

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 7 „Am Haussee“ der Gemeinde Pragsdorf

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan Nr. 7 „Am Haussee“ der Gemeinde Pragsdorf 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.

Chronologie des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	06.07.2023		
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	07.08.2023	bis	08.09.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB)	ab 09.08.2023		
Entwurfsbeschluss	21.03.2024		
Veröffentlichung des Entwurfes und Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)	13.05.2024	bis	17.06.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB)	ab 13.05.2025		
Abwägungs- und Satzungsbeschluss (gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)	10.10.2024		

Anlass der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Haussee“ der Gemeinde Pragsdorf ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet. Die Gemeinde besitzt aufgrund ihres naturnahen Umfeldes und der Nähe zu den Versorgungs- und Arbeitsstandorten der Region eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. In den vergangenen Jahren ist insbesondere infolge von Zuzügen ein deutlicher Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, dem mit den bestehenden planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen nicht mehr ausreichend begegnet werden kann.

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Bauflächenreserven sind nahezu vollständig ausgeschöpft. Vor diesem Hintergrund besteht ein städtebauliches Erfordernis, zusätzliche Wohnbauflächen in maßvoller und ortsverträglicher Weise bereitzustellen, um den Eigenbedarf der Gemeinde decken und eine stabile demografische Entwicklung sichern zu können. Die Gemeinde verfolgt damit das Ziel, neue Wohnmöglichkeiten insbesondere für Familien zu schaffen und zugleich die Voraussetzungen für die Eigentumsbildung in der Region zu verbessern.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes mit bis zu acht Baugrundstücken im Südwesten der Ortslage Pragsdorf schaffen. Der Standort schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an und ist aufgrund seiner Lage, Erschließbarkeit sowie des vergleichsweise geringen naturschutzfachlichen Konfliktpotenzials für eine Wohnbauentwicklung geeignet. Mit der Planaufstellung wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 BauGB sichergestellt und gleichzeitig den Zielen der Innenentwicklung und einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Haussee“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Pragsdorf am 06.07.2023 gefasst.

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange:

Die Umweltbelange wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Haussee“ gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 2 Abs. 4 BauGB systematisch ermittelt, beschrieben und bewertet. Grundlage hierfür war die Durchführung einer Umweltprüfung, deren Ergebnisse im Umweltbericht als gesondertem Teil der Begründung dokumentiert sind. Ergänzend wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Im Zuge der Umweltprüfung erfolgte eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter. Dabei wurden sowohl bau-, anlage- als auch betriebsbedingte Wirkungen betrachtet.

Die Prüfung umfasste zudem Aussagen zu möglichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Zur Vermeidung und Minderung möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen wurden frühzeitig geeignete Maßnahmen in das Planungskonzept integriert. Hierzu zählen insbesondere die Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen, die Festsetzung von Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zeitliche Regelungen für bauvorbereitende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte. Die Belange des gesetzlichen Artenschutzes wurden dabei gesondert geprüft; durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden.

Unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft wurden entsprechend den naturschutzrechtlichen Vorgaben ermittelt und durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig kompensiert. Die Kompensation erfolgt durch Pflanzmaßnahmen im Planungsraum, durch Pflanzungen von Laubbäumen entlang des Dewitzer Weges sowie durch die Sicherung von Ökopunkten. Damit wird dem Gebot des § 1a Abs. 3 BauGB Rechnung getragen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten umweltbezogenen Stellungnahmen wurden geprüft und im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt. Sofern Hinweise oder Anregungen vorlagen, die eine Anpassung oder Präzisierung der Umweltbelange erforderlich machten, flossen diese in die Festsetzungen, Hinweise oder die Begründung des Bebauungsplans ein.

In der Gesamtabwägung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltbelange wurden damit angemessen in die planerische Abwägung eingestellt und berücksichtigt.

Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten und Begründung der gewählten Planvariante

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.7 „Am Haussee“ wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten geprüft. Dabei wurde insbesondere untersucht, ob die städtebaulichen Ziele der Gemeinde Pragsdorf – die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen zur Deckung des Eigenbedarfs – an alternativen Standorten gleichermaßen geeignet, umsetzbar und mit geringeren Umweltwirkungen realisiert werden könnten.

Die Prüfung umfasste sowohl innerörtliche Entwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale als auch mögliche alternative Flächen am Siedlungsrand. Dabei zeigte sich, dass innerörtliche Flächen nur in sehr begrenztem Umfang verfügbar sind oder aufgrund bestehender Nutzungen, Eigentumsverhältnisse oder fehlender Erschließungsmöglichkeiten kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Andere untersuchte Standorte wiesen demgegenüber ein höheres naturschutzfachliches Konfliktpotenzial oder ungünstigere Voraussetzungen im Hinblick auf Erschließung, städtebauliche Einbindung oder Flächenzuschnitt auf.

Der gewählte Standort im Südwesten der Ortslage Pragsdorf stellt sich im Ergebnis der Prüfung als die vorzugswürdige Planvariante dar. Das Plangebiet schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsstrukturen an und ermöglicht eine kompakte, ortsverträgliche Erweiterung der Ortslage ohne Inanspruchnahme weiter entfernt liegender Freiflächen. Die Flächen sind erschließbar und in ihrer Ausdehnung auf ein maßvolles, dem Eigenbedarf entsprechendes Maß begrenzt.

Auch aus umweltfachlicher Sicht erweist sich die gewählte Planvariante als geeignet. Das Plangebiet ist überwiegend durch landwirtschaftliche und kleingärtnerische Nutzungen vorgeprägt und weist im Vergleich zu anderen geprüften Standorten ein geringeres Konfliktpotenzial hinsichtlich Natur- und Artenschutz auf. Erhebliche Beeinträchtigungen von Schutzgütern können durch die planerische Ausgestaltung, die vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie die vollständige Kompensation unvermeidbarer Eingriffe ausgeschlossen werden.

Vor diesem Hintergrund wurde die vorliegende Planvariante gewählt. Sie stellt einen angemessenen Ausgleich zwischen den städtebaulichen Entwicklungszielen der Gemeinde und den Belangen des Umwelt- und Naturschutzes dar und entspricht den Grundsätzen einer geordneten, flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Am Haussee“ verfolgt die Gemeinde Pragsdorf das Ziel, neue Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf zu schaffen. Hintergrund ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und die nahezu vollständige Ausschöpfung der bislang vorhandenen Bauflächen im Gemeindegebiet. Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinen Wohngebietes mit bis zu acht Baugrundstücken am südwestlichen Ortsrand geschaffen werden.

Bei der Planung wurden Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt sorgfältig geprüft. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden unter anderem die Folgen für Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie kulturelle Sachgüter untersucht.

Ergänzend wurde geprüft, ob besonders oder streng geschützte Tierarten von der Planung betroffen sein könnten. Dabei zeigte sich, dass das Plangebiet bereits überwiegend landwirtschaftlich und kleingärtnerisch genutzt wird und kein besonders empfindlicher Naturraum betroffen ist.

Mögliche Beeinträchtigungen der Umwelt werden durch verschiedene Maßnahmen vermieden oder vermindert. So bleiben vorhandene Gehölze erhalten, die bauliche Nutzung wird auf ein verträgliches Maß begrenzt und Bauzeitenregelungen stellen sicher, dass Tiere während sensibler Zeiten geschützt werden. Für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Diese umfassen sowohl Pflanzungen innerhalb des Wohngebietes, beispielsweise von heimischen Obstbäumen, als auch zusätzliche Pflanzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes. Ergänzend werden Ökopunkte aus einem anerkannten Ökokonto eingesetzt, sodass der Eingriff insgesamt vollständig ausgeglichen wird.

Auch andere mögliche Standorte für die geplante Wohnbebauung wurden geprüft. Der gewählte Standort am Haussee erwies sich dabei als besonders geeignet, da er an bestehende Bebauung anschließt, gut erschlossen werden kann und im Vergleich zu anderen geprüften Flächen geringere Umweltkonflikte aufweist.

Zusammenfassend kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass mit dem Bebauungsplan eine ausgewogene Lösung zwischen den Belangen des Wohnungsbedarfs und dem Schutz von Natur und Umwelt gefunden wurde. Unter Berücksichtigung aller vorgesehenen Schutz-, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.