

Zusammenfassende Erklärung (§ 10a Abs. 1 BauGB)

zum

Bebauungsplan „An der Talaue II“ in Grappertshofen mit integriertem Grünordnungsplan und Umweltbericht

1. Anlass der Planaufstellung

Der Stadtrat der Stadt Scheinfeld hat in der Stadtratssitzung am 23.04.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Talaue II“ beschlossen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Talaue II“ soll ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, da in der Stadt Scheinfeld eine große Nachfrage nach Bauplätzen besteht.

Die letzte größere Ausweisung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet Scheinfeld liegt bereits 10 Jahre zurück, alle Grundstücke in diesem Baugebiet (An der Talaue I) sind mittlerweile veräußert und auch in den Ortsteilen stehen nur noch einzelne Bauplätze zur Verfügung.

Der Bebauungsplan „An der Talaue II“ entwickelt sich aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Scheinfeld, der für diesen Bereich Wohnbauflächen darstellt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „An der Talaue II“ befindet sich in Grappertshofen, einem nordwestlich von Scheinfeld gelegenen Ortsteil. Die geplante Bebauung schließt sich südlich an die bestehende Bebauung des Baugebietes „An der Talaue I“ an und stellt hier eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung des Siedlungsgebietes dar. Im Osten verläuft die Staatsstraße St2421, westlich und südlich schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die geplante Wohnbebauung orientiert sich mit der städtebaulichen Gestaltung an der bestehenden Bebauung mit überwiegend Einzelhäusern.

Die Berücksichtigung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes wird über den § 1 Abs. 6 BauGB geregelt. Zur Prüfung dieser wurde nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden im Detail im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist wiederum Bestandteil der Entscheidungs Begründung.

Das Ergebnis der Umweltprüfung für den Bebauungsplan „An der Talaue II“ zeigt, dass die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen unterschiedliche Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter haben.

Nachteilige Umweltauswirkungen entstehen v. a. für die Schutzgüter Boden und Fläche durch die geplante Bebauung und damit verbunden nachteilige Umweltauswirkungen für die Schutzgüter Flora / Fauna, Wasser und Klima / Luft. Diese werden durch die festgesetzten Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen vermindert bzw. kompensiert. Für das Schutzgut Mensch / Gesundheit ist eine aktive Schallschutzmaßnahme zur Begrenzung der verkehrlichen Belastungen durch die angrenzende Staatsstraße St2421 vorgesehen. Das Schutzgut Landschaftsbild / Erholung ist nur in geringem Umfang betroffen; auch hier sind Vermeidungsmaßnahmen zur Begrenzung der Umweltauswirkungen festgesetzt. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist nicht betroffen.

Zur Ermittlung der Beeinträchtigungen des Teilschutzgutes Fauna wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die ergab, dass von den relevanten Tierarten die Feldlerche und die Zauneidechse betroffen sind. Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände werden durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) vermieden bzw. kompensiert.

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarfes wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003 angewandt. Für die Kompensation des Eingriffes sind zwei Flächen außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt worden. Die Ausgleichsfläche A 1 (mit ca. 0,6 ha) wird auch als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche verwendet (multifunktionale Nutzung) und bei der Ausgleichsfläche A 2 handelt es sich um einen Teilbereich einer Ökokontoflächen der Stadt Scheinfeld, die aus dem Ökokonto ausgebucht und dem Bebauungsplan „An der Talaue II“ zugeordnet wird.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

3.1 Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) im Zeitraum vom 04.03.2019 bis 05.04.2019

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden in der Stadtratssitzung vom 20.05.2019 behandelt, abgewogen, beschlussmäßig behandelt und ggf. im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Einzelne Stellungnahmen wurden in der Stadtratssitzung am 18.11.2019 nochmals behandelt, abgewogen und beschlussmäßig behandelt; auch diese Abwägungsergebnisse wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Folgende wesentliche Anregungen bzw. Einwände wurden vorgebracht:

Fernwasserversorgung Franken

- Hinweis auf eine Leitungsdimensionierung, die eine mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgung gewährleistet
- Hinweis auf ausreichende Löschwasserbereitstellung nach DVGW-Arbeitsblatt W 405

Deutsche Telekom Technik GmbH

- Hinweis auf Berücksichtigung geeigneter und ausreichender Trassen mit Leitungszonen in allen Straßen bzw. Gehwegen
- Beachtung des einschlägigen Merkblattes zur Baumpflanzung

Staatliches Bauamt Ansbach

- Erforderlichkeit, das Sichtdreieck an der Einmündung in die Staatsstraße St2421 darzustellen
- Hinweis auf einzuhaltenen Abstand zwischen Lärmschutzwall und Grundstücksgrenze des straßenbegleitenden Radweges
- Hinweis auf die maximale Neigung von 1:1,5 auf der der Staatsstraße St2421 zugewandten Böschungsseite
- Hinweis zur Gestaltung der Stirnseiten der Lärmschutzwand im Bereich der Trafostation und Erforderlichkeit der Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Ansbach

Regionaler Planungsverband Westmittelfranken

- Hinweis auf verdichtete Wohnungsbauweise, z. B. mit Mehrfamilienhäusern, die bei der Gebietsausweisung berücksichtigt werden sollen
- Hinweis auf ausführlichere Bedarfsbegründung und Darlegung der Bemühungen der Stadt zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Regierung von Mittelfranken

- Hinweis auf verdichtete Wohnungsbauweise, z. B. mit Mehrfamilienhäusern, die bei der Gebietsausweisung berücksichtigt werden sollen
- Hinweis auf ausführlichere Bedarfsbegründung und Darlegung der Bemühungen der Stadt zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

Wasserwirtschaftsamt Ansbach

- Hinweis auf die Lage von Teilflächen des geplanten Baugebietes im ermittelten Überschwemmungsbereich des Rumpelsgrabens und das Verbot von Auffüllungen und Ausweisung eines Baugebietes im Überschwemmungsgebiet
- Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer bzw. für Versickerung
- Hinweis auf die Pflicht der Kommune zur regelmäßigen Unterhaltung der Retentionszisternen und des Rigolensystems

Bund Naturschutz

- Hinweis auf Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung um die Kulissenwirkung auf bodenbrütende Vogelarten und um Aussagen zu angrenzenden Zauneidechsenvorkommen
- Hinweis auf mögliche Umsetzungsprobleme der grünordnerischen Maßnahmen, z. B. Heckenpflanzung durch private Grundstücksbesitzer und Pflanzenauswahl, Anlage von „Steingärten“, Herstellung von Böschungen
- Hinweis auf fehlende Aussagen zu dem Bereich zwischen dem bestehenden Baugebiet „An der Talaue I“ und dem geplanten Baugebiet „An der Talaue II“ (außerhalb des Geltungsbereiches)
- Hinweis auf die allgemeinen Regelungen zum Bodenschutz im Hinblick auf geplante Geländemodellierungen und damit verbunden mögliches Wassereindringen im Westen am Übergang zur Feldflur
- Hinweis auf die Verwendung von insektenfreundlichen Beleuchtungen
- Hinweis auf die Dachneigung für die Nutzung von Photovoltaik und mögliche Verpflichtung zur Errichtung derartiger Anlagen

Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim - Technischer Umweltschutz SG 43.3

- Beachtung des südlich gelegenen Industriegebietes hinsichtlich der Lärmemissionen und möglicher Auswirkungen auf das geplante allgemeine Wohngebiet

Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim - Untere Naturschutzbehörde

- Hinweise zu grünordnerischen Maßnahmen (z. B. Zaunabstand zur Geländeoberfläche, Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen, Angleich von Höhenunterschieden über Böschungen oder Natursteinmauern, Absicherung der geeigneten Pflanzenwahl für die randliche Eingrünung)
- Hinweis auf Ergänzung der artenschutzrechtlichen Prüfung um die Kulissenwirkung auf bodenbrütende Vogelarten und um Aussagen zu angrenzenden Zauneidechsenvorkommen
- Hinweis auf die Vorgaben der Regierung von Mittelfranken zu Größe und Gestaltung von Feldlerchen-Ersatzhabitaten
- Abstimmung der noch fehlenden Ausgleichsflächen und -maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Behördenbeteiligung

Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim - Gewässerschutz/Abfallrecht SG 42

- Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Ableitung der Niederschlagswassers
- Hinweis auf die Beachtung der Grundsätze des schonenden und sparsamen Umgangs mit Boden und Einhaltung der geltenden Gesetze und Richtlinie

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) gingen keine Stellungnahmen von Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift ein.

3.2 Änderung der Planung

Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Vorentwurf in der Fassung vom 18.02.2019 gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB haben sich folgende wesentliche Planungsänderungen ergeben:

- Vergrößerung des räumlichen Geltungsbereiches um eine Teilfläche von Fl.-Nr. 167, Gmkg. Grappertshofen (Grundstück des straßenbegleitenden Radweges)
- Rücknahme der Wohnbaufläche im Bereich des ermittelten Überschwemmungsgebietes des Rumpelsgrabens
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich
- Rücknahme des geplanten Lärmschutzwalles aufgrund der Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet
- Planung einer Lärmschutzwand mit einem Abstand von ca. 0,5 m zwischen Wandunterkante und Geländeoberfläche zur Vermeidung eines Abflusshindernisses
- Anpassung der geplanten Auffüllungsbereiche an die ermittelte Hochwasserlinie

3.3 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom 02.12.2019 bis 10.01.2020

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Anregungen bzw. Einwände wurden in der Stadtratssitzung am 17.02.2020 behandelt, abgewogen, beschlussmäßig behandelt und ggf. im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt. Folgende wesentliche Anregungen bzw. Einwände wurden vorgebracht:

Staatliches Bauamt Ansbach

- Hinweis auf die weiterhin als gültig zu betrachtenden Stellungnahme vom 07.03.2019 (zum Vorentwurf in der Fassung vom 18.02.2019)
- keine Anmerkungen, Einwände oder Hinweise zur Entwurfsfassung vom 18.11.2019

Wasserwirtschaftsamt Ansbach

- Hinweis auf kleinflächige Bereiche (öffentliche Grünfläche und nicht überbaubare Fläche des nordöstlichen Baugrundstücks), die randlich im ermittelten Überschwemmungsgebiet liegen und auf denen keine Geländemodellierungen vorgenommen werden dürfen
- Hinweis auf das Verbot, massive Sockel im ermittelten Überschwemmungsbereich zu errichten, dies betrifft dieselben Grundstücks-Teilflächen, für die der vorherige Hinweis gilt
- Hinweis, die Planung und Umsetzung einer Notzufahrt von Westen her für den Hochwasserfall weiter zu verfolgen

Bund Naturschutz

- Hinweis auf die Möglichkeit, ein Verbot von „Steingärten“ im Bebauungsplatz festzusetzen
- Hinweis auf Ergänzung um die Zulässigkeit von Solarthermie-Anlagen im Plangebiet
- Hinweis auf die Notwendigkeit des Monitorings der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und der Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- erneuter Hinweis auf die Dachneigung für die Nutzung von Photovoltaik und mögliche Verpflichtung zur Errichtung derartiger Anlagen

Regierung von Mittelfranken

- erneuter Hinweis auf verdichtete Wohnungsbauweise, z. B. mit Mehrfamilienhäusern, die bei der Gebietsausweisung berücksichtigt werden sollen

Landratsamt Neustadt a. d. Aisch - Bad Windsheim - Untere Naturschutzbehörde

- Hinweise zur Begrünung der Lärmschutzwand mit Kletter-/Rankpflanzen und vorgelagerter Hecke

Während der Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB) gingen keine Stellungnahmen von Bürgern schriftlich oder zur Niederschrift ein.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist der gewählte Standort für die geplante Wohnbebauung bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Scheinfeld als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan für das allgemeine Wohngebiet „An der Talaue II“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Überprüfung anderweitiger Standorte für Wohnbebauung wurde bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

Planungsinterne Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wurden im Verfahren geprüft, die erforderlichen artenschutzfachlichen Gutachten erstellt und in die Planung integriert bzw. unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele beachtet.

5. Rechtskraft

Die Stadt Scheinfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 17.02.2020 den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan „An der Talaue II“ mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 17.02.2020 gefasst.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan „An der Talaue II“ tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Aufgestellt
Dipl.-Ing. (univ.) Gudrun Doll
Härtfelder Ingenieurtechnologien GmbH
Bad Windsheim, den 18.02.2020