Diese Forderungen wurden berücksichtigt. Die CEF Maßnahmen (Maßnahmen M 1 - M3) und Vermeidungsmaßnahmen (Kontrolle von Habitatbäumen bei winterlicher Rodung) wurden in die textlichen Festsetzungen aufgenommen und werden entsprechend umgesetzt. Die Anbringungsorte der Nisthilfen werden unmittelbar nach Umsetzung der Maßnahme in einem Plan dargestellt und der unteren Naturschutzbehörde übermittelt.

- Das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, beanstandet, dass bei der Bestandsbewertung im Zuge der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der ökologischen Bedeutung und Wertigkeit der Flächen nicht gerecht wird und nicht nachvollziehbar ist. Die Bestandsbewertung ist daher zu überarbeiten.

Der Beanstandung wurde Rechnung getragen, die Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich wurde entsprechend den Anregungen der UNB nochmals überarbeitet. Dabei wurde die Wiesenvegetation dem Biotoptyp 33.41 "Fettwiese mittlerer Standorte" zugeordnet und mit 10 ÖP/m² gegenüber den zuvor verwendeten 6 ÖP/m² beim Biotoptyp „Intensivgrünland“ höher bewertet.

- Das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, stellt die Frage, ob nach Überarbeitung und Korrektur der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der aller Voraussicht nach deutlich höhere Kompensationsbedarf immer noch über das kommunale Ökokonto ausgeglichen werden kann. Zudem erfolgt der Hinweis, dass eine konkrete Zuordnung von Ökokontomaßnahmen erforderlich ist und dass von der Stadt die in Anspruch genommenen Ökokontomaßnahmen im Detail zu benennen sind.

Die Stadt Lauchheim stellt hierzu fest, dass der für das Baugebiet erforderliche Kompensationsbedarf durch das bestehende Ökokonto der Stadt Lauchheim oder ggf. weitere geeignete Maßnahmen gedeckt werden wird und dass im weiteren Planaufstellungsverfahren in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans eine konkrete Zuordnung der Kompensationsflächen erfolgen wird.

- Das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, fordert zudem, dass die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut verpflichtend sei und in den textlichen Festsetzungen des o. g. BBP aufzunehmen ist.

Die Stadt Lauchheim beschließt hierzu, dass die Verwendung von gebietsheimischem Pflanzgut nicht verpflichtend in die textlichen Festsetzungen

aufgenommen wird, da die Pflanzenlisten A – C der Planungsrechtlichen Festsetzungen Teil A Nr. 11 „Baumpflanzungen / Pflanzgebote“ eine nicht abschließende Auflistung standortheimischer Gehölze und bewährter Obstbaumarten darstellt. Diese Listen dienen als Orientierungshilfe bei der Planung von Pflanzmaßnahmen. Ein gewisser Gestaltungsfreiraum wird hier bewusst offengehalten, um standörtlichen Besonderheiten, örtlichen Gestaltungszielen, etc. Rechnung zu tragen (z. B. durch Auswahl von an das Stadtklima angepassten, robusten Sorten bei Straßenbäumen, etc.). Die Verwendung von Gehölzen aus diesen Pflanzenlisten A – C bezieht sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote. Die Pflanzgebote sind im öffentlichen Bereich (Grünflächen und Ausgleichsflächen) festgesetzt. Die Stadt Lauchheim wird sich an diesen Vorgaben orientieren, eine verbindliche Festlegung soll aus Gründen der Gestaltungsfreiheit jedoch nicht getroffen werden. Bei der Laub- / Obstbaumpflanzung je Baugrundstück ist die Anwendung der Pflanzenlisten verbindlich vorgegeben.

- Das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, weist darauf hin, dass im Umweltbericht zum Schutzgut Wasser (Kapitel 4.4., S. 12) ausgeführt wird, dass, „das geplante RRB außerhalb des Überschwemmungsgebietes geplant wird“ und dass dies nach den der UNB vorliegenden Karten aber nur teilweise der Fall ist.

Die Stadt Lauchheim beschließt hierzu, dass die Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets im Zuge der Fachplanung überprüft wird.

- Das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, weist darauf hin, dass die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild etwas zu unkritisch dargestellt werden. Immerhin werden durch die neue Bebauung 7 ha offene, landwirtschaftlich genutzte, bislang unverbaute Kulturlandschaft und wertvolle, häufig frequentierte Naherholungsflächen überplant. Bedacht werden muss auch, dass der vorliegende BBP erst einen 1. BA darstellt, weiterer Flächenverbrauch ist vorprogrammiert. Die untere Naturschutzbehörde anerkennt die von der Stadt vorgesehene Ausweisung vergleichsweise großer Grünflächen, die der optischen Trennung zwischen der markanten Böschungskante und der Wohnbebauung, sowie dem Erhalt ökologisch wertvoller Streuobstbäume als innerörtlicher Grünzug im zentralen Bereich des BBP dienen. Ob die alten Streuobstbäume trotz Pflanzbindung dauerhaft erhalten werden können, ist aus der Sicht der UNB erfahrungsgemäß leider fraglich.

Die Stadt Lauchheim verweist hierzu auf Kapitel 5.6 des Umweltberichts, worin ausgeführt wird, dass durch die vorgesehene Bebauung negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild trotz umfangreicher Verminderungsmaßnahmen unvermeidbar sind. Zudem erfolgt eine mögliche Erweiterung des Baugebiets nur bei entsprechend nachgewiesenem Bedarf in einem separaten Planaufstellungsverfahren und ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bauleitplanung.

- Abschließend weist das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, darauf hin, dass die Realisierbarkeit der angedachten östlichen Erweiterung (siehe städtebauliches Entwicklungskonzept vom 13.10.2016) zu gegebener Zeit hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeit kritisch hinterfragt werden muss. Zudem konnten hierfür artenschutzrechtliche Konflikte bisher nicht ausgeräumt werden. Weitere Erfassungen/Untersuchungen sind im Vorfeld erforderlich.

Die Stadt Lauchheim berücksichtigt diesen Hinweis. Eine mögliche östliche

Erweiterung des Baugebiets erfolgt nur bei entsprechend nachgewiesenem Bedarf in einem separaten Planaufstellungsverfahren. Die ggf. erforderlichen weiteren Erfassungen/Untersuchungen werden zu gegebener Zeit durchgeführt.

- Der Regionalverband Ostwürttemberg weist darauf hin, dass dem Bebauungsplan derzeit noch ein regionaler Grünzug (PS 3.1.1 (Z)) des Regionalplans 2010 entgegensteht. Die geplante Bebauung ist mit diesem Ziel der Raumordnung nicht zu vereinbaren. Dadurch, dass dieses Ziel einer kommunalen Abwägung nicht zugänglich ist, ist der Bebauungsplan ohne weiteres Verfahren nicht zulässig. Eine Bewertung hierzu wird in dem parallel erforderlichen Zielabweichungsverfahren vorgenommen.

Die Stadt Lauchheim nimmt diesen Hinweis zur Kenntnis und leitet das erforderliche Zielabweichungsverfahren förmlich ein.

- Der Regionalverband Ostwürttemberg stuft die vorgelegte Planung mit einer Siedlungsdichte von 25 EW /ha vor dem Hintergrund des § 1 a Abs. 2 BauGB (sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) und dem Plansatz 3.1.9 (Z) im Landesentwicklungsplan (Beschränkung der Inanspruchnahme von Böden auf das Unvermeidbare) für nicht zeitgemäß ein.

Die Stadt Lauchheim berücksichtigt den Einwand und führt eine Nachverdichtung der Bebauung durch. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nachverdichtung von 25 EW/ha auf 36 EW/ha (das entspricht einer Nachverdichtung von ca. 44 %) wird aus Sicht der Stadt Lauchheim das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfüllt und eine zeitgemäße, städtische Planung gewährleistet.

- Das Regierungspräsidium Stuttgart Abt. Raumordnung weist darauf hin, dass die geplante Baufläche sich vollständig in einem Gebiet, das in der Raumnutzungskarte des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg als Regionaler Grünzug nach PS 3.1.1 (Z) ausgewiesen ist, befindet. Ferner erfolgt der Hinweis, dass Plansatz 3.1.9 (Z) LEP zu beachten ist und dass Ziele der Raumordnung gemäß § 4 Abs. 1 ROG bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen zu beachten und nicht abwägsfähig sind.

Die Stadt Lauchheim berücksichtigt den Einwand und leitet das erforderliche Zielabweichungsverfahren förmlich ein. Zudem wird unter Berücksichtigung der vorgesehenen Nachverdichtung, welche zu einer Zunahme der Siedlungsdichte von 25 EW/ha auf 36 EW/ha (das entspricht einer Nachverdichtung von ca. 44 %) führen wird, das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden erfüllt.

- Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abt. Umwelt, stellte fest, dass artenschutzrechtliche Belange nicht auszuschließen und die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abzuwarten sind. Es erfolgt der Hinweis, dass die weitere naturschutzfachliche Beurteilung sowie die artenschutzrechtliche Prüfung gem. §§ 44 ff BNatSchG jedoch grundsätzlich zunächst der unteren Naturschutzbehörde obliegen.

Umweltbericht und saP liegen inzwischen vor. Verbotstatbestände nach gem. §§ 44 ff BNatSchG können ausgeschlossen werden. Die Untere Naturschutzbehörde ist am Bauleitplanverfahren beteiligt.

Es erfolgte die Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung der Planunterlagen) gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie benachbarter Gemeinden gemäß § 4 (2) BauGB mit dem **Entwurf des Bebauungsplans**. Die hierzu eingegangenen Anregungen, Bedenken und Hinweise wurden im Sinne des BauGB abgewogen und die Ergebnisse der Abwägung in der weiteren Planung (Entwurf) berücksichtigt. Im Zuge der förmlichen Beteiligung wurden folgende für die Planung relevanten Anregungen oder Bedenken zu Umweltbelangen vorgebracht:

- Das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, teilt mit, dass die erforderliche Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG für die teilweise Einbeziehung der vorgenannten Biotope in den künftigen Geltungsbereich des BBP und die teilweise Entfernung des Biotops „Feldhecken an der B29 nördlich Lauchheim“ in Aussicht gestellt werden kann, wenn die Biotope mittels einer Pflanzbindung gesichert werden und der gerodete Bereich gleichwertig ausgeglichen wird. Hierzu ist jedoch ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG mit Darstellung der konkreten Eingriffsfläche und der entsprechenden Ausgleichsmaßnahme von der Stadt Lauchheim erforderlich. Die Ausnahme muss von der unteren Naturschutzbehörde vor Satzungsbeschluss an die Stadt Lauchheim erteilt werden.

Die Stadt Lauchheim hat dem Einwand Rechnung getragen. Die Biotopbereiche wurden im BPlan mit Pflanzbindung gesichert. Unvermeidbare Eingriffe werden gleichwertig ausgeglichen. Die Erteilung einer Ausnahme gem. § 30 Abs. 3 BNatSchG mit Darstellung der konkreten Eingriffsfläche und der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wurde durch das LRA vor dem Satzungsbeschluss genehmigt.

- Das Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet Naturschutz, stellt fest, dass die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung überarbeitet wurde und dass das planintern verbleibende Kompensationsdefizit mit Ökokontomaßnahmen der Stadt Lauchheim abgedeckt werden soll. Bei den dafür vorgesehenen Zuordnungen sind allerdings mehrere Ökokontomaßnahmen (Ifd. Nrn. 5, 6, 7, 8, 10 und 11), die zwar mit der unteren Naturschutzbehörde im Jahr 2016 grundsätzlich abgestimmt wurden, aber laut Unterlagen noch nicht umgesetzt sind. Diese Maßnahmen sind nur anrechenbar, wenn sie auch tatsächlich realisiert werden. Nachdem es sich bei diesen Maßnahmenflächen in allen Fällen um städtische Grundstücke handelt, könnte und sollte die Umsetzung daher sofort erfolgen.

Die Stadt Lauchheim stellt hierzu klar, dass die Umsetzung der Ökokontomaßnahmen (Ifd. Nrn. 5, 6, 7, 8, 10 und 11) 2018 verbindlich realisiert werden. Bis auf Nr. 5 und 6 wurden die Maßnahmen bereits umgesetzt. Für die Maßnahmen 5 und 6 laufen noch Pachtverträge bis Herbst 2018. Eine Umsetzung dieser beider Maßnahmen erfolgt dann im unmittelbaren Anschluss. Bis zum Beginn der Bauarbeiten im Baugebiet werden alle Maßnahmen umgesetzt sein.

3. Berücksichtigung der geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan „Kalvarienberg“ trägt zur Deckung des konkreten mittelfristig bestehenden Bedarfs an Wohnbauflächen in der Stadt Lauchheim bei. Das Wohngebiet „Kalvarienberg“ konnte nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des GVWV „Kapfenburg“ entwickelt werden. Der wirksame FNP wurde im Parallelverfahren (2. FNP - Änderung „Kalvarienberg“) geändert und mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Gemäß dem Schreiben des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur Baden-Württemberg vom 15.02.2017 „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB“ soll bei Flächenneuausweisungen in Flächennutzungsplänen nach § 5 BauGB und bei der Aufstellung von nicht aus dem FNP entwickelten Bebauungsplänen nach § 8 Abs. 2 Satz 2, Abs. 3 Satz 2 und Abs. 4 der geplante Bedarf an Wohnbauflächen durch eine Plausibilitätsprüfung nach den in diesem Schreiben aufgeführten Kriterien und auf der Basis der dort aufgeführten, vom Plangeber vorzulegenden Daten und Angaben geprüft werden. Ein entsprechender Bauflächenbedarfsnachweis wurde von der Stadt Lauchheim erstellt, als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ (Stand 22.03.2017 / 30.03.2017) beigefügt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Anhörungsverfahrens nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht.

Für die Aufstellung des Bebauungsplans war ein Zielabweichungsverfahren von den Zielen der Raumordnung aufgrund der Lage des Baugebiets innerhalb eines Regionalen Grünzugs (Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg) erforderlich. Im Zuge des erforderlichen Zielabweichungsverfahrens wurde der Bauflächenbedarfsnachweis der Stadt Lauchheim erneut dem Regierungspräsidium Stuttgart als Teil der Antragsunterlagen vorgelegt. Der Antrag auf Zielabweichung wurde vom Regierungspräsidium Stuttgart positiv beschieden. Für die Aufstellung des Bebauungsplans „Kalvarienberg“ wurde eine Abweichung Plansatz 3.1.1 (Z) des Regionalplans 2010 für die Region Ostwürttemberg zugelassen.

Mit dem Bauflächenbedarfsnachweis konnte die Stadt Lauchheim den Nachweis führen, dass anderweitige Planungsmöglichkeiten für die Stadt Lauchheim aktuell nicht in Betracht kommen.