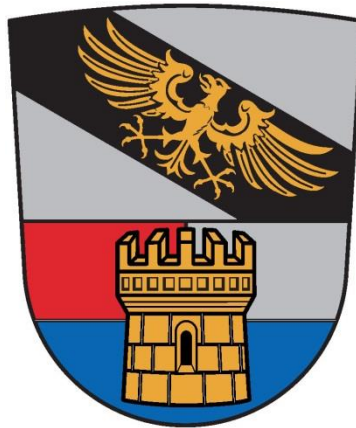


GEMEINDE SYRGENSTEIN



BEBAUUNGSPLAN

„Hofäcker III“

Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom: 13.03.2018

Eibl Ingenieur GmbH
Zirgesheimer Str. 43
86609 Donauwörth
Tel.: 0906/299931-0
Fax: 0906/299931-13
Email: info@eibl-ing.de



Bearbeitung:

Albert Eibl
Dipl.Ing. FH
Bauleitplanung
86609 Donauwörth

Johann Marz
Dipl.Ing
Landschaftsplanung
86424 Dinkelscherben

Eibl Ingenieur GmbH / Donauwörth

T:\-PROJEKT\16041\ausgelieferte Unterlagen\Hofäcker III\2-Bauentwurf\2018.03.13\BPlan Begründung mit UB Hofäcker III vom 18.04.2017
Stand 2018.03.13-MA.docx

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Begründung	4
1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Einordnung in übergeordnete Planung	4
3.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	5
4.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	6
5.	Lage und Topographie	6
6.	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs	7
7.	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
8.	Örtliche Bauvorschriften	11
9.	Planungsstatistik	11
B.	Umweltbericht	12
B 1.0	Einleitung	12
B 2.0	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
B 3.0	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
B 4.0	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21
B 5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
B 6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	24
B 7.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
B 8.	Zusammenfassung	25
C.	Zusammenfassende Erklärung	27

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Syrgenstein beabsichtigt aufgrund der hohen Nachfrage nach Bauplätzen für Einzel- oder Doppelhausbebauungen im Ortsteil Staufen die bereits erschlossenen Bereiche „Hofäcker I“ und „Hofäcker II“ entsprechend den Flächenvorgaben im gültigen FNP mit dem weiterführenden Teil – „Hofäcker III“ weiterzuführen.

Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass trotz der Verdichtung im Bereich bereits erschlossener Flächen und der Schaffung eines eigenen Immobilienportales am Immobilienmarkt insbesondere Bauplätze für junge Familien fehlen.

Unter diesem Aspekt beabsichtigt die Gemeinde Syrgenstein mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes neue Bauplätze dem Bedarf entsprechend zu schaffen!

Parallel zu diesem Bebauungsplan erfolgt auch eine Änderung der Bebauungspläne „Hofäcker I“ und „Hofäcker II“, um auch hier die noch geringfügig vorhandenen Restplätze durch das Zulassen moderner Bauweisen und Dachformen einer Bebauung zuzuführen.

2. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Regionalplan

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

2.2 Flächennutzungsplan

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

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

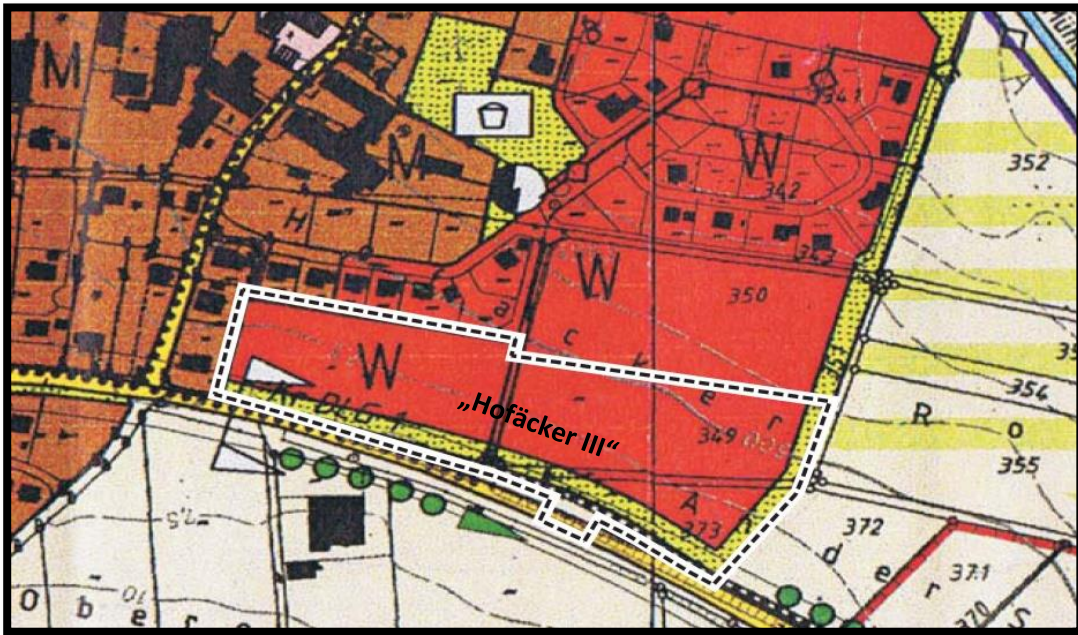


Abb.: Flächennutzungsplan – Auszug Bereich „Hofäcker III“

3. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Im Anschluss an die neue Umgriffsfläche „Hofäcker III“ besteht derzeit nordseitig der Bebauungsplan „Hofäcker I“ und „Hofäcker II“.

Im Bereich „Hofäcker I“ besteht derzeit eine Ortsrandeingrünung als öffentliche Grünfläche im Bereich „Hofäcker II“ sind dagegen private Eingrünungen mit Pflanzgebot ausgewiesen bzw. bereits vorhanden. Da von der Gemeinde Syrgenstein und den Grundstücksanliegern in den bestehenden Baugebieten eine Umwandlung in private Grundstücksflächen ohne Pflanzgebot auf der Südseite der Grundstücke zur Vermeidung der starken Abschattung gewünscht wird, erfolgen parallel separate Änderungsplanungen für die Bebauungspläne „Hofäcker I“ und „Hofäcker II“.

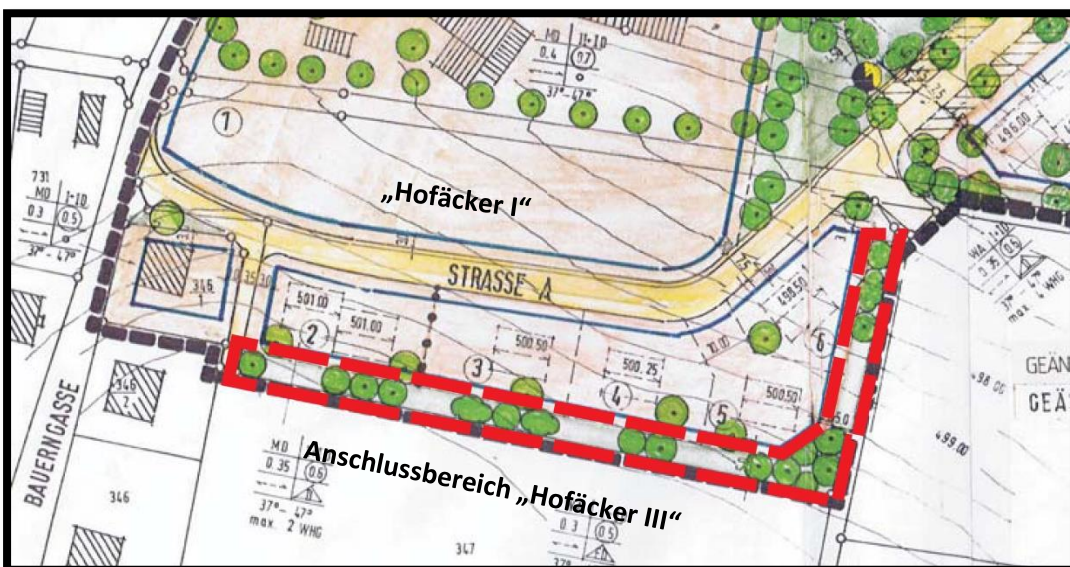


Abb.: Auszug Bebauungsplan „Hofäcker I“ – Änderungsbereich laut separater Planung

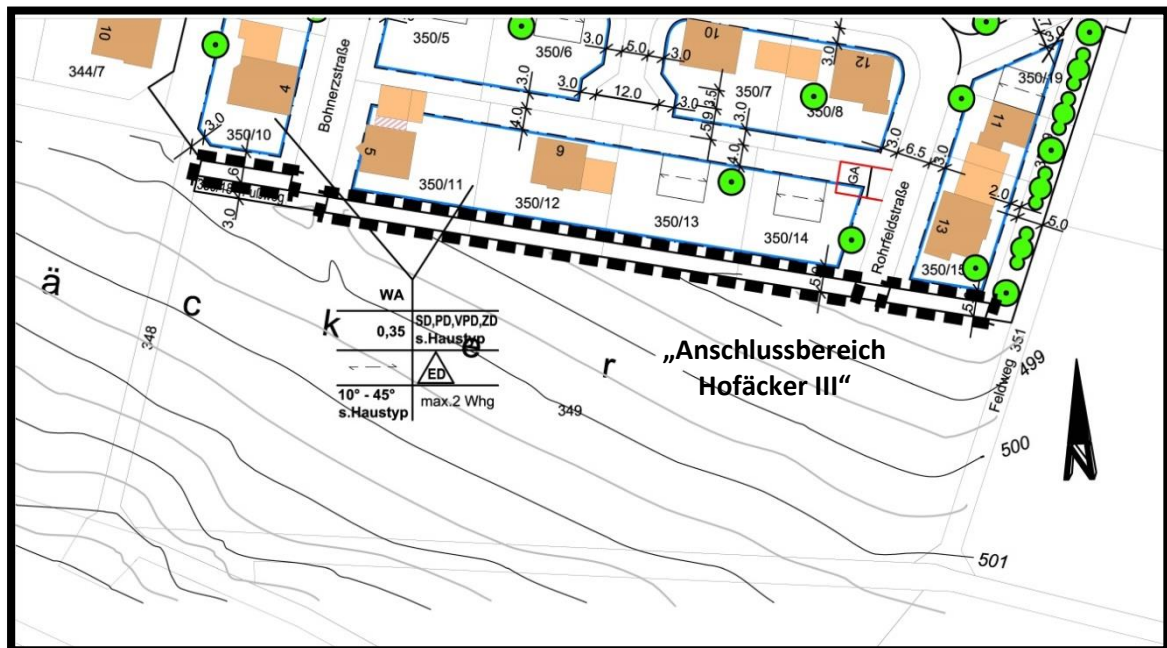


Abb.: Auszug Bebauungsplan „Hofäcker II“ – Änderungsbereich lt. separater Planung

4. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Plangebiet des Bebauungsplanes „Hofäcker III“ lt. Umgriffsfläche in der Planzeichnung. Der räumliche Geltungsbereich umfasst danach folgende Grundstücke: Fl.-Nr. 347, 349, 373 und Teilflächen von Fl.-Nr. 348 und 361 der Gemarkung Staufen.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:
Grundstücke der Gemarkung Staufen Flur-Nr. 344/9 öffentliche Grünfläche, 350/18 öffentliche Fläche, 346/2, 346/3, 350/11, 350/12, 350/13, 350/14, 350/15 (Privatgrundstücke teilweise bebaut), 345, 350/16, 350/17 (öffentliche Straßenanschlüsse), 351, 374 (landwirtschaftliche Wege), 372 (landwirtschaftliche Nutzfläche), 375 (öffentliche Straße)

5. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Planungsgebiet liegt im Siedlungsbereich von Syrgenstein, Gemarkung Staufen, an der Bachtalstraße.

Im Westen und Norden schließt das Gebiet an den bestehenden Siedlungsbereich „Hofäcker I und II“ an, im Westen bestehen landwirtschaftliche Nutzflächen und im Süden verläuft auf die gesamte Länge die Bachtalstraße als gemeindliche Ortsverbindungsstraße zum Hauptort Syrgenstein.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von 2,26 ha Größe. Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab.

6. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

6.1 Nutzung

Die Fläche des Planungsgebietes wurde zum Zeitpunkt der Planaufstellung größtenteils landwirtschaftlich genutzt.

6.2 Grundbesitzverhältnisse

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

6.3 Verkehrserschließung

Im Süden der Neuerschließungsfläche verläuft die Bachtalstraße. An diese Straße kann das Gebiet verkehrlich angeschlossen werden.

Zusätzlich erfolgen Verkehrsanbindungen an die bestehende Bebauung „Hofäcker II“ an die bestehenden Anschlussstraßen. Westseitig ist ein Geh- und Radweganschluss an die Bachtalstraße und den Erschließungsbereich „Hofäcker I“ vorgesehen.

6.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

In den Anschlussstraßen zum Gebiet „Hofäcker II“ sind Wasser- und Abwasserleitungen sowie Versorgungsleitungen für Gas, Strom und Telekommunikation bereits zum Anschluss des neuen Erschließungsbereiches „Hofäcker III“ vorhanden.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem, wobei auch für das Niederschlagswasser eine Regenrückhaltung über ein Rückhaltebecken vor der Einleitung in den nördlich von Staufen verlaufenden Zwergbach erfolgt.

7. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der neue Bebauungsplan sieht ein allgemeines Wohngebiet entsprechend dem Flächennutzungsplan vor, in dem potenziell störende Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl des Allgemeinen Wohngebietes wird auf 0,4 festgesetzt. Diese Bauweise entspricht der bestehenden Bebauung in den angrenzenden Baugebieten und kommt der Lage am Ortsrand entgegen.

7.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für Wohngebäude gemäß den 5 möglichen Haustypen und Dachformen festgelegt. Die Gestaltung entspricht den Erfordernissen einer zukünftigen Nutzung mit modernen Bauformen.

7.3 Höhenlage

Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Höhendefinition der Erdgeschossrohfußbodenhöhe festgelegt. Diese wird in Bezug zum bestehenden Geländeniveau definiert und kann um maximal 0,50 m über dem bestehenden oder neu festgesetzten Geländeniveau, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen, oder im Rahmen der Straßenerschließung neu profilierten Geländes liegen.

(Siehe Anlage 1 zur Planzeichnung – Schnitte Geländehöhen)

7.4 Bauweise

Die festgesetzte offene Bauweise entspricht der bestehenden Bauweise bzw. der Bauweise in der Ortsrandlage.

7.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen eine flexible Grundstücksnutzung entsprechend dem Gebietscharakter.

7.6 Fläche für erforderliche Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind außerdem vorgegebene Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Nebenanlagen sind nur in bestimmten Bereichen zulässig.

7.7 Verkehrsflächen

Als öffentliche Straßenverkehrsflächen sind die Erschließungsstraßen mit der Wendefläche im Westen und der Stichstraße im nordöstlichen Bereich festgesetzt.

Die einseitigen Gehwege parallel zu den Haupterschließungsstraßen führen die bestehenden Gehwege aus den bereits erschlossenen Bereichen „Hofäcker II“ weiter.

Im Westen ist ein Geh- und Radweganschluss an den Bereich „Hofäcker I“ und die Bachtalstraße vorgesehen.

Die Geh- und Radwegführung sieht außerdem einen Anschluss an den später geplanten Geh- und Radweg entlang der Bachtalstraße in Richtung Hauptort Syrgenstein vor.

7.8 Grünflächen

Im Süden und Osten des Gebietes werden zur Ortsrandeingrünung private Grünflächen mit Pflanzgeboten festgesetzt.

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

7.9.1 Entwässerung

Entsprechend dem bestehenden Entwässerungssystem in den Bereichen „Hofäcker I“ und „Hofäcker II“ und den bereits bestehenden Anschlusskanälen erfolgt die Entwässerung im Trennsystem. Dies auch aufgrund der lt. Bau- und geotechnischen ungenügenden Sickerfähigkeit der Böden.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in den Regenwasserkanal eingeleitet und wie das häusliche Niederschlagswasser über das bereits bestehende Regenrückhaltebecken dem Vorfluter Zwergbach gedrosselt zugeleitet.

7.9.2 Befestigung privater Stellflächen

Es sind dezentrale Versickerungen anzustreben, in der Form, dass möglichst alle befestigten Flächen auf dem Baugrundstück nur teilversiegelt ausgeführt werden dürfen. Überall dort, wo Niederschlagswasser anfällt, sollte es dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Deshalb sind die Flächen für das Parken von Fahrzeugen, sowie sonstige befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (Garagenzufahrten etc.) in wasserdurchlässigem Material auszubilden.

7.10 Dachdeckung

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

7.11 Pflanzgebot

Die Pflanzgebote dienen der Verwirklichung der Ortsrandeingrünung und der Straßenraumgestaltung im Bereich der Erschließungsstraßen.

7.12 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke bei Straßenkörpern

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

7.13 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

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

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht ermittelt und dargestellt. Der Ausgleich wird über das Ökokonto der Gemeinde Syrgenstein auf Flurstück 1456/1, Gemarkung Dattenhausen verbucht.

7.14 Artenschutz

Siehe Stellungnahme zum speziellen Artenschutz im Umweltbericht.

8. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

In Anbetracht der Lage des Baugebietes im Siedlungsbereich des OT Staufen der Gemeinde Syrgenstein und der angrenzenden Bebauung sind auch im neuen Baugebiet entsprechend den Anpassungen der Bauweise in den weiteren Ortsteilen moderne Bau- und Dachformen zugelassen.

Dabei werden die Dachneigungen im Bezug zur Dachform und Dachaufbauten sowie die Farbe der Dachdeckung geregelt.

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Freileitungen wie bereits in den umliegenden Baugebieten untersagt.

Die maximalen Aufschüttungen und Abgrabungen werden begrenzt, um ein einheitliches Ortsbild zu gewährleisten.

9. PLANUNGSSTATISTIK

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,26 ha.

Flächennutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Allgemeines Wohngebiet (davon priv. Grünflächen)	1,88 (0,16 %)	83,2 (8,4 %)
öffentl. Grünflächen	0,05	2,2
Verkehrsflächen	0,33	14,6
Gesamtfläche	2,26 ha	100,0 %

B. UMWELTBERICHT

B1.0 EINLEITUNG

Der Umweltbericht und die Ausgleichsflächenberechnung wurde durch H. Landschaftsplaner Dipl. Ing. Hans Marz bearbeitet.

B 1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen um eine städtebaulich geordnete Entwicklung am südöstlichen Ortsrand von Staufen zu gewährleisten.

Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan ist im Begründungsteil zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt worden.

B 1.2 DARSTELLUNG DER IN DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Nach geltenden Recht des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, muss grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt werden. Hierin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu würdigen.

Dies geschieht im vorliegenden Verfahren in Form des Umweltberichtes (UB).

Der Umfang und die Gliederung des UB wurden in Anlehnung an den Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überprüft und festgelegt.

B 2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Vorgehensweise:

Die Erheblichkeitsschwelle einzelner Umweltauswirkungen wurde im Vorfeld geprüft und das Einzelfallergebnis begründet.

Der Umweltbericht bezieht sich nach § 2 Abs. 4 Satz 1 nur auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Es wurden deshalb nur diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die nach dem derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand bzw. nach vernünftigem planerischem Ermessen voraussehbar sind.

Abschichtung:

Entsprechend der Abschichtungsregelung wurde der Umfang der jeweils erforderlichen Ermittlung von Umweltbelangen auf das Bebauungsplanverfahren beschränkt. Weitergehende Erkenntnisse die auf anderen Planungsebenen ermittelt wurden oder ermittelt werden sollen, sind daher nicht Bestandteil der Untersuchungen.

GEGENSTAND DER ERMITTLUNG

Es werden die städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 nach der neuen Regelung berücksichtigt:

Diese Belange sind die Auswirkungen auf

- Tiere
 - Pflanzen
 - Boden
 - Wasser
 - Klima/Luft
 - Landschaft
 - Biologische Vielfalt
 - Erhaltungsziele und Schutzzwecke von LSG-, FFH- und Vogelschutzgebieten
 - Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
 - Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
-
- Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

STANDORT- UND MASSNAHMENBESCHREIBUNG

Das Baugebiet liegt am Ortsrandbereich von Staufen, in räumlicher Fortsetzung des Siedlungsteils Hofäcker und erstreckt sich beidseitig der neu geplanten Erschließungsstraße. Die Fläche liegt unmittelbar am Ortsrand auf einer nach Norden geneigten Hangfläche.

Ein beherrschendes Landschaftselement ist der Übergang von der Tallage des Zwergbachs, zum höher gelegenen Geländerücken im Süden. An die bauliche Entwicklung der letzten Jahrzehnte östlich der Bauerngasse wird angeknüpft.

Die überplanten Flächen werden bisher in geringem Umfang als Ortsrandeingußung, sowie als landwirtschaftliche Produktionsflächen (Acker A 11 gem. BayKompV) genutzt.

NATURRÄUMLICHE LAGE UND POTENTIALE NATURRÄUMLICHE LAGE

Der Ort und das Plangebiet liegen im Naturraum der Lonetal Flächenalb (Niedere Alb, 097).

BIOTOPKARTIERUNG

Auf den Grundstücken des Bebauungsplanes sind keine kartierten Biotop- oder Flächen mit Biotopeigenschaften vorhanden.

Der Standort besitzt keine Vegetationsbestände oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Art. 13d BayNatSchG beschriebenen Eigenschaften oder Artenzusammensetzungen aufweisen.

Bewertung:

Durch die Lage außerhalb eines betroffenen Kartiergebietes, sind keine Auswirkungen auf die Flächen der Biotopkartierung zu erwarten.

BAYERNNETZ NATUR-PROJEKT; ABSP-GEBIETE, FFH- und SPA-GEBIETE

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

In der unmittelbaren Kontaktzone des Plangebietes oder in einem funktionalen bzw. räumlichen Zusammenhang sind keine Schutzgebiete oder Fachplanungen vorhanden.

Bewertung:

Keine der genannten Fachplanungen oder Gebietsausweisungen sind in einer räumlichen oder funktionalen Nähe vorhanden.

Bewertung:

Es sind keine Auswirkungen auf Fachplanungen zu erkennen.

B 2.1 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

SCHUTZGUT BODEN

Es handelt sich überwiegend um Braunerden aus Lößlehm mit Molasse- und Deckenschottermaterial Molassematerial.

Die Humusaufgabe bewegt sich im mittleren Bereich von etwa 15-25 cm.

Man kann daher von einer geringen bis mittleren ökologischen Wertigkeit der Böden am Standort sprechen. Die bewirtschafteten Böden sind durch die anthropogene Nutzung in ihrer Ursprünglichkeit und ihrem Schichtaufbau verändert. Über Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Auswirkungen:

Der Oberboden wird auf den Flächen der Überbauung und auf neuen Wegeflächen abgetragen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Baumaßnahme im mittleren Maß erhöht. Dadurch werden der natürliche Bodenaufbau und die Bodenschichtung großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit der belebten und unbelebten Bodenschichten. Bisher belebte Flächen und Bodenhorizonte werden durch unbelebte, rein mineralische Bodenzonen (Kiestragschichten u.a.) ersetzt und teils versiegelt durch Überbauung und Bodenverdichtung und Befestigung.

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung und Trennung von Abraum und Oberboden nach den gesetzlichen Vorgaben zu achten.

Ergebnis:

Durch den geplanten Bodenabtrag und den Versiegelungsgrad durch Überbauung und flächige Befestigung, wird eine mittlere Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden bewirkt.

SCHUTZGUT WASSER

Es stehen keine Oberflächengewässer auf dem Geltungsbereich des B-Plans an. Auch wird erwartet, dass kein Quellhorizont oder Schichtenwasser durch die geplanten Maßnahmen angeschnitten wird. Die Deckenschotter, welche

den obersten Bodenhorizont bilden, haben ein Puffer- und Speichervolumen für das Bodenwasser.

Die Entwässerung der Grundstücke und der baulichen Anlagen hat im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutz- bzw. Regenwasser ist dabei über Hausanschlußschächte, die von der Gemeinde Syrgenstein erstellt werden, in das öffentliche neu zu erstellende Kanalnetz einzuleiten.

Das Grundwasser liegt in großem Abstand unter der geplanten Sohle der Tragschichten der Straßen-, Bau- und Freiflächen.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse auf Dauer nicht verändert. Baubedingt verringert sich der Anteil der bodenwasserspeichernden Schichten; dadurch wird es zu Veränderungen im Bodenwasserhaushalt kommen. Durch die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung lt. Satzung, wird die Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe verhindert.

Befestigte Flächen sollen mit möglichst wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

Der Schutz der Gebäude vor eventuell bei Starkniederschlägen aus den angrenzenden Flächen auftretendem Hangwasser (Oberflächenwasser, Schichtwasser, usw.) obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern.

Zur Minimierung zusätzlicher Belastungen des vorhandenen Mischwasserkanales ist im Neubaugebiet für die Oberflächenentwässerung eine dezentrale Rückhaltung durch den Einbau von Retentionszisternen vorzunehmen.

Die Bemessung des Rückhaltevolumens ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen.

Auswirkungen:

Aufgrund der Überbauungs- und Versiegelungsflächen wird die Grundwasserneubildungsrate auf den betroffenen Flächen verringert.

Wasserschutzgebiet:

Das Gebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet und in keinem Wassersensiblen Bereich der Bäche und Tallagen (lt. Informationssystem der Bayer. Wasserwirtschaftsverwaltung).

Ergebnis:

Das Schutzgut Wasser wird durch die Maßnahme beeinträchtigt.

Es kann von einer geringen bis mittleren Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf dem Gesamtgelände ausgegangen werden. Bau-, anlage-

und betriebsbedingt sind keine erheblichen Verschlechterungen für das Oberflächenwasser zu erwarten. Das Oberflächenwasser der überbauten Grundstücksflächen wird, wenn möglich, flächenhaft dem Grundwasser größtenteils wieder zugeführt.

Ein Verlust an Retentionsraum liegt nicht vor.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, wird durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen zusätzlich kompensiert.

SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das Klima am Siedlungsrand des Ortes, wird beeinflusst von den topographischen Gegebenheiten, den Siedlungsstrukturen, der Dichte der Bebauung und durch die Durchmischung mit Vegetations- und Grünflächen.

Im derzeitigen Bestand ist der Bereich der Hangfläche ohne zusätzliche Gehölzstrukturen. Hangaufwärts im Osten sind derzeit Baum- und Strauchbestände zur Kreisstraße mit geringer Ausdehnung vorhanden.

Auf den bestehenden Ackerflächen herrschen derzeit wegen der landwirtschaftlichen Nutzung wechselnde kleinklimatische Bedingungen vor. Die für das Kleinklima wichtigen Baumbestände der angrenzenden Siedlung im Westen und Norden, welche die kleinklimatischen Bedingungen günstig beeinflussen, werden von der Planung nicht berührt und bleiben erhalten.

Neue Gehölzbestände werden durch die allseitige Begrünung der Baugrundstücke entstehen.

Auswirkungen

Aufgrund der geplanten Überbauung und Befestigung der sauerstoff- und kaltluftbildenden Vegetationsflächen werden die kleinklimatischen Bedingungen beeinträchtigt.

Die Geländesituation am Ortsrand mit nach Norden geneigten Hangflächen, die Stellung der geplanten Baukörper und die Art der Nutzung, lassen keine Verschlechterung der Luftaustauschbeziehungen auf dem Grundstück oder auf den Nachbargrundstücken und im Siedlungsraum erwarten.

Die Neupflanzungen auf den ausgewiesenen Grünflächen, werden mittelfristig die kleinklimatischen Veränderungen für das Plangebiet minimieren.

Ergebnis:

Es gehen Kaltluftentstehungsflächen und sauerstoffbildende Vegetationseinheiten durch Überbauung verloren, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Siedlungsklima bleiben, woraus sich eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut ergibt.

SCHUTZGUT PFLANZEN

Der Pflanzenbestand der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke ist zusammengesetzt aus den Ackerflächen mit wechselnder Fruchtfolge. An den Rändern der Ackerflächen, an den Grenzstrukturen zu den bestehenden Gartenflächen, auf den beiden Ackerrainen im Süden, sowie entlang der Aufwallung im Norden, haben sich eher triviale artenarme Pflanzengesellschaften mit eutrophem Charakter entwickelt.

Die ökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Schutzgutes sind wegen einer geringen bis mittleren Artenvielfalt aufgrund anthropogener Überlagerung (Düngung, Pflanzenschutz, intensive Nutzung, etc.) eher gering.

Auswirkungen:

Nach der Bebauung werden Gehölz- und Heckenbestände aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation, auf dem Planungsgebiet zur Eingrünung und zum Sichtschutz neu gepflanzt und entwickelt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut tritt zunächst eine geringe Verschlechterung der derzeitigen Situation ein.

Durch eine Neuanlage von Gehölzbeständen, wird sich mittelfristig eine Kompensation und Verbesserung für das Schutzgut ergeben.

SCHUTZGUT TIERE

Es konnten keine Brut- oder Wohnstätten von freilebenden heimischen Tieren auf dem Plangebiet gefunden werden.

Auswirkungen:

Die bodenbewohnenden Faunaarten sind von der Maßnahme betroffen, diese stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden. Die Flächen welche überschüttet oder befestigt werden gehen als potentiell oder tatsächlich nutzbare Habitate für die unterschiedlichen Tiergruppen dauerhaft verloren.

Durch die Verwendung heimischer Gehölze und durch die Neuanlage von Hochstammbäumen als Eingrünung der Wohnbauflächen werden Aufenthalts- Nahrungs- und Nistangebote für freilebende Faunaarten (v.a. Avifauna und Insekten) neu geschaffen.

Ergebnis:

Das Schutzgut Tiere ist von der Planung in geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT(-BILD)

Die Lage am direkten Ortsrandbereich, die nach Süden weiter ansteigenden Hangflächen, sowie die nach Westen und Süden anschließenden Siedlungsbestände bewirken, dass das Planungsgebiet im engeren Landschaftsraum, visuell nur eingeschränkt erfassbar ist. Von Südosten wirkt eine Baum- und Heckenstruktur an der Kreisstraße, sowie eine begrünte Hofstelle südlich der Bachtalstraße als teils natürliche und weiträumige landschaftliche Begrenzung der neuen Siedlung.

Das Plangebiet wird an die bestehenden Grünstrukturen des Ortsrandes angegliedert. Die geplanten Pflanzungen nach Osten und im Süden zur freien Landschaft, sowie die vorhandene Baumreihe aus großkronigen Ahorn- und Lindenhochstämmen, bewirken eine großräumige kulissenartige Einbindung des neuen Ortsrandbereichs und bilden den Übergang zur offenen Landschaft zwischen den Ortsteilen Staufen und Ballhausen.

Auswirkungen:

Durch die Angliederung an den Siedlungsbestand, die höhenmäßige Anpassung der Bauflächen an die Umgebung, sowie durch die Neuanlage von Grünbeständen im Westen und Norden, wird eine Minimierung des Eingriffs und der optischen Veränderung auf dem Planungsgebiet im Hinblick auf das Landschaftsbild erreicht. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehende Siedlungsstruktur des östlichen Ortsrandes.

Ergebnis:

Für das Schutzgut tritt eine Veränderung von mittlerer Erheblichkeit ein.

SCHUTZGUT KULTURGÜTER

Es sind keine Kulturgüter auf dem Baugrundstück oder im nahen Umfeld bekannt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut liegt keine Betroffenheit vor.

SCHUTZGUT SACHGÜTER

Sachgüter kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Sachgüter liegt keine Betroffenheit vor.

SCHUTZGUT MENSCH

Nach allgemeinen Erfahrungswerten sind aus der Errichtung der geplanten KiTa keine relevanten Geräuschemissionen - weder durch den Betrieb der KiTa tagsüber noch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Bring- und Holverkehrs zur KiTa - auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten. Ebenso sind keine über den zulässigen Orientierungswerten der DIN 18005 liegenden Schallimmissionen aus der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der Raiffeisenstraße zu erwarten, wenn als Hilfwert die Beurteilung für ein allgemeines Wohngebiet herangezogen wird.

Andere Schalltechnisch relevante Auswirkungen aus der Nutzung der Umgebung sind nicht bekannt und werden nicht erwartet. Die Bewirtschaftung der umgebenden Flächen von Süden bis Nordwesten ist nach wie vor landwirtschaftlich. Dadurch kann es saisonal zu Lärm- Staub- und Geruchsemissionen kommen, die im erwarteten Ergebnis jedoch duldbar sind.

Luftemissionen

Die Lage und die Topographie des Plangebietes an einer flach abfallenden Hangfläche, sind in Verbindung mit dem hier sich regelmäßig entwickelnden Luftaustausch als sensibler Bereich bzgl. Luftemissionen zu werten.

Durch die wohnbauliche Nutzung sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen

Die Lärm- und Luftemissionsbelastung werden in einem Rahmen gehalten werden, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Ergebnis:

Es sind keine bis sehr geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

SCHUTZGUT WECHSELWIRKUNGEN

Für das Schutzgut tritt keine Veränderung auf.

B 3.0 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEINICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich der Umweltzustand des Gebietes nicht oder nur sehr gering verändert. Bei der Fortführung der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wäre die naturschutzfachlich eher geringe Bedeutung der Ackerflächen erhalten geblieben. Die nutzungsbedingte Belastung der Böden und des Schutzgutes Wasser mit Pestiziden und Düngemitteln hätte sich nicht verringert oder in einer für die Schutzgüter günstigen Weise verändert.

B 4.0 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

B 4.1 VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Zur Minderung der Eingriffswirkungen werden Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen die Pflanzung mit heimischen Strauchgehölzen auf den privaten Grünflächen, sowie die Verwendung von heimischen Hochstamm-Laubbäumen zur Durchgrünung und Eingrünung.

Der Versickerung von Regenwasser werden durchlässige Beläge verwendet; dies kann den zeitlichen Anfall von Niederschlagswasser zum Schutz der Unterlieger entzerren.

B 4.2 AUSGLEICH

Auswirkungen

Der Bebauungsplan sieht eine Überbauung und eine Befestigung von Flächen durch Verkehrsflächen und die Lagerung von Baustoffen vor.

Ergebnis:

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine intensive Grünordnung am Standort durchgeführt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird aus nachfolgender Bilanzierung ermittelt und hergeleitet.

Eingriffsausgleich gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Ausgleichsflächenermittlung nach Matrix 7 und Liste 1a und 1c

Bilanzierung:

Grundlage für die Ermittlung der Kompensationsfaktoren ist der Leitfaden "Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung".

Verwendete Tabellen: Matrix 7 und die dazugehörigen Listen 1a und 1c

Eingriffsschwere laut Matrix 7:

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) liegt laut Matrix 7 ein mittlerer bis niedriger Versiegelungsgrad vor. Der Nutzungsgrad der Flächen entspricht dem Typ B 1: GRZ kleiner/ gleich 0,40.

Nach seiner bisherigen Nutzung (überwiegend intensive Ackernutzung) kann der neu zu bebauende Teil des Plangebietes in seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. Liste 1b der Kategorie I, Gebiete mit geringer Bedeutung, zugeordnet werden.

Aus diesen Bewertungen wurde für den Bereich WA ein Kompensationsfaktor von 0,40 (lt. Matrix 0,20 – 0,50) als angemessen erachtet und für den Bereich Gemeinbedarfsfläche von 0,5 (lt. Matrix 0,30 – 0,60).

Ausgleichsflächenermittlung

Angewandt wird Liste 1a und b, **Matrix 7** zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Lfd. Nr.	Fl. Nr. Teilflächen lt. Plandarstellung	Derzeitige Nutzung/ Kategorie lt. Leitfaden/ Eingriffsschwere	Fläche	Faktor	Ausgleichsbedarf [m2]
1	Flurnummer 347, 349, 361, 373, lt. Plandarstellung (auch Teilflächen)	Ackerfläche, intensive landw. Nutzung, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt Kategorie I Typ B I	2,26 ha	0,40	0,9040 ha

Summe Ausgleichsbedarf:	0.9040 m²
--------------------------------	-----------------------------

AUSGLEICHSMÄßNAHMEN:

Gemäß vorstehender Ausgleichsflächenermittlung ergibt sich für den Bebauungsplan ein **Ausgleichsflächenbedarf von 0,9040 ha.**

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird auf dem Ökokonto der Gemeinde Syrgenstein, Flurnummer 1456/1 Gemarkung Oberbechingen gem. Plandarstellung erbracht.

Das Grundstück wurde im Jahr 2005 ökologisch aufgewertet und am 01.01.2006 in das Ökoflächenkataster beim LfU eingestellt. Aufgrund einer jährlichen Verzinsung von 3 %, ergibt sich nach 10 Jahren ein Höchstsatz von 30 % Verzinsung.

Berechnung:	Berechneter Ausgleichsbedarf:	9.040 m ²
	Abzüglich Verzinsung 30 %	<u>- 2.715 m²</u>
	Flächenmäßiger Bedarf unter Berücksichtig der Verzinsung	6.335 m²

B 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die gewählte Variante der Bebauung für das überplante Gebiet erfüllt die erforderlichen sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung.

Weitere Planungsalternativen im Ortsgebiet von Staufen wurden geprüft. Sie wurden aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit und aus ortsplannerischen Gründen nicht realisiert.

B 6. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Leitfadens zur Bauleitplanung ermittelt. Für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bauvorhaben herangezogen.

Weitere Untersuchungen, Kartierungen oder technische Verfahren zur Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da keine weiteren besonderen Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten sind.

B 7. MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind nicht im Rahmen des Monitorings zu prüfen, dies erfolgt im Rahmen der Bauaufsicht durch die entsprechenden Fachstellen.

Um die prognostizierten Entwicklungen und Umweltauswirkungen zu überprüfen werden für den vorliegenden Fall keine weiteren Monitoringmaßnahmen vorgeschlagen, weil keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

B 8. ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante Wohngebiet stellt anlagebedingt eine dauerhafte Veränderung von *Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild* dar.

Der Bebauungsplan sieht eine mittelhohe Befestigung durch Wohnbauten und Verkehrs- und Stellplatzflächen vor. Dieser Umstand führt zu deutlichen Eingriffen für das SCHUTZGUT BODEN und zu geringen Eingriffen für das SCHUTZGUT WASSER.

Zur Kompensation der Eingriffswirkungen wird der bilanzierte Ausgleich auf Flächen in der Gemarkung Dattenhausen, Flurnummer 1456/1 erbracht.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für PFLANZEN UND TIERE werden aufgrund der Vorbelastung, des Ausgangszustandes und der mittleren Bedeutung im Naturhaushalt, von geringer bis mittlerer Erheblichkeit sein.

Die Auswirkungen aus das LANDSCHAFTSBILD werden durch intensive Pflanzungen zur Eingrünung der Bauflächen minimiert.

Die Immissionsabschätzungen haben ergeben, dass für das SCHUTZGUT MENSCH die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Zusätzliche Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich und werden deshalb nicht vorgeschlagen.

Zusammenfassung der Ergebnisse

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis der Auswirkungen bezogen auf die Erheblichkeit
------------------	--------------------------	------------------------------	-------------------------------	---

Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering—mittel
Klima / Luft	sehr gering	gering	gering	gering
Pflanzen	gering	keine	keine	gering
Tiere	mittel	mittel	gering	gering - mittel
Landschaft (-bild)	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch	gering	keine	sehr gering	sehr gering
Wechselbeziehungen	keine	keine	keine	keine

C. ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

- Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt –