Gemeinde Altenstadt

Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan Nr. 27 „Erlenweg-Pappelweg“

Ortsteil Schwabniederhofen

Begründung zum Bebauungsplan

Bearbeitung:
Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Sch/Kai

Tel.: 08034 / 9303
Fax: 08034 / 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand: Planfass. f. Bekanntm. Januar 2011 BV 06509a

Inhaltsverzeichnis

1.0 Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes
- 1.1 Ortsräumliche Lage
- 1.2 Baubestand und ausgeübte Nutzung
- 1.3 Verkehrserschließung
- 1.4 Bauliches Umfeld
- 1.5 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung
- 1.6 Technische Infrastruktur

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Größe

3.0 Planungsgrundlagen
- 3.1 Bauleitplanung
- 3.2 Fachgutachten

4.0 Anlass zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

5.0 Leitbild und Ziele
- 5.1 Leitlinien des Bebauungsplanes
- 5.2 Chronologie des Bebauungsplanes

6.0 Städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele
- 6.1 Art der baulichen Nutzung
- 6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise
- 6.4 Nebenanlagen
- 6.5 Verkehrserschließung
- 6.6 Garagen und ruhender Verkehr
- 6.7 Grünordnung und Freiflächen
- 6.8 Baugestaltung

7.0 Immissionsschutz

8.0 Auswirkungen

9.0 Verfahren

1.0 Lage und Beschreibung des Ist-Zustandes

1.1 Ortsräumliche Lage

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Ortsteil Schwab-niederhofen der Gemeinde Altenstadt im Landkreis Weilheim – Schongau.

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

-	Im Norden	Wohnbebauung (WA) und Dorfgebiet (MD)
-	Im Osten	Hohenfurcher Straße (Kr WM 6)
-	Im Süden	Erlenweg und angrenzendes Dorfgebiet MD mit landwirtschaftlicher Hofstelle
-	Im Westen	Pappelweg und landwirtschaftliche Flächen

Die weitere, westliche und östliche Umgebung ist geprägt durch landwirtschaftliche Flächen.

Leerstehende Bausubstanz und Tendenzen zur baulichen Veränderung und Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur und Ortsbild waren Anlass für die Gemeinde Altenstadt einen Bebauungsplan aufzustellen.

In diesem Zusammenhang sind die Erschließungsverhältnisse am Erlenweg zu ordnen.

1.2 Baubestand und ausgeübte Nutzung

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich Baubestand im süd-östlichen Bereich. Die bestehende Bebauung entlang der Hohenfurcher Straße (im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet MD dargestellt) wird dem historisch gewachsenen Ortskern zugeschrieben.

Im süd-östlichen Bereich des zu überplanenden Gebiets befindet sich entlang der Hohenfurcher Straße überwiegend zweigeschossiger Baubestand mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Hierbei handelt es sich überwiegend um landwirtschaftliche Hofstellen und im Nord-Osten um Wohnbebauung. Die süd-östliche Hofstelle (Hohenfurcher Straße 9) steht leer, Landwirtschaft aufgegeben.

Baudenkmal Hohenfurcher Straße 9

Hohenfurcher Straße 11

Bei dem Gebäude Hohenfurcher Straße 9 handelt es sich um ein Baudenkmal. Dieses Bauernhaus mit neubarocker Wandgliederung wurde Anfang des 20. Jahrhunderts erstellt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

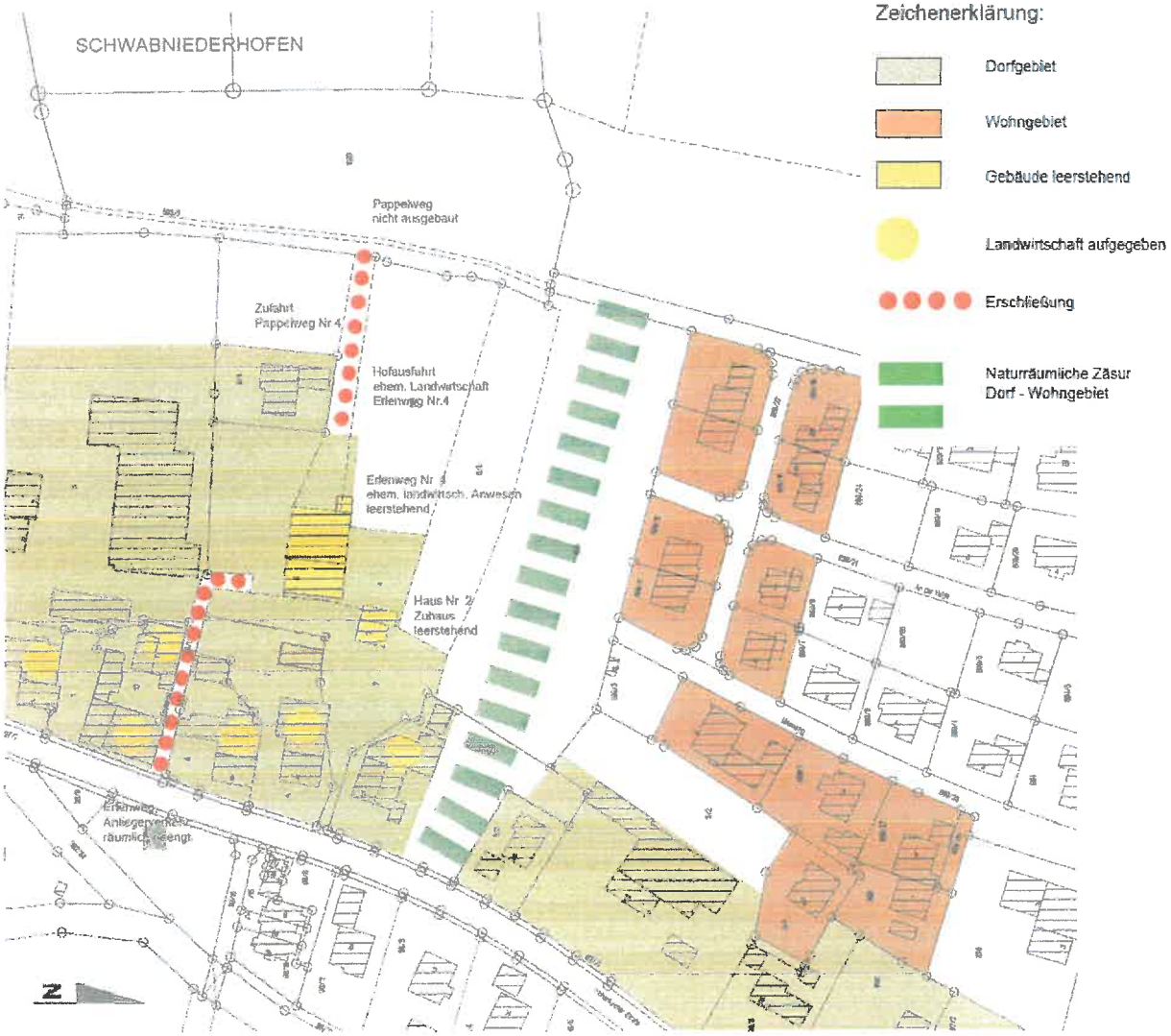
Bei den Bauwerken Hohenfurcher Straße 9 und 11 handelt es sich um ortsbildprägende Gebäude im Stil des mittelschwäbischen Haustyps (*siehe auch Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen, Ortsteil Schwabniederhofen, Schmidt/Huprich 2004*).

Im südlichen Geltungsbereich liegt am Erlenweg eine zweigeschossige landwirtschaftliche Hofstelle (Flur Nr. 4/1) sowie eine zweigeschossige Wohnbebauung (Flur Nr. 5/4). Die Hofstelle wird durch Pferdehaltung bewirtschaftet.

Auf den restlichen Flächen des Planungsgebiets befindet sich kein Baubestand. Die Wiesenflächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (1991) ist die unbebaute Fläche als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Karte Ortsteilstruktur / Erschließung (Quelle: Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen; Städtebauliches Konzept Erlenweg – Pappelweg; Schmidt, April 2007)



1.3 Verkehrserschließung

Das südliche überplante Gebiet ist über den Erlenweg an die überörtliche Erschließungsachse, die Hohenfurcher Straße (Kr WM 6) angeschlossen.

Das nördliche, überplante Gebiet kann über den Lachenweg bzw. Ulmenweg an den Lehmgrubenweg und in Folge an die Hohenfurcher Straße (Kr WM 6) angeschlossen werden.

Im westlichen Geltungsbereich befindet sich vom an den Geltungsbereich angrenzenden Pappelweg eine Wirtschaftszufahrt zur Erschließung der landwirtschaftlichen Hofstelle Erlenweg 4. Der Pappelweg ist nicht ausgebaut.

1.4 Bauliches Umfeld

Im Süden, Norden:

Das bauliche Umfeld südlich und nördlich des Geltungsbereichs ist geprägt durch überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung.

Südlich des Erlenwegs befindet sich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb.

Die allgemein vorherrschende Dachform ist das Satteldach.

Die Garagen und Stellplätze sind den Wohngebäuden meist direkt zugeordnet.

Im Westen, Osten:

Die Umgebung westlich des überplanten Gebiets ist überwiegend geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung. Östlich der Hohenfurcher Straße befindet sich in erster Reihe eine Bebauung mit Schwerpunkt Wohnnutzung.

1.5 Topographie, naturräumliche Gegebenheiten und Grünordnung

Die Hohenfurcher Straße im Ortsteil Schwabniederhofen befindet sich auf Höhe des Bebauungsplans im Mittel auf einer Höhenlage von ca. 705.00 m.ü.NN. Der Pappelweg an der westlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich auf einer Höhenlage von im Mittel 714.20 m.ü.NN. Das zu überplanende Gebiet ist im westlichen Bereich von Osten nach Westen geneigt. Östlich der bestehenden Bebauung auf der Flur Nr. 5/6 befindet sich eine Geländekante. Ab dieser Kante ist das Planungsgebiets deutlich in östlicher Richtung geneigt.

Eine vorläufige höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme wurde für das Planungsgebiet durch das IB Bichler erstellt (*siehe 3.2 Fachgutachten*).

Detaillierte Kenntnisse über die grundstücksspezifische Bodenbeschaffenheit der unbebauten Grundstücke fehlen bislang. Nach Erfahrungen der Gemeinde im näheren Umfeld ist mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen

Bei den unbebauten Flächen Flur Nrn. 2, 5, 5/3 und 885 handelt es sich um intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen (Grünlandnutzung).

Im Planungsgebiet befindet sich kein besonders erhaltenswerter Baumbestand. Im östlichen Grenzbereich der Flur Nr. 885 befindet sich eine Gehölzreihe aus überwiegend Fichten und vereinzelt Haselnuss. Die bestehende Gehölzreihe aus Fichten sollte in Bezug auf die geplante Nutzung als extensive Streuobstwiese durch heimische Laub- und Obstgehölze ersetzt werden.

Östlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich entlang der Schönach ein wassersensibler Bereich, die Hohenfurcher Straße inbegriffen. Dieser Standort wird vom Wasser beeinflusst durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweisen hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Fläche kann je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/aquaStart.html)

Auf Grund der vorhandenen topographischen Situation können lokale Luftzirkulationen auftreten. Ein ost-west-gerichteter Luftaustausch wird v.a. im offenen, durchgängigen Hangbereich vermutet.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG .

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von der Planung nicht betroffen.

Im Planungsgebiet befinden sich bestehender Baubestand und intensiv genutzte Flächen der Landwirtschaft. Negative Auswirkungen auf schützenswerte Habitate oder das Artenvorkommen werden nicht erwartet.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt.

1.6 Technische Infrastruktur

Der überplante Bereich ist an die bestehende technische Infrastruktur der Gemeinde anzuschließen. Es wird davon ausgegangen, dass die notwendigen Kapazitäten bereit gestellt werden können.

Trinkwasserversorgung:	Versorgungseinrichtung Stadt Schongau
Entwässerung:	im Trennsystem Das Schmutzwasser wird in die zentrale, mechanisch-biologische Kläranlage der Stadt Schongau geleitet. Regenwasser wird nach Möglichkeit durch Versickerung dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.
Elektrische Energie:	Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW), Augsburg
Gasversorgung:	nicht vorhanden
Telekommunikation:	Netz der Telekom AG Weilheim

2.0 Geltungsbereich des Bebauungsplans und Größe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Erlenweg - Pappelweg" umfasst folgende Flur Nrn. der Gemeinde Altenstadt, Gemarkung Schwabniederhofen:

Tabelle Grundstücke innerhalb Geltungsbereich

Bezeichnung	**Flur Nrn.**
überbaute Flächen	1, 4, 4/1, 5/4, 5/5, 5/6, 7, 8, 9
unbebaute Flächen	2, 2/1, 2/2, 5, 5/3, 885

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach § 10 BauGB aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,700 ha.
Abgrenzung siehe Kartenteil.

3.0 Planungsgrundlagen

3.1 Bauleitplanung

BEBAUUNGSPLÄNE

- Bebauungsplan Nr. 16 „Lehmgrubenweg – Pappelweg", 1994-1995
  (nördlich angrenzend an Geltungsbereich)

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern (1991).

KONZEPTE

- Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen; Ortsteil Schwabniederhofen
  Vorbereitungsplanung / Ortsräumliche Planung / Fachplanung
  Grünordnung und Dorfökologie
  Schmidt/Huprich 2004

3.2 Fachgutachten

SCHALLSCHUTZ

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor.

TOPOGRAPHIE

- Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme
  Ingenieurbüro Dipl. Ing. L. Bichler, Ulrich-Pucher-Str. 1, 85652 Pliening

GEOLOGIE

Nach gemeindlichen Erfahrungen ist mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen. Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke wird in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

4.0 Anlass zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes

AUSLÖSENDE FAKTOREN FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „ERLENWEG - PAPPELWEG"

- Die Anwesen Haus Nr. 2 und 4 am Erlenweg, sowie die hofzugehörigen Flur Nr. 2,4,5, 5/3 und 885 stehen zur Disposition.
- Sicherung und Entwicklung gewachsener, dörflicher Grundzüge
- Nachfrage an Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich
- Die Landwirtschaft ist z.T. aufgegeben, die Gebäude stehen leer. Die ehemalige Hofstelle an der Hohenfurcher Straße und die Umgriffsflächen stehen zum Verkauf.
- Förderung landwirtschaftlicher Strukturen

5.0 Leitbild und Ziele

Im Rahmen der Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen 2004 wurde für die Gemeinde ein Leitbild erarbeitet (*siehe folgende Tabelle*).

Tabelle: Auszug aus dem Leitbild zur Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen

Schwerpunkte	**Inhalte**
Identität – Profil von Altenstadt und Schwabniederhofen	- Erhalt und schrittweise Aufarbeitung ökologischer, städtebaulicher und ästhetischer Besonderheiten von Landschaft und Dorf.
Funktion	- Stärkung und Entwicklung der noch dörflich geprägten Strukturen im Ortskern.
Ortsentwicklung	- Maßvolle Entwicklung nach außen, Schonung sensibler Landschaftsteile (naturräumliches Kapital); Kapazitätsgrenzen abgestimmt auf infrastrukturelle Basis. - Schließung von Innenflächen, soweit sie nicht aus siedlungsstrukturellen, landschaftsplanerischen oder ökologischen Ansprüchen freizuhalten sind.
Charakteristik Schwabniederhofen	- Ein noch landwirtschaftlich geprägtes, typisches Straßendorf im Schönachtal.

(Quelle: Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen; Schmidt/Huprich 2004)

Gleichfalls wurden Entwicklungsziele zur Dorfentwicklung in den Bereichen Ortsentwicklung, Ortsbild und Gebäude / Denkmalschutz festgelegt. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht einen Überblick über die für diesen Bebauungsplan relevanten Zielsetzungen.

Tabelle: Auszug aus Entwicklungszielen der Dorfentwicklung

	Entwicklungsziele	Inhalt
Ortsentwicklung	Siedlungsentwicklung, Ortsabrundung, zurückhaltende Ortsrandentwicklung des Straßendorfs	- städtebauliche und naturräumliche Ortsbild- und Ortsranddefinitionen nicht überschreiten - maßvolle Nachverdichtung - keine weitere Überbauung struktureller Landschafts-elemente wie z.B. Geländekanten
	Erhalt charakt. Frei-räume und Zäsuren	- Übergänge Altort – Neubaugebiete, Grünzäsuren erhalten und neu definieren - Freiräume zur Identität Dorf – Siedlung sichern
	Bewahrung der gewachsenen Hauslandschaft und Weiterentwicklung der ortsspezifischen Siedlungsform.	
	Auflockerung beengter Baustrukturen und Erschließungsverhältnisse	
Ortsbild	Dorfgerechter Ausbau der Anliegerstraßen – Reduzierung der Bodenversiegelung, Homogenität in der Gestaltung, Ordnung der Straßenbegleitflächen	
	Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes	
Gebäude	Erhalt und Sicherung denkmalgeschützter ortsbildprägender Bausubstanz	
	Neu- bzw. Umnutzung leerstehender Bausubstanz	

(Quelle: Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen, Schmidt/Huprich 2004)

Zur Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für den Bereich Erlenweg – Pappelweg – Hohenfurcher Straße ein städtebauliches Konzept erstellt. Nach Abtasten unterschiedlicher Alternativen und Konzeptvarianten und mehreren Absprachen mit der Gemeinde Altenstadt wurde sich auf die Realisierung der Konzeptvariante 3 entschieden (siehe folgende Karte).

5.1 Leitlinien des Bebauungsplanes

Aus den vorhergehenden Betrachtungen und den Ergebnissen der Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen ergeben sich folgende Leitlinien für die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

- Berücksichtigung der Ansprüche unterschiedlicher Siedlungsformen
- Stärkung der Innenentwicklung und Schaffung von Wohnraumflächen
- sparsamer Umgang mit Erschließungsflächen unter Sichern des Bestands und gleichzeitiger Entwicklung des Verkehrswegenetzes
- klare Vernetzung der innerörtlichen Fuß- und Radwegeverbindungen
- Strukturierung des Gebiets und Trennung des gewachsenen Bereichs zu angrenzenden Neubaugebieten durch großzügige Eingrünung
- Wahren des Orts- und Landschaftsbildes, Anbieten von Grün im Straßenraum
- Realisierbarkeit in Bauabschnitten.

Karte Städtebauliches Konzept Variante 3

(Quelle: Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen; Städtebauliches Konzept Erlenweg – Pappelweg – Hohenfurcher Straße; Werner Schmidt, Oktober 2009)

5.2 Chronologie des Bebauungsplanes

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenstadt hat am 20.04.2010 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für dieses Gebiet beschlossen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, jeweils in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB wurden die Bürger und die beteiligten Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erlenweg – Pappelweg" in der Fassung vom Juni 2010 gehört.

Die daraus resultierenden Bedenken und Anregungen wurden in den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Oktober 2010 eingearbeitet. Die Änderungen sind zum besseren Verständnis im Planteil farblich markiert.

Nachdem wegen der räumlichen Einschränkungen und topographischen Gegebenheiten Bedenken gegen eine Erschließung zusätzlicher Bauflächen über den Erlenweg vorgebracht wurden, wurde die Raum- und Erschließungs-struktur modifiziert und die Planung wie folgt überarbeitet:

Das bestehende Dorfgebiet (MD) am Erlenweg wird, ohne weitere bauliche Entwicklung, auf den Baubestand begrenzt. Über den bestehenden Erlenweg wird daher lediglich der Baubestand erschlossen, zuzüglich einer Lücken-füllung (Einzelfall), die auch ohne die planerische Entscheidung (§ 34 BauGB) zulässig wäre.

Das Gebiet soll sich auf den nördlichen Teilflächen entsprechend vorgezeichneter Struktur als Wohnbaufläche (WA) entwickeln und wird an das bestehende Neubaugebiet angeschlossen.

Der maßgebliche Begegnungsverkehr am Erlenweg wird nach wie vor durch PKW / Landw. Fahrzeuge oder LKW bestimmt sein. Das Verkehrsaufkommen ist gering. Zur Schonung der natürlichen Dorfbodenfunktion, Reduzierung der Geschwindig-keit sowie zur Begrenzung der Kosten wird die Fahrbahn auf das verkehrs-geometrisch notwendige Maß beschränkt.

Für die dörflichen Anliegerstraßen im Planungsgebiet (Mischfläche) wird entsprechend geringem Verkehrsaufkommen und Begegnungsverkehr demnach eine Fahrbahnbreite von mind. 5,00 m als ausreichend erachtet, zuzüglich befahrbarer Begleitflächen (weiche Separation) für Ausweich-möglichkeit, Schneeablagerung etc.

Die geplante Abzweigung zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen am nordwestlichen Erlenweg ist geeignet für Rangiervorgänge.

Der geplante, ortsteilgliedernde Grünanger zwischen Dorfgebiet (MD) und Allgemeinem Wohngebiet (WA) besäumt lageabgestimmt im Norden und Westen den Altort.

Das erweiterte Wohngebiet südlich Ulmenweg und An der Halde wird ausschließlich über diese Straßen erschlossen. Am südliche Ende An der Halde ist eine hofartige Wendemöglichkeit vorgesehen, ausgelegt für ein dreiachsiges Fahrzeug (RASt 06).

Der Ziel- und Quellverkehr wird somit künftig quartiersbezogen (getrennt für MI und WA) gelenkt, Verleitverkehr und gegenseitige Störungen werden vermieden.

Die geplante Fußwegeverbindung mit Begleitflächen Erlenweg – Lachenweg ist im Bedarfsfall durch Rettungsfahrzeuge nutzbar.

6.0 Städtebauliche und landschaftsplanerische Ziele

6.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD):

Das südliche und östliche Planungsgebiet soll entsprechend seiner gewachsene dörflichen Strukturen als Dorfgebiet entspr. § 5 BauNVO bestätigt werden. Auf Grund des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie durch die Trennung durch den geplanten Grünanger wird das Dorfgebiet in die Quartiere MD 1 und MD 2 unterschieden.

Im MD 1 und MD 2:

Gartenbaubetriebe und Tankstellen passen nach Lage, Erschließungsvoraussetzungen und Gebietsstruktur nicht in das Planungsgebiet und werden deshalb ausgeschlossen.

Vergnügungsstätten als Ausnahme nach Abs. 3 BauNVO lassen Störungen des Wohnumfelds durch die Anlage selbst und den zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr in Ruhezeiten erwarten und werden somit ausgeschlossen.

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden auf den Flur Nrn. 4/1, 5/4 und 7 (MD 1) und 885 T (MD 2) nicht zugelassen. Auf Grund des begrenzten Flächenangebotes und den eingeschränkten Erschließungsvoraussetzungen, insbesondere für den ruhenden Verkehr, sind die Flächen dafür nicht geeignet.

Im Dorfgebiet ist mittelfristig mit Veränderungen zu rechnen. Es werden familiengerechte Wohneinheiten angestrebt. Eine Auffüllung des Bestands mit kleinen Wohneinheiten ist nicht erwünscht.

Um einer weiteren Fehlentwicklung bzgl. der Ansammlung vieler kleiner und kleinteiliger Wohnstrukturen entgegen zu wirken, wird für Wohngebäude im Sinne einer dörfliche geprägten Nutzung die Anzahl der Wohneinheiten auf max. vier Wohneinheiten begrenzt (MD 1). Im Umfeld der bestehenden Bebauung stehen auch die erforderlichen Flächen für Stellplätze meist nicht zu Verfügung.

Um eine hohe Wohnraumverdichtung im Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet auszuschließen und durch die begrenzten Erschließungsvoraussetzungen wird für das MD 2 die Anzahl der Wohneinheiten auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt. Dies entspricht auch dem Charakter der angrenzenden gewachsenen Siedlungsstruktur.

Im WA:

Der Bebauungsplan wird für die Flur Nrn. 885 T, 5/3 T und 5 T entwickelt und auf Grund der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Erschließung des WA erfolgt über den Ulmenweg bzw. Lachenweg. Diese sind für ein geringes Verkehrsaufkommen bemessen. Die Flächen für die erforderlichen Kfz-Stellplätze sind begrenzt.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden nicht zugelassen. Auf Grund des begrenzten Flächenangebotes und den eingeschränkten Erschließungsvoraussetzungen, insbesondere für den ruhenden Verkehr, ist das Gebiet dafür nicht geeignet. Auch ist eine Lärmbelästigung der Anwohner durch abfahrenden Verkehr in Ruhezeiten zu befürchten.

Für Gartenbaubetriebe und Tankstellen fehlen ebenfalls Flächenangebot und Erschließungsvoraussetzungen. Störungen für das Wohngebiet wären nicht auszuschließen.

Für Wohngebäude wird die Anzahl der Wohneinheiten im WA auf Grund der begrenzten Grundstücksgrößen und eingeschränkten Erschließungsverhältnissen auf max. zwei Wohneinheiten begrenzt.

Jungen Familien soll durch die Größe der Grundstücke eine günstige Startposition zur Eigentumsbildung ermöglicht werden. Der Schwerpunkt liegt im WA somit bei Ein- bis Zweifamilienhäusern.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das überplante Gebiet durch folgende Parameter bestimmt:

- die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ bzw.
- die maximal zulässige Grundfläche GR sowie
- die maximal zulässige Wandhöhe WH in m.

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ stellt nach § 19 Abs. 1 BauNVO das Verhältnis der zulässigen überbaubaren Grundfläche zur Baugrundstücksfläche dar.

Die zulässige überbaubare Grundfläche GR stellt ein jeweils auf das Baugrundstück bezogenes Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Die Baugrenze stellt das absolute Maß der baulichen Hauptanlage dar. Soweit die zulässige überbaubare Grundfläche ein größeres Maß vorgibt, dient dies nur der Kompensation der übrigen auf die überbaubare Grundfläche anzurechnenden nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen.

In den derzeitigen Bestand wird nicht eingegriffen. Die Festsetzungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung sind bei Veränderungen, Ersatzbauten und neubaugleichen Umbauten zu beachten.

Im Einzelfall kann von den festgelegten Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwernis der zweckentsprechenden Nutzung führen würde.

Notwendige Abstandsflächen, Belichtung und Besonnung, der Maßstab der umliegenden Wohnbebauung sowie die Wahrung des Gebietscharakters sind bestimmend für die max. zulässige Wandhöhe.

Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist OK.FFB.EG (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss). Diese ist auf die mittlere natürliche Geländehöhe bezogen (Ausnahme siehe WA). Eine Aufnahme der bestehenden Höhen liegt in der Gemeinde zur Einsicht vor.

Im MD 1:

Die zulässige Grundflächenzahl GRZ gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt im MD 1: 0,35. Sie stellt das Verhältnis der zulässigen überbaubaren Grundfläche zum Baugrundstück dar. Die zulässige überbaubare Grundfläche stellt ein Summenmaß für alle baulichen Anlagen dar, die auf das Maß der baulichen Nutzung anzurechnen sind.

Auf Grund betriebsbedingter großzügiger Erschließungsflächen im bestehenden Dorfgebiet MD 1 kann, entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, bestandsbezogen die zulässige überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 um bis zu 60 v. H. überschritten werden. Die Ausführung dieser Flächen ist in offenen wasserdurchlässigen Belägen durchzuführen.

Durch Ansprüche und Anforderungen der dörflichen Gemengelage und des Baubestands kann im Einzelfall gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO von der Einhaltung der bzgl. der GRZ festgelegten Grenzen abgesehen werden, wenn die Einhaltung zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Die Erhöhung der zulässigen Überschreitung der maximalen Grundfläche ist neben der Bindung an den Bestand vertretbar durch eine ausreichende Kompensation auf Grund von Festsetzungen wie z.B. zu der Wasserdurchlässigkeit der Beläge.

Im Vergleich zum teilweise großzügigen Umgang mit Grund und Boden im Baubestand der Umgebung wird bei Einhaltung der offenen Bauweise ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden angestrebt.

Haustyp, Ausrichtung der Bauwerke zueinander und notwendige Abstandsflächen bestimmen den Spielraum der Baugrenzen.

Die Wandhöhe der bestehenden Gebäude im Dorfgebiet MD 1 betragen zwischen 5.80 und 6.40 m. Die maximal zulässige Wandhöhe bei Veränderungen und neubaugleichen Umbauten wird im MD 1 auf 6.40 m festgesetzt.

Für die Flur Nr. 5/4 im süd-westlichen Planungsgebiet wird die Wandhöhe auf Grund der Ortsrandlage und der nördliche geplanten Bebauung einzeln mit WH 6.00 festgesetzt.

Im MD 2:

Im MD 2 wird die maximal zulässige Wandhöhe entsprechend der bestehenden und geplanten umgebenden Bebauung mit max. 6.00 m festgesetzt.

Die Nähe zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet und die städtebauliche Zielsetzung einer maßstäblichen offenen Bebauung, orientiert am bestehenden, nördlich angrenzenden Wohngebiet waren Anlass in der überarbeiteten Planfassung des Bebauungsplanes die zulässige überbaubare Grundfläche (GR) im MD 2 grundstücksbezogen festzusetzen.

Die Baugrenze stellt das absolute Maß der baulichen Hauptanlage dar. Soweit die zulässige Grundflächenzahl ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die überbaubare Grundfläche anzurechnenden nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (siehe auch Berechnungsbeispiel im WA).

Im WA:

Dies maximal zulässige Wandhöhe wird im WA mit max. 6.00 m festgesetzt.

Bei Ausschöpfung der zulässigen Wandhöhe (gemessen von OK.FFB.EG) und dem Planungsspielraum über Gelände ist je nach Geländeverlauf und Sockelausbildung talseitig mit absoluten Wandhöhen (geländebezogen) über 6,50 m zu rechnen. In Bezug auf Höhenlage und Umgebungsbebauung sind größere Höhen nicht ortsbildverträglich.

Weitere negative Auswirkungen, die durch die Festsetzung der Wandhöhe vermieden werden sollen:

- erhöhte Anzahl an Wohneinheiten und damit erhöhtes Verkehrsaufkommen,
- erhöhter Druck zur Ausbildung von Gauben und Dachaufbauten,
- Beeinträchtigung der Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse der hinterliegenden Bebauung, Abstandsflächenrelevanz.

Eine maximal zulässige Wandhöhe von 6.00 m ist zudem ausreichend für die Belichtungsverhältnisse und energetischen Ansprüche der zweigeschossigen Bebauung.

Die unterschiedlichen Grundstücksgrößen im Allgemeinen Wohngebiet und die städtebauliche Zielsetzung einer maßstäblichen offenen Bebauung, orientiert am bestehenden Wohngebiet waren Anlass in der überarbeiteten Planfassung des Bebauungsplanes die zulässigen überbaubaren Grundflächen (GR) grundstücksbezogen festzusetzen.

Soweit die Baugrenzen ein höheres Maß der GR zulassen würde, stellt dies lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

Die Baugrenze stellt das absolute Maß der baulichen Hauptanlage dar. Soweit die maximal zulässige Grundfläche ein größeres Maß vorgibt, dient dies lediglich der Kompensation der übrigen auf die überbaubare Grundfläche anzurechnenden nach § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (siehe Berechnungsbeispiel).

BERECHNUNGSBEISPIEL GR (OHNE MAßSTAB)

Berechnungsbeispiel Flur Nr. 885 T:

Grundstück Größe [m²]: ca. 620
maximal zulässige GR [m²]: 190 (≙ GRZ 0,30)

Bedarf Hauptanlage [m²]: ca. 140

Bedarf Nebenanlagen [m²]:
Doppelgarage ca. 45
Stellplätze ca. 25
Erschließung ca. 30
Terrasse etc. ca. 40
---
ges. ca. 140

Summe aller baulichen Anlagen gemäß § 19 BauNVO [m²]:
Hauptanlage: ca. 140
Nebenanlagen: ca. 140
---
ges. ca. 280

Abweichung §19 Abs. 4 Satz 3: 50 v.H.
→ 280 : 1,5 = 187 (≤ GR 190)

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird analog der vorhandenen Struktur die offene Bauweise festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zur Sicherstellung notwendiger Belichtungsverhältnisse und des baulichen Brandschutzes einzuhalten.

Im Baubestand der Flur Nrn. 8 und 9 sind die notwendigen Abstandsflächen nicht eingehalten. Dieser Umstand wird in bezug auf die gewachsenen Strukturen und der ortsbildprägenden Hauslandschaft toleriert. Die Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

Bei Veränderungen, Abbruch und neubaugleichen Umbauten sind die erforderlichen Abstände nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Die Baugrenze stellt dann lediglich einen Spielraum bzgl. der Lage des Gebäudes dar.

Im MD 1, MD 2 und WA sind auf Grund der angrenzenden, gewachsenen Gebietsstrukturen nur Einzelhäuser zulässig. Doppel- und Reihenhäuser entsprechen nicht der vorherrschenden Hauslandschaft. Eine weitere Teilung der ohnehin schon kleinteiligen Parzellen ist, in Bezug auf das angestrebte familiengerechte Wohnungsangebot und die begrenzten Flächen für den ruhenden Verkehr, nicht erwünscht.

Von den nach § 19 Abs. 4 BauNVO festgelegten Grenzen (*siehe 5.2 Maß der baulichen Nutzung*) können im Einzelfall Ausnahmen gewährt werden, um die zweckentsprechende Grundstücksnutzung nicht zu erschweren.

Die Firstrichtung im Planteil ist für Neubauten und neubaugleiche Umbauten im Bestand vorgeschrieben.

6.4 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen sind nach § 14 Abs.1 BauNVO entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Ausgenommen sind die, zur Sicherstellung eines ungestörten Rangierverhaltens, als nicht eingefriedete Hausvorzone festgesetzten Flächen.

Für die nördlichen Gebäude auf der Flur Nr. 885 wird für die Garagen zur Grundstücksgrenze Lachenweg 1 –7 ein Grenzabstand von mind. 3,00 m gefordert, um Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse des Baubestandes nicht zu beeinträchtigen.

Ein Abschleppen des Dachs traufseitig zur Überdachung der Garagen ist zulässig. Garagen, soweit sie mit Firstrichtung parallel zum Hauptgebäude erstellt werden, sind aus gestalterischen Gründen in gleicher Dachform und Dachneigung auszuführen. Das ist zutreffend für freistehende Garagen und giebelseitig angebaute Garagen.

6.5 Verkehrserschließung

Das Verkehrsaufkommen im überplanten Bereich ist in erster Linie durch Anliegerverkehr bestimmt und dementsprechend gering.

Den Bedenken und Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden bzgl. der Erschließung wurde durch eine neue Erschließungsvariante Rechnung getragen.

Die Erschließung über den bestehenden Erlenweg wird auf dem Baubestand begrenzt.

Im MD 1:

Das Dorfgebiet MD 1 ist über die Hohenfurcher Straße und den Erlenweg erschlossen. Bestehende Engstellen und Unübersichtlichkeit des Erlenwegs werden zum Erhalt der ortsbildprägenden Hauslandschaft und Raumkanten nicht in Frage gestellt. Lediglich der südliche Anbau der Hofstelle auf Flur Nr. 9 (ehemaliger Hühnerstall) wird zur Verbesserung der Übersicht und der Verkehrssicherheit zur Disposition gestellt. Ansonsten folgt der Erlenweg den gewachsenen Strukturen. Der Begegnungsverkehr (maßgeblich PKW – landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge) ist bei einer Fahrbahnbreite von 5.00 m bei verminderter Geschwindigkeit gewährleistet.

In bebauten Bereichen, insbesondere gewachsenen dörflichen und städtischen Gebieten, sind Fahrgasseneinschnürungen selbstverständlich. Die punktuelle, überschaubare Engstelle auf Höhe des Stadels der Flur Nr. 9 ist charakteristisch für das Straßenbild in Schwabniederhofen.

In den Baubestand auf der Flur Nr. 9 (Stadl) greift der Bebauungsplan nicht ein. Defensives Fahrverhalten wird vorausgesetzt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die RASt 06 Abs. 6.1.110 verwiesen. Für den Fall eines Ersatzbaus ist dieser von der Straße abzurücken.

Über die westliche Stichstraße des Erlenwegs zwischen den Flur Nrn. 5/4 und 5 ist, dem bestehenden Wirtschaftsweg folgend, optional eine spätere Anbindung an den Pappelweg möglich.

Eine Vernetzung der fußläufigen Verbindungen wird durch einen öffentlichen Fußweg innerhalb der angerartigen, naturräumlichen Zäsur zur Trennung des gewachsenen Orts und der nördlichen Neubaugebiete realisiert (siehe auch 5.7 Grünordnung und Freiflächen).

Insgesamt ist festzustellen, dass durch den Bebauungsplan in der überarbeiteten Fassung keine negativen Auswirkungen auf die Verkehrssituation am Erlenweg zu erwarten sind. Die Darstellungen des Bebauungsplanes dienen der Verbesserung der Verkehrsituation und des Ortsbildes.

Im MD 2:

Das Dorfgebiet MD 2 und die nord-östliche Bauparzelle des WA werden über den Ulmenweg mittels einer hofartigen Wendefläche erschlossen, die nur für den Anliegerverkehr bestimmt ist. Angrenzenden Hausvorzonen sind aus Gründen der Fahrgeometrie nicht einzufrieden und in wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. wassergebundene Decke oder Schotterrasen auszubilden.

Mülltonnen sind über kurze Distanz an den Ulmenweg zu bringen. Die Stichstraße muss vom Müllfahrzeug nicht angefahren werden.

Im WA:

Das Allgemeine Wohngebiet WA wird mittels einer Anliegerstichstraße mit Wendehammer über den Lachenweg separat an das örtliche Straßennetz angebunden.

Der Wendehammer ist nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Durchgangsverkehr, der Störungen sensibler Bereiche zur Folge hätte, wird dadurch unterbunden. Auf Grund der Überplanung ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen für den Erlenweg zu rechnen.

6.6 Garagen und ruhender Verkehr

Garagen oder Carports sind den Wohngebäuden im räumlichen Kontext flächenschonend zugeordnet. Sie sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. auf den dafür festgelegten Flächen zulässig.

Bei Neubauten von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind, zur Gewährleistung einer Harmonie und Ausgewogenheit in der Dachlandschaft, Satteldächer vorgeschrieben. Ausnahmen von der Dachform für Garagen können in begründeten Fällen zugelassen werden.

Zur Schonung der natürlichen Bodenfunktion, einer gleichmäßigen Oberflächenwasserableitung und damit einer Unterstützung des Wasserhaushaltes ist die Befestigung der Stellplätze und Zufahrten ausschließlich in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5.7 Grünordnung und Freiflächen

Für das Neubaugebiet sind Mindestpflanzgebote zur räumlichen Gliederung und Einbindung in die Umgebung als Mindestanzahl gefordert. Allgemein ist je 150 m² Freifläche mindestens ein regionstypisches Obst- oder Laubgehölz (1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen. Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren. Die Standorte können geringfügig abweichen.

Der Abstand von Gehölzen zu angrenzenden, landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen muss mind. 4 m betragen.

Die angerartige, öffentliche Grünfläche ist bedeutend für die Ortsteilgliederung. Sie gewährleistet eine Trennung zwischen dem Dorfgebiet und den nördlich angrenzenden Neubaugebieten. Dieser Angerbereich wird als extensiv bewirtschaftete Streuobstwiese ausgebildet und dient zum Ausgleich für bauliche Eingriffe (siehe Anhang 1 und 2 dieser Begründung).

Die angestrebte Gliederung der Siedlungsbereiche entspricht den Zielen der Landes- und Regionalplanung. Sie trägt zur Identifikation der Siedlungsbereiche unterschiedlicher Prägung bei.

Die Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese ist charakteristisch für die Siedlungslandschaft der Region und schafft neuen Lebensraum für die dörfliche Fauna. Der Grünzug und seine Vernetzung mit angrenzenden Freiräumen und Gärten wirkt sich positiv auf das Dorfklima aus.

Bauliche Nebenanlagen sind im gesamten öffentlichen und privaten Angerbereich unzulässig, um den naturräumlichen Zusammenhang nicht zu stören.

Geschnittene Hecken sind innerhalb des gesamten Planungsgebiet zulässig. Allerdings dürfen hierfür nur heimische Laubgehölze verwendet werden, um den dörfliche Charakter zu unterstützen.

Fassaden mit geringen Öffnungen wie z.B. Garagen oder Carports sollen zur besseren Durchgrünung mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen bepflanzt werden. Auf eine heimische Artenauswahl ist zu achten.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen wird nicht begründet.

Ein Ausgleich für die baulichen Eingriffe durch die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist in Teilen erforderlich (siehe Anhang 1 und 2 dieser Begründung).

Es werden keine Eingriffe und negative Auswirkungen auf geschützte Habitate und auf das Artenvorkommen erwartet. Demnach wird auf die Erstellung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung saP verzichtet.

5.8 Baugestaltung

Auf Grund der städtebaulichen Prägung des Gebiets wird durch die Festsetzungen zur Baugestaltung in Verbindung mit Art. 81 BayBO besonderer Wert auf eine ausgewogene und harmonische Gestaltung der Haus- und Dachlandschaft gelegt.

Glänzende oder reflektierende Materialien für Dach- und Fassaden stellen einen Fremdkörper im Ortsteil dar und sind deshalb nicht zulässig. Die vorgeschriebenen Materialien und Farbgebung für die Dacheindeckung sind ortstypisch. Alternative Dacheindeckungen sind für untergeordnete Bauteile zulässig.

In der Umgebung ist die Fassadengestaltung von natürlichen Baustoffen, wie Putz und Holz geprägt. Alternative Materialkomponenten sollen nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind reflektierende Materialien und grelle Farbanstriche aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht zugelassen.

Die angestrebte Bauweise für Wohngebäude zur Weiterentwicklung der landschaftstypischen Hausformen ist an folgende Festsetzungsparameter gebunden:

- kompakte Baukörper mit betont rechteckigen Grundrissen mit einem Verhältnis der Gebäudebreite zur Gebäudelänge von mind. 1 : 1,3.
- geneigte Dächer als gleichschenkelige Satteldächer.

Aus Rücksicht auf eine ausgewogenen Dachlandschaft und in Anlehnung an den Baubestand ist im MD 2, WA eine Dachneigung von 24° bis max. 30° zulässig.

Im MD 1 sind in Anlehnung an die ursprüngliche Hauslandschaft des Straßendorfs Dachneigungen von 26° - 32° zulässig.

Störende und für den regionalen Haustyp untypische Dachaufbauten und Dacheinschnitte mit Unterbrechungen der Trauflinie sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig. Sie würden die Harmonie der Haus- und Dachlandschaft stören.

Zwerch- und Kreuzgiebel sind bei einer Dachneigung > 26° einseitig bis zu einer Länge von max. 1/3 der traufseitigen Gebäudelänge zugelassen, begrenzt auf maximal 5.00 m Giebelbreite. Der First muss deutlich unter der Hauptfirstlinie angeordnet sein.

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Abgrabungen, Aufschüttungen bzw. Terrassierung) sind nur in geringem Umfang bis zu einer Höhendifferenz von ± 0,60 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Geländeveränderungen sind weich zu modellieren.

Die Ansichtshöhe von Stützmauern darf maximal 0,60 m betragen. Stützmauern sind mindestens 1 m vor der Grundstücksgrenze anzuordnen.

Bei der Anlage von Stützmauern sind folgende Bauweisen zulässig:
- Natursteinmauern (Trocken- und Bruchsteinmauern)
- Zyklopen- und Quadermauerwerk
- Drahtgitterkörbe (Gabionen), Befüllung mit Natursteinen

Glatte Betonmauern sowie Beton-Böschungssteine sind aus Gründen des Ortsbildes nicht zulässig. Trockenmauern aus Naturstein sowie Drahtgitterkörbe sind aus Sicht des Artenschutzes und zur besseren Einbindung in die Umgebung wünschenswert. Stützmauern sollten mit Berankungen bzw. Vorpflanzungen gestaltet werden.

Das Planungsziel bzgl. der geplanten Höhenlage der Gebäude ist eine an die vorhandene Topographie angepasste Bebauung. Aus diesem Grund wurde die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK.FFB.EG) mit max. 40 cm nicht wie üblich über Straßenniveau, sondern über dem Mittel der natürlichen Geländeoberkante festgesetzt (Gefälle West- Ost). Eine allgemeingültige Festsetzung in Bezug auf das Straßenniveau würde zu einer Inhomogenität innerhalb des Planungsgebiets führen.

Das noch unbebaute Gelände ist in Ost-West-Richtung leicht geneigt. Der Pappelweg steigt nach Norden an mit böschungsartigem Geländeanschluss. Aus diesem Grund wird die Höhenlage für die Gebäude am nord-westlichen Pappelweg abweichend definiert, mit Höhenbezug auf den Baubestand.

Für die Grundstücke am Pappelweg (südlich Flur Nrn. 889/13 u. 889/14) ist eine abweichende Höhenlage zulässig. Die Oberkante Erdgeschossfußboden OK.FFB.EG darf jedoch nicht über der Höhe der OK.FFB.EG des Baubestands auf den nördlich angrenzenden Flur Nrn. 889/13 und 889/14 liegen."

6.0 Immissionsschutz

Die Hohenfurcher Straße lässt verkehrsbedingte Beeinträchtigungen erwarten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind im MD 1 entlang der Hohenfurcher Straße (Kr WM 6) aus Gründen der erforderlichen Flächen und des Ortsbildes nicht möglich. Bei Ersatzbauten und neubaugleichen Umbauten in diesem Bereich werden passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) festgesetzt. Der Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

7.0 Auswirkungen

Das überplante Gebiet befindet sich innerhalb des bebauten Ortsbereiches. Die Erschließung ist z.T. vorhanden, an das vorhandene Straßennetz wird angeschlossen. Notwendige neue Trassen sind vorgezeichnet.

Nach bisherigen Erfahrungen der Gemeinde mit der Boden- und Grundwassersituation sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Eine vorläufige höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme für das Planungsgebiet wurde erstellt (*siehe 3.2 Fachgutachten*).

Es ist eine gute Einbindung in die bebaute Umgebung zu erwarten. Wertvolle Landschaftsteile werden nicht beansprucht.

Mit dem Bebauungsplan werden u.a. Innenbereichsflächen (§34 BauGB) überplant. In die ausgeübte Nutzung wird nicht eingegriffen. Im städtebaulichen Zusammenhang mit künftigen Bauflächen war die Überplanung zur städtebaulichen Ordnung geboten.

Alternative Wohnbauflächen stehen im Ortsbereich Schwabniederhofen nicht zur Verfügung.

Potenzielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von diesem Bebauungsplan nicht betroffen.

Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

8.0 Verfahren

Es handelt sich bei den erweiterten Bauflächen nicht nur um eine Innenentwicklung. Der Bebauungsplan ist im Regelverfahren nach BauGB mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Umweltprüfung durchzuführen (*siehe Anhang 1 und 2 dieser Begründung*).

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

Gemeinde Altenstadt, den 25. Feb. 2011

.....

1. Bürgermeister

Hadersbeck
Bürgermeister

.....

Architekt

ANHANG 1 ZUR BEGRÜNDUNG

Gemeinde Altenstadt
Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan Nr. 27 „Erlenweg-Pappelweg“
Ortsteil Schwabniederhofen

Umweltprüfung und Umweltbericht
n. § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Bearbeitung:
Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Sch/Kai

Tel.: 08034 / 9303
Fax: 08034 / 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand: Planfass. f. Bekanntm. Januar 2011 BV 06509a

Inhaltsverzeichnis

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

Planungsanlass
Inhalt und Ziele

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan

Regionalplan

Fachgesetze

Planungsgrundlagen

Fachgutachten

2.0 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

2.1 Beschreibung der Schutzgüter

2.2 Zusammenfassende Bewertung des Bestands

2.3 Konfliktanalyse und Eingriffsregelung – Auswirkungen bei Durchführung der Planung

3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

4.0 Wechselwirkungen

5.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Vermeidung und Verringerung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgüter Mensch, Flora/ Fauna, Boden/ Wasser, Klima/ Luft, Landschaftsbild

5.2 Ausgleich

6.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

7.0 Beschreibung der Methodik

8.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

9.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.0 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der Planung

AUSLÖSENDE FAKTOREN FÜR DIE ERSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27 „ERLENWEG - PAPPELWEG":

- Die Anwesen Haus Nr. 2 und 4 am Erlenweg, sowie die hofzugehörigen Flur Nr. 2,4,5, 5/3 und 885 stehen zur Disposition.
- Die Landwirtschaft ist z.T. aufgegeben, die Gebäude stehen leer. Die ehemalige Hofstelle an der Hohenfurcher Straße und die Umgriffsflächen stehen zum Verkauf.
- Nachfrage an Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich
- Sicherung und Entwicklung gewachsener, dörflicher Grundzüge
- Förderung landwirtschaftlicher Strukturen

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenstadt hat in der Sitzung vom 20.04.2010 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes Nr. 27 beschlossen.

Planungsrechtlich ist die Flur Nr. 7 des zu überplanenden Gebiets nach §34 BauGB zu beurteilen. Für die neue Bebauung auf diesem Grundstück ist somit kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

INHALTE UND ZIELE

Das Gebiet soll sich in Teilen zur Erweiterung des Wohnraumangebots als Wohnbaufläche entwickeln.

Die bisher durch landwirtschaftliche Nutzung geprägten Hofstellen (z.T. lange leerstehend) sollen weiter entwickelt werden. Da es sich hierbei um gewachsene dörfliche Strukturen handelt (*siehe auch Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen, Schmidt / Huprich 2004*) und eine landwirt-schaftliche Nutzung durch Kleintier-, Pferdehaltung u.ä. oder Folgenutzungen durch nicht störendes Gewerbe nicht eingeschränkt werden soll, sind diese Flächen als Dorfgebiet zu entwickeln.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind zu überplanen und entsprechend als Dorfgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Somit wird das bestehende Dorfgebiet im südlichen und östlichen Planungsgebiet und das nördlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebiet abschließend definiert. Eine ortsräumliche Trennung des gewachsenen Orts zu den Neubaugebieten im nördlichen Umfeld wird durch eine entsprechende naturräumliche Zäsur sichergestellt (*siehe auch Karte Raumstruktur*).

Die ehemaligen Hofstellen Flur Nr. 1, 8 und 9 einschließlich ihrer Nebenanlagen stehen im städtebauliche Kontext zu den beplanten Grundstücken. Diese Flur Nrn. werden insbesondere wegen der tangierenden Ansprüche an die Bodenordnung in die planerischen Überlegungen einbezogen.

Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.

Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude wird in Anlehnung an die umgebende Bebauung festgesetzt.

Eine ausgewogene Durchgrünung zur Strukturierung des Gebiets wird angestrebt.

Für die bebauten Grundstücke liegt der Entwicklungsspielraum in der Sicherung der bestehenden Baustruktur, im Umbau und der maßvollen Erweiterung des Baubestandes.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

LANDSCHAFTSPLAN ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN FNP

Der Baubestand im süd-östlichen Bereich entlang der Hohenfurcher Straße ist im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet MD dargestellt und wird dem gewachsenen Ortskern des Straßendorfs zugeschrieben.

Auf den restlichen Flächen im nördlichen Planungsgebiets befindet sich kein Baubestand. Die Wiesenflächen werden landwirtschaftlich genutzt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde (1991) ist die unbebaute Fläche überwiegend als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Im süd-westlichen Bereich befinden sich, im FNP als sonstige, ortsteilgliedernde Grünflächen dargestellte, landwirtschaftlich genutzte Freiflächen.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert, der entsprechende Beschluss dazu wurde am 20.04.2010 gefasst.

REGIONALPLAN

Leitlinie der Regionalplanung ist eine nachhaltige Raumentwicklung, die zu einer dauerhaften, ausgewogenen umweltgerechten Ordnung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen führt, ohne die charakteristischen Eigenarten der Region zu verlieren.

Die Vorgaben aus dem Regionalplan:

- möglichst geringe Flächenbeanspruchung bei der Siedlungsentwicklung,
- Organische Siedlungsentwicklung,
- Ausrichtung der Siedlungstätigkeit an der charakteristischen Siedlungsstruktur und der baulichen Tradition,
- Vernetzung der Grünflächen untereinander und mit der freien Landschaft,
- gute Einbindung der Ortsränder in die Landschaft,
- geringe Bodenversiegelung,

wurden berücksichtigt.

Grundsatz des Regionalplanes

„Der Nachfrage nach Wohnbauland und gewerblichem Bauland soll durch vorausschauende kommunale Flächensicherung nachgekommen werden, um vor allem den örtlichen Bedarf decken zu können.

Mit einer vorausschauenden kommunalen Flächensicherung bzw. Flächenvorhaltung kann ein wesentlicher Beitrag zur ausgewogenen Siedlungsentwicklung geleistet werden.

Auch der kommunale Handlungsspielraum kann dadurch gesichert und die günstige räumliche Zuordnung der verschiedenen Nutzungen ermöglicht werden.

Wichtig ist die Bereitstellung ausreichender Bauflächen vor allem in zentralen Orten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, vor allem in Schongau / Peiting / Altenstadt (...)." (Quelle: Regionalplan Oberland Regionalplan Oberland, Kap. B II Nr. 4, verbindlich seit 01.07.2001)

FACHGESETZE

- Umweltschützende Belange
  § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB 2006
- Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz
  § 1a BauGB 2006
- Vorschriften über UP
  § 2 und 2a BauGB 2006
- Monitoring
  § 4c BauGB 2006

Rechtliche Festsetzungen auf der Basis der Umweltfachgesetze liegen nicht vor. Potentielle Natura-2000-Gebiete (FFH- und VS-Richtlinien) sind von dem Bauvorhaben nicht betroffen. Altlasten und altlastenverdächtige Flächen sind nicht bekannt.

PLANUNGSGRUNDLAGEN

Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde, genehmigt durch die Regierung von Oberbayern (1991).

FACHGUTACHTEN

Schallschutz

Derzeit liegen keine Erkenntnisse vor.

Topographie

- Höhen- und lagemäßige Bestandsaufnahme
  Ingenieurbüro Dipl. Ing. L. Bichler, Ulrich-Pucher-Str. 1, 85652 Pliening

Geologie

Nach gemeindlichen Erfahrungen ist mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen. Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke wird in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

2.0 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Untersuchung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Erweiterungs- bzw. Änderungsgrundstücke sowie auf deren nähere Umgebung und erfolgte durch eigene Erhebungen mittels Ortseinsicht und daraus folgender Bestandsanalyse, Einsicht in den Flächennutzungsplan sowie Angaben der Gemeinde.

Für die bebauten Grundstücke wird sich der Status Quo durch diesen Bebauungsplan nicht wesentlich verändern. Die Situation gilt als gefestigt. Der Fokus dieser Untersuchung liegt auf den noch bebaubaren Flächen.

An Hand der landschaftsökologischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber evtl. nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter kann unterschieden werden zwischen den Auswirkungen durch den Baubetrieb, anlage- bzw. bauwerksbedingte Auswirkungen und betriebsbedingte Auswirkungen. Hierbei sind zusätzlich auch Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) und dauerhafte Wirkungen, während der Bauzeit und während des Betriebs.

Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Vorraussetzung, dass die geforderten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen beachtet werden.

Das Ergebnis ist im Folgenden zusammengefasst.

2.1 Beschreibung der Schutzgüter

SCHUTZGUT MENSCH, ERHOLUNGSRAUM

Ausgangssituation:

Das Planungsgebiet beinhaltet eine unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, die von annähernd drei Seiten durch bestehende Dorf- und Wohnquartiere begrenzt wird.

Nördlich des Geltungsbereichs befinden sich ausgedehnte Dorf- und Wohngebiete.

Östlich wird das Planungsgebiet durch die Hohenfurcher Straße begrenzt. Diese ist überwiegend beidseitig erschlossen.

Südlich angrenzend befinden sich gewachsene Dorfstrukturen.

Westlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Geltungsbereich.

Bewertung:

Die verfügbaren Baugrundstücke werden als landwirtschaftliches Grünland genutzt und erfüllen derzeit keine offizielle Erholungsfunktion und sind dafür weder erschlossen noch vorgesehen.

Angrenzend an den Geltungsbereich ist ein wohnquartier-bezogener Kinderspielplatz geplant.

Empfindlichkeit:

Gering

SCHUTZGUT MENSCH, LÄRM- UND LUFTREINHALTUNG

Ausgangssituation:

Östlich tangiert die Hohenfurcher Straße (Kr WM 6) den Baubestand im Planungsgebiet.

Das bestehende Dorfgebiet (MD 1) wird weiterhin über den Erlenweg erschlossen.

Die geplante Abrundung des nördliche angrenzenden Neubaugebiets wird über die bestehende Erschließung (Lachen- und Ulmenweg) angeschlossen.

Bewertung:

Als Verkehrslärmquelle muss v.a. die Hohenfurcher Straße (Kr WM 6) in Betracht gezogen werden.

Der Baubestand an der Hohenfurcher Straße ist durch den Verkehrslärm beeinträchtigt. Durch die Planung wird der Status Quo nicht verändert. Die Situation ist durch Eigentumsverhältnisse und Baubestand verfestigt, aktive grundstücksübergreifende Schallschutzmaßnahmen sind nicht möglich.

Bei Veränderungen, Ersatzbauten und neubaugleichen Umbauten werden passive Lärmschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Verkehrslärmimmission durch die Hohenfurcher Straße festgesetzt. Das Verbesserungsmaß lässt sich ohne Verkehrslärmgutachten jedoch nicht quantifizieren. Die Immissionsgrenzwerte für den Verkehrslärm richten sich nach der 16. BImSchV. Die Schutzmaßnahmen sind mit dem Einreichen des Bauantrags nachzuweisen.

Auf Grund der Bewirtschaftung der südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe innerhalb der gewachsenen Dorfstrukturen besteht temporäre Lärm- oder Geruchsbelästigung für die Anwohner.

Empfindlichkeit:

Gering - mittel

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA, LEBENSRAUM

Ausgangssituation:

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Gemeindebereich nicht vermerkt.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation ist diejenige Pflanzengesellschaft, die sich heute, unter dem Einfluss von Klima, Boden, Wasser, nach Aufhören des menschlichen Einflusses auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde.

Damit ist die potentielle natürliche Vegetation die eigentliche stabile und standortgerechte Pflanzendecke, auf der Grundlage der heutigen Verhältnisse.

Neupflanzungen sollten sich daher immer an der Artenzusammensetzung der potentiellen natürlichen Vegetation orientieren.

Im Ortsbereich von Schwabniederhofen wären der Waldmeister-Tannen-Buchenwald und entlang der Schönach sowie ihrer Nebenbäche der Erlen-Eschen-Auwald und/oder Fichten-Erlen-Auwald natürlich.

Tabelle: Wichtigste Arten der jeweiligen Bereiche potentielle natürlicher Vegetation

Waldmeister-Tannen-Buchenwald	**Bäume**			
	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Populus tremula	Zitter-Pappel
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Sorbus aucuparia	Eberesche
			Tilia cordata	Winter-Linde
	Sträucher			
	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
	Corylus avellana	Haselnuss	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		
Erlen-Eschen-Auwald	**Bäume**			
	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Picea abies	Gemeine Fichte
	Alnus incana	Grau-Erle	Populus tremula	Zitter-Pappel
	Betula pendula	Sand-Birke	Quercus robur	Stiel-Eiche
	Carpinus betulus	Hainbuche	Salix alba	Silber-Weide
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ulmus laevis	Flatter-Ulme
	Sträucher			
	Cornus sanguinea	Blut-Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Corylus avellana	Haselnuss	Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
	Prunus padus	Trauben-Kirsche	Viburnum opulus	Wasserschneeball
	Prunus spinosa	Schlehe		

Fauna

Besondere Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt haben dorftypische Kleinbiotope. Zu den wichtigsten zählen hierbei alte Bäume, freiwachsende Hecken, Obstwiesen, Gärten, Wegraine und Wildkrautfluren, naturnahe Oberflächengewässer und für Tiere offene Ställe, Schuppen und unverfugte Natursteinmauern.

Besonders Vogel- und Fledermausarten sind auf zugängliche Dachstühle, Holzschuppen, Fassaden oder Mauerfugen angewiesen.

Oft werden diese Nischen im Zuge von Gebäudeinstandsetzung, Neu- oder Umbau nicht berücksichtigt und verschlossen. Viele ehemals im Dorf heimische Tiere sind deshalb im Rückgang begriffen bzw. im Bestand gefährdet.

Vögel können als Indikatorarten Auskunft über den ökologischen Zustand im Dorf geben.

Bewertung

Reale Vegetation

Die vorhandene Vegetation in Schwabniederhofen ist geprägt von der landwirtschaftlichen Nutzung, natürlichen Strukturen und Faktoren, wie des Schönachverlaufs, den östlich und westlich des Ortes gelegenen Hang- und Hochlagenbereichen, der räumlichen, klimatischen Lage und der Siedlungsstruktur.

Ortsbildprägende Grünstrukturen sind die Hang- und Hochlagen westlich des Siedlungskerns von Schwabniederhofen. Diese weitgehend bebauungsfreien Flächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

Die Grünflächen der Flur Nrn. 5, 5/3 und 885 werden landwirtschaftlich intensiv genutzt. Es handelt sich hierbei um Grünlandnutzung.

Ziele

Möglichst weitgehender Erhalt der vorhandenen innerörtlichen Frei- und Erwerbsflächen, Beispiel: Anlage von Streuobstwiesen, die nicht nur Artenvielfalt bringen, sondern auch das Ortsbild positiv beeinflussen können. Diese Streuobstwiesen können, soweit sie sich in öffentlicher Hand befinden, auch der gemeinschaftlichen Nutzung dienen.

Das Potential dieser Flächen als Grün- und Erschließungsraum sollte unbedingt in die Planung für die weitere Ortsentwicklung miteinbezogen werden unter Berücksichtigung von Freiraumbelangen bei Baulandneuausweisungen und Einplanung von Ortsteil gliedernden und verbindenden Grünzügen.

Zusätzlich werden durch innerörtliche Grünzäsuren die historischen Siedlungsformen des Orts erhalten und sind somit weiterhin sichtbar und nachvollziehbar.

Sie sind zudem wichtig als landwirtschaftliche Flächen, potentielle Frischluft-, Freizeit- und Erholungszonen.

Wichtig bei künftigen Neupflanzungen ist eine standortgerechte und sich an der potentiellen natürlichen Vegetation orientierende Artenauswahl. Zusätzlich soll der Einsatz von Bäumen als Grün- und Gestaltungselement gezielt stattfinden.

Fauna

Im Rahmen der Dorferneuerung 2003 entstand eine Dokumentation wertvoller Lebensräume im Dorf unter Mitwirkung von Schülern, Lehrern und Elternhaus (Quelle: Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen; Schmidt/Huprich 2004)

Hauptleitlinien waren dabei –das Dorf und der Bach-, untergliedert in:

- natürliche Grünstrukturen
- Strukturen mit Lebensraumfunktion im Nutzungsbereich des Menschen

Nachfolgend werden allgemein die im Ortsbereich Schwabniederhofen vorhandenen Lebensräume beschrieben, die jeweils für verschiedene Tierarten Lebensraum und Nahrungsquelle darstellen können. Eine Sicherung und Weiterentwicklung dieser Lebensräume sind anzustreben.

Tabelle Lebensräume Schwabniederhofen

Lebensräume	Bewohner
Feuchtwiesen (an der Schönach)	Vögel, Reptilien, Amphibien, Insekten
Grünland (abhängig von Nutzungsintensität)	Vögel, Reptilien und Insekten
Trockene Grünflächen (z.B. Wegrandzonen, Böschungsgrün)	Wirbellosenarten
Altgrasbestände (v.a. Außenbereich)	Wirbellose, Hase, Rebhuhn, verschiedene Vogelarten
Streuobstwiesen, Feldgehölze und Einzelbäume	Gefährdete Vogelarten (Schwarzstirn und Rotkopfwürger), Käferarten, Baumhöhlen bewohnende Säugetiere (Fledermäuse, Garten – und Siebenschläfer)
Hecken, Alleen und Gebüsche:	Greifvögel, Insektenfressende Vögel, Wildbienen, Wanzen, Hummeln, Laufkäfer, Wolfsspinnen , Tagfalter, Schwebfliegen, Igel, Mauswiesel, Holzbewohnende Käfer
Ruderalflächen (Randzonen von Hofflächen und Wegrändern)	Distelfink, Igel, Waldspitzmaus, Zauneidechse, Kreuzkröte, großes Heupferd, Tagfalter, und Schwebfliegenarten
Siedlungen – landwirtschaftliche Nebengebäude, Dachboden, Mauerfugen, Holzstöße, Holzschuppen, Fassade	Fledermäuse, Schwalben, Weißstorch, Mulmbewohner, Siebenschläfer, Mauswiesel, Mauerbienen, Spinnenarten, Höhlenbrüter

Hauptziele Grünordnung / Dorfökologie

- Erhalt und Entwicklung der Schönachniederung als bebauungsfreie Grünzone.
- Freihalten der Hangbereiche von Bebauung als wichtige Grünzäsur im Ort.
- Erarbeiten eines langfristigen und nachhaltigen Freiflächenkonzepts.
- Orientierung bei Neupflanzungen an der potentiellen nat. Vegetation.
- Einsatz von Bäumen und Grünelementen als gezieltes Gestaltungsmittel mit bewusster Artenauswahl.
- Erhalt und Entwicklung einer dorfgerechten Grünstruktur.
- Verzahnung des Siedlungsgebiets mit der Landschaft.
- Erhalt und Entwicklung von vielschichtigen Habitaten für die Fauna.

(Quelle: Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen; Schmidt/Huprich 2004).

Die überplanten Flächen besitzen momentan durch ihre intensive Grünlandnutzung keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt. Es sind auch keine besonderen faunistischen Vorkommen bekannt.

Die Flächen haben durch die intensive Bewirtschaftung und Begrenzung durch die bestehenden Wohngebiete keine besondere Bedeutung als Lebensraum für Wildtiere.

Es befindet sich kein besonders erhaltenswerter Baumbestand innerhalb des Planungsgebiets.

Als ortsteilgliedernde Freifläche bieten sich Teilflächen für eine ökologische Aufwertung durch Ausgleichsmaßnahmen wie Extensivierung und Ausbildung von Streuobstwiesen etc. an

Empfindlichkeit:

Gering - mittel

SCHUTZGUT BODEN

Ausgangssituation:

Naturräumlich wird die Region dem mittleren Teil des bayerischen Alpenraumes und Alpenvorlandes zugeordnet. Schwabniederhofen gehört zum Naturraum „voralpines Hügel und Moorland" in der naturräumlichen Haupteinheit 037 „Ammer-Loisach-Hügelland" und liegt auf einer Höhenlage von ca. 720 m über NN.

Das Gebiet weist sich als Jungmoränenlandschaft aus. Allgemein sind Parabraunerde, Fahrerde, Pseudogley, Braunerde, Gley und Podsol zu finden.

Es liegen keine detaillierten Erkenntnisse zur Bodenbeschaffenheit innerhalb des Planungsgebiets vor.

Bewertung:

Nach gemeindlichen Erfahrungen ist mit ausreichender Bodenmechanik zu rechnen. Eine hydrogeologische Einzelüberprüfung der Grundstücke wird in Verbindung mit der Objektplanung empfohlen.

Der Boden besitzt voraussichtlich Filterfunktion für versickertes Oberflächenwasser.

Die Ertragsfähigkeit ist als durchschnittlich zu bewerten. Nutzungskonflikte Siedlung – Weidebetrieb sind nicht bekannt.

Altlasten sind nicht bekannt.

Empfindlichkeit:

Gering – mittel

SCHUTZGUT WASSER

Ausgangssituation:

Oberflächenwasser

Östlich der Hohenfurcher Straße verläuft die Schönach als Gewässer 3. Ordnung.

Die Schönach ist bei Starkregenereignissen Auslöser für Überschwemmungen der Siedlungsbereiche östlich der Hohenfurcher Straße. Diese Bereiche befinden sich laut Informationssystem überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern innerhalb des wassersensiblen Bereichs der Schönach. Das Planungsgebiet befindet sich auf Grund der vorhandenen Topographie außerhalb des wassersensiblen Bereichs.

Karte Überschwemmungsgebiete Altenstadt - Schwabniederhofen

Quelle: Fachdaten: Bayerische Wasserwirtschaftsverwaltung; Kartendienst: Bayerische Vermessungsverwaltung, http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/

Im Planungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Aussagen über die Höhe des Grundwasserspiegels oder über Grundwasserströme liegen nicht vor. Im Zuge der Objektplanung wird eine hydrogeologische Begutachtung der Baugrundstücke empfohlen.

Bewertung:

Oberflächenwasser

Durch die Erweiterung des Wohngebietes werden keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende Fließgewässer erwartet.

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht.

Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsgebietes kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser z.B. Verdrängung und Veränderung der Fließrichtung sind dort zu erwarten, wo bauliche Anlagen in das Grundwasser eindringen. Es ist voraussichtlich nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird. Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist ebenso nicht zu rechnen.

Der Versiegelungsgrad stellt eine Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildung dar. Die Versiegelung wird durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Soweit möglich wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge erhalten.

Durch die Herstellung der Anliegerstraße als Mischfläche wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Auf eine Trennung der Verkehrsarten wird wegen kurzer Wegebeziehungen und einer guten Übersichtlichkeit verzichtet.

Empfindlichkeit:

Gering

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Ausgangssituation:

Klimabezirk Süd-Deutschland – Untereinheit Oberbayerisches Alpenvorland.

Westlich und östlich angrenzend an das Straßendorf Schwabniederhofen befinden sich große zusammenhängende landwirtschaftliche Flächen.

Östlich der Hohenfurcher Straße verläuft die Schönach. Hier befinden sich Kaltluftentstehungsgebiete.

Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6°C. Die Jahresniederschlagssumme liegt bei 1300 – 1500 mm/Jahr.

Die allgemeine Windrichtung in Bayern ist Südwest. Durch die jeweilige Geländesituation kann diese allerdings erheblich modifiziert werden.

Durch die Hangsituation in westlichen Bereich von Schwabniederhofen können u.U. lokale Zirkulationssysteme entstehen.

Bewertung:

Auf Grund der Lage der Baugrundstücke Im Siedlungszusammenhang sind keine großräumig wirksamen Luftaustauschbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete betroffen.

Durch die bestehende Hangsituation können lokale Windereignisse und Austauschbahnen auftreten. Der geplante, in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug unterstützt diese Verhältnisse.

Empfindlichkeit:

Gering

SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Ausgangssituation:

Die Region „Oberland" zählt durch ihre morphologische Vielfalt und reiche Ausstattung zu den erhaltenswertesten Europas.

Es handelt sich hier um eine „Jungmoränenlandschaft", die im Rückzugsgebiet der Eiszeitgletscher entstanden ist und eine große Vielfalt an typischen Landschaftselementen aufweist.

Im Westen tangiert eine ausgeprägte Hangsituation das Planungsgebiet. Die bestehenden bebauten und die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich im unteren, flacheren Hangbereich.

Bewertung:

Die bauliche Erweiterung ist im Verhältnis zur vorhandenen Siedlungskörper gering. Durch das zusätzliche Baugebiet entsteht keine negative Fernwirkung.

Das bestehende Dorfgebiet im südlichen Planungsgebiet und das nördlich angrenzende Wohnquartier werden langfristig abgerundet und definiert. Für eine orträumliche Trennung der gewachsenen Dorfstrukturen zum Neubaugebiet wird eine ortsbildprägende Grünzäsur erhalten.

Der bestehende Siedlungsrand wird geschlossen und ein homogener Übergang zur Landschaft geschaffen.

Landschaftliche Strukturelemente und Wegebeziehungen bleiben erhalten. Die fußläufigen Verbindungen werden gestärkt.

Empfindlichkeit:

Gering

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Ausgangssituation:

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich an der Hohenfurcher Straße ein Baudenkmal.

Bei dem Gebäude Hohenfurcher Straße 9 handelt es sich um ein Bauernhaus mit neubarocker Wandgliederung wurde Anfang des 20. Jahrhunderts erstellt (Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Die Bauwerke Hohenfurcher Straße 9 und 11 sind ortsbildprägende Gebäude im Stil des mittelschwäbischen Haustyps (*siehe auch Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen, Schmidt/Huprich 2004*).

Bewertung:

Die Gebäude stehen unter Bestandsschutz. Durch den Bebauungsplan wird in die bestehende Bebauung nicht unmittelbar eingegriffen.

Baudenkmal Hohenfurcher Straße 9

Für die Hohenfurcher Straße 9 sind Veränderungen und neubaugleiche Umbauten sowie Ersatzbauten sind mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Empfindlichkeit

gering

2.2 Zusammenfassende Bewertung des Bestandes

Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Bewertung bezogen auf die Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Bedeutung gering 5 x
- Bedeutung gering – mittel 3 x

Nachdem die Bedeutung „gering" überwiegt, ist das Gebiet der Kategorie I zuzuordnen. Bei einer Einstufung in Typ B liegt die Faktorenspanne zwischen 0,2 bis 0,5. Mit der gegebenen Konstellation ergibt sich auf Grund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen ein Ausgleichsfaktor von 0,25 (siehe auch Anhang 2 dieser Begründung).

2.3 Konfliktanalyse und Eingriffsregelung – Auswirkungen bei Durchführung der Planung

SCHUTZGUT MENSCH, ERHOLUNGSRAUM

Auswirkungsbeschreibung:

Die baubedingten Auswirkungen sind nur temporär.

Es wird kein offener Landschaftsraum bebaut.

Der westliche Siedlungsrand wird durch die Neubebauung abschließend definiert. Die naturräumliche Trennung der gewachsenen Strukturen von Neubaugebieten bleibt erhalten.

Die naturräumliche Situation und die Orientierung wird durch den öffentlichen, als extensive Streuobstwiese genutzten Grünzug innerhalb der dörflichen Situation verbessert. Die innerörtlichen Fußwegebeziehungen werden ausgebaut.

Innerhalb der öffentliche genutzten Streuobstwiese kann eine gemeinschaftliche Nutzung erfolgen.

Im Bebauungsplan Nr. 16 „Lehmgrubenweg – Pappelweg" wurde nördlich angrenzend an den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Flächen für Kinderspiel ausgewiesen.

Für das Schutzgut Mensch sind durch die vorgesehene Baumaßnahme auf Grund der festgesetzten Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen nur geringe Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungsergebnis gesamt:

Gering

SCHUTZGUT MENSCH, LÄRM- UND LUFTREINHALTUNG

Auswirkungsbeschreibung:

Baubedingt:

Mit baubedingten Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb ist zu rechnen. Die Lärmbelastungen während der Bauphase sind nur temporär.

Anlagenbedingt:

Innerhalb des Baugebietes sind keine lärmemittierenden Anlagen zu erwarten.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Dorfgebiet MD 1 kann zu geringfügigen Beeinträchtigungen führen. Konflikte werden keine erwartet, da die heranrückende, zulässige nicht landwirtschaftliche Nutzung die bestehende und potentielle landwirtschaftliche Nutzung im Dorfgebiet zu tolerieren hat.

Eine landwirtschaftliche Nutzung entspricht der Charakteristik eines Dorfgebiets. Zum angrenzenden WA im Norden und den nördlichen Bereichen des Dorfgebiets ist erfahrungsgemäß durch die Anlage der ökologischen Ausgleichsflächen mit extensiver Bewirtschaftung eine Reduzierung der Geruchsbelästigungen und Lärmemissionen zu erwarten.

Betriebsbedingt:

Innerhalb des Siedlungsbereiches ist mit einer Erhöhung des Anliegerverkehrs durch die Siedlungserweiterung zu rechnen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch Anlieger-, Ziel- und Quellverkehr ist als gering einzustufen.

Auswirkungsergebnis gesamt:

Gering - mittel

SCHUTZGUT FLORA UND FAUNA, LEBENSRAUM

Auswirkungsbeschreibung:

Baubedingt:

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung hat bisher nur eine geringe Artenvielfalt erlaubt. Mit der Bebauung verschlechtert sich dieser Zustand nicht. Baubedingt kann es temporär zu geringfügigen Störungen an den offenen Siedlungsrändern kommen.

Die überwiegende Mehrheit der bestehenden Gehölze im Planungsgebiet müssen auf Grund der vorgesehenen Baumaßnahmen entfernt werden.

Die Überbauung der bestehenden Grünflächen muss entsprechend der Eingriffsregelung ausgeglichen werden.

Die Anwendung der Eingriffsregelung ist im Anhang 2 beschrieben.

Durch die geplanten grünordnerischen Gestaltungsmaßnahmen ist an dieser Stelle mit wenig Verbesserung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu rechnen.

Für die Einzelbäume, die gefällt werden, muss eine Ersatzpflanzung auf dem Grundstück erfolgen.

Der bauliche Eingriff im Osten des Planungsgebietes war schon vor der planerischen Entscheidung zur Bebauung zulässig (§ 34 BauGB) und ist deshalb nicht ausgleichsrelevant.

Durch die Rodungsmaßnahmen sind für das Schutzgut Pflanzen / Tiere Auswirkungen zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen (Anlegen einer extensiv genutzten Streuobstwiese im öffentlichen Bereich, Baumpflanzun-gen im öffentlichen und privaten Bereich, Eingrünung des Geländes durch Baum- und Strauchpflanzungen, Ersatzpflanzungen von Einzelbäumen etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut leicht minimiert werden.

Anlagenbedingt:

Überbaute Bereiche bewirken eine erhöhte Bodenversiegelung. Dadurch geht zwar siedlungsnaher Bewegungs- und Lebensraum für Tiere und Weidefläche verloren.

Die geplante Durchgrünung und die geplante extensiv genutzte Streuobstwiese als quartierstrennende Grünzäsur lassen aber auch eine Strukturanreicherung der dörflichen Fauna erwarten.

Betriebsbedingt:

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungsergebnis gesamt:

Gering

SCHUTZGUT BODEN

Auswirkungsbeschreibung:

Baubedingt:

Durch Versiegelung und Flächeninanspruchnahme greift das Bauvorhaben in das Schutzgut Boden ein, das über Wirkungsketten mit allen anderen Elementen des Naturhaushaltes verknüpft ist.

Anstehender Mutter- und Oberboden wird beseitigt. Durch den Baubetrieb ist mit Bodenverdichtungen zu rechnen.

Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes Boden in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt, bzw. vernichtet. Die gilt vor allem für die gegenwärtig noch relativ unbelasteten Böden im westlichen Randbereich und in der Mitte des Planungsgebietes.

Die Vorbelastung der östlichen Grundstücke entlang der Hohenfurcher Straße sind mit einer bestehenden Flächenversiegelung von bis zu 75% jedoch als hoch anzusehen.

Durch die Errichtung der Gebäude, Straßen und technische Infrastruktur kommt es zu Eingriffen in die natürliche Bodenstruktur.

Auf Grund der Hangsituationen sind während der Bauzeit z.T. Abböschungen der Baugrubenwände notwendig. Dies bedeutet größere Eingriffe in eigentlich sonst nicht betroffene Böden.

Während der Bauphase können weiterhin auch später unversiegelte Flächen als Arbeitsstreifen, sowie als Flächen für Boden- und Materiallagerungen in Anspruch genommen werden, d.h. durch Erdarbeiten sowie den Fahrzeug- und Maschineneinsatz sind zusätzliche Bodenverdichtungen und Strukturveränderungen zu erwarten.

Ebenso sind die Böden während der Bauphase durch Schadstoffeinträge durch Fahrzeuge und Maschineneinsatz, Leckagen und Unfälle gefährdet.

Es ist mit mittleren bis hohen baubedingten Auswirkungen zu rechnen.

Anlagenbedingt:

Durch Straßen und Gebäude werden Bodenflächen dauerhaft versiegelt.

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen und Festsetzungen für versickerungsfähige Beläge.

Durch Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen ist mit mittleren anlagebedingten Auswirkungen zu rechnen.

Betriebsbedingt:

Durch Schäden an Fahrzeugen und Geräten oder Unfällen und nicht sachgerechter Entsorgung kann es vor allem im Dorfgebiet u.U. zu Stoffeinträgen kommen (Öle, Schmierstoffe). Die Ereignisse kommen selten vor.

Durch die spätere Nutzung des Gebietes als Dorfgebiet können durch „verkehrsbedingte" Beeinträchtigungen wie zum Beispiel durch Abgase, Staubbildung, Reifenabriebrückstände und Salzrückstände betriebsbedingte Belastungen für das Schutzgut Boden entstehen.

Die geplanten Vermeidungsmaßnahmen wie die Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduzieren.

<u>Auswirkungsergebnis gesamt:</u>

Mittel

SCHUTZGUT WASSER, OBERFLÄCHENWASSER UND GRUNDWASSER

Auswirkungsbeschreibung:

Baubedingt:

Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser z.B. Verdrängung und Veränderung der Fließrichtung sind allgemein dort zu erwarten, wo bauliche Anlagen in das Grundwasser eindringen.

Es ist voraussichtlich nicht damit zu rechnen, dass durch die Baumaßnahme in das Grundwasser eingegriffen wird.

Eine Gefährdung des Grundwassers kann jedoch während der Bauphase durch den Eintrag von Schadstoffen, besonders lösliche und mobile Spurenstoffe (Maschineneinsatz, Unfälle etc.) erfolgen.

Anlagenbedingt:

Oberflächenwasser

Durch die Erweiterung des Wohngebietes werden keine erheblichen Auswirkungen auf angrenzende Fließgewässer erwartet.

Grundwasser:

Der Versiegelungsgrad stellt eine Beeinträchtigung für die Grundwasserneubildung dar.

Die Versiegelung wird durch Vermeidungsmaßnahmen minimiert. Soweit möglich wird die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung sickerfähiger Beläge erhalten.

Durch die Herstellung der Anliegerstraße als Mischfläche (EAE „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen") wird die Versiegelung auf ein Mindestmaß reduziert. Auf eine Trennung der Verkehrsarten wird wegen kurzer Wegebeziehungen und einer guten Übersichtlichkeit verzichtet.

Um auch bei Starkregenereignissen einen geregelten Grundwasserstand zu gewährleisten, wird das anfallende Niederschlagswasser aus den versiegelten Flächen über einen Regenwasserkanal gesammelt.

Für den geregelten Wasserabfluss aus den Grundstücksflächen werden Mulden- oder Rigolensysteme empfohlen.

Durch die Baumaßnahme wird voraussichtlich nicht in das Grundwasser eingegriffen. Mit einer Veränderung der bisherigen Grundwasserströme ist nicht zu rechnen.

Auf Grund der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wie der Versickerung der Oberflächenentwässerung und der Dachabwässer über Rigolen wird sich die Grundwasserneubildung nicht wesentlich negativ verändern.

Betriebsbedingt:

Versiegelung und Verdichtung reduzieren die Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden. Dadurch wird die Grundwasserneubildung vermindert und gleichzeitig der Oberflächenabfluss erhöht. Durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück des Planungsgebietes kann dieser Effekt jedoch vermindert werden.

Betriebsbedingte negative Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sind nicht zu erwarten.

Auswirkungsergebnis gesamt:

gering - mittel

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Auswirkungsbeschreibung:

Baubedingt:

Während der Bauphase kann es partiell zu geringen Beeinträchtigungen der Luftqualität kommen.

Anlagenbedingt:

Durch die Erweiterung des Wohngebietes entstehen keine nennenswerten Veränderungen für das Schutzgut Klima. Klimatisch bedeutende Bereiche sind von der Planung nicht betroffen.

Betriebsbedingt:

Durch die Gebäudeheizung ist mit einem Schadstoffausstoß zu rechnen.

Durch die Vermeidung fossiler Energieträger, und unter Ausschöpfung solarer Gewinne lassen sich die Umweltbelastungen deutlich verringern.

Kaltluftentstehungs- und/oder Abflussgebiete sind durch die Planung nicht betroffen. Durch die Freihaltezone in Form der ökologischen Ausgleichsflächen werden die kleinklimatischen Verhältnisse im Siedlungsbereich positiv beeinflusst.

Auswirkungsergebnis gesamt:

gering

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Auswirkungsbeschreibung:

Für die Dauer der Bauzeit kommt es zu visuellen Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch Baufahrzeuge, Maschinen, Container etc.

Durch die Entfernung der vorhandenen Gehölzpflanzung und durch die geplanten großen Baukörper sind kurzfristig eher negative Auswirkungen auf das bestehende Ortsbild zu erwarten.

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes dominiert die bestehende Bebauung. Zwischen der gewachsenen dörflichen Struktur und einem Neubaugebiet wird eine Siedlungslücke geschlossen. Der Hangsituation wird durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung Rechnung getragen. Die Geländestruktur wird nicht gestört.

Als räumliche Zäsur zwischen den beiden Quartieren fungiert eine öffentliche Grünfläche. Als Ausgleichsfläche (extensiv genutzte Streuobstwiese) wird dieser Bereich naturräumlich aufgewertet.

Die Neubauten fügen sich in die bestehende Bebauung nach Haustyp und Dimension ein.

Dem Straßenverlauf folgend ist eine gute Durchgrünung des Neubaugebietes geplant.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Regelverfahren.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die Eingriffe in das Schutzgut geringfügig verbessert werden.

Auswirkungsergebnis gesamt:

gering

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Auswirkungsbeschreibung:

Bei dem Gebäude Hohenfurcher Straße 9 handelt es sich um ein Baudenkmal.

Generell unterliegt die bestehende Bebauung dem Bestandsschutz. Der Bebauungsplan greift in den Bestand nicht ein. Bei Veränderungen, Ersatz- und neubaugleichen Umbauten sind die notwendigen Abstandsflächen zur Wahrung der Belichtung und Besonnung einzuhalten. Maßnahmen am Gebäude Hohenfurcher Straße 9 sind mit dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Auswirkungsergebnis gesamt:

gering

Fazit: Nachdem die Bedeutung „gering" überwiegt, sind Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die geplante Nutzung als „gering" zu beurteilen.

3.0 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die bisher unbebaute Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Eingriffe in den vorhandenen Gehölzbestand sowie eine Versiegelung des Bodens würden als belastende Maßnahmen entfallen, d.h. die dadurch ebenfalls entstehenden negativen Auswirkungen auf das Kleinklima und das Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie Ortsbild wären damit nicht vorhanden.

Allerdings ist zu beachten, dass langfristig eine Nicht – Bebauung der Fläche unwahrscheinlich ist. Der gültige Flächennutzungsplan weist den

nördlichen Teil der Fläche als Wohngebiet aus. Früher oder später würde das Planungsgebiet einer Bebauung zugeführt werden.

Bei Nicht-Durchführung der Planung besteht die Gefahr der Verschmelzung des Dorfgebiets mit dem bestehenden Neubaugebiet. Dadurch würde die Ablesbarkeit der Strukturen und deren Entwicklungsstufen verwischt.

Andernfalls müssten andere Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes erschlossen werden mit ungünstigeren Erschließungsvoraussetzungen und ggf. auf sensibleren Flächen in Bezug auf das Siedlung- und Landschaftsbild.

4.0 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen werden deutlich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Die Versiegelung durch Gebäude und Verkehrsanlagen beeinträchtigt die Versickerungsfähigkeit des Bodens und beeinflusst das Grundwasserverhalten.

Eine hydraulische Behandlung des Oberflächenwassers kann die Grundwasserverhältnisse stabilisieren.

5.0 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

5.1 Vermeidung und Verringerung bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die nachfolgende Tabelle zeigt Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf. Diese sind im Bebauungsplan festgesetzt oder als Hinweis aufgeführt.

Tabelle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Mensch	- Zur Quantifizierung des Verkehrslärms der übergeordneten Straßen, Auswirkungen und Handlungsempfehlungen (betroffen sind überwiegend die bebauten Gebiete entlang der Hohenfurcher Straße) werden bei Veränderungen, Ersatzbauten und neubaugleichen Umbauten passive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissorientierung) festgesetzt. - Die Erschließung des neuen Wohnquartiers ist für ein geringes Verkehrsaufkommen bemessen. Die Stichstraße wird flächensparend als Mischfläche ausgebaut. - Für kurze innerdörfliche Wegebeziehungen wird innerhalb der neuen öffentlichen Grünfläche ein Fußweg angelegt. Dieser vernetzt das Dorf mit dem Wohnquartier und stärkt die innerörtlichen fußläufigen Verbindungen.

	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Schutzgut Flora / Fauna	- Es erfolgt kein Eingriff in naturräumlich sensible Flächen oder Lebensräume - Strukturanreicherung durch Pflanzgebote - Festsetzung heimischer Gehölzarten - Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen - Fassadenbegrünung - Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen - Festsetzung einer naturnahen Einfriedung, Verhinderung von Sperren für Kleintiere - Neupflanzung von Einzelbäumen zur Eingrünung des Planungsgebietes. - Ersatzpflanzung für einzeln gerodete Bäume.
Schutzgut Boden / Wasser	- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen. - Begrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen auf das Mindestmaß. - Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Garagenzufahrten und Stellplätze - Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB. - Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß. PKW-Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. - Nach Möglichkeit Versickerung der anfallenden Dachabwässer und der Oberflächenentwässerung auf den Flächen des Planungsgebietes bevorzugt durch Mulden- oder Rigolensysteme.
Schutzgut Klima	- Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassadenbegrünung - Vermeidung der Aufheizung vegetationsfreier Flächen durch Pflanzgebote - Einsatz CO2- neutraler Energieträger für die Gebäudeheizung und Ausschöpfung solarer Wärmegewinne.
Schutzgut Landschaftsbild	- Vermeidung der Bebauung in Bereichen mit prägnanten Einzelstrukturen (Ausgleichsflächen Hangkante). Ortsräumliche Zäsur der gewachsenen Strukturen. - Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung (z.B. Fassadenbegrünung). - Baumüberstellung und Eingrünung von offenen Stellplätzen. - Pflanzgebot heimischer Laub- und Obstgehölze. - Für das Neubaugebiet sind Pflanzgebote zur räumlichen Gliederung und Einbindung in die Umgebung als Mindestanzahl gefordert. Die Artenauswahl ist nicht abschließend zu verstehen, sollte sich aber an den landschaftstypischen Vorkommen orientieren.

5.2 Ausgleich

Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs für den naturschutzrechtlichen Eingriff erfolgt anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003).

Für die baulichen Eingriffe auf einer Fläche von ca. 6.800 m² sind insgesamt ca. 1.700 m² Ausgleichsfläche erforderlich (*siehe Anhang 2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung*). Die Ausgleichsflächen werden innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen.

Da der bauliche Eingriff im Süd-Westen des Planungsgebietes (MD 1) schon vor der planerischen Entscheidung zur Bebauung zulässig war (§ 34 BauGB), findet die Eingriffsregelung hier keine Anwendung.

6.0 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Dorfentwicklung Altenstadt – Schwabniederhofen wurde ein städtebauliches Konzept für den Bereich Erlenweg – Pappelweg – Hohenfurcher Straße erstellt (siehe Städtebauliches Konzept Erlenweg – Pappelweg - Hohenfurcher Straße, Schmidt 2007). Nach entsprechender Entscheidung der Gemeinde Altenstadt wurde die Variante 3 vertieft und zu einem qualifizierten Bebauungsplan weiter entwickelt.

Bei der Planung handelt es sich um die Abrundung und Lückenschließung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes zur Deckung des Bedarfs ortsnaher Wohnbau- und landwirtschaftlicher Flächen. Dies ist die ökonomisch und ökologisch günstigste Lösung zur Schaffung zusätzlicher Bauflächen.

Die Verkehrserschließung und Anbindung an das übergeordnete Straßenetz ist vorhanden. An die technische Infrastruktur des Gebietes kann ange-schlossen werden.

Die Lage der geplanten Gebäude ist bestimmt durch den Baubestand und vorgegebene Erschließungsverhältnisse.

Das Verkehrsaufkommen ist vom Anliegerverkehr bestimmt.

7.0 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Erstellung des Umweltberichts und die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayrische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Landschaftsplan und Angaben der Fachbehörden verwendet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Es wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Für die Bearbeitung der Umweltprüfung wurde der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis – ergänzte Fassung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2007) herangezogen.

8.0 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Fertigstellung der Außenanlagen und Eingrünungsmaßnahmen spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezug.

Nach Herstellung der ökologischen Ausgleichsflächen wird eine Überwachung im Abstand von 5 Jahren nach Anlage empfohlen.

Auf Grund der Hanglage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung (Ableitung) des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Gräben, Versickerungseinrichtungen und Rigolensysteme alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

9.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Die bestehenden gewachsenen dörflichen Strukturen werden, ebenso wie das bestehende Neubaugebiet, abgerundet und abschließend definiert.

Die beiden Siedlungsformen werden naturräumlich deutlich gegliedert und voneinander abgegrenzt.

Zur Wahrung der ortsräumlichen Trennung zwischen Neubau- und Dorfgebiet sowie zur besseren Orientierung im Dorf wird eine öffentliche Grünfläche in Form einer extensiven Streuobstwiese angelegt. Damit wird dieser Bereich ökologisch aufgewertet.

Für eine bessere Wahrnehmung der Zäsur werden für private Teilflächen zusätzliche Pflanz- und Nutzungsgebote für Freiflächen festgesetzt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der vorhergehenden Betrachtungen zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch: Erholungsraum	gering	gering	gering	gering
Mensch: Luftreinhaltung	mittel	mittel	gering	gering – mittel
Flora und Fauna / Lebensraum	mittel	gering	gering – mittel	gering - mittel
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächen- und Grundwasser	gering	gering	gering-mittel	gering
Klima / Luft	gering	gering	mittel	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Es ist ersichtlich, dass die Auswirkungen der Planung bezogen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen / Tiere sowie Mensch auch Probleme beinhalten, allerdings können sie durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen abgeschwächt bzw. auf Teilflächen sogar deutlich verbessert werden.

Wie unter Punkt 5.1 dargestellt werden zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes vorgesehen.

Da auf dem Planungsgebiet bereits eine Teilbebauung bestand und große Teile der Flächen durch bestehende Versiegelungen beeinträchtigt sind, wird nur der Unterschied zwischen vorhandener und neuer Versiegelung ausgleichspflichtig (siehe Anhang 2 dieser Begründung).

Die notwendigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nachgewiesen werden.

Gemeinde Altenstadt, den 25. Feb. 2011

.....

1. Bürgermeister Hadersbeck Bürgermeister

.....

Architekt

ANHANG 2 ZUR BEGRÜNDUNG

Gemeinde Altenstadt
Landkreis Weilheim-Schongau

Bebauungsplan Nr. 27
„Erlenweg-Pappelweg"

Ortsteil Schwabniederhofen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bearbeitung:
Werner Schmidt
Architekt + Stadtplaner

Mühlenstraße 20a
83098 Brannenburg
Sch/Kai

Tel.: 08034 / 9303
Fax: 08034 / 9305
info@architekt-werner-schmidt.de

Stand: Planfass. f. Bekanntm. Januar 2011 BV 06509a

Inhaltsverzeichnis

1.0 Eingriffe in Natur und Landschaft

2.0 Bestimmung Gebietskategorie

3.0 Bestimmung des Eingrifftyps

4.0 Wahl des Kompensationsfaktors

5.0 Ermittlung der Ausgleichsfläche

6.0 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

1.0 Eingriffe in Natur und Landschaft

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003) regelt die Umsetzung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen keine Konzertierungsgebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne von § 32 BNatSchG.

Biotope gem. Art. 13d oder Lebensstätten gem. Art. 13e BayNatSchG sowie Waldflächen bleiben von der Planung unberührt.

Für die bereits bebauten Teilflächen des Planungsgebietes sind keine Eingriffe zu erwarten, die nicht schon vor der planerischen Entscheidung zulässig waren.

Gravierende negative Eingriffe oder zusätzliche Belastungen für die naturräumliche Umgebung und das Landschaftsbild sind durch die Erweiterung des Baugebietes gering. Das Gebiet ist bereits an zwei Seiten von Bebauung begrenzt.

Die zur Bebauung einzubeziehenden Flur Nrn. 5, 5/3 und 885 sind ausgleichsrelevant (*siehe Karte 01 Bestand*). Die notwendigen Ausgleichsflächen können innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen werden.

Karte 01 Bestand

Planungsrechtlich ist die Flur Nr. 7 des zu überplanenden Gebiets nach §34 BauGB zu beurteilen. Für die neue Bebauung auf diesem Grundstück ist somit kein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich.

Auf allen übrigen Flächen wird keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung vorgenommen. Diese Flächen sind daher nicht ausgleichspflichtig (*siehe Karte 02 Einstufung des Planungsgebiets*).

VORGABEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:	ca. 1,700 ha
Gesamte Eingriffsfläche einschl. beanspruchte Flächen im baulichen Umgriff	ca. 0,680 ha

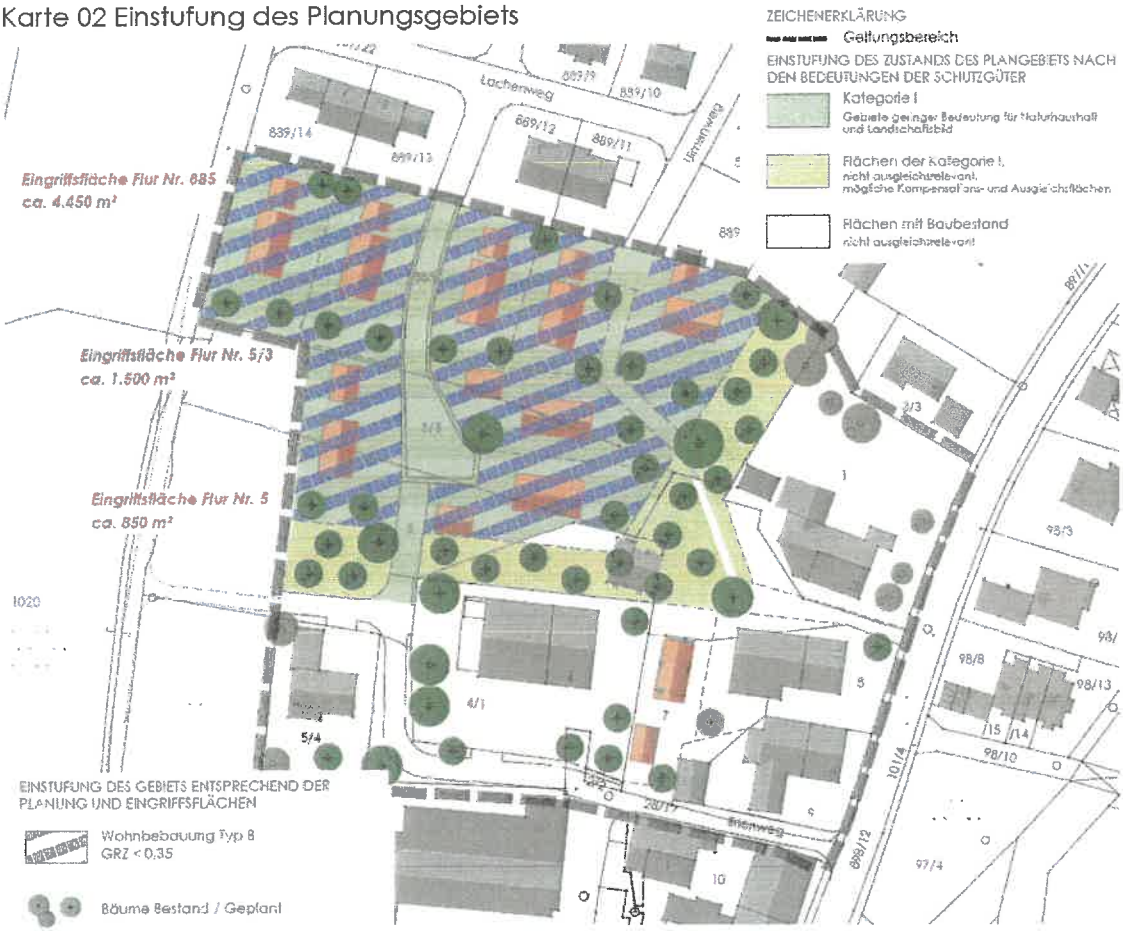
> Die baulichen Eingriffe erfolgen auf intensiv genutztem landwirtschaftlichen Grünland (Grünfuttergewinnung / Weidenutzung).

> Die Ermittlung des Ausgleichs erfolgt im Regelverfahren.

2.0 Bestimmung Gebietskategorie

Die ausgleichsrelevanten Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. intensiv gepflegt. Sie sind zweiseitig von bestehender Wohnbebauung im Norden und gewachsenen dörflichen Strukturen im Süden begrenzt. Im Osten grenzt das Planungsgebiet an die Hohenfurcher Straße (*siehe Karte 02 Einstufung des Planungsgebiets*).

Karte 02 Einstufung des Planungsgebiets



Entsprechend Abstimmung mit dem Leitfaden des StMLU zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Abb. 7, Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, ist die zu überbauende Fläche auf Grund der intensiven Bewirtschaftung und Umgebungsbebauung in Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzuordnen.

> Gebietskategorie: Kategorie I

3.0 Bestimmung des Eingriffstyps:

Es ergeben sich folgende Eingriffstypen (*siehe Karte 02 Einstufung des Planungsgebiets*):

Art der Flächen	**Eingriffstyp B Bebauung mit GRZ ≤ 0,35**
Allgemeines Wohngebiet	Flur Nrn. 5, 5/3, 885

Flächen im Baubestand, die durch den Bebauungsplan unmittelbar keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung erfahren, werden nicht bilanziert.

Die nicht bebauten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, in die mit diesem Bebauungsplan nicht eingegriffen wird, stehen als Ausgleichsflächen innerhalb des Planungsgebiets zur Verfügung.

4.0 Wahl des Kompensationsfaktors:

Im Bebauungsplan sind ausreichende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, zum Beispiel:

- Einfaches Erschließungskonzept, relativ geringe Flächenversiegelung, Mischungsprinzip
- Versiegelungsverbot der Flächen für den ruhenden Verkehr und für Zufahrten
- Pflanzgebote zur Pflege und Entwicklung gebietscharakteristischer Grünstrukturen und zur Gebietsdurchgrünung (Straßenraum)
- Anlage von extensiv gepflegten Grünflächen mit heimischen Gehölzen

Auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen bei der Planung und analog des Bebauungsplanes Nr. 27 „Erlenweg-Pappelweg" ist der Ausgleichsfaktor nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", Hrsg.: BayStMLU, 2. Auflage 2003, mit 0,25 angemessen anzusetzen.

5.0 Ermittlung der Ausgleichsfläche

Flur Nr.	**Eingriffsfläche (Kategorie I)**	**Ausgleichsfaktor**	**Ausgleichsfläche**
885	ca. 4.450 m²		ca. 1.115 m²
5/3	ca. 1.500 m²		ca. 375 m²
5	ca. 850 m²	0,25	ca. 210 m²
Eingriffsfläche gesamt: ca. 6.800 m²		**Ausgleichsfläche gesamt:**	**ca. 1.700 m²**

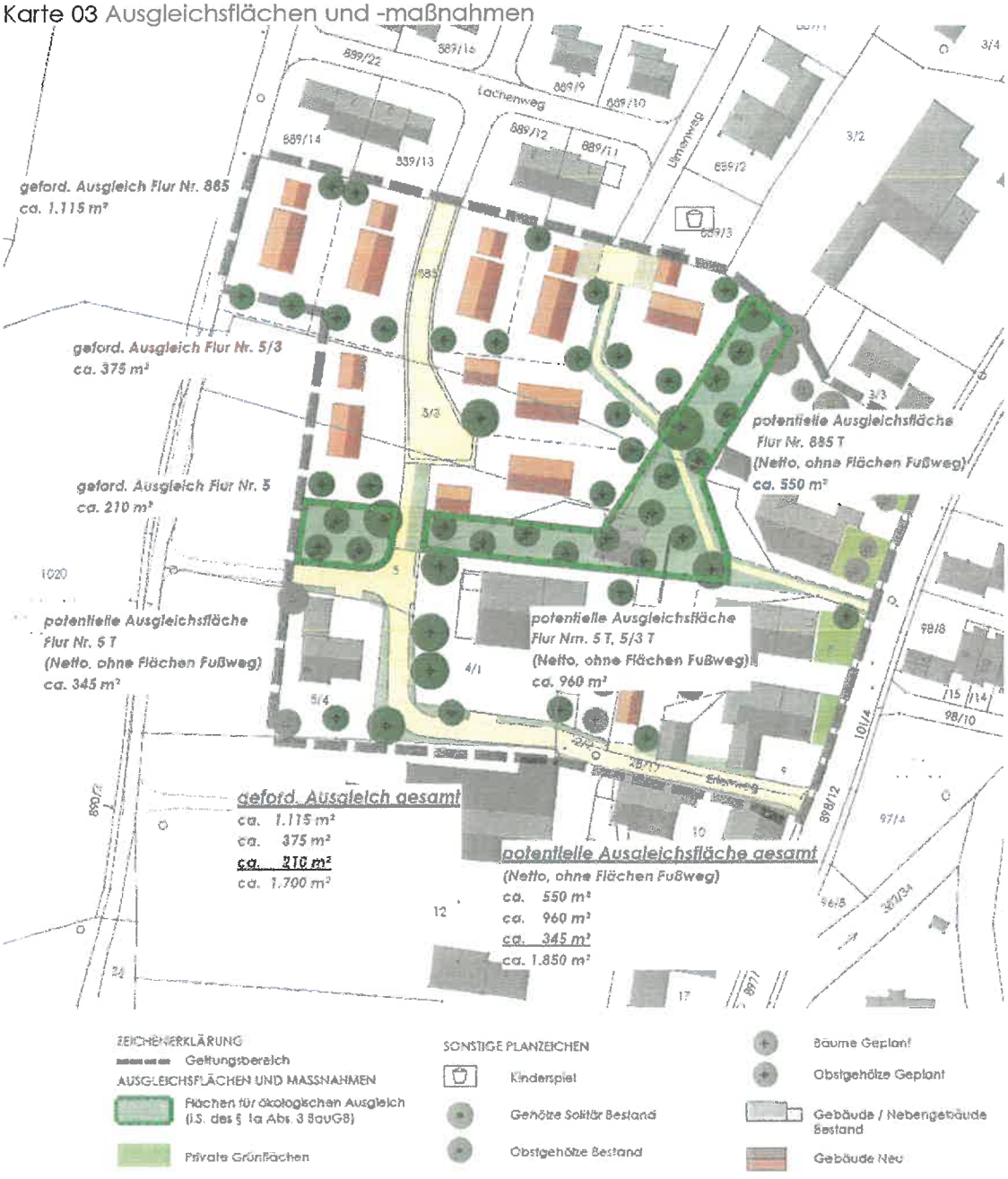
Für die baulichen Eingriffe auf einer Fläche von insgesamt ca. 6.800 m² (*siehe auch Karte 02 Einstufung des Planungsgebiets*) sind insgesamt ca. 1.700 m² Ausgleichsfläche erforderlich. Diese Flächen stehen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Verfügung.

6.0 Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt (*siehe Planteil Bebauungsplan und Karte 3 – Ausgleichsflächen und -maßnahmen*)

Ausgleichsflächen	Ausgleichsmaßnahmen
Zur Verfügung stehende, Fläche auf Flur Nrn. 5 T, 5/3 T und 885 T (ca. 1.850 m²; der Abzug der Flächen für die Fußwegeverbindung wurden berücksichtigt.)	Umstrukturierung der landwirtschaftlich intensiv genutzten Fläche in extensiv genutzten Streuobstwiese Verminderung der Bewirtschaftungsintensität durch extensive Nutzung, Förderung natürlicher Sukzessionsstadien (2-schürige Mahd, keine Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln/Dünger, keine gärtnerische Nutzung). Optimierung der Bodenfunktionen, Verbesserung der Bodenstruktur durch Extensivierung.

Karte 03 Ausgleichsflächen und -maßnahmen



Es stehen insgesamt ca. 1.850 m² Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes zur Verfügung, vgl. Festsetzungen und Darstellung im Planteil Bebauungsplan.

Für eine bessere Wahrnehmung der ortsräumlichen Grünzäsur zwischen den gewachsenen Strukturen und des Neubaugebiets werden für private Teilflächen zusätzliche Pflanzgebote getroffen und extensive Nutzung festgesetzt.

Gemeinde Altenstadt, den 25. Feb. 2011

.....

1. Bürgermeister Hadersbeck Bürgermeister

.....

Architekt