

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan „Kinderbetreuung Höfen“ der Gemeinde Wackersberg

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB gibt darüber Auskunft, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Bauleitplanverfahren (hier Bebauungsplan „Kinderbetreuung Höfen“) berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die zu berücksichtigenden Umweltbelange sind im Wesentlichen in der Begründung zum Bebauungsplan und im Umweltbericht dokumentiert. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung und wurde dem Bebauungsplan beigelegt. Neben der Beschreibung und Bewertung des Bestandes wurden die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf einzelne Umweltbelange abgearbeitet und dargelegt. Dort wird auf die wesentlichen voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Bebauungsplanänderung eingegangen. Unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt werden auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kompensiert.

Der Umweltbericht war Gegenstand der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der abschließenden Abwägung.

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

1. Bedarf, Flächenverbrauch und Standortwahl:

Innerhalb des Beteiligungsverfahrens wurde von privaten Einwendern der mit der Planung verbundene Flächenverbrauch („fehlende Begründung des Bedarfes und Verstoß gegen das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden“) sowie die vorgenommene Standortwahl („fehlende Begründung und fehlende Prüfung von Alternativen“) kritisiert.

- > Die vorliegende Planung basiert auf einer gemeindlichen Bedarfsanalyse, die bereits in der vorlaufenden 10. FNP-Änderung für den Bereich Höfen, aber auch in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan erläutert ist. Dabei gründet der Bedarf im Wesentlichen auf dem mit dem Ganztagsfördergesetz entstehenden Rechtsanspruch auf Ganztagsbetreuung für Kinder im Grundschulalter, dem die Gemeinde mit der vorliegenden Planung nachkommt. Auch hat sich die Gemeinde intensiv mit der Standortwahl für eine neue Kinderbetreuungseinrichtung auseinandergesetzt. Der Standort Höfen ist, da er räumlich in der Mitte zwischen den bereits bestehenden Kindergartenstandorten im Norden (Oberfischbach) und Süden (Arzbach) liegt, in besonderer Weise geeignet, die Nachfrage vor Ort zu decken. Zudem besteht hier bereits eine Grundschule, für deren Schüler zukünftig auch Angebote zur Ganztagsbetreuung vor Ort angeboten werden sollen. Insofern ist eine Ganztagesbetreuung aus Sicht der Gemeinde nur dann praktikabel, wenn sie räumlich und funktional eng an den Schulstandort in Höfen gebunden ist. Nachdem es für die Gemeinde wichtig ist, eine Kinderbetreuung in der Nähe der Grundschule Wackersberg anzusiedeln, hat sie sich in ihrer Abwägung darauf konzentriert, nach Standortalternativen in Höfen zu suchen. In Höfen besteht an gemeindeeigenen Grundstücken lediglich das Grundstück Fl.Nr. 1002 der Gemarkung Wackersberg, welches am südlichen Ortsrand von Höfen liegt. Die Gemeinde sieht es als dem Gebot des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend an, die Kinderbetreuungseinrichtungen an einem Standort zu bündeln und nicht über mehrere Flächen im Ortsbereich zu verteilen. Auch der Einwand, die Planung verstoße gegen das Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, wird von der Gemeinde zurückgewiesen, da die beanspruchte Fläche für das Vorhaben der Gemeinde erforderlich ist und die mit der Planung verfolgten Ziele nicht auf kleinerer Fläche realisiert werden können. Aus den genannten Gründen hielt die Gemeinde Wackersberg unverändert an der Planung fest.

2. Anbindegebot / Vermeidung zersiedelnder Außenbereichsentwicklung:

Von einem privaten Einwender wurde geltend gemacht, dass die Planung dem landesplanerischen Anbindegebot widerspreche, wonach neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind, um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden.

- > Die Gemeinde Wackersberg wies den Vorwurf der Nichtberücksichtigung des Anbindegebotes zurück, da der gewählte Standort unmittelbar an den Ortsteil Höfen anschließt. Entsprechend eindeutig ist hier eine Anbindung an die vorhandene Bebauung gegeben, was bereits auch im Rahmen der 10. FNP-Änderung für den Bereich Höfen ersichtlich war und durch die zuständige Fachbehörde bei der Regierung von Oberbayern nicht kritisiert wurde. Aus den genannten Gründen hielt die Gemeinde Wackersberg unverändert an der Planung fest.

3. Fehlerhafte Festsetzung der privaten Grünfläche auf Fl.Nr. 1002/5:

Von einem privaten Einwender wurde die Festsetzung des genannten Flurstückes 1002/5, Gemarkung Wackersberg kritisiert, da sie die Nutzbarkeit des Grundstücks gemäß § 35 BauGB einschränke, ohne dass hierzu herausgearbeitete städtebauliche Gründe und eine sorgfältige Abwägung mit den Eigentümerbelangen stattfand.

- > Die Gemeinde Wackersberg wies die oben genannten Vorwürfe mit Verweis auf die detaillierten Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan und in der Abwägung zurück: So greift die Gemeinde mit der genannten Festsetzung die bestehenden Grünstrukturen auf und sichert den Vegetationsbestand. Die Gemeinde berücksichtigt im Weiteren, dass diese Flächen seit Jahrzehnten als Gartenflächen genutzt werden und es eher unwahrscheinlich ist, dass die Flächen der ursprünglich im Flächennutzungsplan vorgesehenen landwirtschaftlichen Nutzung wieder zugeführt werden. Darüber hinaus gewichtet die Gemeinde ihr Ziel, diese Flächen als grünen Ortsrand zu erhalten und eine Ausuferung der Wohnbebauung in diesen Bereich zu verhindern, als gewichtigen Aspekt innerhalb der Abwägung. Aus den genannten Gründen hielt die Gemeinde unverändert an der Planung fest.

4. Fehlende Rücksichtnahme bei der konkreten Anordnung der Bauräume und Nutzungen:

Von einem privaten Einwender wird gefordert, die aktuelle konkrete Anordnung der Bebauung zu überarbeiten, zumal die derzeit vorgesehene Situierung nicht zwingend sei und erheblich auf das Nachbargrundstück 1002/5, Gemarkung Wackersberg ausstrahle.

- > Die Gemeinde Wackersberg hält an der Situierung der Bauräume fest, da diese aus Sicht der Gemeinde die städtebaulich sinnvollste Lösung darstellen, die zudem in ausreichendem Maße auf die Belange des Einwenders Rücksicht nimmt. Eine Verschiebung des Bauraums Nr. 1 in den westlichen Bereich würde dem Anbindegebot gerade zuwiderlaufen und eine größere Beeinträchtigung der freien Landschaft darstellen. Die festgesetzten Bauräume halten die gesetzlichen Abstandsflächen zu dem Nachbargrundstück ein und fügen sich in die Höhenentwicklung anderer zweigeschossiger Gebäude im Umfeld ein. Aus den genannten hielt die Gemeinde unverändert an der Planung fest.

5. Unzureichende Berücksichtigung der Biotopfläche Nr. 8235-0091-032 „Hecken in der Umgebung von Wackersberg“ sowie des „Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 311“:

Von einem privaten Einwender wird eine unzureichende Ermittlung und Berücksichtigung der Auswirkungen auf Biotop Nr. 8235-0091-032 und das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 311 beklagt.

- > Die Gemeinde Wackersberg hat sich bereits in der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes unter der Überschrift „Schutzgut Tiere / Pflanzen“ mit dem in der amtlichen Biotopkartierung aus dem Jahr 1994 ausgewiesenen Biotop Nr. 8235-0091-032 „Hecken in

der Umgebung von Wackersberg“ auseinandergesetzt. Das Heckenbiotop stockt außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 1060; Gemarkung Wackersberg, auf welchem auch ein Weg verläuft. Bereits im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Bewertung festgestellt, dass das Heckenbiotop vollständig erhalten wird. Dies gilt auch für den hier vorliegenden Bebauungsplan. Um die unvermeidliche Bodenversiegelung auszugleichen, sieht der Bebauungsplan im Westen auf der gesamten Länge des Flurstücks 1002 (Gemarkung Wackersberg) direkt an das Heckenbiotop angrenzend eine neu angelegte Ausgleichsfläche vor. Diese wird als extensiv genutzte Wiese mit Obstbaumbestand ökologisch aufgewertet. Dadurch wird ein Pufferstreifen zwischen der östlich gelegenen Bebauung und dem außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Biotop geschaffen, der das Heckenbiotop wirksam vor direkten und indirekten Beeinträchtigungen schützt. In dem Bewusstsein, dass das Heckenbiotop auf diese Weise vollständig vor allen planungsbedingten Beeinträchtigungen geschützt wird, konnte auf detaillierte Untersuchungen dieses außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Lebensraumes verzichtet werden, da diese für die eine sachgerechte Abwägung nicht erforderlich sind. Zudem hat die Naturschutzbehörde die im Umweltbericht vorgenommene Prognose der Umweltauswirkungen und die Aussagen zum Artenschutz sowie auch die konkrete Planung der Ausgleichsmaßnahme gebilligt, wodurch die oben geschilderte Auffassung der Gemeinde untermauert wird.

Darüber hinaus liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachweislich außerhalb des genannten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Es ist nach Ansicht der Gemeinde offensichtlich, dass die Planung keine nachteiligen Wirkungen auf das westlich des Bebauungsplangebietes gelegene Gebiet hat. Dies ergibt sich alleine aus der Tatsache, dass die Planung, wie oben beschrieben das unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzende Biotop bereits ausreichend berücksichtigt und vor Beeinträchtigungen schützt. Aus den genannten Gründen ist es nach Ansicht der Gemeinde nicht erforderlich, die vom Einwender geforderten Ermittlungen bzw. Überprüfungen hinsichtlich möglicher Wechselwirkungen zwischen Planung und dem genannten Vorbehaltsgebiet durchzuführen. In diesem Zusammenhang verweist die Gemeinde auch auf die Zustimmung der zuständigen Höheren Landesplanungsbehörde bei der Regierung von Oberbayern und hielt unverändert an der Planung fest.

5. Unzureichende Einbindung der Planung in das Orts- und Landschaftsbild:

Von einem privaten Einwender wird bemängelt, dass die Planung keine ordnungsgemäße Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild vorsieht, sondern die neuen Baufenster auskragend „ins Grüne hinein“ gesetzt wurden.

- > Die Gemeinde Wackersberg widerspricht dem Einwand, die Planung sei in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild als unverträglich einzustufen und verweist in diesem Zusammenhang auf die nachfolgend zitierten sachlichen Ausführungen im Umweltbericht, die für zutreffend und ausreichend angesehen werden: *„Mit der geplanten Bebauung von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das Landschaftsbild nachteilig verändert. Gemindert werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild, indem südseitig der geplanten Gebäude Baumpflanzungen vorgesehen sind. Auf diese Weise werden die Gebäudefassaden gegliedert und in die umgebende Landschaft eingebunden. Zudem führt die als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche festgesetzte Streuobstwiese, die im Umfeld der ländlichen Bebauung als charakteristische Nutzung zu werten ist, zu einer Aufwertung des Landschafts-/Ortbildes“*. Entsprechend hielt die Gemeinde unverändert an der Planung fest.

6. Vorwurf der fehlenden Prüfung von Auswirkungen der Planung auf das im Norden angrenzende wasserwirtschaftliche Vorranggebiet (Nr. Töl-VR-06-Wackersberg/SW Bad Tölz):

Von einem privaten Einwender wurde bemängelt, dass keine Prüfung der Aus- und Wechselwirkungen auf das außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gelegene wasserwirtschaftliche Vorranggebiet stattgefunden hat.

- > Die Gemeinde Wackersberg macht zu diesem Aspekt geltend, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nachweislich außerhalb des genannten, wasserwirtschaftlichen Vorranggebietes (Nr. Töl-VR-06-Wackersberg/SW Bad Tölz) liegt. Es ist daher offensichtlich, dass die geplante Nutzung, gleich der umliegenden Wohnbebauung des Ortsteiles Höfen keine nachteiligen Wirkungen auf das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet entfalten kann, zumal durch die geplante Nutzung auch nicht mit der Emission von wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist. Entsprechend erübrigen sich die geforderten Ermittlungen bzw. Überprüfungen hinsichtlich möglicher Wechselwirkungen zwischen Planung und dem genannten Vorranggebiet. Auf die Zustimmung der zuständigen Fachbehörde Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu der vorliegenden Planung wird verwiesen. Aus den genannten Gründen hielt die Gemeinde unverändert an der Planung fest.

7. Mangelnde Berücksichtigung von Hochwasserrisiken:

Von einem privaten Einwender wurde befürchtet, dass die veranlasste Versiegelung in erheblicher Form auf das abfließende Niederschlagswasser (Fließwege) mit Nachteilen für die Nachbarschaft einwirken wird. Es wird bemängelt, dass diese Auswirkungen weder ermittelt, noch geprüft wurden.

- > Die Gemeinde hat sich im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung ausreichend mit der Thematik Niederschlagswasserversickerung auseinandergesetzt. So stellt die Gemeinde im Rahmen des geplanten Bauvorhabens sicher, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem eigenen Grundstück versickert wird. Die planungsrechtliche Grundlage hierfür ist im Bebauungsplan verankert. Dass auf dem überplanten Grundstück eine schadlose Versickerung problemlos möglich ist, wurde auch durch das Gutachten des Büros GHB Consult GmbH, welches im Auftrag der Gemeinde Sicker-tests in 4 Schürfgruben durchgeführt hat, nachgewiesen. Damit ist sichergestellt, dass die Versickerung auf dem Grundstück erfolgt und nachbarschaftlichen Schutzansprüche für abfließendes Regenwasser gewahrt bleiben. Aus den genannten Gründen hielt die Gemeinde unverändert an der Planung fest.

Ermittlungs- und Bewertungsdefizite mit in der Folge einer fehlerhaften Abwägung:

Von einem privaten Einwender werden unter Vorlage des Fachgutachtens „Naturschutzfachliche Bewertung der überplanten Flächen“ Ermittlungs- und Bewertungsdefizite bemängelt, die in der Folge zu einer fehlerhaften Abwägung führten. Konkret werden in dem privaten Gutachten und der Stellungnahme zum Bebauungsplan folgende Aspekte aufgeführt, die bei der Planung unzureichend erfasst bzw. unzureichend berücksichtigt worden seien:

- der Planbereich zeichne sich durch die Existenz seltener Wiesenarten aus (Tragopogon pratensis),
- im nordwestlichen Bereich des Planvorhabens ist eine besonders schützenswerte Feldhecke (Biotop Nr. 8235-0091-032) existent, die besondere Habitatfunktion für streng geschützte Tierarten wie Vogel- und Fledermausarten haben könnte,
- ausgehend von dem biotopkartierten Heckenstreifen könnten gehölzbrütende sowie bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche nicht ausgeschlossen werden,
- der Bereich zwischen der Grünlandfläche und dem Kiesweg stellt sich als potenzieller Lebensraum für die europarechtlich streng geschützte Zauneidechse dar.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass vorliegende spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im vorliegenden Umweltbericht fehlerhaft ist, da keine qualifizierte artenschutzfachliche Kartierung durchgeführt wurde.

- > Die Gemeinde Wackersberg macht im vorliegenden Fall zunächst geltend, dass hier vorliegende Bebauungsplan aus der rechtswirksamen 10. Flächennutzungsplanänderung entwickelt wurde und die Darstellungen des Flächennutzungsplanes konkretisiert. Mit der aktuellen Kartierung des Vegetationsbestandes und der Beurteilung desselben im Kontext der konkreten Bebauungsplanung erfüllt die Gemeinde ihre Pflicht zur umfassenden Ermittlung. Die Ergebnisse fließen folgerichtig in den Umweltbericht zum Bebauungsplan ein und bilden die Grundlage für die sachgerechte Abwägung. Insofern lagen für das Bauleitplanverfahren vollständige Unterlagen vor, die die Gemeinde dazu befähigen, die umweltrechtlichen Belange mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen.

Aus Sicht der Gemeinde vermag auch das private Gutachten ein planerisches Abwägungsdefizit nicht zu begründen, zumal die Gemeinde berechtigt ist, den eigenen Umweltbericht und die Einschätzung der Fachbehörden den privaten naturschutzfachlichen Wertungen im Wege der planerischen Abwägung entgegenzustellen. Dass die Gemeinde im vorliegenden Fall ohne faunistische Bestandserfassungen auskommt, liegt in der Tatsache begründet, dass aufgrund der örtlichen Gegebenheiten das Vorkommen und eine Beeinträchtigung entsprechender Tierarten sicher ausgeschlossen werden kann. Im Einzelnen wird zum Artenschutz ausgeführt:

- Es handelt sich bei der Wiesenart (*Tragopogon pratensis*) nicht um eine seltene Art. Die Art ist weder nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) noch nach der Bundesartenschutzverordnung (BArtSchuV) geschützt. In der Roten Liste Bayern ist die Art nicht gelistet (Kategorie *Ungefährdet*).
- Das Heckenbiotop liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 1060; Gemarkung Wackersberg, auf welchem auch ein Weg verläuft. Das Heckenbiotop wird vollständig erhalten. Unmittelbar angrenzend an das Heckenbiotop sieht der Bebauungsplan eine neu angelegte Ausgleichsfläche vor, die als wirksamer Pufferstreifen zwischen der östlich gelegenen Bebauung und dem außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Biotop wirkt und so das Heckenbiotop wirksam vor direkten und indirekten Beeinträchtigungen schützt. Eine Betroffenheit von heckenbrütenden Vögeln oder Fledermäusen im Bereich der Hecke ist daher ausgeschlossen.
- Gleichfalls bietet der Planbereich für bodenbrütende Vögel, wie beispielsweise die Feldlerche keinen geeigneten Lebensraum: das 5-schürige, dichtwüchsige Grünland und der zu geringe Abstand zur Bebauung bzw. anderen vertikalen Strukturen lassen das Vorkommen von Bodenbrütern sicher ausschließen.
- Gleiches gilt sinngemäß für das Vorkommen der Zauneidechse, die halboffene, wärmebegünstigte Landschaften mit einem Mosaik aus besonnten Stellen und Versteckplätzen als Habitat benötigt, sind nicht vorhanden. Das kurzrasige, zwischen Oktober und Mai 5-schürige Grünland ist nicht als Versteckplatz für Zauneidechsen geeignet, weshalb das Vorkommen der Art sicher ausgeschlossen werden kann.

Aus den fachlichen Erläuterungen oben wird deutlich, dass für den Planbereich mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden kann, dass keine artenschutzrechtlich geschützten Tierarten vorkommen, da der Planbereich keine geeigneten Habitate für diese Tierarten bietet. Eine Erfassung durch Biologen war somit entbehrlich. Entsprechend hielt die Gemeinde an der Planung unverändert fest.

8. Von einem privaten Einwander wurde kritisiert, dass die Immissionen, die von dem Planvorhaben und dessen Erschließung ausgehen, keinerlei Bewertung zugeführt wurden:

- > Nach § 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen (und den zugehörigen Spielplätzen) durch Kinder hervorgerufen werden, gesetz-

lich privilegiert. Sie sind grundsätzlich keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Gesetzes und müssen von der Nachbarschaft – auch in naturnahen Bereichen – hingenommen werden. Der Hol- und Bringverkehr ist eine notwendige Begleiterscheinung einer jeden Kita. Nach der ständigen Rechtsprechung ist dieser kurzzeitige Verkehr (auch wenn er primär per Pkw erfolgt) in Wohn- und Mischgebieten sozialadäquat und von Anwohnern als Regelfall hinzunehmen. Entsprechend dienen die Erschließungsstraße und die dazugehörigen Stellplätze primär der Verkehrssicherheit (Entzerrung der Verkehrssituation, Vermeidung von wildem Parken auf Gehwegen, sicheres Aussteigen). Der Verkehr betreffend die Seniorenbetreuung und die Mitarbeiterwohnungen liegt offensichtlich unterhalb der Bagatellgrenze (diese liegt nach der Rechtsprechung bei 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag und ist deshalb nicht abwägungsrelevant.) Entsprechend wies die Gemeinde den Einwand zurück, dass der Bebauungsplan in Bezug auf die ausgelösten Immissionen ermittlungs-, bewertungs- und abwägungsdefizitär sei und hielt unverändert an der Planung fest.