

Gemeinde Bachhagel



BEBAUUNGSPLAN

mit örtlichen Bauvorschriften

„Am Schulberg“

Begründung mit Umweltbericht

Plandatum: 04.11.2014

Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Weigandweg 2
89407 Dillingen
Telefon: 0 90 71 – 7 29 06 22
Telefax: 0 90 71 – 7 29 06 21



INGENIEURE & PLANER

Bearbeitung:

Sandra Gansloser
M.Eng. Dipl.-Ing (FH),
Stadtplanung

Projektnummer 213.08288.00

Silvia Thran
Dipl.-Ing (FH) Landespflege,
Landschaftsarchitektin bdla

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Begründung.....	4
1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Alternativenprüfung.....	4
3.	Einordnung in übergeordnete Planung.....	4
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld.....	5
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs.....	6
6.	Lage und Topographie.....	6
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs	6
8.	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
9.	Örtliche Bauvorschriften.....	9
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	9
11.	Planungsstatistik	9
B.	Umweltbericht.....	10
1.	Vorbemerkungen, rechtliche Grundlagen	10
2.	Flächennutzungsplan.....	10
3.	Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele.....	10
4.	Darstellung festgelegter Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	11
5.	Beschreibung der Wirkfaktoren	12
6.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	12
7.	Spezieller Artenschutz und Schutzgebiete	14
8.	Prognose der Umweltentwicklung und Alternativen	14
9.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	15
10.	Eingriffs-/Ausgleichsregelung	15
11.	Zusätzliche Angaben	17
C.	Zusammenfassende Erklärung.....	17

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Im Altort Bachhagel wurde im letzten Jahr eine Dorferneuerung durchgeführt und in diesem Zusammenhang das Thema der Innenentwicklung untersucht. Dabei wurde deutlich, dass dabei aber fast alle Grundstücke in Privatbesitz sind. Die Gemeinde bevorzugt zwar grundsätzlich eine Bebauung und Verdichtung von bereits erschlossenen Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet und hat zu diesem Zweck sogar ein Immobilienportal, doch darüber hinaus keinen Einfluss. Am Immobilienmarkt werden zudem von jungen Familien nahezu ausschließlich klassische Bauplätze angefragt. Die Gemeinde möchte auch diesen Interessenten Bauland zur Verfügung stellen.

Unter diesem Aspekt hat die Gemeinde Bachhagel einen Städtebaulichen Entwurf für einige Baugebiete entwickeln lassen, der sich je nach Bedarf in Teilabschnitten umsetzen lässt. Dieser Bebauungsplan dient der bedarfsgerechten Schaffung von Bauplätzen.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Bereits bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfs wurde über den Standort diskutiert. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen kommen für die Gemeinde Bachhagel nur solche in Frage, die bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen für Wohnbauland dargestellt wurden. Denn im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurden die Standorte auf Eignung für Wohnungsbau geprüft und mit Faktoren wie Verkehr und Umweltschutz abgestimmt.

Als künftige Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

1. Flächen im Osten und Südosten des Siedlungsgebietes von Bachhagel,
2. eine Fläche im Nordosten von Burghagel und
3. eine Fläche im Südwesten von Oberbechingen.

Da die Gemeinde Bachhagel gleichzeitig den Aspekt der Innenentwicklung stärken und nicht untergraben möchte sollte das neue Baugebiet im Hauptort liegen und diesen stärken. Daher fiel die Wahl auf die Flächen im Osten und Südosten von Bachhagel.

Der städtebauliche Entwurf ist so gegliedert, dass zuerst der südlichste Bereich entwickelt werden soll, der eine Ortsrandabrundung darstellt, nicht erweitert werden kann, gegenüber der Schule liegt und die kleinste Fläche in Anspruch nimmt.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

Im **Regionalplan** der Region Augsburg ist Bachhagel zusammen mit Syrgenstein als Kleinzentrum ausgewiesen. Bachhagel liegt im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

3.2 Flächennutzungsplan

Der **Flächennutzungsplan** weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen aus und eine Grünfläche als Abgrenzung zur Landschaft nach Süden hin.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 1: Flächennutzungsplan – Auszug

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht derzeit der Bebauungsplan „Birkele“. Er weist für den nördlichen Bereich des Plangebietes öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot aus. Derzeit läuft ein Teilaufhebungsverfahren für den Überschneidungsbereich.

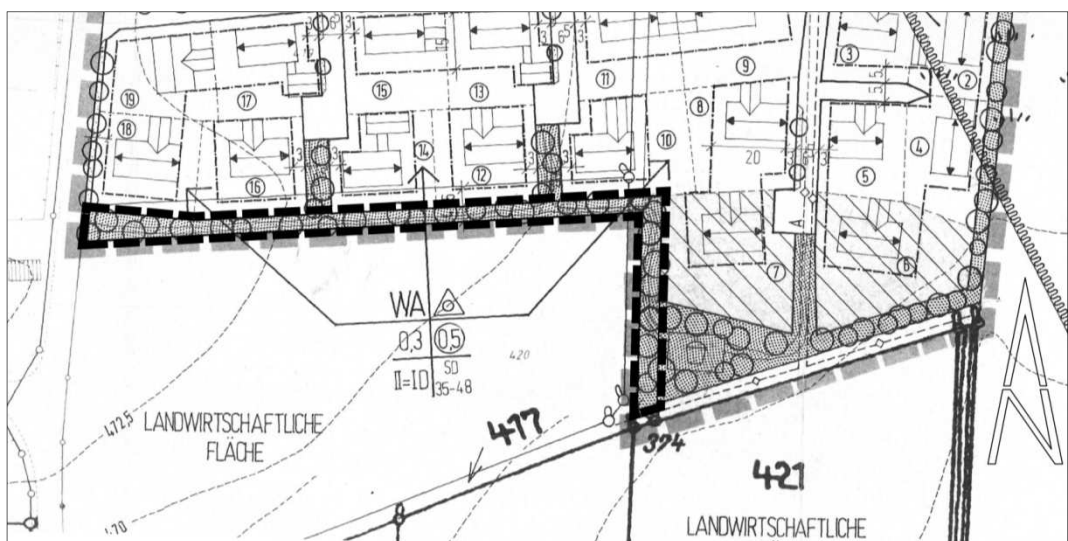


Abb. 2 : Bebauungsplan „Birkele“ - Aufhebungsbereich

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Bachhagel:

Flur-Nr. 420 und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 440 (Burghagler Straße), 419/15 und 415/10.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Bachhagel Flur-Nr. 417 (landwirtschaftlicher Weg), 419/9, 419/10, 419/13, 419/14, 415/7 und 415/9 (bebaute Grundstücke) und Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 419/15 und 415/10 (Grünflächen).

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsbereich von Bachhagel am südöstlichen Rand des Siedlungskörpers gegenüber der Grundschule an der Burghagler Straße. Von drei Seiten ist die Fläche vom Siedlungskörper umgeben; im Süden schließt eine landwirtschaftliche Fläche an, die zu einem nahegelegenen Aussiedlerhof gehört.

Das Planungsgebiet ist ca. 1,28 ha groß und das Gelände fällt nach Südosten hin ab. Dort verläuft ein Entwässerungsgraben, der zum Zwergbach führt.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Nutzung

Die Fläche des Planungsgebietes wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Fläche im Norden, die im Bebauungsplan „Birkele“ als Grünfläche festgesetzt war, war als Wiese gestaltet.

7.2 Grundbesitzverhältnisse

Die Grundstücke waren zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Eigentum der Gemeinde Bachhagel.

7.3 Verkehrserschließung

Im Westen verläuft die Burghagler Straße. An diese Straße kann das Gebiet verkehrlich angeschlossen werden. Der südlich verlaufende landwirtschaftliche Weg kann für eine fußläufige Verbindung genutzt werden.

7.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

In direkter Umgebung des Gebietes (Burghagler Straße) sind Wasser- und Abwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation vorhanden, die erweitert werden können. Der östlich verlaufende Entwässerungsgraben kann für die Ableitung von unbelastetem Niederschlagswasser herangezogen werden. Somit kann das Baugebiet im Trennsystem entwässert werden.

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgeschrieben, in dem potenziell störende Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Diese lockere Bauweise kommt der Lage am Ortsrand entgegen. Die bauliche Dichte nimmt somit zum Ortsrand hin ab.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Wohngebäude gemäß der Dachform festgelegt, um ein harmonisches Gesamtbild zu erhalten. Dabei orientiert sie sich an den Erfordernissen einer zukünftigen Nutzung.

8.3 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Höhendefinition der Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Diese wird in Bezug zum bestehenden Geländeniveau definiert und kann um 50 cm unter bzw. überschritten werden. Geländeangepasstes Bauen wird erreicht.

8.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht einem Gebietscharakter in Ortsrandlage.

8.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen eine flexible Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse.

8.6 Fläche für erforderliche Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nur an den von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksseiten zulässig. Einzige Ausnahme sind Nebenanlagen, die der Versorgung dienen. Diese sind generell zulässig.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind zudem bestimmte Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Diese Regelungen dienen der Sicherung der städtebaulichen Ordnung. Durch die einzuhaltenden Abstände bei Garagen und überdachten Stellplätzen sollen Behinderungen auf den Verkehrsflächen vermieden werden.

8.7 Verkehrsflächen

Als öffentliche Straßenverkehrsfläche ist die Erschließungsstraße samt Wendeflächen und Seitenstich festgesetzt. Die Einteilung ist dabei unverbindlich dargestellt.

Entlang der Burghagler Straße werden die neuen Seitenbereiche als besondere Verkehrsflächen festgesetzt. Diese beinhalten zum einen Parkflächen sowie einen Geh- und Radweg.

Zur besseren Anbindung an die Naherholungsflächen und mögliche Trasse für einen Regenwasserkanal wird am Ende der Erschließungsstraße ein Geh- und Radweg als besondere Verkehrsfläche festgesetzt.

8.8 Grünflächen

Im Süden des Gebietes wird zur Ortsrandeingrünung eine Grünfläche mit Pflanzgeboten festgesetzt.

8.9 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft

Zur dezentralen Entwässerung wird eine Retentionsmulde vorgesehen, in welche das unschädliche Niederschlagswasser der angrenzenden Grundstücke sowie des Regenwasserkanals eingeleitet wird.

8.10 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.10.1 Entwässerung

Um dem Grundsatz der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung gerecht zu werden, wird die Entwässerung im modifizierten Trennsystem durchgeführt. Dabei wird das häusliche Abwasser dem Schmutzwasserkanal zugeführt.

Das unschädliche Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird in Zisternen gesammelt. Um einen Überlauf zu verhindern, ist bei Zisternen ein Auslauf bzw. Notüberlauf mit Anschluss an den Regenwasserkanal herzustellen bzw. es ist in die Entwässerungs- bzw. Retentionsmulde im Süden des Plangebiets einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

Der Regenwasserkanal mündet im Südosten des Plangebietes in die Entwässerungs- bzw. Retentionsmulde, von welcher das Regenwasser in östliche Richtung in ein öffentliches Gewässer geleitet wird. Für die Einleitung von gesammeltem Regenwasser in ein öffentliches Gewässer wird eine wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Befestigung von Flächen

Dezentrale Versickerung bedeutet, dass möglichst viele befestigte Flächen auf dem Baugrundstück nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen. Überall dort, wo Niederschlagswasser anfällt, sollte es dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Deshalb sind die Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Garagenzufahrten etc.) in wasserdurchlässigem Material auszubilden.

8.10.2 Dachdeckung

Dächer aus Materialien, die das abfließende Regenwasser verschmutzen könnten, wie Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zugelassen. Diese Schwermetalle könnten sich im Boden anreichern.

8.11 Pflanzgebot

Die Pflanzgebote dienen der Verwirklichung der Ortsrandeingrünung und der Straßengestaltung im Bereich der Burghagler Straße.

8.12 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern

Im Zusammenhang mit dem Straßenbau ist mit Stützbauwerken zu rechnen, welche auf die Bauplätze/ Privatgrundstücke ragen können. Diese sind technisch bedingt und zu dulden.

8.13 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Minimierungsmaßnahmen für die Schutzgüter Wasser und Boden werden getroffen, um den Kompensationsbedarf möglichst niedrig zu halten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht ermittelt und dargestellt. Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Bachhagel auf Flurstück 2262, Gemarkung Dattenhausen verbucht.

8.14 **Artenschutz**

Siehe Stellungnahme zum speziellen Artenschutz im Umweltbericht.

9. **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden in den örtlichen Bauvorschriften Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen und der äußeren Gestaltung unbebauter Flächen getroffen. Diese gelten für den Bereich des Bebauungsplans.

In Anbetracht der Lage des Baugebietes im Siedlungsbereich von Bachhagel und der angrenzenden Bebauung sind moderne Bau- und Dachformen zugelassen. Aus stadtgestalterischen Gründen werden die Dachneigungen im Bezug zur Dachform und Dachaufbauten sowie die Farbe der Dachdeckung geregelt.

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Freileitungen untersagt. Auch in angrenzenden Gebieten sind keine Dachständer und Freileitungen vorhanden.

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen werden begrenzt, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten. Dabei sind aus Gründen des Landschaftsbildes im Süden keine Stützmauern zulässig.

10. **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**

Gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB werden Regelungen aus anderen gesetzlichen Vorschriften nachrichtlich aufgenommen. Dazu gehören Hinweise zu Bodenfunden, Altlasten, Abwasser, Entwässerung, Dachdeckung, Geotechnik und Immissionen.

11. **PLANUNGSSTATISTIK**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,28 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet	1,02	80,0
Verkehrsflächen	0,11	8,5
besondere Verkehrsflächen	0,04	3,0
Grünflächen	0,11	8,5
Gesamtfläche	1,28	100,0

B. UMWELTBERICHT

1. VORBEMERKUNGEN, RECHTLICHE GRUNDLAGEN

1.1 Umweltprüfung / Umweltbericht

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

1.2 Eingriffsregelung

Gemäß § 18 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung in Bezug auf die zu erwartenden Eingriffe zu berücksichtigen. Nach § 1a BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich, der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, in der Abwägung nach § 1 (6) BauGB zu berücksichtigen. Als Beurteilungsgrundlage über Minderung, Ausgleich und Ersatz von zu erwartenden Eingriffen und Wahrung der naturschutzrechtlichen Belange dienen die Inhalte der vorliegenden Planung mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

1.3 Spezieller Artenschutz

Die Novellierung des Bundesnaturschutzgesetzes bezüglich des Artenschutzes erfordert eine eingehende Betrachtung des Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG) im Rahmen der Bebauungsplanung.

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der **Flächennutzungsplan** weist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen aus und eine Grünfläche als Abgrenzung zur Landschaft nach Süden hin.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTS UND DER PLANUNGSZIELE

Dieser Bebauungsplan dient der Schaffung von Bauplätzen. Zur umfassenden und nachhaltigen Planung wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt, das stufenweise umgesetzt werden soll.

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 1,28 ha und weist folgende Festsetzungen auf:

- Allgemeines Wohngebiet mit Festsetzung einer GRZ von 0,4
- Straßenverkehrsflächen
- Besondere Verkehrsflächen
- Grünflächen.

4. DARSTELLUNG FESTGELEGTER ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

4.1 Auf Grundlage von Gesetzen

Für die Ziele des Umweltschutzes sind die üblichen Rechtsgrundlagen wie Baugesetzbuch (BauGB), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (WG) von Belang.

Bodenschutz	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsregelung
Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Gebiet treten an den Straßen nur geringe Lärmbelastungen auf, da es sich nur um Zufahrtsstraßen zu den angrenzenden Häusern handelt.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Die unbelasteten Niederschlagswässer werden in ein öffentliches Gewässer geleitet.
Natur- und Landschaftsschutz	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Artenschutz: Begehungen im Gebiet und die Analyse der Standortstrukturen lassen den Schluss zu, dass nicht mit planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG gerechnet werden muss. Der Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen wurde bilanziert. Die Ausgleichsflächen sind im Kapitel Eingriffs-/Ausgleichsregelung beschrieben. Eine Einbindung in die Landschaft erfolgt durch Grünflächen mit Pflanzgeboten am südlichen Ortsrand.

5. BESCHREIBUNG DER WIRKFAKTOREN

Folgende anlagebedingten Wirkfaktoren sind zu erwarten:

- Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild aus.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

Bei der Umsetzung der Planung sind baubedingte Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten. Dazu gehören z.B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung. Die baubedingten Wirkfaktoren sind auf die Phase der Bautätigkeit begrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen nach dem Bau der Häuser können durch die Bewohnerinnen und Bewohner auftreten. Verbleibende Grünflächen können einem hohen Freizeitdruck ausgesetzt sein, was die Qualität als Lebensraum für Pflanzen und Tiere einschränkt. Durch die An- und Abfahrt von zukünftigen Anwohnern und Besuchern sowie der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sind Lärmemissionen zu erwarten.

6. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERMITTELTEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

6.1 Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (Ist-Zustand)

Schutzgut	Bemerkung	aktuelle Wertigkeit
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Vorkommen von Tieren und Pflanzen des Siedlungsrandes, Offenlandvögel werden wegen der Nähe zu horizontalen Strukturen (Gebäuden, Pflanzungen) nicht erwartet, insgesamt geringe Artenausstattung Die Wiese am nördlichen Gebietsrand ist eine intensiv gepflegte öffentliche Grünfläche mit geringer Wertigkeit.	Ackerfläche gering, Wiese gering
Boden	Unversiegelte Flächen haben hohe Bedeutung für den Erfüllungsgrad aller Bodenfunktionen Alle offenen Böden sind empfindlich gegenüber Versiegelung	hoch
Grundwasser	Keine Wasserschutzzone Vorbelastungen sind nicht bekannt	mittel
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer II. oder III. Ordnung sind im Gebiet nicht vorhanden	gering
Luft / Klima	Fläche fällt vom Ortsrand nach Südosten hin ab und liefert für diese Gebäude keine Kaltluft, Veränderung der Kaltluftzufuhr durch die geplante Bebauung nicht gegeben	gering
Landschaftsbild / Ortsbild	Ortsrandlage mit Einfluss auf das Landschaftsbild, bestehende Ortsrandeingrünung verbesserungsbedürftig	gering

Schutzgut	Bemerkung	aktuelle Wertigkeit
Wohnumfeld / Erholung	Die Feldwege werden als Spazierwege bei schönem Wetter genutzt	mittel
Kultur- und Sachgüter	Es sind keine Bodendenkmale vorhanden	gering

6.2 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im vorliegenden Fall sind z.B. Wechselwirkungen zwischen Boden und Tiere und Pflanzen möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung desto größer kann der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden.

Im Plangebiet treten keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

6.3 Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter im Zuge der Bebauungsplanung und Minimierungsmaßnahmen

Beschreibung der Umweltauswirkungen und Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der nachteiligen Auswirkungen.

6.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Flächen am Ortsrand sind artenarm. Durch die Nähe zu Gebäuden und Gehölzen treten gemäß § 44 BNatSchG keine planungsrelevanten Offenlandvögel auf.

Es sind keine kartierten Biotope vorhanden.

6.3.2 Schutzgut Boden

Im Zuge der Bebauung wird Boden ausgehoben, abgeschoben, verlagert, aufgefüllt und versiegelt. Mit der Versiegelung geht Boden als Standort und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren, der Gasaustausch zwischen Erde und Luft wird unterbunden. Selbst wenn der Boden nach der Baumaßnahme wieder aufgeschüttet wird, ist das ursprüngliche Bodengefüge nicht wieder herzustellen.

Auf den Flächen, auf denen kein direkter Eingriff in das Bodengefüge vorgenommen wird, entstehen häufig Verdichtungen durch das Befahren mit schweren Baumaschinen.

Boden ist nicht vermehrbar und nicht wieder herstellbar. Daher sind Eingriffe in den Boden grundsätzlich so gering wie möglich zu halten. Der Anteil an überbaubarer Fläche ist möglichst gering zu halten, der Boden ist schonend zu behandeln.

Im Bebauungsplan gibt es keine weiteren Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Boden, so dass Kompensationsmaßnahmen notwendig sind.

6.3.3 Schutzgut Wasser

Der Oberflächenabfluss wird aufgrund zusätzlicher Versiegelung erhöht.

Folgende wasserbezogenen Minimierungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen:

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Garagenzufahrten etc.) dürfen nur mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.
- Oberflächenwasser wird über eine Retentionsmulde in ein öffentliches Gewässer geleitet.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die festgelegten Maßnahmen weitgehend minimiert, Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Der Charakter des Landschaftsbilds verbessert sich durch die Planung, wenn der Siedlungsrand landschaftstypisch eingegrünt wird.

Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan:

- Anpflanzen von heimischen Bäumen und Sträuchern am südlichen Gebietsrand

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.5 Schutzgut Wohnumfeld/Erholung

Für das Schutzgut Wohnumfeld/ Erholung ergeben sich keine Veränderungen, wenn die Anpflanzungen (Pflanzgebot am südlichen Siedlungsrand) umgesetzt werden.

6.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bodendenkmale bekannt, Sachgüter sind nicht vorhanden.

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

7. SPEZIELLER ARTENSCHUTZ UND SCHUTZGEBIETE

7.1 Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG

Im Plangebiet gibt es keine Schutzobjekte gemäß § 30 BNatSchG.

7.2 Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Zur Einschätzung, ob planungsrelevante Arten im Gebiet vorkommen, wurden mehrere Ortsbegehungen vorgenommen. Da ein Hauptanteil im Plangebiet landwirtschaftliche Flächen sind, wurden bevorzugt die Bedingungen für Offenlandvögel (Feldlerchen) geprüft. Durch die Lage direkt am Siedlungsrand ist eine Kulissenwirkung gegeben, die Brutplätze von Feldlerchen im Plangebiet verhindert.

Die Wiese ist intensiv genutzt. Der Bestand ist nieder und teils lückig. Geschützte Pflanzenarten sind nicht bekannt.

Fazit:

Durch die Inaugenscheinnahme des Gebietes kann ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten vorkommen. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen im Sinne des § 44 BNatSchG notwendig.

8. PROGNOSE DER UMWELTENTWICKLUNG UND ALTERNATIVEN

8.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Keine Veränderung im Bestand von Tier- und Pflanzenarten. Belastungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser durch die intensive landwirtschaftliche Bearbeitung bleiben erhalten.

8.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Der Gebietscharakter des gesamten Umfeldes (Wohngebiet) bleibt erhalten, auch wenn sich hier im Randbereich die Wohngebietsgrenze verschiebt. Landwirtschaftliche Flächen am Ortsrand gehen verloren.

Die Anpflanzungen von heimischen Bäumen und Sträuchern trägt zur Einbindung in die Landschaft und zur Belebung des Gebiets bei.

8.3 Alternativen

Bereits bei der Erstellung des städtebaulichen Entwurfs wurde über den Standort diskutiert. Für die Entwicklung von Wohnbauflächen kommen für die Gemeinde Bachhagel nur solche in Frage, die bereits im Flächennutzungsplan als Entwicklungsflächen für Wohnbauland dargestellt wurden. Denn im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens wurden die Standorte auf Eignung für Wohnungsbau geprüft und mit Faktoren wie Verkehr und Umweltschutz abgestimmt.

Als künftige Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan dargestellt:

1. Flächen im Osten und Südosten des Siedlungsgebietes von Bachhagel,
2. eine Fläche im Nordosten von Burghagel und
3. eine Fläche im Südwesten von Oberbechingen.

Da die Gemeinde Bachhagel gleichzeitig den Aspekt der Innenentwicklung stärken und nicht untergraben möchte sollte das neue Baugebiet im Hauptort liegen und diesen stärken. Daher fiel die Wahl auf die Flächen im Osten und Südosten von Bachhagel.

Der städtebauliche Entwurf ist so gegliedert, dass zuerst der südlichste Bereich entwickelt werden soll, der eine Ortsrandabrundung darstellt, nicht erweitert werden kann, gegenüber der Schule liegt und die kleinste Fläche in Anspruch nimmt.

9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Durch die Umsetzung Neubebauung wird der Ortsrand des Siedlungsbereiches von Bachhagel abgerundet. Dadurch gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren.

Die Veränderungen durch die neue Bebauung wird mit der Obstbaumreihe am südlichen Ortsrand kaschiert. Eine harmonische Gestaltung des Ortsrands ist möglich.

Der Verlust von belebtem Boden und die Veränderung der Gebietsnutzung werden in der Eingriffs / Ausgleichsregelung abgearbeitet. Als Ausgleichsfläche wird eine bereits realisierte Fläche aus dem Ökokonto der Gemeinde im Dattenhauser Ried auf Flurstück 2262, Gemarkung Dattenhausen zugeordnet.

10. EINGRIFFS-/AUSGLEICHSREGELUNG

10.1 Naturschutzrechtliche Bilanzierung

10.1.1 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen wird die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung durchgeführt.

Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind eine Ackerfläche und eine Wiese (Grünfläche) vorhanden. Besondere Biotoptypen gemäß Art. 23 BayNatSchG sind nicht vorhanden.

Beide zählen zum Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Anhand der Liste 1a erfolgt die Zuordnung in die Kategorie 1.

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Da es sich um eine Wohnbebauung mit einer GRZ von 0,4 handelt, zählt das geplante Wohngebiet samt Erschließung zum Typ A. Das sind Flächen mit einem hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Die mit Pflanzgeboten belegte Grünfläche am südlichen Siedlungsrand wird in die Eingriffsbetrachtung nicht mit einbezogen, da es sich hier um eine Fläche handelt, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung erfährt, sondern eine deutliche Aufwertung. Sie dient als Gebieteingrünung.

Schritt 3: Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die ermittelten Daten werden in die Matrix (Abb. 7) des Leitfadens übertragen. Vom Geltungsbereich (12.853 m²) wird die Randeingrünung (1.130 m²) abgezogen um die Ausgangsfläche für die Bilanzierung (11.723 m²) zu erhalten.

Gebietsbezeichnung	Fläche (m ²)	Kompensationsfaktor*	Ausgleichsfläche (m ²)
Kategorie I, unterer Wert (Ackerfläche, Wiese) wird zu Gebiet Typ A	11.723	0,3	3.517
Ausgleichsbedarf außerhalb Geltungsbereich			3.517

* Die Auswahl des Kompensationsfaktors orientiert sich an den vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen.

10.1.2 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen

Bei Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen, die im Kapitel 6.3 beschrieben sind und der landschaftsgerechten Eingrünung des Gebiets im Süden, sind außerhalb des Geltungsbereichs noch Ausgleichsflächen in einer Flächengröße von 3.517 m² notwendig.

Die Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto im Dattenhauser Ried abgedeckt. Die Ökokontofläche im Dattenhauser Ried, Flurstück 2262, Gemarkung Dattenhausen wurde bereits zum 01.01.2006 umgesetzt und ins Ökokonto aufgenommen. Daher wird gemäß Leitfaden (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) und in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Dillingen, die Fläche mit 3% pro Jahr (Umsetzung vor neun Jahren, entspricht 27%) verzinst. Insgesamt wird als benötigter Ausgleichsfläche 2.567 m² (3.517m² – 27%) wird von der Ökokontofläche Flurstück 2262, Gemarkung Dattenhausen abgebucht.

11. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

11.1 Verwendete Grundlagen

GEMEINDE BACHHAGEL (1997): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

PLANUNGSBÜRO GANSLOSER (2013): Städtebaulicher Entwurf „Östlicher Ortsrand Bachhagel“

11.2 Hinweise auf die Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Schwierigkeiten lagen nicht vor.

C. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt -