

Gemeinde Bibertal – Ortsteil Ettlshofen

Einbeziehungssatzung

"Osterbachstraße Flur Nr. 70/2"

Begründung mit Umweltbericht

Neu-Ulm, 02.09.2024

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung

Zint & Häußler GmbH

Städtebauliche Begründung

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümer des Flurstücks Nr. 70/2, Gemarkung Ettlshofen planen, am südlichen Ortsrand den Bau eines Einfamilienhauses mit Garage.

Das Plangebiet ist aufgrund der Lage dem Außenbereich zuzuordnen und somit nach § 35 BauGB zu behandeln.

Gemäß § 35 Abs. 1 BauGB sind im Außenbereich ausschließlich "privilegierte Vorhaben" zulässig, vorrangig solche Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb zugeordnet werden. Die Errichtung von Wohngebäuden fällt nicht unter diese Kategorie und ist damit nicht zulässig.

Zur Ermöglichung einer Bebauung des Grundstücks mit einem Einfamilienhaus, muss das Satzungsgebiet gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil miteinbezogen werden.

Mit der Einbeziehungssatzung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Bebauung des Satzungsgebietes geschaffen.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ettlshofen. Die Fläche des Plangebiets ist landwirtschaftlich geprägt und weist den typischen Charakter einer "Ortsrandlandschaft" auf.

Nördlich des Grundstücks grenzt der bestehende Ortsrand von Ettlshofen mit zumeist 2-geschossigen Wohngebäuden mit einer Satteldachausbildung an. Westlich besteht die Verkehrsfläche der Osterbachstraße sowie etwas weiter das Feuerwehrhaus. Südlich und östlich grenzen unmittelbar überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen an.

Im weiteren Umfeld befindet sich nördlich die Bebauung des Ortsteils von Ettlshofen. Weiter südlich, östlich und westlich befindet sich die freie Feldflur. Zudem besteht östlich in einem Abstand von ca. 110 m der Lauf des dauerhaften Oberflächengewässers „Osterbach“ sowie südlich in einem Abstand von ca. 60 m eine Freileitung (das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb der Freihaltezone).

Die Topographie des Plangebiets ist nahezu eben.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 70/2 der Gemarkung Ettlshofen und weist eine Größe von ca. 785 m² auf. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Im Plangebiet ist der Bau eines Einfamilienhauses mit zugehöriger Garage und Hausgarten vorgesehen.

Das Hauptgebäude ist mit 2-Vollgeschossen und einer Satteldachausbildung mit ca. 25° Dachneigung geplant. Die absolute Höhe des Gebäudes (Firsthöhe) weist ca. 485,26 m ü.NN auf, was einer relativen Höhe von ca. 7,18 m über der Erdgeschossfußbodenhöhe entspricht.

4. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 1a, 2 und 4 BauGB

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird dabei abgesehen. Die Einbeziehungssatzung wird entsprechend den Vorgaben von § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB mit ergänzenden Anforderungen zur Prüfung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, der wesentlichen Auswirkungen der Planung sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Des Weiteren wird aufgrund der Ufernähe zu dem Oberflächengewässer "Osterbach" eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu prüfen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Satzungsgebiet wird festgesetzt, dass ein Wohnhaus mit Garage zulässig ist. Die Genehmigung des erforderlichen Baugesuches ist dabei gemäß § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Darüber hinaus gehende Nutzungen sind nicht zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (VZ) wird auf 2 Vollgeschosse beschränkt. Die Dachausbildung des Hauptgebäudes wird mit einem Satteldach vorgegeben.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf Grund des Umfangs der Bebauung auf den Wert 0,3 festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgelegten Grundflächenzahl ist für Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten und für bauliche Nebenanlagen bis zu einem Wert von 0,4 zulässig. (§19 Abs. 4 BauNVO)

Die Gebäudeoberkante des Wohnhauses wird mit 8,0 m festgesetzt.

Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

5.3 Bauweise

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt.

5.4 Infrastrukturversorgung

Die Erschließung des Plangebiets verläuft im Bereich der Osterbachstraße sowie der Deiblerstraße. Von dort aus kann das Plangebiet erreicht werden.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen, Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Zur Begrünung des Grundstücks wird festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstückflächen gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Ebenfalls wird festgesetzt, dass Flachdächer von Nebengebäude extensiv zu begrünen sind.

Es ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich, der 848 Wertpunkte umfasst. Der Ausgleichbedarfs kann vollständig innerhalb des Geltungsbereichs (1.330 Wertpunkte) durch die Herstellung einer Randeingrünung in Form von Gebüsch, Hecken und Einzelbaumpflanzungen erbracht werden. Ein externer Ausgleich ist demnach nicht zu erbringen.

5.6 Artenschutz

Für die Baufläche sind nach Durchführung erster Begehungen keine Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten zu erwarten. Das abschließende Gutachten wird bis zum Satzungsbeschluss fertiggestellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

5.7 Niederschlagswasser

Das anfallende gesammelte Niederschlagswasser ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht in den Untergrund zu versickern oder in den Osterbach einzuleiten.

Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Derzeit ist eine Einleitung des Niederschlagswassers in den nahegelegenen Osterbach angedacht.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

Die Niederschlagswasserverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

5.8 Denkmalpflege

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Im Satzungstext wird entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

5.9 Vorbelastung durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Nebenanlagen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen, die von den Nebenanlagen ausgehen ist im Plangebiet zu dulden.

5.10 Wassersensibler Bereich

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt.

Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden. Das Gebiet wird bei Versagen der bestehenden Hochwasserschutzeinrichtungen des Osterbachs überschwemmt. Für Unterkellerungen und Gebäudeteile, die unter dem Straßenniveau zu liegen kommen, wird eine wasserdichte und auftriebssichere Ausführung empfohlen.

5.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherstellung einer hochwertigen Bebauung im Sinne der Zielsetzung zur Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der bayrischen Bauordnung als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, die Freiflächengestaltung, die Stellplätze und die Einfriedungen bestimmt.

6. Flächenbilanz

Geltungsbereich Satzungsgebiet gesamt	ca. 785 m² (100,0 %)
Davon	
Fläche Baugebiet	ca. 595 m ² (75,7%)
Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche	ca. 190 m ² (24,3%)

Umweltbericht

1. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

1.1 Gebietscharakterisierung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Ettlshofen. Die Fläche des Plangebiets ist landwirtschaftlich geprägt und weist den typischen Charakter einer "Ortsrandlandschaft" auf.

Nördlich des Grundstücks grenzt der bestehende Ortsrand von Ettlshofen mit zumeist 2-geschossigen Wohngebäuden mit einer Satteldachausbildung an. Westlich besteht die Verkehrsfläche der Osterbachstraße sowie etwas weiter das Feuerwehrhaus. Südlich und Östlich grenzen unmittelbar überwiegend landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen an.

Im weiteren Umfeld befindet sich nördlich die Bebauung des Ortsteils von Ettlshofen. Weiter Südlich, Östlich und Westlich befindet sich die freie Feldflur. Zudem besteht östlich in einem Abstand von ca. 110 m der Lauf des dauerhaften Oberflächengewässers „Osterbach“ sowie südlich in einem Abstand von ca. 60 m eine Freileitung (das Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb der Freihaltezone).

Die Topographie des Plangebiets ist nahezu eben.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst das Flurstück Nr. 70/2 der Gemarkung Ettlshofen und weist eine Größe von ca. 785 m² auf. Die Flächen befinden sich in Privatbesitz.

1.2 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Durch die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 70/2 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil entsteht keine Beeinträchtigung der Wohnfunktion des Wohnumfeldes und der Gesundheit der Einwohner des angrenzenden bestehenden Dorfgebiets

Die zu erwartenden Schadstoff- und Lärmbelastungen der geplanten Wohnnutzung werden unterhalb der Erheblichkeitsschwelle liegen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, kann eine wesentliche Erhöhung des Durchgangsverkehrs der umliegenden Wohnstraßen ausgeschlossen werden.

Bewertung: Das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit ist im Plangebiet von **geringer** Bedeutung.

1.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Fläche wird als Grünland- und Wiesenfläche intensiv genutzt.

Die natürlich potentielle Vegetation wird im Geoportal des bayrischen Fachinformationssystems Naturschutz als Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald beschrieben.

Gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich konnten keine besonderen Potentiale für geschützte Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Das derzeit in Bearbeitung befindliche Artenschutzgutachten wird bis zum Satzungsbeschluss nachgereicht.

Bewertung: Das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt ist im Plangebiet von **geringer** Bedeutung.

1.4 Schutzgut Fläche

Die Fläche befindet sich am östlichen Südlichen Ortsrand von Ettlshoffen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung. Der Boden im Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt. Die Bodenrichtwerte des Bayern Atlas weisen die Fläche als Baureifes Land aus. Schutzgebiete bzw. Biotope befinden sich nicht auf der Fläche. Durch den hohen Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung wird ein entsprechender Kompensationsbedarf nötig sein.

Bewertung: Das Schutzgut Fläche ist im Plangebiet von **geringer** Bedeutung.

1.5 Schutzgut Boden

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist nahezu eben. Der Boden im Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Wiesenfläche genutzt.

Die Bodenübersichtskarte zeigt für das Plangebiet fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löss). Die Geologische Karte weist als Ausgangsgestein Ton, Schluff, Mergel, Sand, im einzelnen auch Kies, alpenrandnah als Festgestein aus.

Die Bodenschätzungskarte weist für den Planbereich als Bodenart und –wertigkeit SL3 aus, somit liegen stark lehmige Sande in der mittleren Zustandsstufe 3 im Vorhabengebiet aus.

Pararendzina ist kalk- und stickstoffreich und besitzt eine gute bis mittlere Wasserleitfähigkeit. Die Böden gelten als fruchtbar und vielseitig nutzbar, neigen jedoch zur Trockenheit.

Bewertung: Das Schutzgut Boden ist im Plangebiet von **geringer** Bedeutung.

1.6 Schutzgut Wasser

Die Fläche befindet sich in keinem Wasserschutzgebiet.

Oberflächengewässer

Dauerhafte Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene dauerhaft wasserführende Oberflächengewässer außerhalb des Gebietes befindet sich östlich angrenzend ca. 110 m entfernt (Osterbach). Der Bereich um den Osterbach ist als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Bewertung: Das Schutzgut Wasser ist im Plangebiet von **mittlerer** Bedeutung.

1.7 Schutzgut Klima

Der Jahresniederschlag liegt zwischen 650 mm und 750 mm sowie die Jahresmitteltemperatur zwischen 7°C und 8°C.

Bewertung: Das Schutzgut Klima und Luft ist im Plangebiet von **geringer** Bedeutung.

1.8 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich ist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägt und Teil einer typischen "Ortsrandlandschaft".

Er wird eingegrenzt durch die bestehende Wohnbebauung im Norden und Westen, sowie durch landwirtschaftliche Wiesenflächen und dem Osterbach mit Ufergehölz im Osten.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine baulichen Anlagen vorhanden.

Bewertung: Das Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild ist im Plangebiet von **geringer** Bedeutung.

1.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt.

2. Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen

2.1 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Durch die Ansiedelung eines Wohnhauses mit zugehöriger Garage werden die zu erwartenden Schadstoffausstoße und Lärmbelastungen nicht wesentlich zunehmen.

Weiterhin ist anzunehmen, dass durch die Versiegelung die Überschwemmungsgefahr bei Starkregenereignissen zunehmen wird. Um dem entgegen zu wirken, haben die Bewohner durch geeignete bauliche Maßnahmen dafür zu sorgen, dass der Niederschlagsabfluss vor Ort versickert wird oder gegebenenfalls auf den natürlichen Abflusswert gedrosselt wird.

Baubedingte Wirkungen

Die zur Errichtung der Erschließung und der Gebäude notwendigen Baumaßnahmen bedingen die üblicherweise zu erwartenden Beeinträchtigungen in Form von Schall- und Staubimmissionen. Diese sind jedoch temporär und können vernachlässigt werden.

Prognose

Die Planung bedingt **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch das Vorhaben entsteht eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen. Da keine Biotop- bzw. Schutzgebiete betroffen sind, entstehen über die reine Flächeninanspruchnahme keine Beeinträchtigungen wertvoller Elemente und Objekte des Naturhaushaltes.

Durch die festgesetzte Neupflanzung auf den privaten Grundstücken sowie durch die festgelegte Dachbegrünung von Nebengebäuden kann ein Ausgleich geschaffen werden und zeitgleich neue Lebensräume auf den zuvor intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen angeboten werden.

Baubedingte Wirkungen

Baubedingt ist eine temporäre Beeinträchtigung durch Schall, Erschütterungen, etc. zu erwarten. Die Ergebnisse des Artenschutzgutachtens werden bis zum Satzungsbeschluss in die Planung eingearbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Prognose

Die Planung bedingt voraussichtlich **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.

2.3 Schutzgut Fläche

Durch die Bebauung gehen die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen verloren. Aufgrund der notwendigen Entwicklung ist daher die bestmögliche Nutzung der Flächen anzustreben. Hierzu wird die zugelassene Verdichtung auf den nach § 17 Abs. 1 BauNVO begrenzten Wert 0,4 festgesetzt, jedoch mit Möglichkeit diesen bis zu einem Wert von 0,6 zu überschreiten. Die derzeitige Wiesenfläche geht durch den Neubau verloren, birgt aber gleichzeitig die Chance neuen Wohnraum zu schaffen.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren. Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle vorzusehen. Durch wasserdurchlässige Beläge auf den privaten Stellplätzen soll dem entgegengewirkt werden.

Baubedingte Wirkungen

Durch den Baubetrieb sind aufgrund der späteren Nutzung keine nennenswerten Störungen zu erwarten.

Prognose

Die Planung bedingt aufgrund der Kleinteiligkeit des Grundstücks **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.4 Schutzgut Boden

Durch die Bebauung kommt es zu einer Änderung des gewachsenen Bodengefüges und im Zuge dessen zu einer Veränderung der Leistungsfähigkeit des Bodens. In den versiegelten Bereichen werden die Bodenfunktionen nachhaltig verändert bzw. die natürliche Bodenfruchtbarkeit zerstört.

Die derzeitigen Wiesenflächen gehen durch die Umnutzung in Wohnfläche der Landwirtschaft verloren, erhöhen jedoch im Gegenzug die Schaffung von Wohnraum.

Durch den Verlust der Versickerungsfähigkeit des Bodens steigt das Risiko von Überflutungen bei Starkregenereignissen. Weiterhin geht die Fähigkeit zur Regulierung des Mikroklimas verloren.

Um den erhöhten Oberflächenabfluss zu verringern ist die Versickerung des Niederschlagswassers an Ort und Stelle vorzusehen. Durch wasserdurchlässige Beläge auf den privaten Stellplätzen und einer extensiven Dachbegrünung soll dem entgegengewirkt werden.

Baubedingte Wirkungen

Der natürliche Bodenaufbau wird baubedingt nachhaltig zerstört. Der Oberboden wird entfernt und anderweitig verwendet. Durch die Entfernung der Vegetationsschicht kann es bei Starkregenereignissen zu einer erhöhten Erosionsgefahr kommen, der durch geeignete Maßnahmen entgegen zu wirken ist.

Prognose

Die Planung bedingt aufgrund der Kleinteiligkeit des Grundstücks **geringe** Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2.5 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Versiegelung durch die wohnliche Ansiedlung geht die Grundwasserneubildungsrate in diesen Bereichen verloren. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser soll soweit dies die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenschicht versickert werden. Ob und wie weit eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgen kann ist im Rahmen der weiteren Planung zu prüfen.

Baubedingte Wirkungen

Durch die Entfernung der Vegetationsschicht kann es bei Starkregenereignissen zu einer erhöhten Erosionsgefahr kommen, der durch geeignete Maßnahmen entgegen zu wirken ist. Weiterhin mindert eine erhöhte Abflussgeschwindigkeit die Versickerungsrate des Niederschlags.

Prognose

Insgesamt ist von einer **mittleren** Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser auszugehen.

2.6 Schutzgut Klima

Durch die geplante Bebauung im Geltungsbereich geht deren Grundfläche als siedlungsnahes Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Aufgrund der Kleinigkeiten ist von keiner Veränderung des Mikroklimas auszugehen.

Aus diesem Grund ist für Nebengebäude eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Mit der Entstehung erheblicher Schadstoffemissionen ist nicht zu rechnen.

Baubedingte Wirkungen

Durch den Baubetrieb sind keine besonderen kurzfristigen Auswirkungen zu erwarten.

Prognose

Insgesamt ist von einer **geringen** Beeinträchtigung des Schutzguts Klima auszugehen.

2.7 Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Die Höhe der Gebäude ist mit 8,0 m geplant und schließt so an die bestehende Bebauung an. Die Grundstücke werden mit standortgerechten Bäumen bepflanzt.

Baubedingte Wirkungen

Das gewohnte Landschaftsbild wird während der Bauzeit durch Baukräne, Baustelleneinrichtungen, Materiallagerflächen, Baumaschinen und Geräte verändert. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch temporär.

Prognose

Insgesamt ist von einer **geringen** Beeinträchtigung des Schutzguts kulturelles Erbe und Landschaftsbild auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmale sind im Plangebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden.

Baubedingte Wirkungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Plangebiet ist Teil einer Ortsrandlandschaft, die momentan noch landwirtschaftlich geprägt ist, aber deren direktes Umfeld bereits bestehende Wohnbebauung aufweist.

Die geplante Flächennutzung bedingt Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, aber auch deren Wirkung gegeneinander.

So verursacht die Versiegelung die Zerstörung des Bodengefüges und diese gleichzeitig die Fähigkeit der Fläche zur Versickerung des Niederschlags und Grundwasserneubildung. Weiterhin trägt die Versiegelung zur einer lokalen Erwärmung des Kleinklimas bei, was partiell zu einer Verschiebung der Artenansiedelung führen kann.

3. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

- Vermeidung von Staubimmissionen durch Lenkung des Baustellenverkehrs und Befeuften der Baustraßen bei trockenem Wetter
- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlagswasser zur Vermeidung von Überflutungsereignissen

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken nach Artenlisten
- Festsetzung von sockellosen und kleintiergängigen Einfriedungen
- Festsetzung von Dachbegrünung auf den Nebengebäuden

Artenschutz

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind zum gegenwärtigen Erkenntnisstand nicht absehbar. Das Abschließende Gutachten wird bis zum Satzungsbeschluss ausgearbeitet und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Schutzgut Fläche

- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlag zur Vermeidung von Überflutungsereignissen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Stellplätze

Schutzgut Boden

- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlag zur Vermeidung von Überflutungsereignissen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Stellplätze

Schutzgut Wasser

- Vorgabe zum Umgang mit Niederschlag zur Vermeidung von Überflutungsereignissen
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Stellplätze
- Festsetzung von Dachbegrünung auf den Nebengebäuden

Schutzgut Klima

- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken nach Artenlisten
- Festsetzung von Dachbegrünung auf den baulichen Anlagen

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

- Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken nach Artenlisten
-

4. Bewertung und Kompensation des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Grundlage der Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen" 2021.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 785 m² und weist eine intensive landwirtschaftliche Nutzung auf.

Der Vorhabenstandort wird nach Osten und Süden mit einem 3 bzw. 5 m breiten Pflanzgebot gegenüber der freien Landschaft eingegrünt.

Entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung können die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches folgenden Nutzungstypen zugeordnet werden

Landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild)

Aufgrund der geplanten Entwicklung liegt mit einer festgesetzte GRZ von 0,4 ein hoher Versiegelungsgrad vor. Gemäß dem aktuellen Leitfaden ergibt sich daraus bei Eingriffen in Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ein Eingriffsfaktor von 0,4.

Die Flächenverteilung der Eingriffsschwere und des Ausgleichsbedarfs ist unter der nachfolgenden Tabelle aufgeschlüsselt.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Code BNT-Liste	Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)

A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	785	3	0,4	942
Summe					
		785 m²	942 WP		

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung von versickerungsfähigen Belägen bei Stellplätzen.	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens.	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB
Festsetzung von Einzelbaumpflanzungen	Verbesserung der Artenvielfalt durch Schaffung von Brut- und Nahrungshabitate	Festsetzung im BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. 25a BauGB
Summe (max. 20%)		10 %
Summe Ausgleichsbedarf		848 WP

Ausgleichsumfang Schutzgut Arten und Lebensräume			
Maß-	Ausgangszustand nach der BNT-Liste	Prognosezustand nach der BNT-Liste	Ausgleichsmaßnahme

	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	3	X1	Siedlungsfläche	2	595	0	0	0
2	A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	3	112	Gebüsch und Hecken	10	190	7	0	1.330
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										1.330

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsumfang	1.330
Summe Ausgleichsbedarf	- 848
Differenz	482

Berechnung der Kompensation und

Um den Eingriff zu mindern und zu minimieren werden innerhalb des Geltungsbereichs grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

So werden im Bebauungsplan verbindlich nachfolgende Minimierungs- und Minderungsmaßnahmen getroffen.

- Es wird festgesetzt, dass Flachdächer von Nebengebäude extensiv zu begrünen sind.
- Es wird festgesetzt, dass bei Stellplätzen versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind.
- Es wird festgesetzt, dass gegenüber der östlich und südlich angrenzenden freien Landschaft eine Gebietseingrünung in Form von Gebüsch, Hecken und Einzelbaumpflanzungen zur Kompensation des Eingriffs herzustellen ist.

Diese getroffenen Maßnahmen wirken sich positiv auf die Flora und Fauna sowie auf das Kleinklima aus, weshalb der ermittelte Ausgleichsbedarf in Wertpunkte um 10 % reduziert wird.

4.1. Ausgleichsfläche

Für die Kompensation des Eingriffs ist ein Ausgleichsbedarf von 848 Wertpunkten notwendig. Durch die Entwicklung einer Randeingrünung in Form von Gebüsch, Hecken und Einzelbaumpflanzungen führt zur Verbesserung der Artenvielfalt durch Schaffung neuer Brut- und Nahrungshabitaten im Vergleich zur bislang landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Die Herstellung der Randeingrünung umfasst 1.330 Wertpunkte innerhalb

des Geltungsbereiches. Dadurch kann der Eingriff vollständig innerhalb des Vorhabenstandortes ausgeglichen werden. Ein externer Ausgleichsbedarf ergibt sich nicht.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung entsprechen den vorhersehbaren Nutzungsanforderungen.

6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte stehen innerhalb des Plangebietes nicht zur Verfügung.

7. Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es lagen die Grundlagen des Daten- und Kartendienst des LfU, der Regionalplan, der GeofachdatenAtlas Bayern vor. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung wird im weiteren Planungsprozess erarbeitet. Die Ergebnisse werden mit den Fachbehörden abgestimmt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

Der vorliegende Umweltbericht orientiert sich am Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen" 2021. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbalargumentativ.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Der Bau eines Einzelhauses mit Garage führt zu Eingriffen in den Naturhaushalt. Als schwerwiegendste können dabei die Eingriffe in das Schutzgut Wasser und Boden beschrieben werden, da durch die Überbauung die Grundfläche zur Versickerung, sowie die natürlichen Bodenfunktionen verloren gehen.

Nachfolgend sind die wichtigsten Ergebnisse kurz tabellarisch dargestellt.

Schutzgut	Eingriffsschwere
Mensch	Gering
Pflanzen und Tiere	Gering
Fläche	Gering
Boden	Gering
Wasser	Gering
Klima	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine

Es ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Natur und Landschaft erforderlich, der 848 Wertpunkte umfasst. Der Ausgleichsbedarf kann vollständig innerhalb des Geltungsbereichs (1.330 Wertpunkte) durch

die Herstellung einer Randeingrünung in Form von Gebüsch, Hecken und Einzelbaumpflanzungen erbracht werden. Ein externer Ausgleich ist demnach nicht zu erbringen.