Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

”Waltenhofen-Rauns, Ins Thal“

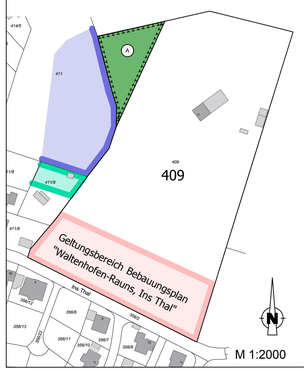
Fassung vom 19.02.2018

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Stuibenweg 6 87435 Kempten
Tel. 0831-16268 Fax 0831-21439
E-mail mueller.la@t-online.de

Unterlagen zum Bebauungsplan

Planzeichnung, i.d. Fassung vom 19.02.2018	M 1: 500
Satzung / Textteil, i.d. Fassung vom 19.02.2018	(Seiten 1 bis 16)
Begründung, i.d. Fassung vom 19.02.2018	(Seiten 1 bis 12)
Umweltbericht, i.d. Fassung vom 19.02.2018	(Seiten 1 bis 26)

Ausgleichbebauungsplan zum Bebauungsplan "Waltenhofen-Rauns, Ins Thal"
TF Flur Nr. 409 Gemarkung Waltenhofen

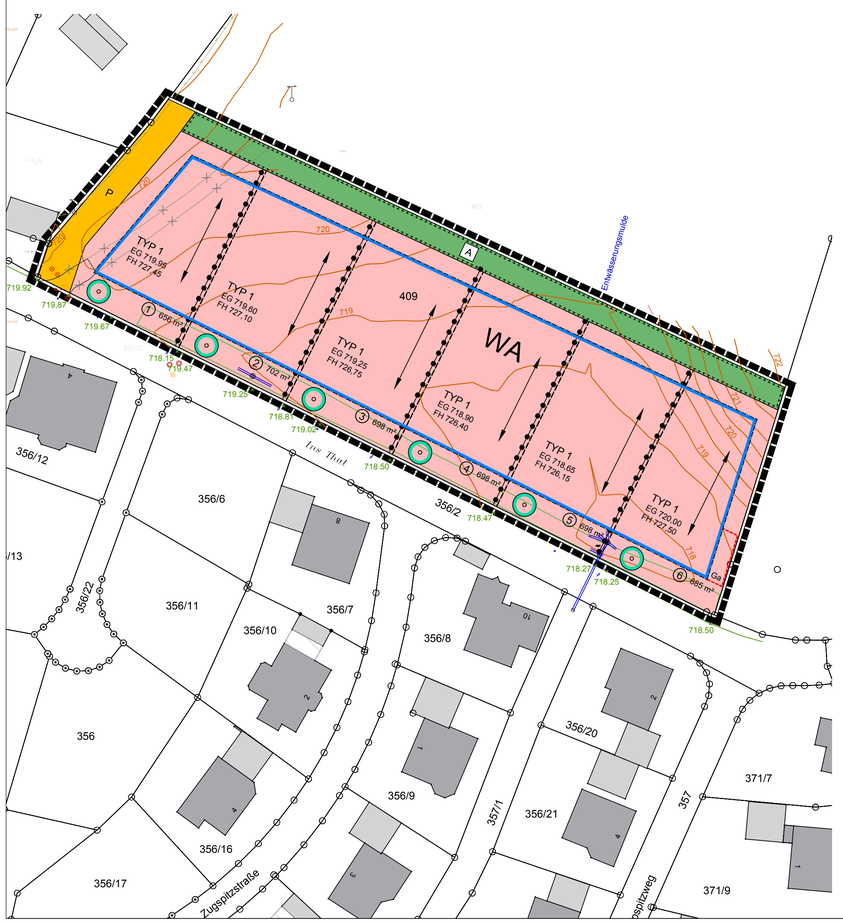


A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleich
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- Vorhandener Feuchtwald
- Vorhandener Fichtenwald
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Geltungsbereich Bebauungsplan



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

1) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA	Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,35	Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
EG 719,60	Höhenfestsetzung für das Hauptgebäude als Höchstmaß (Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden, m ü. NN)
FH 727,10	Höhenfestsetzung für das Hauptgebäude als Höchstmaß (Firsthöhe, m ü. NN)
II	2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

3) Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

o	Offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
SD	nur Dachform Satteldach zulässig
DN	Dachneigung 18-28°
	Hauptfirstrichtung
	Baugrenze
	Umgrenzung von Flächen für Garagen
Ga	Garagen

4) Typenschablonen

Typ 1
GRZ 0,35
o II
E
SD
DN 18-28°

5) Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

P	Private Straßenverkehrsfläche - Hofzufahrt
	Straßenbegrenzungslinie

6) Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

A	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleich

7) Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Baumpflanzung 2.Ordnung - Baumreihe

8) Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen hier: Höhenfestsetzung

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

	Geplante Grundstücksgrenzen
698 m²	Nummerierung und vorläufige Größe der geplanten Grundstücke
	Vorhandene Grundstücksgrenzen
409	Vorhandene Flurstücksnummer
720	Vorhandene Höhenlinie mit Höhenangabe
719.47	Vorhandener Straßenrand mit Höhenangabe
	Vorhandene zu verlegende Hofzufahrt
	Vorhandener Drainageschacht
	Vorhandene Drainageleitung
	Vorhandenes Feldgehölz

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplanes "Waltenhofen-Rauns, Ins Thal" wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.02.2017 gefasst. Der Beschluss wurde am 19.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgte in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.05.2017.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 27.09.2017 fand in der Zeit vom 02.11.2017 bis einschließlich 05.12.2017 statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 20.10.2017.

Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)
Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.05.2017. Sie wurden unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zum Planentwurf in der Fassung vom 27.09.2017 eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Sie wurden mit Schreiben vom 24.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 19.02.2018 über die Fassung vom 19.02.2018.

Waltenhofen, den..... .....
Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Waltenhofen-Rauns, Ins Thal" bestehend aus Satzung / Textteil
(Seite 1 bis 16) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 19.02.2018, dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.02.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

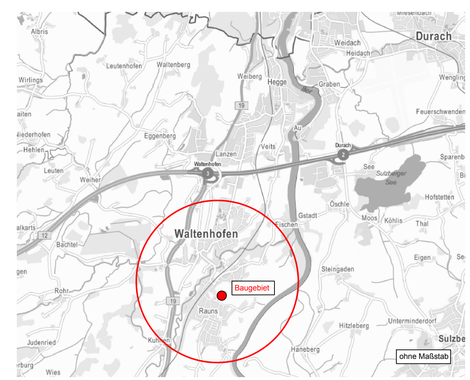
Waltenhofen, den..... .....
Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Waltenhofen-Rauns, Ins Thal" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Ergänzend sind die Unterlagen in das Internet unter folgender Adresse eingestellt:
www.waltenhofen.de

Waltenhofen den..... .....
Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Waltenhofen-Rauns, Ins Thal"



Fassung vom 19.02.2018 Maßstab 1:500

Gemeinde Waltenhofen
Rathausstraße 4
87448 Waltenhofen
Tel.: 08303/ 79-0

Entwurfsverfasser:
Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Stuibenweg 6, 87435 Kempten
Tel. 0831 - 16268 Fax 0831 - 21439

.....

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplanes "Waltenhofen-Rauns, Ins Thal" wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.02.2017 gefasst. Der Beschluss wurde am 19.05.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 BauGB)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung erfolgte in der Zeit vom 22.05.2017 bis einschließlich 12.06.2017 (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 19.05.2017.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs in der Fassung vom 27.09.2017 fand in der Zeit vom 02.11.2017 bis einschließlich 05.12.2017 statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 20.10.2017.

Beteiligung der Behörden (§ 4 BauGB)

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 17.05.2017. Sie wurden unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (§ 4 Abs. 1 BauGB).
Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen zum Planentwurf in der Fassung vom 27.09.2017 eingeholt (§ 4 Abs. 2 BauGB).
Sie wurden mit Schreiben vom 24.10.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 19.02.2018 über die Fassung vom 19.02.2018.

Waltenhofen, den 20.02.2018 .....

Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Waltenhofen-Rauns, Ins Thal" bestehend aus Satzung / Textteil (Seite 1 bis 16) und Planzeichnung, jeweils in der Fassung vom 19.02.2018, dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.02.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Waltenhofen, den 03.09.2018 .....

Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 05.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Waltenhofen-Rauns, Ins Thal" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Ergänzend sind die Unterlagen in das Internet unter folgender Adresse eingestellt:
www.waltenhofen.de

Waltenhofen den 05.10.2018 .....

Eckhard Harscher, Erster Bürgermeister

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan

“Waltenhofen-Rauns, Ins Thal”

Satzung / Textteil

Fassung vom 19.02.2018

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
Baunutzungsverordnung	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057)
Bayerische Bauordnung	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S.89)
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.12.2016 (GVBl. S. 335)
Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S.1298)
Bayrisches Naturschutzgesetz	(BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S.82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2016 (GVBl. S. 372)
Bundes-Immissionsschutz-gesetz	(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Bestandteile der Satzung sind

- Planzeichnung, i. d. Fassung vom 19.02.2018 M 1 :500
- Textteil, i. d. Fassung vom 19.02.2018 (Seiten 1 bis 16)
  - I Planungsrechtliche Festsetzungen
  - II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
  - III Inkrafttreten
  - Hinweise

Die Bestandteile der Satzung bilden eine Einheit.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. BauNVO)

1.1 Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO)

- Wohngebäude,
- Nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 2 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften.

Als Ausnahme zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO)

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Als Ausnahme nicht zulässig sind (§ 4 Abs. 3 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Nutzungsmaß (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, die Größe der Grundfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,35 für Einzelhäuser (Typ 1) festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.1.2 Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Errichtung der Hauptgebäude darf eine Grundfläche von 70 m² bei Einzelhäusern nicht unterschritten werden.

2.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.1.4 Höhen der baulichen Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt

Die Höhenlage der Hauptgebäude ist mit der Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) in m über NN als Höchstmaß, gemessen an der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt

Als oberer Bezugspunkt beim Hauptgebäude wird die Firsthöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) bis Oberkante Dachfirst, wie folgt, festgelegt:

Typ 1: max. Firsthöhe 7,50 m

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 1, 2 BauNVO)

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Es sind Einzelhäuser entsprechend § 22 Abs. 2 BauNVO gemäß den Festsetzungen der Planzeichnung zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch die Festsetzung von Baugrenzen festgesetzt.

4 Flächen für Nebenanlagen sowie Stellplätze, Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen (z. B. Geräte- oder Gewächshäuser) sind als freistehende bauliche Anlagen mit einer Gesamthöhe von bis zu 3,25 m auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, wobei ein Bauvolumen von insg. 25 m³ pro Baugrundstück nicht überschritten werden darf.

Pro Baugrundstück ist max. eine Nebenanlage zulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 12 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen bzw. der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

Vor Garagen bzw. Carports ist ein Stauraum von mindestens 5,00 m für Garagen bzw. 2,00 m für Carports einzuhalten. Die Maximallänge von Stauräumen darf 7,00 m nicht überschreiten. Bei Längen über 7,00 m ist für die darüber hinausgehende Länge eine Zufahrtsbreite von max. 3,00 m zulässig.

Offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Einzelhaus (Typ 1) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig.

6 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Private Straßenverkehrsflächen

Die neue private Straßenverkehrsfläche (Hofzufahrt zum Gebäude Rauns 3) ist in der Planzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

7 Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind nur unterirdisch zulässig. Bei unterirdischen Stromleitungen sind die Anforderungen der 26. BImSchVO über elektromagnetische Felder einzuhalten.

8 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB, Nr. 13.2 PlanzVO)

8.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB; Nr. 13.2 PlanzVO)

- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleich (s. 8.6)

8.2 Pflanzung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Sträuchern

Für die Festsetzungen der Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten aus den unten genannten Pflanzlisten zu verwenden.

Es sind mindestens die in der Planzeichnung eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist aus der zeichnerischen Darstellung zu entnehmen. Der Abstand der Bäume innerhalb der Baumreihe ist veränderbar, der Abstand zur Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Straße beträgt 2,5 m.

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20 cm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18 cm

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Obsthochstämme:

Apfelsorten

Retina, Rewena, Maunzenapfel, Borowinka, Rheinischer Bohnapfel

Birnensorten

Bayerische Weinbirne,

(entsprechend der Empfehlungsliste der Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau).

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Unzulässig sind Bäume und Sträucher, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obstbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gelten (BGBL 1985) und dürfen bis auf weiteres nicht gepflanzt werden. Dies sind z.B. Felsenbirne, Felsenmispel, Birne, Quitte, Zierquitte, Weißdorn und Eberesche.

8.3 Pflanzungen in den Baugrundstücken

Für die festgesetzten Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der oben genannten Artenliste (s. 8.2) zu verwenden.

Je Baugrundstück ist mind. ein Laubbaum 2. Wuchsklasse gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung, Ziffer 7 – Baumreihe, zu pflanzen.

Die gesetzlichen Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes für das Land Bayern (AGBGB) zu den Mindestabständen von Anpflanzungen zu Grundstücksgrenzen sind zu beachten.

8.4 Heckenpflanzung

Geschnittene Hecken sind an den Grundstücksgrenzen zu nicht bebauten Flächen (freie Landschaft) nicht zulässig.

Hecken an den Grundstücksgrenzen zum Nachbargrundstück im Inneren, sowie zum öffentlichen Straßenraum, sind mit folgenden Arten erlaubt:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

8.5 Gehölzpflege

Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

8.6 Ausgleichsmaßnahmen

Für das Baugebiet sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Ausgleichsmaßnahmen in einer Höhe von 1.803 m² erforderlich.

Berechnung:

	Fläche	x	Ausgleichs-faktor	=	Ausgleichs-fläche
Grünland	3.510 m²	x	0,4	=	1.404 m²
Feldgehölz	570 m²	x	0,7	=	399 m²
					1.803 m²

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf folgenden Flächen:

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

TF Fl.nr. 409 Gemarkung Waltenhofen: **450 m²**

Bestand: landwirtschaftlich genutzte Wiese

Planung: Entwicklung einer artenreichen Baum- und Strauchhecke.

Ausgleichsflächen an anderer Stelle, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden

TF Fl.nr. 409 Gemarkung Waltenhofen: **1.404 m²**

Bestand: Landwirtschaftlich genutzte Wiese

Planung: Entwicklung eines kleinteiligen, vielfältigen Lebensraumes in Anschluss an den bestehenden Feuchtwald. Einbindung in das Landschaftsbild durch standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen.
Schaffung von Lebensraumvielfalt durch Entwicklung wechselfeuchter Standorte und Gehölzlebensräumen zur Förderung von Amphibien, Vögeln und Insekten.

9 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes „Waltenhofen-Rauns, Ins Thal“, Gemeinde Waltenhofen, ergibt sich aus der beigefügten Planzeichnung, M 1: 500 in der Fassung vom 19.02.2018.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/ Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit BayBO)

10 Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten die Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 3, 2. Halbsatz).

11 Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

11.1 Dächer

Dachform
Die Hauptgebäude sind als Satteldachbauten auszuführen. Vertikale Versätze von sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) sind nicht zulässig. Geneigte Dachebenen quer zur Hauptfirstrichtung, welche die Firstlinie schneiden (Krüppelwalm), sind unzulässig.

Dachneigung
Die Dachneigung (Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches) darf für die Hauptgebäude zwischen 18 und 28° betragen. Die Garagen sind als Flachdachbauten mit einer Dachneigung von 0-5° oder mit derselben Dachneigung entsprechend dem Hauptgebäude zulässig.

Dacheindeckung
Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind ausschließlich Dachplatten (z. B. Dachziegel, Dachpfannen, etc.) aus Metall, Ziegel oder Beton in roten bis rotbraunen sowie anthrazitgrauen bis schwarzen Tönen zulässig.
Für Garagen und untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien und Farben (z. B. Gründach) zulässig.

Dachüberstand
Die Dachüberstände an den Hauptgebäuden müssen an der Traufe 0,30 m - 0,80 m und am First 0,30 m - 1,20 m betragen. Die Maße gelten waagerecht gemessen für das am weitesten überragende Bauteil des überstehenden Daches.

Hauptfirstrichtung
Die Lage der Hauptfirstrichtung des Hauptgebäudes / der Garage kann von der Festsetzung der Bebauungsplanzeichnung bis max. 15 Grad abweichen.

11.2 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Unabhängig von den Vorschriften zu den Materialien und Farben sind auf der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes Materialien und Farben zulässig, die für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Die Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn diese in die Dachflächen integriert werden bzw. direkt aufliegend angebracht sind.

12 Stellplätze

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

12.1 Stellplatznachweis

Für jedes Bauvorhaben richtet sich die Anzahl von Stellplätzen nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Waltenhofen. Der Stauraum vor den Garagen wird nicht angerechnet.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

12.2 Materialbeschaffenheit

Die offenen Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur als wasserdurchlässige Beläge mit offenen Fugen, z.B. Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o. ä. herzustellen.

13 Einfriedungen und Flächengestaltungen

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

13.1 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Straße dürfen einschließlich ihrer Eingangstüren und -tore nur mit einem Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze errichtet werden. Die Höhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht überschreiten.

Stellplätze, Carports und Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingefriedet werden.

Die Zäune sind ohne Sockelmauern mit einem Bodenabstand von 15 cm herzustellen (Durchlässigkeit für Tiere). Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.

13.2 Flächenbefestigungen

Flächenbefestigungen sind innerhalb der Baugrundstücke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erhalten. Sind Bodenbefestigungen unumgänglich, dann sind diese wasserdurchlässig mit offenen Fugen herzustellen (z. B. Pflasterbelag, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).

13.3 Geländegestaltung

An- und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Geländeauffüllungen z.B. für Terrassen oder zur Gestaltung des Terrassenumfeldes sind zulässig bei Gebäuden bis 4 m gemessen ab der Gebäudekante Südseite.

Das verbleibende Gelände ist bis zur jeweiligen Grundstücksgrenze als natürlicher Geländeverlauf zu modellieren.

14 Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 BayBO)

Mit Geldbußen bis zu 500.000,-- € -fünfhunderttausend Euro- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Waltenhofen-Rauns, Ins Thal“ zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

III Inkrafttreten

Diese Satzung mit Planzeichnung für den Bebauungsplan „Waltenhofen-Rauns, Ins Thal“ mit integriertem Grünordnungsplan sowie Planzeichnung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise:

1. Behandlung von Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes

Dachwasser/ Regenwasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken im Baugebiet ist aufgrund einer hydrogeologischen Abschätzung (GEO-CONSULT vom 20.07.2017) nicht möglich.

Für die Behandlung von Niederschlagswasser gelten die maßgeblichen Regelwerke. Für Flächen kleiner als 1.000 m² gilt die NWFreiV (Niederschlagwasserfreistellungsverordnung) mit der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Regenwasser in das Grundwasser), bei Fläche größer 1.000 m² gelten die Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abwasser e.V.) (M153 und A117), die in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten festzulegen sind. Die ausreichende Dimensionierung ist dafür nachzuweisen.

Dachflächen aus Kupfer-, Zink- und Bleiblechen über 50 m², die nach den Regeln der Technik eine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich machen, sollten vermieden werden.

Oberflächenabfluss

Bei der Planung von Erschließungsanlagen und Gebäuden ist auf den Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser zu achten.

2. Baugrund

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

3. Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die “Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Juli 1998 – (AllMBl. Nr. 15/2008) und in Anlehnung an die DIN 14090.

Für die Ermittlung der Löschwassermenge gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 120 m nicht überschreiten.

4. Landwirtschaftliche Emissionen

Durch die Nähe zu landwirtschaftlichen Anwesen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch die Landwirtschaft verursachte ortsübliche Geräusche und Gerüche (Ausbringung von Gülle, Heuernte) auch abends und sonn- und feiertags einwirken.

5. Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG):

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/ 8157-0, Fax 08271/ 50, e-Mai: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6. Plangenauigkeit

Die Planzeichnung ist auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt, bei der von einer hohen Genauigkeit auszugehen ist. Bei der späteren Ausführungsplanung und/oder Einmessung können sich Abweichungen ergeben.

Sowohl die Gemeinde Waltenhofen als auch die beteiligten Planungsbüros können hierfür keine Gewähr übernehmen.

Waltenhofen, den 20.02.2018

Gemeinde Waltenhofen

Eckhard Harscher

Erster Bürgermeister

Ausfertigung:

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan ”Waltenhofen-Rauns, Ins Thal“ bestehend aus der Satzung / Textteil (Seiten 1 bis 16) und der Planzeichnung jeweils in der Fassung vom 19.02.2018 dem Gemeinderatsbeschluss vom 19.02.2018 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Waltenhofen, den 03.09.2018

Gemeinde Waltenhofen

Eckhard Harscher

Erster Bürgermeister

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Waltenhofen-Rauns, Ins Thal"

Begründung

Fassung vom 19.02.2018

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziele der Planung ... 3

2 Lage im Raum ... 3

3 Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ... 4

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006) ... 5

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ... 6

4 Städtebaulicher Entwurf/ Alternativen ... 6

5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen ... 7

5.1 Art der baulichen Nutzung ... 7

5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 7

5.3 Bauweise und Baugrenzen ... 8

5.4 Geländegestaltung ... 8

6 Erschließung ... 8

6.1 Verkehrserschließung ... 8

6.2 Versorgung und Entsorgung ... 9

7 Immissionsschutz ... 9

8 Grünordnung ... 9

8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung ... 9

8.2 Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung ... 10

8.3 Eingriffsregelung ... 10

9 Flächeninanspruchnahme ... 11

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil Rauns. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken kann durch Baulücken, Brachflächen oder vorhandene freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne nicht gedeckt werden.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche der Katholischen Kirche besteht kein Bedarf mehr.

Anlass der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Bedarfs

Ziele der Planung:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

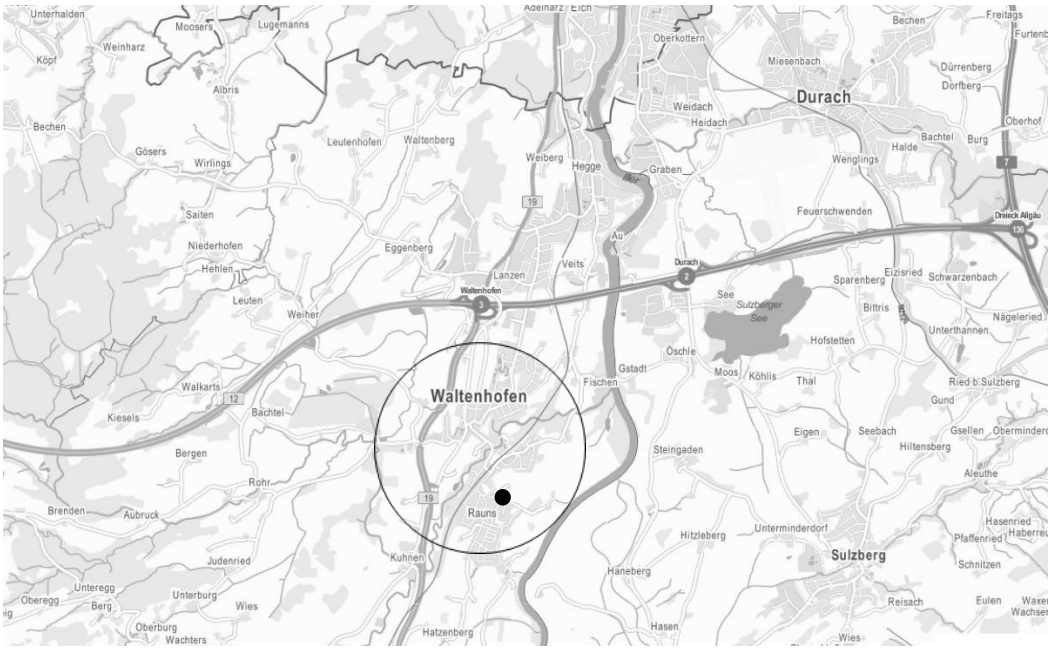
2 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Gemeindegebietes im Ortsteil Rauns, ca. 1,0 km südöstlich des Hauptortes Waltenhofen. Nach Süden und Westen grenzen Wohnbauflächen an. Das Planungsgebiet selbst, sowie die nach Norden und Osten angrenzenden Flächen, werden landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar nördlich der Straße „Ins Thal“ verläuft ein Feldgehölz mit Baum- und Strauchbewuchs. Das Planungsgebiet steigt nach Norden bzw. Nordosten leicht bis mäßig von 718,0 m ü. NN bis 722,0 m ü. NN an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von ca. 0,42 ha und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 409 der Gemarkung Waltenhofen.

Abb. 1: Lage des Geltungsbereiches im Gemeindegebiet, o.M. (Quelle: BayernAtlas 2017)



3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind relevant:

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayerns 2013 liegt die Gemeinde Waltenhofen im allgemeinen ländlichen Raum südlich des Oberzentrums Kempten.
Für diese Räume werden folgende Grundsätze formuliert:

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er
  - seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt,
  - seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Waltenhofen benötigt, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Umland von Kempten nachzukommen, dringend schnell verfügbare Wohnbauflächen. In Waltenhofen ist der Bedarf insbesondere aufgrund der guten Infrastruktur (Schule, Kindergarten) und des funktionierenden Dorflebens hoch. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind mehrere Wohnbauflächen dargestellt, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit (noch) nicht umgesetzt werden können. Die Gemeinde Waltenhofen hat 2013/2014 eine Untersuchung zur Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt. Eine Zustimmung zum Verkauf oder Tausch erfolgte für den Ortsteil Rauns in keiner der Rückmeldungen. Vergleichbar ist dieses Ergebnis auch mit den anderen Ortsteilen, in denen es nur einige wenige verfügbare Flächen gab. Das geplante Baugebiet ist kurzfristig umsetzbar. Es schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an. Die vorhandene bereits einseitig bebaute Erschließungsstraße ermöglicht eine flächensparende Bebauung, die eine Abrundung des bestehenden Wohngebietes darstellt. Alternativen für den Ortsteil Rauns gibt es nicht.

Das geplante Baugebiet steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms somit nicht entgegen. Mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplanes ”Waltenhofen-Rauns, Ins Thal“ ist kurzfristig die Umsetzung eines Baugebietes möglich, so dass der Bedarf an Wohnbauflächen teilweise gedeckt werden kann.

3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu wird die Gemeinde Waltenhofen als Stadt- und Umlandbereich (von Kempten) im ländlichen Raum bezeichnet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind relevant:

- B V 1.1 (G): Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z): In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Abs. 1 (Z): Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

- B V 1.3 Abs. 2 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.3 Abs. 3 (G): Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Inhalte und Ziele und Grundsätze entsprechen weitgehend denen des Landesentwicklungsprogrammes. Ergänzend zur Begründung und Würdigung unter 3.1 wird aufgrund der flächensparenden Erschließung und der niedrigen GRZ die Versiegelung relativ gering gehalten.

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen, weist im westlichen Teil eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke aus. Nach Abstimmung mit der Katholischen Kirche besteht für diese Fläche jedoch kein Bedarf mehr.

Auf der übrigen Fläche sind landwirtschaftliche Fläche sowie Maßnahmen zur Grünordnung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen wird im Parallelverfahren geändert.

4 Städtebaulicher Entwurf/ Alternativen

Das geplante Baugebiet schließt sich unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an. Die vorhandene bereits einseitig bebaute Erschließungsstraße ermöglicht eine flächensparende Bebauung, die eine Abrundung des bestehenden Wohngebietes darstellt.

Die Gebäudestellungen wurden an der Topografie und dem Verlauf der Höhenlinien ausgerichtet und ergeben eine ausgewogene, ruhige Bebauung.

Zusammen mit der Eingrünung und Durchgrünung kann sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild gut einfügen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dienen zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets bzw. zur ökologischen Verbesserung und Sicherung des nördlich gelegenen Feuchtwaldes.

5 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Durch die im Folgenden erläuterten Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, der Zahl der Vollgeschosse, der Bauweise, der Gestaltung der Gebäude und des Geländes sowie zur Grünordnung wird sichergestellt, dass sich die Bebauung städtebaulich und landschaftlich in die Umgebung und den Standort einfügt.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird, angebunden an den Gebietscharakter des bestehenden Wohngebietes im Süden, als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.
Die ansonsten in allgemeinen Wohngebietes zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO) sind hier unzulässig. Ausnahmsweise sind dagegen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Diese Regelung beruht auf dem vorhandenen Gesamtcharakter der angrenzenden Wohnbebauung sowie auf der Tatsache, dass kein zusätzlicher Verkehr durch derartige Nutzungen auch in dem bestehenden Wohngebiet entstehen soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 sowie die zulässigen Möglichkeiten von Überschreitungen trägt dem Grundsatz nach flächensparenden Bauen Rechnung. Durch die weiteren Überschreitungen ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens, da ausschließlich nicht vollflächig versiegelte Flächen zulässig sind. Die festgesetzte Mindestgrundfläche von 70 m² bei Einzelhäusern soll eine ausgewogene städtebauliche Gestaltung sicherstellen. Es entsteht eine verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird über folgende Maßangaben geregelt:

- Es werden die Höhen des Erdgeschoss-Rohfußbodens, die sich an der Erschließungsstraße und am natürlichen Gelände orientieren, sowie das Höchstmaß der maximalen Firsthöhen mit Höhenangaben über NN festgesetzt. Dadurch wird einer dem bestehenden Gelände angepassten Höhenentwicklung des Baugebietes Rechnung getragen.
- Die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen von 18 bis 28° berücksichtigt die Umgebungsbebauung und schafft einen Rahmen für die Ausbildung der zulässigen Vollgeschosse innerhalb der möglichen Höhenentwicklung.
- Das Höchstmaß der Vollgeschosse unterstützt ebenfalls eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzungen ergeben die Möglichkeit der Gebäudenutzung mit zwei Vollgeschossen bzw. einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss innerhalb der festgesetzten Höhenentwicklung.

Durch die Festsetzungen ist gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung anpasst.

5.3 Bauweise und Baugrenzen

Um sowohl ein harmonisches, städtebaulich geordnetes Gesamtbild im Übergang an die Gestaltung der benachbarten Bestandsbebauung, als auch eine Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu erreichen, gelten folgende Festsetzungen für Hauptgebäude und Garagen:

- Durch die vorgegebene Lage der Hauptgebäude und Garagen innerhalb der festgesetzten Baufelder erfolgt eine städtebauliche Zuordnung und Stellung entsprechend der Erschließungsstraße, den Höhenlinien und einer ausgewogenen Ausrichtung zueinander.
- Durch die Vorgabe von eindeutig rechteckigen Gebäudegrundrissen und Satteldächern mit Hauptfirstrichtungen ergibt sich eine ortstypische Bebauung.
- Durch die Vorgaben für Garagen mit Flachdächern treten die Baukörper deutlich zum Hauptgebäude zurück und ergeben eine ausgewogene, aufgelockerte Bebauung, die die Beziehung und Einbindung zur freien Landschaft stärkt.

5.4 Geländegestaltung

Geländegestaltungen durch Geländeauffüllungen sind nur in festgesetzten Bereichen des Terrassenumfeldes möglich. Durch die festgesetzte natürliche Geländegestaltung jeweils bis zu den Grundstücksgrenzen wird eine natürliche Einbindung der Baukörper sowohl innerhalb des Baugebietes, als auch im Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, sichergestellt.

6 Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Ins Thal“. Von hier aus können alle Grundstücke direkt angebunden werden. Durch den südseitigen Gehweg ist auch die fußläufige Anbindung ausreichend gegeben und gesichert.

Die bisherige Zufahrt zum nördlichen Grundstück wird an die Westseite des Baugebietes verlegt und bleibt somit erhalten.

6.2 Versorgung und Entsorgung

Stromversorgung

Die Versorgung ist durch das vorhandene Niederspannungsnetz mit Einspeisung aus einer benachbarten Trafostation gesichert.

Trinkwasserversorgung

Das geplante Baugebiet wird, wie bereits die bestehende Bebauung, an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser aus dem Baugebiet wird über den bestehenden Kanal in der Straße „Ins Thal“ abgeleitet und von dort über den Verbandssammler in die Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten geleitet und dort gereinigt.

Niederschlagswasserentsorgung

Die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken im Baugebiet ist aufgrund einer hydrogeologischen Abschätzung (GEO-CONSULT vom 20.07.2017) nicht möglich.

Dachwasser und Oberflächenwasser von befestigten Flächen (Parkplätze, Hofflächen) können über den nach Süden führenden Bachlauf gedrosselt abgeleitet werden. Dazu ist in den einzelnen Bauanträgen die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung nachzuweisen.

Um das Regenwasser dennoch soweit wie möglich im Baugebiet zurück zu halten, sind Flächenbefestigungen auf das Mindestmaß zu beschränken. Bodenbefestigungen sind wasserdurchlässig herzustellen.

Bei der Planung für die einzelnen Baugrundstücke ist darauf zu achten, dass durch die Geländegestaltung und die bauliche Gestaltung von Keller-, Treppenabgängen und Terrassen, anfallendes Hangwasser schadlos abgeleitet werden kann.

7 Immissionsschutz

Durch die Nähe von landwirtschaftlich genutzten Flächen können auf die geplante Bebauung durch Landwirtschaft verursachte Geräusche und Gerüche auftreten. Diese entsprechen jedoch den ortsüblichen Gegebenheiten und sind hinnehmbar.

8 Grünordnung

8.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die geplante Baufläche wird derzeit großteils landwirtschaftlich genutzt.

An der Südgrenze befindet sich eine ca. 15 Jahre alte Feldgehölzhecke mit einheimischen Baum- und Straucharten, die gerodet wird. Die für den

Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutende Struktur wird am nördlichen Rand des Baugebietes wieder hergestellt. Die Durchführung der Planung wirkt sich durch die Bebauung insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Wasser, sowie Arten und Lebensräume aus.

Weitere Einzelheiten zum vorhandenen Zustand und Bestand sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Der Umweltbericht stellt zudem die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch und Landschaftsbild dar.

8.2 Landschaftliche Einbindung/ Randeingrünung und Durchgrünung

Das Begrünungskonzept sieht Baumpflanzungen im Bereich der Baugrundstücken entlang der Erschließungsstraße vor, um eine Durchgrünung zu entwickeln. Auf der Nordseite der Baugrundstücke wird eine Baum- und Strauchhecke festgesetzt, die den Übergang zur freien Landschaft bilden soll. Auf diese Weise kann das Baugebiet ausreichend durch- und eingegrünt werden.

8.3 Eingriffsregelung

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung und die detaillierte Darstellung der Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a BauGB erfolgen im Umweltbericht in Anlehnung an den Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Aus der Berechnung des Eingriffs in Anlehnung an den Leitfaden ergibt sich ein Bedarf von 1.803 m² naturschutzrechtlicher Ausgleichsfläche.

Der Ausgleich erfolgt einerseits im Geltungsbereich an der nördlichen Grenze der Baugrundstücke, andererseits auf Flächen ca. 100 m nördlich davon, durch einen ökologisch gestalteten Bereich mit wechselfeuchten Zonen und Gehölzlebensräumen.

Ausgleichsflächen im Geltungsbereich

TF Fl.Nr. 409 Gemarkung Waltenhofen: **450 m²**

Bestand: landwirtschaftlich genutzte Wiese

Planung: Entwicklung einer artenreichen Baum- und Strauchhecke mit heimischen Arten.

Ausgleichsflächen an anderer Stelle, die dem Bebauungsplan zugeordnet werden

TF Fl.Nr. 409 Gemarkung Waltenhofen: **1.404 m²**

Bestand: landwirtschaftlich genutzte Wiese

Planung: Entwicklung eines kleinteiligen, vielfältigen Lebensraumes in Anschluss an den bestehenden Feuchtwald. Einbindung in das Landschaftsbild durch standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen mit heimischen Arten.

Schaffung von Lebensraumvielfalt durch Entwicklung wechselfeuchter Standorte und Gehölzlebensräumen zur Förderung von Amphibien, Vögeln und Insekten.

Für eine detaillierte Bestands- und Eingriffsermittlung sowie Maßnahmenbeschreibung wird auf den Umweltbericht verwiesen.

9 Flächeninanspruchnahme

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz nach BauGB § 1a anzuwenden.

Bauflächen

Die Bodenschutzklausel nach Abs. 2 besagt:

„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.“

In der Gemeinde Waltenhofen besteht u. a. aufgrund der Nähe zur Kempten, sowie der guten Infrastruktur, derzeit ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Im Flächennutzungsplan sind mehrere Wohnbauflächen dargestellt, die aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht umzusetzen sind. Die Gemeinde Waltenhofen hat 2013/2014 eine Untersuchung zur Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt. Eine Zustimmung zum Verkauf oder Tausch erfolgte für den Ortsteil Rauns in keiner der Rückmeldungen. Vergleichbar ist dieses Ergebnis auch mit den anderen Ortsteilen, in denen es nur einige wenige verfügbare Flächen gab. Das verfahrensgegenständliche Baugebiet dagegen ist kurzfristig umsetzbar.

Unter Beachtung des Grundsatzes für sparsamen Umgang mit Grund und Boden erfolgt durch die bestehende Erschließung und die Aufteilung der Grundstücke eine optimierte Nutzung des Baugebietes. Bei den Flächenbefestigungen wird die Bodenversiegelung durch teilweisen Ausbau mit versickerungsfähigen Belägen auf das notwendige Maß begrenzt.

Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Nach Abs. 3 Satz 5 gilt § 15 Abs. 3 des Bundesnaturschutzgesetzes entsprechend:

„Bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen. Es ist vorrangig zu prüfen, ob der Ausgleich oder Ersatz auch durch Maßnahmen zur Entsiegelung, durch Maßnahmen zur Wiedervernetzung von Lebensräumen oder

durch Bewirtschaftungs- oder Pflegemaßnahmen, die der dauerhaften Aufwertung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes dienen, erbracht werden kann, um möglichst zu vermeiden, dass Flächen aus der Nutzung genommen werden.“

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichsflächen kann folgendermaßen begründet werden:

- Die für den Ausgleich in Anspruch genommene Fläche im Geltungsbereich weist keine besonders geeigneten Erzeugungsbedingungen auf. Die Flächen stellen jedoch einen Pufferstreifen zur landwirtschaftlich genutzten Fläche dar.
- Die für den Ausgleich in Anspruch genommene Fläche außerhalb des Geltungsbereiches weist nur ungünstige Erzeugungsbedingungen auf. Dies ist bedingt insbesondere durch den feuchten Standort aufgrund der Nähe zum Feuchtwald sowie die örtlichen Bodenverhältnisse. Diese wiederum bieten aus diesem Grund ein hohes Entwicklungspotential für vielfältige und artenreiche Lebensräume als Ausgleichsfläche.

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

”Waltenhofen-Rauns, Ins Thal“

Umweltbericht

(§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauBG;
Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB)

Fassung vom 19.02.2018

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

W. Müller

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 4
1.1 Inhalte, Ziele und Lage der Planung 4
1.2 Standort der Planung 4
2 Planungsrechtliche Voraussetzungen 4
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) 5
2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006) 6
2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 6
2.4 Sonstige Vorgaben 7
2.5 Schutzgebiete 7
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 7
3.1 Schutzgut Boden 7
3.2 Schutzgut Wasser 9
3.3 Klima/ Luft 10
3.4 Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt 12
3.5 Mensch und seine Gesundheit 13
3.6 Landschaftsbild 14
3.7 Kultur- und Sachgüter 15
3.8 Emissionen/ Abfälle/ Abwässer 15
3.9 Erneuerbare Energien 16
3.10 Wechselwirkungen 16
4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 16
5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) 16
5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter 16
5.2 Ausgleichsmaßnahmen 17
6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 21
7 Beschreibung und der Methode und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 22
8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirklungen der Planung (Monitoring) 22

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 23

10 Literatur 26

11 Tabellenverzeichnis 26

1 Einleitung

1.1 Inhalte, Ziele und Lage der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil Rauns. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken kann durch Baulücken, Brachflächen oder vorhandene freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne nicht gedeckt werden.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche der Katholischen Kirche besteht kein Bedarf mehr.

Anlass der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Bedarfs

Ziele der Planung:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

1.2 Standort der Planung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Gemeindegebietes im Ortsteil Rauns, ca. 1,0 km südöstlich des Hauptortes Waltenhofen. Nach Süden und Westen grenzen Wohnbauflächen an. Das Planungsgebiet selbst, sowie die nach Norden und Osten angrenzenden Flächen, werden landwirtschaftlich genutzt.

Unmittelbar nördlich der Straße „Ins Thal“ verläuft ein Feldgehölz mit Baum- und Strauchbewuchs. Das Planungsgebiet steigt nach Norden bzw. Nordosten leicht bis mäßig von 718,0 m ü. NN bis 722,0 m ü. NN an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von ca. 0,42 ha und umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 409 der Gemarkung Waltenhofen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Folgende Ziele (Z, Anpassungspflicht) und Grundsätze (G, Vorgaben für die Abwägung) sind für die Planung relevant:

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP)

Laut Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayerns 2013 liegt die Gemeinde Waltenhofen im allgemeinen ländlichen Raum südlich des Oberzentrums Kempten.

Für diese Räume werden folgende Grundsätze formuliert:

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er
  - seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt,
  - seine eigene Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
  - seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Zur Siedlungsentwicklung werden folgende Ziele und Grundsätze formuliert.

- 3.1 (G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- 3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Gemeinde Waltenhofen benötigt, um der hohen Nachfrage nach Wohnraum im Umland von Kempten nachzukommen, dringend schnell verfügbare Wohnbauflächen. In Waltenhofen ist der Bedarf insbesondere aufgrund der guten Infrastruktur (Schule, Kindergarten) und des funktionierenden Dorflebens hoch. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind mehrere Wohnbauflächen dargestellt, die aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeit (noch) nicht umgesetzt werden können. Die Gemeinde Waltenhofen hat 2013/2014 eine Untersuchung zur Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt. Eine Zustimmung zum Verkauf oder Tausch erfolgte für den Ortsteil Rauns in keiner der Rückmeldungen. Vergleichbar ist dieses Ergebnis auch mit den anderen Ortsteilen, in denen es nur einige wenige verfügbare Flächen gab. Das geplante Baugebiet ist kurzfristig umsetzbar. Es schließt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung an. Die vorhandene bereits einseitig bebaute Erschließungsstraße ermöglicht eine flächensparende Bebauung, die eine Abrundung des bestehenden Wohngebietes darstellt. Alternativen für den Ortsteil Rauns gibt es nicht.

Das geplante Baugebiet steht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms somit nicht entgegen. Mit der verfahrensgegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplanes ”Waltenhofen-Rauns, Ins Thal“ ist kurzfristig die Umsetzung

eines Baugebietes möglich, so dass der Bedarf an Wohnbauflächen teilweise gedeckt werden kann.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2006)

In der Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu wird die Gemeinde Waltenhofen als Stadt- und Umlandbereich (von Kempten) im ländlichen Raum bezeichnet.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans sind relevant:

- B V 1.1 (G): Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 (Z): In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Abs. 1 (Z): Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.
- B V 1.3 Abs. 2 (Z): Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.3 Abs. 3 (G): Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.
- B V 1.3 Abs. 4 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die Inhalte und Ziele und Grundsätze entsprechen weitgehend denen des Landesentwicklungsprogrammes. Ergänzend zur Begründung und Würdigung unter 3.1 wird aufgrund der flächensparenden Erschließung und der niedrigen GRZ die Versiegelung relativ gering gehalten.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen, weist im westlichen Teil eine Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke aus. Nach Abstimmung mit der Katholischen Kirche besteht für diese Fläche jedoch kein Bedarf mehr.

Auf der übrigen Fläche sind landwirtschaftliche Fläche sowie Maßnahmen zur Grünordnung dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen wird im Parallelverfahren geändert.

2.4 Sonstige Vorgaben

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

2.5 Schutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und der näheren Umgebung kommen keine Schutzgebiete gemäß BayNatSchG bzw. BNatSchG vor. Wasserschutzgebiete sind in der Nähe nicht vorhanden.

Ca. 120 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein geschützter Feuchtstandort.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsgebietes zu ermitteln. Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes zur Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens erfolgt so, dass alle potentiellen Auswirkungen erfasst werden können.

Die Bewertung der Bestandssituation sowie die Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen verbal argumentativ mit einer fünfstufigen Skala (sehr gering, gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Bei der Beurteilung der Eingriffserheblichkeit werden die jeweiligen Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse wurde eine hydrologische Abschätzung vom Ingenieurbüro Geo-Consult (vom 20.07.2017) durchgeführt. Diese bildet die Grundlage für folgende Ausführungen.

Das geplante Baugebiet am nördlichen Rand von Rauns stellt eine ebene Fläche dar, die im östlichen Teil leicht ansteigt.

Nach der Abschätzung ist aufgrund früherer Untersuchungsergebnisse sowie der geologischen Karte mit Moränenablagerungen zu rechnen. Moränenschichten

zeigen erfahrungsgemäß eine Ausbildung als sandige Kies-Schluff-Gemische. Es handelt sich dabei um bindige Böden, die gering bis sehr gering wasserdurchlässig sind. Weiter südlich des Baugebietes wurden lokal Seetone und Torfe erkundet, welche die wasserstauende Wirkung der Moräne verdeutlichen.

Bewertung

Zur Ermittlung des Wertes des Schutzgutes Boden werden die Produktions-, die Filter- und Pufferfunktionen, die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf sowie die Lebensraumfunktionen bewertet.
Als Produktionsfunktion wird hier die Ertragsfähigkeit bezeichnet, die ein Boden besitzt, ohne dass er durch Kulturmaßnahmen (Düngung, Bewässerung etc.) beeinflusst wird. Es handelt sich bei den vorhandenen Böden um Flächen mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen.
Die Filter- und Puffereigenschaften werden aufgrund der vorherrschenden Bodenarten und -typen mit gering bis mittel bewertet. Die Ausgleichsfunktion im Wasserkreislauf ist wegen der überwiegend bindigen Eigenschaften ebenfalls mit gering bis mittel bewertet.
Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche bzw. dem vorhandenen Feldgehölz kommt der Lebensraumfunktion im Plangebiet insgesamt eine mittlere Bedeutung zu.

Insgesamt wird der Wert des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich unter Berücksichtigung der Vorbelastungen mit **gering bis mittel** bewertet.

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Baumaßnahmen kommt es auf den Bau- und Erschließungsflächen durch Oberbodenabtrag, Verdichten, Abschieben, Abfahren und Wiederauffüllen zu einer irreversiblen Veränderung des natürlich gewachsenen Bodenaufbaues und der natürlichen Bodenfunktionen. Die natürlich anstehenden Böden gehen als Standort für Pflanzen verloren. Während der Baumaßnahmen kann es zu Einträgen durch Staub- und ggf. Schadstoffemissionen kommen.

Anlagebedingt

Durch die Überbauung mit Gebäuden, Zufahrten und Terrassen werden die vorhandenen Flächen nach dem Abtrag des Bodens dauerhaft versiegelt. Die Produktions-, Filter- und Pufferfunktionen des Bodens gehen damit unwiederbringlich verloren. Auf den übrigen Flächen (Grün- und Freiflächen) wird der natürliche Bodenaufbau durch Verdichtung, stellenweise durch Geländeauffüllungen, Bodenaustausch oder Bodenabtrag verändert, ebenfalls mit negativen Auswirkungen auf Filter- und Pufferfunktionen.

Zur Minimierung des Eingriffs sollen die Flächenbefestigungen auf das notwendige Maß beschränkt werden, und in geeigneten Bereichen wasserdurchlässige Beläge verwendet werden.

Betriebsbedingt

Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden, z. B. durch Schadstoffeinträge sind aufgrund der Nutzung als allgemeines Wohngebiet nicht zu erwarten.

Eingriffs-Erheblichkeit

Aufgrund der Flächenversiegelungen und Geländemodellierungen bewirkt der Eingriff trotz Minimierungsmaßnahmen eine **hohe** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

3.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Oberflächenwasser

Innerhalb des geplanten Baugebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Südlich des Baugebietes fließt ein kleiner Bachlauf durch das angrenzende Baugebiet in Richtung Iller. Der Wasserzulauf erfolgt aus Drainagen der landwirtschaftlichen Flächen aus dem Bereich des geplanten Baugebiets bzw. nördlich davon.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im geplanten Baugebiet ist nicht bekannt. Aufgrund der Höhenlage der südlich angrenzenden Bebauung kann davon ausgegangen werden, dass die Baukörper oberhalb des Grundwasserspiegels liegen werden.

Bewertung

Aufgrund der Bestandssituation im Bereich des geplanten Baugebietes hat das Schutzgut Wasser nur eine **geringe** Bedeutung.

Auswirkungen

Oberflächenwasser

Baubedingt

Durch den Erhalt und die Sicherung der Drainage kommt es im Bereich des Baugebietes zu keinen Auswirkungen auf den Bachlauf.

Anlage- und betriebsbedingt

Bei nicht ausreichender Versickerung im Baugebiet wird das Niederschlagswasser gedrosselt in den Bachlauf eingeleitet. Durch die gedrosselte Abgabe von Niederschlagswasser ist der sichere Abfluss des Bachlaufes immer gewährleistet. Die Wasserqualität wird durch die Zuleitungen nicht erheblich verändert, da zum einen das Niederschlagswasser aus dem Baugebiet nicht stark verschmutzt ist, zum anderen der Bachlauf teilweise ein landwirtschaftlich geprägtes Einzugsgebiet hat, so dass mit Stoffeinträgen zu rechnen ist.

Die Auswirkungen auf den Bachlauf sind als gering einzuschätzen.

Durch die Geländegestaltung und die bauliche Gestaltung auf den Grundstücken (Keller-, Treppenabgänge, Terrassen) wird die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser reduziert.

Grundwasser

Baubedingt

Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser z. B. durch Schadstoffeinträge sind bei Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingt

Auf den versiegelten Flächen (Gebäude, Zufahrten, Terrassen, etc.) verringert sich die Grundwasserneubildung, dagegen erhöht sich der Oberflächenabfluss. Eine Versickerung des Oberflächenwassers (Dachwasser, Hofflächen) ist aufgrund der geringen Durchlässigkeit der anstehenden Böden voraussichtlich nicht ausreichend möglich.

Das anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Bachlauf abgegeben, sodass es wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zur Verfügung steht.

Zur Minimierung eines beschleunigten Regenwasserabflusses sowie zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind möglichst wasserdurchlässige Beläge vorgesehen (s. 5.1).

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Verkehr oder Wohnnutzung auf das Grundwasser, z. B. durch Schadstoffeinträge, sind nicht zu erwarten.

Eingriffs-Erheblichkeit

Aufgrund der Flächenversiegelungen, der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung sowie der nicht ausreichend möglichen Versickerung bewirkt der Eingriff eine **gering bis mittlere** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Grundwasser. Die Beeinträchtigung auf das Schutzgut Oberflächenwasser ist **gering.**

3.3 Klima/ Luft

Beschreibung

Klima

Die Gemeinde Waltenhofen befindet sich im Klimabezirk Schwäbisches Alpenvorland, Bereich Allgäuer Voralpen. Das Klima ist bedingt durch die Höhenlage des Gebietes und durch die Stauwirkung des Alpenrandes kühl und feucht. Im Jahresdurchschnitt herrscht eine Temperatur von 6,9°C. Es gibt das ganze Jahr über deutliche Niederschläge in Waltenhofen. Selbst der trockenste Monat weist noch hohe Niederschlagsmengen auf. Jährlich fallen etwa 1.200 bis 1.300 mm Niederschlag. Der niederschlagsärmste Monat ist der Februar, der niederschlagsreichste der Juli. Aufgrund der häufigen Föhnwetterlagen ist das Gemeindegebiet sehr sonnenreich.

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die vorhandenen Gehölzflächen dienen geringfügig zur Frischluftentstehung.

Lufthygiene

Gelegentlich kommt es durch landwirtschaftliche Emissionen, insbesondere durch die Ausbringung von Gülle oder Mist, zu geringfügigen Beeinträchtigungen der Luftqualität.

Bewertung

Das geplante Baugebiet hat keine besondere klimatisch-lufthygienische Funktion (z. B. als Frischluftentstehungsgebiet). Aufgrund der vorgenannten Bestandssituation kommt dem Schutzgut Klima/ Luft insgesamt nur eine **geringe** Bedeutung zu.

Auswirkungen

Klima

Bau-, anlage- und betriebsbedingt

Durch die Versiegelung der Grünlandflächen mit Gebäuden und Zufahrten gehen lokal Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Die Versiegelungen bewirken eine stärkere Wärmeabstrahlung, die zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen führt (Siedlungsklima). Der Verlust von Kaltluftproduktionsflächen in dem geringen Umfang hat jedoch keine (negativen) Auswirkungen auf angrenzende Baugebiete. Die geplanten umfangreichen Pflanzungen von Gehölzen im Baugebiet verbessern das Kleinklima.

Aufgrund der geringen Fläche des geplanten Baugebietes, sowie der geplanten Pflanzmaßnahmen ergeben sich keine erheblichen Verschlechterungen des lokalen Kleinklimas und Treibhausemissionen.

Das naheliegende Feuchtwaldgebiet im Norden kann Folgen des Klimawandels lokal entgegenwirken.

Lufthygiene

Baubedingt

Während der Baumaßnahmen kommt es kurzzeitig zu geringfügigen zusätzlichen Staub- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr.

Anlagen- und betriebsbedingt

Die Auswirkungen auf die Luftqualität durch zusätzliche Verkehrsemissionen und Hausbrand sind als unerheblich einzustufen.

Eingriffs-Erheblichkeit

Es sind nur Auswirkungen mit **sehr geringer** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Klima/ Luft zu erwarten.

3.4 Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt

Beschreibung

Beim geplanten Baugebiet handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit geringer Artenausstattung. Im südlichen Bereich befindet sich eine ca. 15 Jahre alte Feldgehölzhecke mit einheimischen Baum- und Straucharten wie Feldahorn, Eberesche, Hartriegel, Schlehe, Haselnuss u.a.

Südlich angrenzend befinden sich bereits Wohnhäuser mit Gärtenflächen. Im Norden befinden sich landwirtschaftlich als Grünland genutzte Flächen.

Eine floristisch/ faunistische Einzelaufnahme wurde im Plangebiet nicht durchgeführt, da es aufgrund der Bestandssituation keine Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten (Arten der Roten Liste, gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt.

Bewertung

Das geplante Baugebiet hat für Naturhaushalt und Landschaft aufgrund der bestehenden Heckenstruktur und der Artenausstattung eine mittlere Bedeutung. Insgesamt wird dem Bestand des Schutzgutes Pflanzen und Tiere im Untersuchungsraum eine **geringe bis mittlere** Bedeutung beigemessen.

Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingt

Im Bereich des Baugebietes gehen aufgrund der geplanten Baumaßnahmen die (Wiesen-)Lebensräume verloren. Aufgrund der bestehenden Arten- und Strukturausstattung der Flächen sind erhebliche bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt nicht zu erwarten. Durch die geplante umfangreiche Ein- und Durchgrünung mit Gehölzen (Bäume, Baum- und Strauchhecke) wird eine Erhöhung der Struktur- sowie der Artenvielfalt angestrebt, die insbesondere auch für Insekten und Vögel attraktiv sein werden. Die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume werden daher als gering eingestuft.

Besonders geschützte Pflanzen- und Tierarten

Im Planungsgebiet kommen keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume vor, da es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen sowie ein siedlungsnahes Feldgehölz handelt. Ca. 120 m nördlich des Geltungsbereiches befindet sich ein geschützter Feuchtstandort.

Im Wirkungsbereich des Vorhabens ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten von wild lebenden Pflanzen und Tieren nach § 44 Abs. 5, Satz 2 nicht zu erwarten.

Eingriffs-Erheblichkeit

Da keine Auswirkungen auf schützenswerte Arten zu erwarten sind, und eine Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt durch die Wiederherstellung einer Baum-

und Strauchhecke angestrebt wird, besteht insgesamt nur eine **geringe** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere.

3.5 Mensch und seine Gesundheit

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf die umweltbezogenen Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen innerhalb seines Wohn-, Arbeits- und Erholungsumfeldes sowie der Bevölkerung insgesamt.

3.5.1 Lärmemission

Beschreibung

Die Flächen des Plangebietes und in der nördlichen Umgebung werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dies kann zu vorübergehenden Lärmbelastungen (z. B. durch Traktorengeräusche, Kuhglocken) führen. Die südlich angrenzende Wohnnutzung verursacht außer eventuell gelegentlich auftretendem Maschinenlärm (z. B. Rasenmäher, Säge) keine erheblichen Lärmemissionen.

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase kommt es durch Baulärm (Baustellenverkehr und Maschinenlärm) zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der Anlieger entlang der Zufahrtsstraße und der benachbarten Wohnnutzungen.

Anlage- und betriebsbedingt

Im Baugebiet werden nur temporär geringfügige zusätzliche Lärmemissionen durch Verkehr und Maschinenbetrieb (z. B. Rasenmäher, Säge) verursacht. Ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit gelegentlicher Lärmentwicklung (z. B. Traktorengeräusche) zu rechnen.

3.5.2 Schadstoff- und Staubemissionen/ Landwirtschaftliche Emissionen

Beschreibung

Die Flächen des Plangebietes und in der Umgebung werden derzeit teilweise landwirtschaftlich genutzt. Dies führt zu temporären Geruchs- (Auftrag von Gülle, Mist) und ggf. Staubemissionen (Befahrung der Straße und Felder).

Auswirkungen

Baubedingt

Die Bauflächen gehen für die Landwirtschaft verloren.
Während der Bauphase kommt es temporär zu zusätzlichen Staub- und Schadstoffbelastung durch Baumaschinen.

Anlage- und betriebsbedingt

Von den bestehenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit Emissionen zu rechnen. Da die landwirtschaftlichen Flächen aber nach Norden ausgerichtet sind, kann das Baugebiet entsprechend der Planung an diese heranrücken, da aufgrund der Lage trotzdem gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Das Wohngebiet verursacht so gut wie keine zusätzlichen Schadstoff- und Staubemissionen.

3.5.3 Erholung

Beschreibung

Das Planungsgebiet hat aufgrund seiner Strukturen keine besondere Funktion für die Erholung.

Auswirkungen

Baubedingt

Während der Bauphase kommt es kurzfristig zu einer zusätzlichen Lärm-, Staub- und Schadstoffbelastung durch Baumaschinen.

Anlage- und betriebsbedingt

Die Erholungsqualität im Planungsgebiet und dessen Umgebung wird durch die Baukörper und die sonstigen baulichen Maßnahmen kaum reduziert. Die Blickbeziehungen auf die freie Landschaft von der benachbarten Wohnnutzung werden geringfügig eingeschränkt.

Eingriffs-Erheblichkeit

Die Beeinträchtigungen (Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen, Erholung) auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt als **gering** einzustufen.

3.6 Landschaftsbild

Beschreibung

Das Plangebiet liegt im östlichen Teil des Gemeindegebietes im Ortsteil Rauns, ca. 1,0 km südöstlich des Hauptortes Waltenhofen. Unmittelbar nördlich der Straße „Ins Thal“ verläuft ein Feldgehölz mit Baum- und Strauchbewuchs. Das Planungsgebiet steigt nach Norden bzw. Nordosten leicht bis mäßig von 718,0m ü. NN bis 722,0 m ü. NN an.

Das Landschaftsbild in der Umgebung der geplanten Wohnbaufläche ist nach Norden geprägt durch die voralpine Hügellandschaft mit Wiesenflächen und einem inselartigen Feuchtwaldbestand. Nach Süden und Westen schließen zusammenhängende Wohnbauflächen an.

Auswirkungen

Baubedingt

Durch die Baumaßnahmen kommt es zu temporären Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Entfernung des Feldgehölzes und der Grünlandvegetation, Lagerung von Baumaterialien und Maschinenbetrieb.

Anlagebedingt

Die Errichtung neuer Baukörper bewirkt eine Beeinträchtigung des bestehenden Landschaftsbildes. Durch die direkte Anbindung an die bestehende Wohnbebauung im ebenen bis leicht ansteigenden Gelände tritt das neue Baugebiet nicht eigenständig in Erscheinung. Das nach Norden weiter ansteigende Gelände und die Waldfläche verhindern eine Fernwirkung.

Durch folgende Aspekte bzw. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen kann der Eingriff ins Landschaftsbild noch weiter reduziert werden:

- Insbesondere durch die Begrenzung der Höhenentwicklung (Firsthöhe), die ruhige Ausrichtung der Gebäude zu den Höhenlinien und die Dachgestaltung passt sich die geplante Bebauung an das vorhandene Orts- und Landschaftsbild sowie die angrenzende Wohnbebauung an und rundet das Ortsbild ab.
- Die o. g. Festsetzungen zusammen mit den geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Bäumen sowie einer Baum- und Strauchhecke ermöglichen eine Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild und einen Übergang zur freien Landschaft und zum bestehenden Ortsrand.

Betriebsbedingt

Aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude ist die Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft durch nächtliche Beleuchtung oder Autoverkehr gering.

Eingriffs-Erheblichkeit

Insgesamt entsteht durch die Umsetzung des Bebauungsplanes eine **geringe** Eingriffs-Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild.

3.7 Kultur- und Sachgüter

Im geplanten Baugebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter wie etwa Bau- und Bodendenkmäler. Auch sonstige Sachgüter von erheblichem Wert, die von der Planung betroffen wären, sind nicht vorhanden.

3.8 Emissionen/ Abfälle/ Abwässer

Nach derzeitigem Stand der Kenntnisse sind durch die geplante Nutzung für Wohnbebauung keine Emissionen, Abfälle oder Abwässer zu erwarten, die über dem allgemein üblichen Rahmen bei Wohngebieten liegen.

Die mögliche, verstärkte Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. von Sonnenkollektoren, s. 3.9) wie auch anderer Techniken (z. B. Anlagen zur Wärmerückgewinnung) führt zu einer Minimierung von Emissionen.

3.9 Erneuerbare Energien

Ziel der Festsetzungen, Solaranlagen ins Dach integriert oder auf das Dach aufliegend zuzulassen, ist es, verstärkt Sonnenergie als erneuerbare Energien zu nutzen, um die Emissionen zu reduzieren und Energie einzusparen. Aufgrund der Topographie, der Ausrichtung der Gebäude und der Dachform ist es möglich, die erneuerbaren Energie sinnvoll zu nutzen.

3.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So entstehen z. B. durch Versiegelung Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich dadurch jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Planungsgebiet für die geplante Wohnbebauung weiterhin der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen würde.

Bei den einzelnen Schutzgütern würden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine erheblichen umweltbezogenen Veränderungen gegenüber dem derzeitigen Zustand ergeben.

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

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Boden

- Reduzierter Flächenverbrauch durch vorhandene Erschließungsstraße
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich

Wasser

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich

- Der Hinweis zum Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Kupfer oder Bleiblechen schützen das Grundwasser/ Oberflächenwasser vor Verunreinigungen.
- Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Bachlauf; dadurch bleibt das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten.

Klima und Luft

- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge fördert die Verdunstung und reduziert das Siedlungsklima
- Minderung von Emissionen bzw. Maßnahmen zum Klimaschutz durch mögliche Nutzung erneuerbarer Energien

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- Verbesserung der biologischen Vielfalt und der Strukturvielfalt durch Pflanzung von Bäumen und einer Baum- und Strauchhecke
- Die Festsetzung von Pflanzlisten mit heimischen, standortgerechten Arten fördert Kleinlebewesen, da einheimische Pflanzen die Grundlage der Nahrungskette darstellen.

Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Ausrichtung der Gebäude in Orientierung an die Topographie
- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes durch festgesetzte Gehölzstrukturen im Bereich privater Grünflächen sowie im Übergang zur freien Landschaft.
- Bauliche Entwicklung in Anbindung an vorhandenes Wohngebiet

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die Berechnung des notwendigen Ausgleichsbedarfs für den verbleibenden Eingriff erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (BAYSTMLU 2003).

5.2.1 Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl der Bebauung liegt bei 0,35 im Bereich der Einzelhäuser. Gemäß Leitfaden (BAYSTMLU 2003) handelt es sich um einen niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad.

Tabelle 1: Erfassen des Eingriffs

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Typ (Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Eingriffsfläche [m²]
Wohnbebauung (§ 4 BauNVO)	0,35	B Flächen mit niedrigen bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	3.890
Kein Eingriff		Ausgleichsfläche	450

5.2.2 Berechnung des verbleibenden Ausgleichsflächenbedarfs

Die Bewertung des Ausgangszustandes in Anlehnung an den Leitfaden (BayStMLU 2003) ergibt, dass es sich beim Planungsgebiet um ein Gebiet mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, handelt.

In Tabelle 2 kann damit der Ausgleichsbedarf zusammenfassend ermittelt werden.

Erläuterung zum Ausgleichsfaktor:

Für den Eingriff in das Grünland wurde für den Ausgleichsfaktor aus folgenden Gründen der Wert von 0,4 (geringer Eingriff, GRZ 0,35) bzw. 0,7 (mittlerer Eingriff, GRZ 0,35) angesetzt:

- Bestehende, intensive landwirtschaftliche Nutzung
- Verringerung des Eingriffs in das Landschaftsbild durch Reduzierung der Gebäudehöhen
- Orientierung und Anbindung an die angrenzende Wohnbebauung
- Ein- und Durchgrünung mit Gehölzstrukturen zur landschaftlichen Einbindung und Verbesserung der biologischen Vielfalt.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Beeinträchtigter Lebensraumtyp	Feld	Kompen-sations-faktor	Eingriffsfläche (m^2)	Ausgleichsfläche (m^2)
Feldgehölz niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ B (GRZ=0,35) Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft = Kat. II (Faktor 0,5 bis 0,8)	B II	0,7	570 (380 zuzüglich Kronen- und Wurzelbereich)	399
Intensiv genutztes Grünland niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad = Typ B (GRZ=0,35) Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft = Kat. I (Faktor 0,2 bis 0,5)	B I	0,4	3.510	1.404
gesamt				**1.803**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes entsteht somit ein Ausgleichsflächen-bedarf von **1.803 m²**.

5.2.3 Ausgleichskonzept und Flächenbilanz

Der Ausgleich erfolgt einerseits im Geltungsbereich im nördlichen Bereich, und andererseits auf Flächen ca. 120 m nördlich davon durch ein ökologisch gestaltete Maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches.

Innerhalb des Geltungsbereiches TF Fl.Nr. 409, Gemarkung Waltenhofen

450 m²

Bestand

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt.

Entwicklungsziele

- Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen für Insekten und Vögel durch Extensivierung und Erhöhung des Strukturreichtums
- Einbindung des Baugebietes

Maßnahmen

- Entwicklung einer artenreichen Baum- und Strauchhecke
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung

Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist nachfolgende Artenliste zu verwenden:

Artenliste

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H/ StB, StU 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H/ StB, StU 16-18 cm

Prunus avium	Vogelkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 3xv, 60-100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpina	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

Außerhalb des Geltungsbereiches TF Fl.Nr. 409, Gemarkung Waltenhofen 1.404 m²

Bestand

Die Fläche wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die Nähe zum angrenzenden Feuchtwald weist die Wiese wegen Vernässung und Verschattung ungünstige Bedingungen für die Landwirtschaft auf.

Entwicklungsziele

- Erhöhung der Strukturvielfalt zur Erhöhung der Lebensraum- und Artenvielfaltvielfalt und Förderung von Amphibien, Vögeln und Insekten
- Extensivierung der Nutzung

Maßnahmen

- Pflanzung von Einzelbäumen und Strauchgruppen als Übergang des geschlossenen Gehölzbestandes zur Wiesenlandschaft
- Ausbildung natürlicher, wechselfeuchter Bereiche
- Sukzession und Entwicklung von Hochstauden und Schilf zur Erhöhung der Strukturvielfalt
- Extensivierung der Wiesenflächen. Die Mahd erfolgt 1-2 x jährlich (1. Mahd nicht vor 20.06.). Das Mähgut wird abgefahren.
- Verzicht auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngung

Für die Pflanzung von Einzelbäumen und Sträuchern ist nachfolgende Artenliste zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 18-20

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Esche
Salix spec.	Weide

Bäume 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße H, StB, StU 16-18

Alnus incana	Grauerle
Prunus padus	Traubenkirsche

Sträucher: Mindestpflanzgröße Str. 60-100

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bestehenden Erschließungsstraße und der Größe des geplanten Baugebietes ergibt sich keine andere Alternative zur Einteilung und Bebaubarkeit der Baugrundstücke.

Der Verlust des Feldgehölzes wird an der nördlichen Grenze des geplanten Wohnbaugebietes wieder hergestellt.

7 Beschreibung und der Methode und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Methodik

Der Untersuchungsraum wurde wirkungsspezifisch abgegrenzt und umfasst diejenigen Bereiche, in denen sich direkte Auswirkungen durch das geplante Vorhaben selbst oder mögliche indirekte Auswirkungen ergeben können.

In der vorliegenden Untersuchung werden die Schutzgüter und sonstigen Umweltbelange entsprechend dem Baugesetzbuch behandelt. Die Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter und sonstiger Umweltbelange erfolgt in qualitativ verbaler Form.

Eine Sichtung der vorhandenen Vorgaben wie Flächennutzungsplan sowie Biotopkartierung ergab keine Notwendigkeit für vertiefende fachspezifische Untersuchungen. Es wurde eine Einschätzung zum Baugrund angefertigt, um Aussagen über den Untergrund und die Bodenbeschaffenheit zu benennen. Für die weiteren Schutzgüter waren keine vertiefenden Untersuchungen nötig.

Die zu erwartenden Auswirkungen werden je nach Notwendigkeit in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden.

Es wird eine fünfstufige Skala zur Bewertung der Auswirkungen mit den Stufen „sehr geringe“, „geringe“, „mittlere“, „hohe“ und „sehr hohe“ Erheblichkeit angewendet. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Bei nicht ausgleichbaren Auswirkungen erfolgt grundsätzlich eine höhere Einstufung.

Die Ermittlung von Ausgleich und Ersatz geschah in Anlehnung an den Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BAYSTMLU 2003).

Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Schwierigkeiten liegen nicht vor.

Es wurde eine Einschätzung zum Baugrund angefertigt, die Aussagen über den Untergrund enthält. Nähere Untersuchungen zur Ermittlung der floristischen und faunistischen Artausstattung wurden aufgrund der Bestandssituation nicht für erforderlich erachtet.

8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirklungen der Planung (Monitoring)

Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind hinsichtlich ihrer Qualität und Funktionserfüllung (Landschaftsbild, Randeingrünung/ Durchgrünung) in angemessenen Zeitabständen zu kontrollieren.

Nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind diese ebenfalls auf ihre Qualität, Funktionserfüllung und auf die richtige Pflege zu überprüfen.

Die Funktion der Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Bachlauf ist in regelmäßigen Abständen zu prüfen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ”Waltenhofen-Rauns, Ins Thal“ weist insgesamt eine Fläche von 0,42 ha auf. Der Bebauungsplan umfasst die geplante Wohnbebauung sowie die Verlegung der bestehenden Hofzufahrt.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet mit Einzelhäusern bebaut, die sich giebelseitig zur bestehenden Erschließungsstraße orientieren. Mit maximal zwei Vollgeschossen und Satteldächern richten sich die neuen Gebäude an der umliegenden, vorhandenen Bebauung aus.

Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die in der Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ermittelten Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle 3 zusammengefasst. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere/ Biologische Vielfalt, Mensch, Landschaftsbild und Kultur- und Sachgüter sind dabei in der 5-stufigen Skala von sehr geringer Erheblichkeit bis sehr hoher Erheblichkeit sowie nicht betroffen aufgeführt. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind dabei berücksichtigt.

Tabelle 3: Kurzdarstellung der Auswirkungen

Schutzgut / Umweltbe-lang	**Baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)**	**Anlagebed. Auswirkungen (Erheblichkeit)**	**Betriebsbed. Auswirkungen (Erheblichkeit)**	**Gesamtergeb-nis (Erheblichkeit)**
Boden	hoch	hoch*	gering	hoch
Oberflächen-wasser	gering	gering*	gering	gering
Grundwasser	gering	gering-mittel*	gering	gering-mittel
Klima und Luft	gering	gering*	gering	gering
Pflanzen u. Tiere, biol. Vielfalt	gering-mittel	gering	gering	gering

Schutzgut / Umweltbe-lang	Baubedingte Auswirkungen (Erheblichkeit)	Anlagebed. Auswirkungen (Erheblichkeit)	Betriebsbed. Auswirkungen (Erheblichkeit)	Gesamtergeb-nis (Erheblichkeit)
Mensch	gering	gering*	gering*	gering
Landschafts-bild	gering	gering*	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine

(* = Hauptbewertungskriterium des Gesamtergebnisses)

Beim **Schutzgut Boden** führen die Flächenversiegelungen durch Erschließung und Bebauung zu nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Das Schutzgut Boden ist daher mit einer **hohen** Erheblichkeit betroffen.

Das **Schutzgut Wasser** wird im Hinblick auf die verminderte Grundwasser-neubildung mit einer **gering bis mittleren** Erheblichkeit beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Oberflächenwasser** ist **gering**.

Das **Schutzgut Klima und Luft** ist aufgrund der Kleinflächigkeit nur **gering** betroffen.

Das **Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt** ist aufgrud der Wiederherstellung der Baum- und Strauchhecke nur in **geringem** Umfang betroffen.

Auf das **Schutzgut Mensch** hat das geplante Wohngebiet nur **geringe** Beeinträchtigungen zur Folge.

Das **Schutzgut Landschaftsbild** ist wegen der direkten Anbindung an die vorhandene Siedlung sowie die Einbindung in die umgebenden Wald- und Wiesenflächen nur in **geringem** Umfang betroffen.

Die Schutzgüter Sach- und Kulturgüter sind nicht betroffen.

Minimierungsmaßnahmen des Eingriffs sind insbesondere die Festsetzungen zur Gestaltung und Einbindung der Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild sowie der Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin überwiegend als intensiv landwirtschaftliche Fläche genutzt. Wesentliche Änderungen für die Schutzgüter ergäben sich nicht.

Zum Ausgleich der unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaft erfolgt die Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches zur Erhöhung des Strukturreichtums, der Lebensraumvielfalt und -qualität und damit der Artenvielfalt.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind aufgrund der vorhandenen Erschließungsstraße und der Größe des geplanten Baugebiets nicht gegeben.

Die Beurteilung der Eingriffe erfolgte auf Grundlage der vorhandenen Daten, sowie auf der Abschätzung der örtlichen Gegebenheiten, so dass eine ausreichende Prognose-Sicherheit vorliegt.

Die Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen betreffen die Wirksamkeit der Eingrünungs- und Durchgrünungsmaßnahmen, der Ausgleichsmaßnahmen sowie der Funktionsfähigkeit der Regenrückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Bachlauf.

Mit der Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie des naturschutzfachlichen Ausgleichs verbleiben keine erheblichen bzw. nachhaltigen Umweltbeeinträchtigungen.

10 Literatur

BAUGESETZBUCH (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. 1 S. 1722)

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BayNatSchG): Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur vom 23.02.2011 (GVBl S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22. 12. 2015 (GVBl. S. 458)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – ein Leitfaden, München

BAYLFU 1990/ 2016: (Biotop)Kartierungsdaten aus dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) (BGBl. 1, S. 2542)

GEMEINDE WALTENHOFEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (2001)

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN, BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ 2007: Der Umweltbericht in der Praxis

11 Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Erfassen des Eingriffs 18
Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs 19
Tabelle 3: Kurzdarstellung der Auswirkungen 23

Gemeinde Waltenhofen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Waltenhofen-Rauns, Ins Thal"

Zusammenfassende Erklärung
gem. § 10 Abs. 4 BauGB

Waltenhofen, den 14.09.2018

.....
Eckhard Harscher, 1. Bürgermeister

Wilhelm Müller
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner
Kempten

.....
W. Müller

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel der Planung 3

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Trägerbeteiligung 3

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung 4

4 Berücksichtigung der Umweltbelange 5

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 6

6 Verfahrensablauf 7

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil Rauns. Die hohe Nachfrage nach Baugrundstücken kann durch Baulücken, Brachflächen oder vorhandene freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne nicht gedeckt werden.

Für die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche der Katholischen Kirche besteht kein Bedarf mehr.

Anlass der Planung:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Bedarfs

Ziele der Planung:

- Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- Planung bedarfsgerechter Grundstücksgrößen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Trägerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, die ausgewertet und entsprechend des Abwägungsergebnisses in die weitere Planung eingebracht wurden.

Die Art und Weise, wie die Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB behandelt wurden, wird im Folgenden dargelegt (siehe auch die jeweiligen Sitzungsprotokolle).

Landratsamt Oberallgäu Bauleitplanung, Ortsplanung und Naturschutz

Zur Absicherung der Ausgleichsflächen erfolgte die dingliche Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit bzw. die Regelung im städtebaulichen Vertrag mit der Gemeinde Waltenhofen.

Die Herstellung der zugeordneten Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches soll in der nach Rechtskraft des Bebauungsplanes darauffolgenden Vegetationsperiode erfolgen, die Ausgleichsfläche im Geltungsbereich wird nach erfolgtem Eingriff erstellt, da erst mit Fertigstellung der Bebauung die Geländegestaltung erfolgen kann.

Der Verzicht von Pflanzenschutzmitteln und Düngung auf Ausgleichsflächen wird im Umweltbericht aufgenommen. Vor der Herstellung der Ausgleichsflächen erfolgt eine Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Bei der Entfernung des bestehenden Feldgehölzes werden die Vorgaben des BNatSchG eingehalten.

Es erfolgt die rechnerische Berichtigung der Berechnung zur Ausgleichsfläche. Die festgesetzte Ausgleichsfläche beinhaltet bereits die rechnerische Berichtigung.

Wasserwirtschaftsamt

Das geplante Baugebiet wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. gemeindliche Kanalisation angeschlossen.

Die Hinweise zur Behandlung von Niederschlagswasser werden entsprechend der hydrologischen Abschätzung (GEO-CONSULT vom 20.07.2017) dahingehend angepasst, dass eine Versickerung nicht möglich ist.
Bei der weiteren Planung der Niederschlagswasser-Bewirtschaftung werden die Vorgaben der einschlägigen Regelwerke sowie die Möglichkeiten und Auswirkungen im Zusammenhang mit der vorhandenen Vorflut ermittelt und nachgewiesen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Landwirtschaft, Kempten

Bei der Verpachtung der landwirtschaftlichen Flächen wird die Lage der benachbarten Ausgleichsflächen entsprechend berücksichtigt.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Abt. Forsten, Immenstadt

Die vom Borkenkäfer befallenen Fichten werden mit Zustimmung des Eigentümers gefällt.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ging eine Stellungnahme ein.
Die Versorgung des Bachlaufes, welcher zum gemeindlichen Biotop führt, ist zu berücksichtigen.
Der Wasserlauf des Baches, der zum gemeindlichen Biotop führt, bleibt auch mit der geplanten Bebauung erhalten. Die Leitungsführung wird innerhalb des Baugrundstückes entsprechend angepasst und durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gingen zwei Stellungnahmen ein.
Der Umfang für die Eingriffsfläche bei dem Feldgehölz erfolgt mit dem Ansatz aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde. Dafür steht eine Ausgleichsfläche von insgesamt 1854 m² laut Umweltbericht ausreichend zur Verfügung.

Um den Verlust von Brut- und Nahrungsplätzen zu kompensieren werden Nistkästen aufgehängt. Die genaue Festlegung ist Teil der Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde vor Herstellung der Ausgleichsfläche.

Ausgleichsfläche Baum- und Strauchhecke:
Bei der Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wird die Lage der Ausgleichsflächen entsprechend berücksichtigt. Dadurch ist ein ausreichender Grenzabstand und die Entwicklung einer artenreichen zweireihigen Baum- und Strauchhecke möglich.

Ausgleichsfläche Feuchtlebensraum:
Grundsätzlich besteht für die westlich angrenzende Fläche ein guter Ansatz durch Pflege den Feuchtbereich aufzuwerten. Die Fläche steht der Gemeinde für Ausgleichsmaßnahmen jedoch nicht zur Verfügung. Die geplante Ausgleichsfläche ist als natürlicher Lebensraum mit wechselfeuchten Bereichen, strukturreichen Hochstauden, sowie extensiven Wiesenflächen geplant. Einzelne Gehölzgruppen schaffen den Übergang zum bestehenden Feuchtbereich. Die Erweiterung eines Feuchtwaldes ist nicht geplant.

Vor Herstellung der Ausgleichsflächen erfolgt eine Besprechung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu.

4 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen der Bauleitplanung wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden.

Umweltauswirkungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ergeben sich folgende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter:

Beim **Schutzgut Boden** führen die Flächenversiegelungen durch Erschließung und Bebauung zu nicht kompensierbaren Auswirkungen auf die Bodenfunktionen. Das Schutzgut Boden ist daher mit einer **hohen** Erheblichkeit betroffen.

Das **Schutzgut Wasser** wird im Hinblick auf die verminderte Grundwasser-Neubildung mit einer **geringen bis mittleren** Erheblichkeit beeinträchtigt.

Die Beeinträchtigung auf das **Schutzgut Oberflächenwasser** ist **gering**.

Das **Schutzgut Klima und Luft** ist aufgrund der Kleinflächigkeit nur **gering** betroffen.

Das **Schutzgut Pflanzen und Tiere / Biologische Vielfalt** ist aufgrund der Wiederherstellung der Baum- und Strauchhecke nur in **geringem** Umfang betroffen.

Auf das **Schutzgut Mensch** hat das geplante Wohngebiet nur **geringe** Beeinträchtigungen zur Folge (Lärm, Staub- und Schadstoffemissionen, Erholung).

Das **Schutzgut Landschaftsbild** ist wegen der direkten Anbindung an die vorhandene Siedlung sowie die Einbindung in die umgebenden Wald- und Wiesenflächen nur in **geringem** Umfang betroffen.

Die **Schutzgüter Sach- und Kulturgüter** sind nicht betroffen.

Ziel der Festsetzungen, Solaranlagen ins Dach integriert oder auf das Dach aufliegend zuzulassen, ist es, verstärkt Sonnenergie als **erneuerbare Energien** zu nutzen, um die Emissionen zu reduzieren und Energie einzusparen. Aufgrund der Topographie, der Ausrichtung der Gebäude und der Dachform ist es möglich, die erneuerbaren Energie sinnvoll zu nutzen.

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So entstehen z. B. durch Versiegelung Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich dadurch jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Bei der Planung wurden die Umweltbelange durch folgende auf die Schutzgüter bezogenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Boden

- Reduzierter Flächenverbrauch durch vorhandene Erschließungsstraße
- Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soweit möglich

Wasser

- Schützen des Grundwassers/ Oberflächenwassers vor Verunreinigungen durch die Verwendung von schadstofffreien Materialien
- Einsatz wasserdurchlässiger Materialien
- Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Bachlauf; dadurch bleibt das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf erhalten

Klima und Luft

- Minderung von Emissionen bzw. Maßnahmen zum Klimaschutz durch mögliche Nutzung erneuerbarer Energien
- Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge fördert die Verdunstung und reduziert das Siedlungsklima

Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

- Verbesserung der biologischen Vielfalt und der Strukturvielfalt durch Pflanzung heimischer Gehölze
- Die Verwendung von heimischen, standortgerechten Arten fördert Kleinlebewesen, da einheimische Pflanzen die Grundlage der Nahrungskette darstellen

Landschaftsbild

- Begrenzung der Gebäudehöhen
- Ausrichtung der Gebäude in Orientierung an die Topografie
- Angepasste bauliche Entwicklung an das vorhandene Baugebiet
- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes mit Übergang zur freien Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen

Das Ausgleichskonzept sieht zwei Bereiche für den Ausgleich vor.
Innerhalb des Geltungsbereiches entsteht eine artenreiche Baum- und Strauchhecke. Sie dient der Einbindung des Baugebiets, sowie zur Schaffung und Verbesserung von Lebensräumen von Insekten und Vögeln.
Außerhalb des Geltungsbereichs erfolgt der Ausgleich nördlich des geplanten Baugebietes in Anbindung an den Feuchtwald, durch Schaffung eines kleinteiligen, artenreichen Standortes für wechselfeuchte Bereiche, Gehölzbestände, sowie extensive Wiesen- und Hochstaudenflächen.

5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bestehenden Erschließungsstraße und der Größe des geplanten Baugebietes ergibt sich keine andere Alternative zur Einteilung und Bebaubarkeit der Baugrundstücke.

Der Verlust des Feldgehölzes wird an der nördlichen Grenze des geplanten Wohnungsgebietes ausgeglichen.

6 Verfahrensablauf

<u>Wesentliche Verfahrensdaten:</u>

Aufstellungsbeschluss:	20.02.2017
Frühzeitige Behördenbeteiligung:	17.05.2017 (Anschreiben zur Äußerung)
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	22.05.2017 - 12.06.2017
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange:	24.10.2017 (Anschreiben zur Stellungnahme)

Öffentliche Auslegung:	02.11.2017- 05.12.2017
Abwägung und Satzungsbeschluss:	19.02.2018