

Gemeinde Missen-Wilhams

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG „KELLERWIESEN“ MIT 1. TEILAUFBHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES „KREUZWIESEN“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

15. September 2016



## 1 Vorbemerkung

Das Baugesetzbuch (BauGB) trifft in § 10 Abs. 4 folgende Aussagen zur gegenständlichen zusammenfassenden Erklärung: *Dem Bebauungsplan ist 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.*“

In der zusammenfassenden Erklärung wird also in übersichtlicher Form dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Zuge des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss	16.03.2016
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung:	25.03.2016
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	29.03.2016 – 22.04.2016
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	29.03.2016 – 22.04.2016
Bekanntmachung der förmlichen Beteiligung:	20.05.2016
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	30.05.2016 – 01.07.2016
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	30.05.2016 – 01.07.2016
Bekanntmachung der erneuten Beteiligung:	04.08.2016
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB:	15.08.2016 – 05.09.2016
Erneute Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB:	15.08.2016 – 05.09.2016
Satzungsbeschluss:	14.09.2016

### **3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **3.1 Umweltbelange**

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Bei der Bewertung der nachfolgenden Darstellungen ist zu bedenken, dass Maßnahmen sich häufig auf verschiedene Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche hat beispielsweise positive Effekte auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie unter Umständen auch für das Landschaftsbild. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

##### **3.1.1 Klima und Lufthygiene**

Zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Schutzgut Klima und Lufthygiene wurden im Plangebiet entsprechende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, die die Frischluftzufuhr sowie die Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume) gewährleisten sollen.

##### **3.1.2 Mensch**

Zur Reduzierung möglicher Beeinträchtigungen im Schutzgut Mensch lassen sich die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu Bauweise und Gebäudehöhen etc. nennen. Durch diese Festsetzungen soll sich das Plangebiet möglichst gut in die umgebende Bebauung einfügen und negative Veränderungen im direkten Wohnumfeld vermieden werden. Um schallwirksame Auswirkungen auf die geplanten Wohnbereiche möglichst gering zu halten wurden Lärmemissionskontingente für die südlichen Gewerbeflächen festgesetzt und diese somit in ihrer Nutzung eingeschränkt. Für die Grundstücke in Nähe zur Staatsstraße 2006 und zur Wirtsstube Schalander wurden passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnungen und Gebäude festgesetzt.

##### **3.1.3 Boden**

In Bezug auf das Schutzgut Boden wurde von vornherein darauf geachtet die betroffenen Flächen möglichst gering zu halten. Es wurde auf eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke geachtet. Darüber hinaus wurde die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge überall dort, wo dies möglich und sinnvoll ist, festgesetzt. Dies wären Kieswege, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc. die im Bereich der privaten Grundstückszufahrten verwendet werden sollen.

### **3.1.4 Wasser**

Auf Grund der Hanglage ist eine flächenhafte Versickerung nur bedingt möglich. Anfallendes Niederschlagswasser wird soweit wie möglich auf den privaten Grundstücksflächen zurückgehalten. Eventuelle Überschüsse z.B. bei Starkregen-Ereignissen werden über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (Börlas-Bach) zugeleitet.

### **3.1.5 Tiere und Pflanzen**

Die Gefährdung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen resultiert in erster Linie aus Lebensraumverlusten und -veränderungen. Aus diesem Grund wurden entsprechende Ausgleichsflächen gesichert und durch gezielte Maßnahmen insoweit aufgewertet, dass neue, ökologisch bedeutsame Lebensräume entstehen. Darüber hinaus wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechende Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste festgesetzt, sodass auch die grünordnerische Aufwertung des Plangebiets gegeben ist.

### **3.1.6 Landschaftsbild**

Zur Reduzierung neu entstehender - als negativ empfundener - Blickbezüge in das geplante Baugebiet wurde mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wie z.B. den Gebäudehöhen sowie auch einer einheitlichen Dachgestaltung mit Satteldächern ohne Dachaufbauten und dergleichen entsprechende Einbindungen des Baugebiets in die umliegenden Siedlungsgebiete sichergestellt. Die dominierende Hangkante prägt weiterhin das Landschaftsbild und bietet die Möglichkeit der Eingrünung der entstehenden Bebauung.

### **3.1.7 Kultur- und Sachgüter**

Aufgrund der Nichtbetroffenheit von Kultur- oder Sachgütern sind entsprechende Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen hier nicht speziell festgesetzt worden.

### 3.2 Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. Im Zuge der Entwurfsplanung berücksichtigt wurden die folgenden Hinweise:

- Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung, Ortsplanung, Naturschutz:

Weiterhin wurden Bedenken zur privaten Eingrünung am südlichen Bereich der Gewerbegrundstücke geäußert. Eine spätere qualitätsvolle Umsetzung seitens der privaten Eigentümer wurde angezweifelt. Es ist ausdrücklicher Wunsch der Gemeinde dies den Gewerbetreibenden selbst zu überlassen, welche Art von Eingrünung gewählt wird. Dass die Eingrünung erfolgen wird, dafür wird die Gemeinde sorgen. Nachträglich wird für die Fläche ein Pflanzgebot von 20 % der Nettofläche festgesetzt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich muss vor Satzungsbeschluss vertraglich und dinglich abgesichert sein. Die Ausgleichsflächen für den geplanten Eingriff werden analog zum Bebauungsplan mit Grünordnung „An der Hauptstraße“ in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Bereich des Tuffenmoos auf dem Flurgrundstück Fl.Nr. 818 Gemarkung Wilhams umgesetzt. Das Grundstück gehört bereits der Gemeinde Missen-Wilhams.

- Landratsamt Oberallgäu, Abfallrecht / Immissionsschutz:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sollte der Einbau von Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer nur als absolute Ausnahme gegenüber der Einrichtung von Fenster zum Lüften auf den lärmabgewandten Seiten festgesetzt werden. Dies betrifft die Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG auf den Gewerbeflächen und den Allgemeinen Wohnflächen. Weiterhin sind passive Lärmschutzmaßnahmen auch für die zur Wirtsstube benachbarten Wohngrundstücke erforderlich. Auf landwirtschaftliche Emissionen durch einen benachbarten Betrieb wird hingewiesen.

- Wasserwirtschaftsamt Kempten

Die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Hanglage nur bedingt möglich. Das Niederschlagswasser wird vorgereinigt dem Gewässer (Börlas-Bach) zugeleitet.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Landwirtschaftliche Arbeiten sind auch in den Abendstunden und an den Wochenenden zu dulden, da die Landwirtschaft stark witterungsabhängig ist. Dieser Aspekt wurde unter die Hinweise der Satzung mit aufgenommen. Die Renaturierungsmaßnahmen im sog. Tuffenmoos werden voll unterstützt. Die geplante ökologische Aufwertung in diesem Bereich als Kompensation wird aus forstlicher Sicht mitgetragen, dabei sind die vorgeschlagenen Maßnahmen auf den Moorrandbereich beschränkt, der das Tuffenmoos nach Süden zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abgrenzt.

Im Nachgang wurden nochmals Bedenken bezüglich der in der Begründung beschriebenen Nutzungsaufgabe zur Ausgleichsfläche geäußert. Die Nutzungsaufgabe ist in diesem Sinn jedoch nicht als komplette Stilllegung der Fläche ohne Pflegemaßnahmen zu begreifen. Zur Erreichung des Zielzustandes sind behutsame Pflegemaßnahmen weiterhin erforderlich. Dies wurde im Anschluss der Abklärung auch so in der Begründung ausformuliert.

- Bayrischer Bauernverband

Des Weiteren wurde angeregt, dass bei intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen von entsprechenden Emissionen ausgegangen werden muss sowie dass diese Arbeiten witterungsabhängig sind und zu unterschiedlichen Zeiten durchgeführt werden. Dies ist als ortsüblich zu bewerten und entschädigungslos zu dulden. Diese Ausführungen wurden als Hinweise in die Satzung mit aufgenommen.

#### **4 Planerische Gesamtabwägung mit Planbegründung**

Die Gemeinde Missen-Wilhams hat zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnbau- und Gewerbeflächen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Kellerwiesen“ mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Kreuzwiesen“ beschlossen. Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Untersuchung alternativer Standorte für Wohnbau- und Gewerbeflächen musste nach Ansicht der Behörden nicht erfolgen. Zum einen ergibt sich der „Lückenschluss“ zwischen dem Baugebiet „Kreuzwiesen“ und dem Altort Missens als städtebaulich sinnvolle Variante und zum anderen sind die Flächen bereits im FNP als Wohnbauflächen ausgewiesen. Lediglich für den Bereich der gewerblichen Bauflächen bedurfte es einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Für die Gemeinde stellte sich lediglich die Frage nach den Planungsalternativen innerhalb des Gebiets. In diesem Fall betraf das in erster Linie die verschiedenen Formen der Erschließung. Im Zuge der Überlegungen und einzelnen Verfahrensschritte wurde seitens des Gemeinderats die letztlich gewählte Erschließungsform als die nutzerfreundlichste und bodensparsamste Variante bewertet.

Aufgestellt: 15.09.2016