

Gemeinde Schernfeld



Aufstellung des Bebauungsplanes Workerszell Nr. 5, „Streueggern“; Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung

Das genannte Baugebiet soll im Nordwesten von Workerszell entstehen. Darin sind 31 Bauparzellen für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.



1. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Aufgrund seiner Fläche (ca. 3,2 ha) war bei Aufstellung des Bebauungsplanes eine spezielle Artenschutzprüfung (saP) erforderlich. Dabei wurde festgestellt, dass vor allem die Feldlerche von der Baulandausweisung betroffen ist. Es ist möglich, dass durch die Schaffung der Bauflächen potentielle Brutreviere verloren gehen. Der Ausgleich erfolgt im räumlichen Zusammenhang. Das Grundstück Fl.Nr. 248 der Gemarkung Sappenfeld wird hierfür von einer intensiv

genutzten Ackerfläche in eine extensiv bewirtschaftete Fläche mit artenreichem Grünland, unterstützt durch die Anlage von Lerchenfenstern, umgewandelt.

- 1.2 Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgten keine Einwände bzw. Anregungen.
- 1.3 Bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung empfahl das Landratsamt Eichstätt, Bauverwaltung, keine private Grünfläche darzustellen. Dieser Empfehlung wurde nachgekommen. Die untere Naturschutzbehörde merkte an, dass die Ausgleichsfläche (Fl.Nr. 248 der Gemarkung Sappenfeld) mit einem Lerchenfenster zu planen ist. Dies ist erfolgt (siehe oben).

Die höhere Landesplanungsbehörde wies auf eine flächensparende, bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung hin. Auch die Zulässigkeit von nur Einzel- und Doppelhäusern sollte nochmals überlegt werden. Die Gemeinde verwies auf die Zulassung einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8, die zum Flächensparen gedacht ist.

Der Regionsbeauftragte der Region Ingolstadt fordert einen Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung des demografischen Wandels. Die Gemeinde wies dies aufgrund des enormen Baudrucks aus der eigenen Gemeinde als nicht erforderlich zurück.

Das Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten schlug einen zusätzlichen Hinweis im Bebauungsplan vor, damit die Bewohner die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen zu dulden haben. Auch diesem folgte die Gemeinde nicht, da bereits in den Festsetzungen ein entsprechender Hinweis aufgeführt ist. Weiter sollte eine Mindestbreite von 4 m für den geplanten Wirtschaftsweg vorgesehen werden, was von Seiten der Gemeinde nicht für nötig erachtet wird, da es sich hier nur um einen Behelfsweg handeln soll.

Auch auf den Hinweis, Vorsorge zu treffen, dass bei Starkregenereignissen keine Abflüsse auf landwirtschaftlicher Nutzfläche erfolgen, wurde nicht eingegangen. Dies lässt die topografische Lage bereits nicht zu. Zudem wird durch den Einbau von Rigolen ein stärkeres Abfließen von Oberflächenwasser vermieden.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfahl einen Hinweis im Textteil, dass für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist. Diesem kam die Gemeinde nicht nach. Der Gemeinderat beschloss, dass das genannte Plangebiet durch Schürfen gemeinsam mit Vertretern des Amtes für Denkmalpflege untersucht wird.

Um die rechtzeitige Übersendung der Koordinaten der Straßennamen und der Hausnummern bat das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung. Dies wurde zugesagt.

Für eine Transformatorenstation benötigt die Main-Donau-Netzgesellschaft eine Fläche von 25 m² im Bereich des Spiel- bzw. Parkplatzes. Dies wurde beschlossen.

Die Handwerkskammer bemängelte, dass ein Teil des angrenzenden Dorfgebietes in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden soll. Allerdings handelt es sich um einen sehr kleinflächigen Teil, so dass dies für sie gerade noch akzeptabel ist.

Der Landesbund für Vogelschutz fordert eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung. Aufgrund der Verdrängung von Kleintieren (Igel und dergleichen) sieht er es auch notwendig, keine Zaunsockel zu errichten und einen Übergang zur Feldflur mit einer mindestens vier Meter breiten Hecke oder eine Blumenwiese zu planen. Da im Bebauungsplan bereits eine Grünfläche ausgewiesen ist, kam die Gemeinde diesen Vorschlägen nicht nach. Durch die Wohnbebauung werden mehr Hunde und Katzen gehalten. Es ist eine Störung für Vögel durch Spaziergänge und freilaufende Hunde und Katzen zu erwarten. Der Landesbund hält entsprechende Ausgleichsmaßnahmen für erforderlich. Dem widersprach die Gemeinde, Spazierwege existieren bereits. Außerdem wurde das Baugebiet vorher intensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass eine weitergehende Störung als bisher nicht zu erwarten ist.

Der Bund Naturschutz bemängelte den Flächenverbrauch (wie höhere Landesbehörde und Landesbund für Vogelschutz auch). Auch hier sieht die Gemeinde durch Zulassung der Höchstwerte bei GRZ und GFZ den Mangel als beseitigt. Die vorgebrachten energetischen Gesichtspunkte sind teilweise bereits im Bebauungsplan aufgenommen gewesen. Die Zulässigkeit von PV-Modulen an Fassaden beispielsweise lehnte die Gemeinde aus städtebaulichen Gründen ab. Der Verpflichtung, Regenwasser neben der Gartenentwässerung auch für die Toilettenspülung zu verwenden kam der Gemeinderat nicht nach. Dies obliegt den Eigentümern selbst. Die fehlende Pflanzliste und den Wunsch, auf Obstbäume hinzuweisen, wurde in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

- 1.4 Während der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden von den Bürgerinnen und Bürgern keine Einwendungen oder Anregungen abgegeben.
- 1.5 Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung wies das Landratsamt, Bauverwaltung, nochmals darauf hin, den Wohnflächenbedarf zwischen den Baugebieten „Spitzelberg“, „Streueggern“ und „Taläcker“ gegenüberzustellen und die Baubedarfsermittlung zu ergänzen. Dies ist zwischenzeitlich erfolgt.

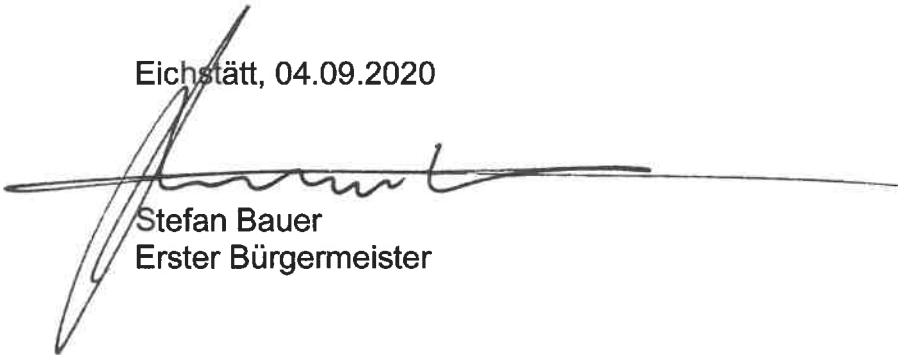
Das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt gab an, dass die Wasserversorgung quantitativ sichergestellt ist, allerdings keine wasserrechtliche Erlaubnis für die beiden Brunnen vorhanden ist. Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Sappfelder Gruppe hat allerdings bereits eine betreffende Erlaubnis zur Wasserentnahme erhalten. Hinsichtlich der Abwasserbeseitigung befindet sich das geplante Baugebiet nicht in der vorgelegten Schmutzfrachtberechnung. Nach Feststellung der Gemeinde ist die Abwasserbeseitigung durch Drosselung des Zulaufs in der Kläranlage sichergestellt. Das Baugebiet wird durch die Anlage eines 10 m breiten Grünstreifens und eines landwirtschaftlichen Weges vor wild abfließenden Oberflächenwasser geschützt und so die Bedenken des Wasserwirtschaftsamtes ausgeräumt.

2. Gründe für die Wahl des Planes nach der Abwägung

Unter Berücksichtigung des bestehenden Baudruckes aus der Bevölkerung, der nicht durch andere (gemeindeeigene) Baugrundstücke kompensiert werden konnte, ist die Ausweisung des Baugebietes „Streueggern“ eine der wenigen Möglichkeiten, den Belangen der Bürgerschaft Rechnung zu tragen. Den Belangen des Natur- und Umweltschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Planungen der Ausgleichsflächen weitestgehend nachgekommen. Eine Alternativplanung an diesem Standort hätte zu keinem anderen, für alle Seiten zufriedenstellende Ergebnis geführt.

Ein anderer, in natur- und umweltschutzrechtlicher Hinsicht geringer belasteter Standort liegt ebenfalls nicht vor.

Eichstätt, 04.09.2020

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Stefan Bauer
Erster Bürgermeister