

F U N K

I N G E N I E U R B Ü R O

**Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Altheim**

Kreis Biberach

Bebauungsplan Baugebiet „Unter dem Schleifweg“

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung)

nach § 10 Abs. 4 BauGB

Anerkannt,
die Bauherrschaft:

Aufgestellt: RF/R
Riedlingen, den 26.05.2014

F U N K
I N G E N I E U R B Ü R O

Konrad-Manop-Str. 25, 88499 Riedlingen
Telefon: 07371 / 1800-0 – Fax: 1800-10

Inhaltsverzeichnis:

1. Ziel des Bebauungsplanes	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit.....	4
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	5
5. Satzungsbeschluss	5

1. Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Schemmerhofen benötigt im Teilort Altheim dringend Wohnbauflächen, da im bisherigen Baugebiet „Bizäune“ keine freien Bauflächen mehr vorhanden sind. Innerörtliche Flächen in geeigneter Größe sind nicht vorhanden.

Durch das am südöstlichen Rand von Altheim vorgesehene Baugebiet mit ca. 2,3 ha können 30 Bauplätze bereitgestellt werden.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

- Durch das geplante Baugebiet werden ca. 0,9 ha Boden zusätzlich versiegelt. Dies ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgebiet Boden. Die Eingriffe in den Boden werden durch verschiedene Festsetzungen aber auf ein Mindestmaß reduziert. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs ist aber nicht möglich. In der im Umweltbericht durchgeführten Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach der Ökokontoverordnung werden auch die Eingriffe in den Boden bewertet.

- Durch ein Fachbüro wurde die Bedeutung der Flächen artenschutzfachlich begutachtet. Die Flächen wurden durch eine Relevanzbegehung des Fachgutachters untersucht.

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude im westlichen Teil des Planbereiches weisen potentielle Quartiere für Fledermäuse auf. Deshalb sind die Gebäude vor Abbruch durch einen Fledermaus-Fachmann zu begutachten. Weitere streng geschützte Tierarten und streng geschützte Pflanzenarten wurden nicht festgestellt. Für Offenlandvogelarten sind die Flächen nicht relevant und für Siedlungs- und Halboffenlandvogelarten bleibt die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten.

Gehölze sind, falls erforderlich, außerhalb der Brutzeit zu entfernen.

Der Gutachter kommt deshalb zu dem Ergebnis, dass bei der Berücksichtigung seiner vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen das Baugebiet aus artenschutzrechtlicher Sicht zugelassen werden kann.

- Der durch den Bebauungsplan erforderliche und durch eine Bilanz ermittelte Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und in die Schutzgüter Boden und Grundwasser wird durch das Ökokonto der Gemeinde, z.B. durch die geplanten Maßnahmen am Saungraben, ausgeglichen.
-

3. Ergebnis der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Planaufgabe und durch zwei öffentliche Auslegungen beteiligt. Bei allen Beteiligten wurden von der Öffentlichkeit keine Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und zweimal zum Planentwurf zur Stellungnahme aufgefordert.

Folgende wesentliche Stellungnahmen gingen ein:

- Das Landratsamt und das Regierungspräsidium als Raumordnungsbehörde wiesen jeweils in mehreren Stellungnahmen darauf hin, dass sich der Bebauungsplan nicht wie gesetzlich vorgeschrieben vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickeln würde. Ca. 0,9 ha von den insgesamt 2,3 ha Bebauungsplanfläche würden sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Die Gemeinde hat deshalb mit dem Landratsamt vereinbart, bei der geplanten zeitnahen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes durch eine Flächenkompensation die 0,9 ha an einer anderen Stelle des Flächennutzungsplanes zu streichen.
- Die Untere Naturschutzbehörde wies bei der Anhörung zum Planentwurf darauf hin, dass im Vergleich zu Luftbildern aus dem Jahre 2010 Obstbäume gefällt worden sind, welche in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und im Umweltbericht (einschl. Artenschutz) nicht berücksichtigt worden wären.

Da der Aufstellungsbeschluss erst 2012 gefasst wurde und die im Luftbild von 2010 noch vorhandenen Obstbäume schon vor der Eigentumsübertragung der betreffenden Grundstücke an die Gemeinde bereits gefällt wurden, lehnte die Gemeinde eine Überarbeitung des Umweltberichtes der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz und des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages ab. Das Fällen der Obstbäume stand nicht im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan.

- Weitere wesentliche Stellungnahmen des Landratsamtes betrafen den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb mit seinen Fahrtilos im nordwestlichen Planbereich. Es wurde befürchtet, dass die Immissionsrichtwerte (Lärm und Geruch) im geplanten Wohngebiet überschritten werden.

Die Gemeinde hat deshalb von dem landwirtschaftlichen Betrieb eine Betriebsauflösungserklärung bis spätestens 2020 eingeholt und im Bebauungsplan auf mögliche erhöhte Immissionswerte bis zum Jahre 2020 hingewiesen.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im vorhandenen Baugebiet „Bizäune“ sind keine freien Bauplätze mehr vorhanden. Die Gemeinde besitzt weiterhin keine ausreichend großen Flächen für ein Baugebiet innerhalb der Ortslage von Altheim. Die Gemeinde versucht, durch verschiedene Maßnahmen auch kleinere ungenutzte innerörtliche Grundstücke einer Nutzung zuzuführen. In der Gesamtgemeinde wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen der Innenentwicklung umgesetzt.

Im Allgemeinen gilt, dass das Ziel der Nachverdichtung auch weiterhin verfolgt wird, soweit die Gemeinde ins Eigentum der Flächen kommen kann. Die Gemeinde ist deshalb intensiv bemüht, Innengrundstücke zu erwerben und weitere Innenentwicklung zu betreiben.

Der Bebauungsplan umfasst auch innerörtlich Flächen von ca. 0,3 ha, die damit nun einer Bebauung zugeführt werden.

Andere räumliche Alternativen für Neubaugebiete im Außenbereich wurden bereits im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes überprüft.

Andere Erschließungsvarianten wurden im Zuge der Vorplanung des Bebauungsplanes untersucht. Durch die vorgegebenen Anschlusspunkte, die Entwässerungssituation und den Grundstückszuschnitt sind keine wesentlichen anderen Erschließungsvarianten möglich. Andere Erschließungsvarianten hätten vergleichbare Umweltauswirkungen zur Folge gehabt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 12.05.2014 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.