

Gemeinde Schemmerhofen
Gemarkung Langenschemmern
Kreis Biberach

Bebauungsplan „Rittenäcker“

Zusammenfassende Erklärung *(Umwelterklärung)*

nach § 10 Abs. 4 BauGB

Anerkannt,
Schemmerhofen, den

.....
Glaser, Bürgermeister

Aufgestellt: RF/Dn
Riedlingen, den 17.06.2016

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

Gemeinde Schemmerhofen – Gemarkung Langenschemmern - Kreis Biberach
Bebauungsplan „Rittenäcker“

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) nach § 10 Abs. 4 BauGB

Inhaltsverzeichnis:

1. Ziel des Bebauungsplanes	3
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.....	4
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
5. Satzungsbeschluss	7

1. Ziel des Bebauungsplanes

Zur wohnbaulichen Entwicklung benötigt die Gemeinde Schemmerhofen im Hauptort dringend Wohnbauplätze. Die Gemeinde besitzt im Hauptort keine Wohnbauflächen mehr, die sie den Bauwilligen zur Verfügung stellen könnte.

Durch das Plangebiet mit 4,9 ha können 58 Wohnbauplätze bereitgestellt werden. Zur ersten Linderung des Wohnflächenbedarfs sollen 2016 in einem ersten Bauabschnitt 38 Bauplätze erschlossen werden.

Im Rahmen der Innenentwicklung ist das derzeitige Potential an Bauflächen ebenfalls erschöpft. Verfügbare Innenbereichsflächen in geeigneter Größe sind keine mehr vorhanden oder befinden sich in privatem Eigentum.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

- Durch das geplante Baugebiet werden ca. 2,5 ha Boden versiegelt. Dies ist ein erheblicher Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Eingriffe in den Boden werden durch verschiedene Festsetzungen aber auf ein Mindestmaß reduziert. Eine vollständige Kompensation des Eingriffes in den Boden ist nicht möglich. Der durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ermittelte Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt und auch in die Schutzgüter Boden und Grundwasser wird über das Ökokonto der Gemeinde ausgeglichen, im Speziellen über die ökologische Verbesserung des Saungrabens in Altheim.
 - Durch ein Fachbüro wurde die Bedeutung der vorhandenen Flächen für den Artenschutz überprüft. Artenschutzrechtlich relevant für das Vorhaben sind Vögel. Das geplante Baugebiet wird dabei sowohl als Nahrungsgebiet als auch als Brutrevier von verschiedenen Vogelarten genutzt. Durch die geplante Bebauung gehen ca. 13 Brutvogelreviere verloren. Andere artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzenarten kommen nicht vor oder die Fläche besitzt nur eine allgemeine Bedeutung als Nahrungsgebiet für diese Tierarten. Für die vorkommenden höhlenbrütenden Vögel wurden deshalb als funktionserhaltende Maßnahme 20 Vogelkästen aufgehängt. Für die übrigen Vogelarten wurden aus dem Baugebiet Bäume und Sträucher entnommen und an den Saungraben in Altheim als 50 m lange Hecke wieder gepflanzt. Zusätzlich wurden zur allgemeinen Sicherung des Erhaltungszustandes der
-

Vögel 12 Obstbaum-Torsi aus dem Baugebiet entnommen und ebenfalls an den Saungraben versetzt.

3. Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Öffentlichkeit wurde durch eine frühzeitige Planauflage, durch eine öffentliche Auslegung und durch eine erneute öffentliche Auslegung beteiligt.

Von der Öffentlichkeit gingen mehrere Stellungnahmen ein:

- Eine Stellungnahme wies auf eine mögliche Beeinträchtigung eines angrenzenden Grundstücks hin. Insbesondere sollten die Höhe von Stützmauern und auch die Gebäudehöhen beschränkt werden. Die Höhe von Stützmauern und die Gebäudehöhen hat die Gemeinde wie folgt geregelt: In den rechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde nicht die maximale Erdgeschoßfußbodenhöhe, sondern es wurde die maximale Firsthöhe festgelegt. Die Firsthöhe ist für die unterliegenden Grundstücke in dem steil abhängigen Gelände das wichtigere Gebäudehöhenmaß. Auch die Stützmauerhöhe wird in einem 1 m breiten Streifen entlang der Grundstücksgrenzen in den textlichen Festsetzungen höhenmäßig beschränkt.
- Eine Eingrünung des Gebiets nach Osten wurde angeregt. Da aus Gründen des Landschaftsbilds eine Eingrünung zu innerörtlichen Grundstücken nicht erforderlich ist, wurde von der Gemeindeseite aus auf die Festsetzung einer Eingrünung verzichtet.
- Die Lage und die Größe des Regenrückhaltebeckens wurden mehrfach moniert und angezweifelt. Die Lage des Beckens wurde im endgültigen Bebauungsplan um einen Bauplatz weiter nach Süden verschoben. Die Größe des Beckens ist ausreichend bemessen. Das Niederschlagswasser wird zusätzlich zum Regenrückhaltebecken auch noch über private Retentionszisternen zurück gehalten, die die Gemeinde im Zuge der öffentlichen Erschließung jeweils auf allen privaten Bauplätzen errichten wird.
- Von einem Anwohner wurde die Verlegung eines geplanten Gehweges auf die gegenüberliegende Straßenseite gewünscht. Aus städtebaulichen Gründen hat die Gemeinde aber die Lage des geplanten Gehweges wie im Plan dargestellt belassen.

- Von drei Angrenzern an die Lindenstraße wurden in allen Öffentlichkeitsbeteiligungen vertreten durch einen Rechtsanwalt jeweils umfangreiche Stellungnahmen abgegeben.

Im Wesentlichen ging es bei allen drei Stellungnahmen um die zukünftige Verkehrsbelastung der westlichen Lindenstraße in Richtung B 465 durch das geplante Baugebiet. Die Gemeinde hat zur Ermittlung der Verkehrsbelastung am Gebäude Lindenstraße 51 vor der öffentlichen Auslegung eine schalltechnische Berechnung erstellen lassen. Durch das geplante Baugebiet werden die Immissionsrichtwerte in der Nacht am Gebäude 51 geringfügig (um 0,3 dB(A)) überschritten. Da diese geringfügige Überschreitung unterhalb der menschlichen Wahrnehmungsschwelle liegt, wurde die Überschreitung vom Gemeinderat als zumutbar erachtet. Zusätzliche Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Die drei Einwendenden haben in ihren weiteren Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur erneuten öffentlichen Auslegung dann die Berechnungsansätze des Gutachtens wie z.B. die gewählten Verkehrsmengen und die angenommene Fahrtgeschwindigkeiten angezweifelt. Die Gemeinde konnte aber den privaten Belangen im Zuge der jeweiligen Abwägungen nicht abhelfen.

Die Behörden wurden einmal im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und zweimal zum Planentwurf zu einer Stellungnahme aufgefordert. Wichtige Themen waren dabei der Waldabstand, der Ökokontoausgleich, Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz, Lärmemissionen eines Landhandelbetriebes und die geplante verkehrsberuhigten Straßenabschnitte im Baugebiet. Folgende wesentliche Stellungnahmen gingen dazu ein:

- Sowohl das Landratsamt als auch das Regierungspräsidium Tübingen bemängelten den durch die Baugrenzen nicht ausreichend eingehaltenen Waldabstand. Während des Bebauungsplanverfahrens wurden Baugrenzen zurückgenommen, so dass nun an allen Stellen ein ausreichender Waldabstand eingehalten wird.
 - Das Landratsamt forderte die Gemeinde auf, das in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz rechnerisch ermittelte Defizit bei den Ökopunkten auszugleichen. Der Ausgleich für das Baugebiet soll durch die ökologische Verbesserung des Saungrabens in Altheim erfolgen. Da diese Maßnahme noch nicht vollständig abgeschlossen ist, können die Ökopunkte der Maßnahme erst später endgültig gegengerechnet werden.
 - Mehrere Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde bezogen sich auf den „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ zum geplanten Baugebiet. Der Artenschutzrechtli-
-

che Fachbeitrag sollte um spezielle Fachthemen noch ergänzt und einzelne Unklarheiten sollten noch überprüft werden. Auch die möglichen funktionserhaltenden Maßnahmen und die Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes wurden zwischen dem Artenschutzgutachter und der Unteren Naturschutzbehörde diskutiert und abgestimmt. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde dementsprechend ergänzt und die dann festgelegten Maßnahmen wurden in den Textteil übernommen.

- Eine wichtige Fragestellung betraf die in das Baugebiet einwirkenden Lärmemissionen des Landhandelbetriebes Pappelau, der nördlich an das Baugebiet angrenzt. Auf Anregung des Amtes für Umwelt- und Arbeitsschutz hat die Gemeinde durch ein Fachbüro eine Geräuschemissionsprognose und dazu eine ergänzende „Fachtechnische Stellungnahme“ erarbeiten lassen. Durch die nun geplante Kapselung des Motors der Trocknungsanlage können die ursprünglich ermittelten Lärmwerte deutlich reduziert werden. Nach durchgeführter Kapselung des Motors und durch einen Ausschluss von „schutzwürdigen Räumen“ auf den nordwestlichen Bauplätzen sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse berücksichtigt.
- Das Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz hat auf Lärmimmissionen des Baugeschäfts Rapp, nordöstlich des Baugebietes liegend, hingewiesen. Ein entsprechender Hinweis wurde deshalb in den Textteil aufgenommen.
- Die von der Gemeinde an zwei Stellen im Baugebiet geplanten verkehrsberuhigten Bereiche wurden vom Verkehrsamt des Landratsamtes mehrfach als nicht erforderlich angesehen. Die verkehrsberuhigte Aufteilung des Baugebietes in zwei voneinander unabhängige Bereiche entspricht aber dem städtebaulichen Willen der Gemeinde. Dadurch wird eine zu hohe verkehrliche Belastung der nördlichen Straßenanbindung (Erlenweg) an die Hauptstraße vermieden.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde besitzt keine anderen geeigneten verfügbaren und ausreichend großen Flächen innerhalb der Ortslage von Schemmerhofen. Andere verfügbare räumliche Alternativen für Neubaugebiete sind in Schemmerhofen nicht vorhanden. Der erforderliche Bedarf an der geplanten Wohnbaufläche ist durch den Flächennutzungsplan nachgewiesen.

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

Andere Erschließungsvarianten wurden im Zuge der Vorplanung des Bebauungsplanes untersucht. Die anderen Erschließungsvarianten hätten vergleichbare Umweltauswirkungen zur Folge gehabt.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat am 30.05.2016 als Satzung beschlossen und wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtskräftig. Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan beigelegt.