

**Landkreis Reutlingen**

**Gemeinde Pliezhausen**

**Bebauungsplan „Walddorfer Wasen III“, Gniebel,  
mit örtlichen Bauvorschriften, Umweltprüfung mit integrierter  
Grünordnungsplanung und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung**

**Zusammenfassende Erklärung**

**nach § 10 Abs. 4 BauGB**

**Die „Zusammenfassende Erklärung“ umfasst 4 Seiten  
inkl. Deckblatt**

**Pliezhausen, den 26.01.2018**

gez.  
Christof Dold  
Bürgermeister

**Gefertigt**

**Pfullingen, den 26.01.2018**

Pustal Landschaftsökologie und Planung  
Prof. Waltraud Pustal  
Hohe Str. 9/1, 72793 Pfullingen  
Fon/Fax: (07121) 994216/9942171

# **Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB zum Bebauungsplan „Walddorfer Wasen III“, Gemeinde Pliezhausen**

Der vorgenannte Bebauungsplan ist mit ortsüblicher Bekanntmachung am 26.01.2018 in Kraft getreten. Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt (§§ 2 Abs. 4, 3, 4 BauGB).

Es besteht die Verpflichtung, nach Rechtskraft des Bebauungsplans eine zusammenfassende Erklärung mit Angaben zu Art und Weise der Berücksichtigung der

- Umweltbelange
- Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- geprüften Planungsalternativen

zu erstellen.

## **1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung**

Durch Ausweisung des Wohngebiets „Walddorfer Wasen III“ kann die Gemeinde Pliezhausen der momentan großen Nachfrage nach Baumöglichkeiten entsprechen. Um den Wohnflächenbedarf decken zu können, Einheimischen Baumöglichkeiten zu eröffnen, den Zuzug junger Familien zu ermöglichen und damit auch die vorhandene Infrastruktur zu stärken, soll im Gebiet „Walddorfer Wasen III“ im Ortsteil Gniebel Wohnbauland geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans für das Wohngebiet „Walddorfer Wasen III“ in Pliezhausen, Ortsteil Gniebel macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach BauGB erforderlich. Im Umweltbericht ist eine artenschutzrechtliche Prüfung integriert.

## **2. Verfahrensablauf, Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden**

Die Entscheidung über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde in der Gemeinderatsitzung am 12.04.2016 getroffen. Der Satzungsbeschluss erfolgte 23.01.2018.

Die Gemeinde Pliezhausen entwickelt das Plangebiet aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wird über alle relevanten Aspekte der Umwelt im Bereich des Plangebiets durch die Umweltprüfungsunterlagen (Umweltbericht) informiert. Die Ergebnisse werden im Verfahren behandelt und eingearbeitet.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 29.06.2016 bis 11.08.2016, die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte im Rahmen der Offenlegung vom 11.07.2016 bis 11.08.2016 sowie im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung am 12.07.2016. Den Umweltbericht betreffend wurde vom Landratsamt Reutlingen darauf verwiesen, dass die Umsetzung der planinternen Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung von 97 Bäumen im Plangebiet) nicht zu realisieren sei. Die Anregungen wurden aufgenommen und im Umweltbericht und Grünordnungsplan nachvollziehbar dargestellt. Den Artenschutz betreffend wurden die Standorte für das Anbringen von Nisthilfen in der artenschutzrechtlichen Prüfung ergänzt und als CEF-Maßnahme festgesetzt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der Entwurfsauslegung vom 07.08.2017 bis 07.09.2017. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 01.08.2017 und Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. Die Bewertungsgrundlage planexterne Ausgleichsmaßnahme Umwandlung einer Ackerfläche in eine Fettwiese wurde vom Landratsamt Reutlingen nicht anerkannt. Weiterer planexterner Ausgleich Pflanzung von Laubbäumen wurde erforderlich und zugeordnet.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der erneuten Offenlage erfolgte vom 28.11.2017 bis 11.01.2018. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der zweiten Entwurfsauslegung vom 11.12.2017 bis 11.01.2018. Den Umweltbericht betreffend wurde auf die fehlende Nachvollziehbarkeit der Zuordnung planexterner Ausgleichsmaßnahmen (Ökokontomaßnahmen) hingewiesen. Den Umweltbericht betreffend wurden keine Änderungen vorgenommen. Das Ökokonto Pliezhausen wird entsprechend aktualisiert.

### 3. Beurteilung der Umweltbelange

Die Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft erfolgte im Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, der als integriertes Planwerk des Umweltberichtes vom Planungsbüro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen, ausgearbeitet wurde und der Begründung gemäß § 2a BauGB beiliegt.

Die Umweltprüfung mit Grünordnungsplan und Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Belange der Umwelt	Art und Weise der Berücksichtigung
Boden	Erheblicher Eingriff: Ausgleichsbedarf erforderlich. Minimierung der Versiegelung, z. B. durch Teilversiegelungen und Dachbegrünung Garagen. Vollständiger Ausgleich im naturschutz- und baurechtlichen Sinn durch planexterne Maßnahmen möglich: bodenbezogene Maßnahmen stehen nicht zur Verfügung. Es wird schutzgutübergreifend mit Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgeglichen.
Wasserhaushalt	Verminderung der natürlichen Rückhaltefähigkeit und Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung. Minderung des Eingriffs durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Park- und Stellflächen und Dachbegrünung.
Klima- und Lufthygiene	Geringe Veränderung der lokalen Temperaturverhältnisse durch Bebauung und Veränderung der Oberflächenbeschaffenheit werden durch Pflanzgebote (Baumpflanzungen) und Dachbegrünung vermieden.
Pflanzen und Tiere, Biologische Vielfalt	Erheblicher Eingriff: Durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung. geringe bis hohe Auswirkung auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Betroffene Biotopstrukturen: Acker, Einzelbäume, Garten, Streuobst, Gebüsch, unbefestigter Weg. Ausgleich durch planinterne Baumpflanzungen. Vollständiger Ausgleich durch Pflanzung von Bäumen und Feldhecke planextern.
§ Artenschutz	Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten. Nisthilfen sind planextern anzubringen.
Orts- und Landschaftsbild	Grünordnungsplanung mit Pflanzgeboten mindert der Eingriff.
Lärm/Immissionen	Keine zusätzliche Beeinträchtigung durch Plangebiet zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Keine Vorkommen von Natur- oder Bodendenkmäler.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblicher Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

#### 4. Planungsalternativen

In den Abwägungsvorgang eingestellte Planungsvarianten	
Flächenalternativen	Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Bedarfsgerechte und städtebaulich geeignete Flächenalternativen sind nicht vorhanden.
Alternativen planerischer Festsetzungsmöglichkeiten	Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden durch die Planer und die Gemeindeverwaltung einer intensiven sachlichen Prüfung unterzogen. Das Ergebnis strebt nach optimaler Ausnutzung des Gebiets unter Berücksichtigung der Nachbarschaft, Berücksichtigung des aktuellen Bedarfs sowie des schonenden Umgangs mit Natur und Landschaft, der Erholungsnutzung und des Schutzes der natürlichen Ressourcen.

#### 5. Satzungsbeschluss

Aufgrund der Möglichkeiten der Vermeidung, Minderung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans im Plangebiet selbst und auf planexternen Ausgleichsflächen und nach Prüfung der Planungsalternativen im Rahmen der Abwägung wurde der Bebauungsplan in seinem festgesetzten Gebietsumgriff vom Gemeinderat der Gemeinde Pliezhausen am 23.01.2018 als Satzung beschlossen.

Aufgestellt:

Pfullingen / Pliezhausen 26.01.2018

Unterschrift

  
Prof. Waltraud Pustal  
Freie LandschaftsArchitektin BVDL  
Beratende Ingenieurin IKBW