
GEMEINDE HALDENWANG



Landkreis Günzburg

EINBEZIEHUNGSSATZUNG

„Gartenstraße - Konzenberg“

(Ortsteil Konzenberg)

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Haldenwang

Fassung vom 17.05.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23053
Bearbeitung: TS

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Verfahren.....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4. Übergeordnete Planungen	5
5. Beschreibung des Planbereiches	8
6. Umweltbelange.....	10
7. Planungskonzept	12
8. Begründung der Festsetzungen.....	13
9. Energie.....	15
10. Flächenstatistik	16

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Gartenstraße - Konzenberg“ gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist die Schaffung von Baurecht für ein Wohngebäude auf einer Fläche, die sich aktuell im unbebauten Außenbereich im Anschluss an den Ortsteil Konzenberg darstellt.

Das Flurstück Nr. 41 wird aktuell als Intensivgrünland genutzt und wird im wirksamen Flächennutzungsplan seit der Ergänzung im Jahr 2003 als Dorfgebiet dargestellt. Das Flurstück 60/16 war bisher ein Teil des Wendehammers der Straßenverkehrsfläche. Dieser Wendepunkt wurde bereits weiter nach Osten verlegt, weshalb das genannte Flurstück zur Grundstücksfläche hinzugenommen wurde. Durch die Überplanung des Grundstückes tritt das Wohngebäude nicht als Fremdkörper hervor, da sich aus der geplanten Bebauung eine städtebauliche Ortsrandabrundung ergibt.

2. VERFAHREN

Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist zulässig, da

- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der, in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, genannten Schutzgüter bestehen.

Somit werden die in § 34 Abs. 5 Nr. 1-3 BauGB genannten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfüllt und sind mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 ist nicht begründet. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Da die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung erfüllt werden (siehe oben) darf das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 2 BauGB angewandt werden.

2.1 Beteiligungsverfahren

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine

erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen. Von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan gibt für den Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung seit der Flächennutzungsplanergänzung im Jahr 2003 ein Dorfgebiet vor. Dadurch entspricht die Planung der Einbeziehungssatzung den Zielen des Flächennutzungsplans.



Abbildung 1: Erweiterung des wirksamen Flächennutzungsplans, o. M. von 2003

3.2 Bestehende Bebauungspläne

An das Plangebiet gibt es keine angrenzenden rechtskräftigen Bebauungspläne oder andere Satzungen gem. §§ 34 oder 35 BauGB.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Haldenwang befindet sich in der Region Donau-Iller und wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als allgemein ländlicher Raum dargestellt. Das nächst entfernte Mittelzentrum in der Umgebung ist Burgau (ca. 1 km). Das nächste Oberzentrum ist Günzburg in ca. 10 km Entfernung. Bei der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Gartenstraße - Konzenberg“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018/2020) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) einschlägig.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018/2020)

Die Gemeinde Haldenwang und der Ortsteil Konzenberg liegt im allgemeinen ländlichen Raum und grenzt an das Mittelzentrum Burgau an.

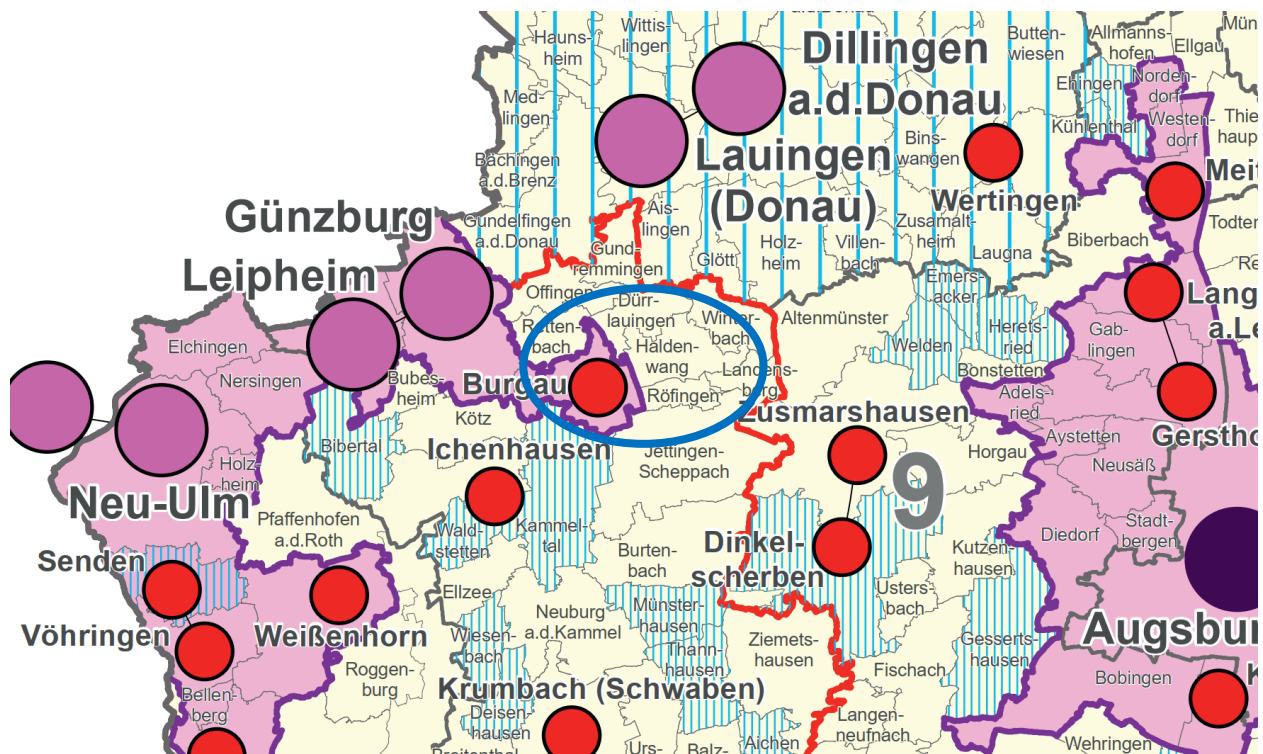


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP 2018, Strukturkarte

4.1.1 Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (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, [...]. (2.2.5 (G))

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell liegt die Gemarkung Konzenberg in der Gemeinde Haldenwang im ländlichen Raum und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Burgau. Der Verdichtungsraum von Burgau grenzt westlich an die Gemeinde Haldenwang an.

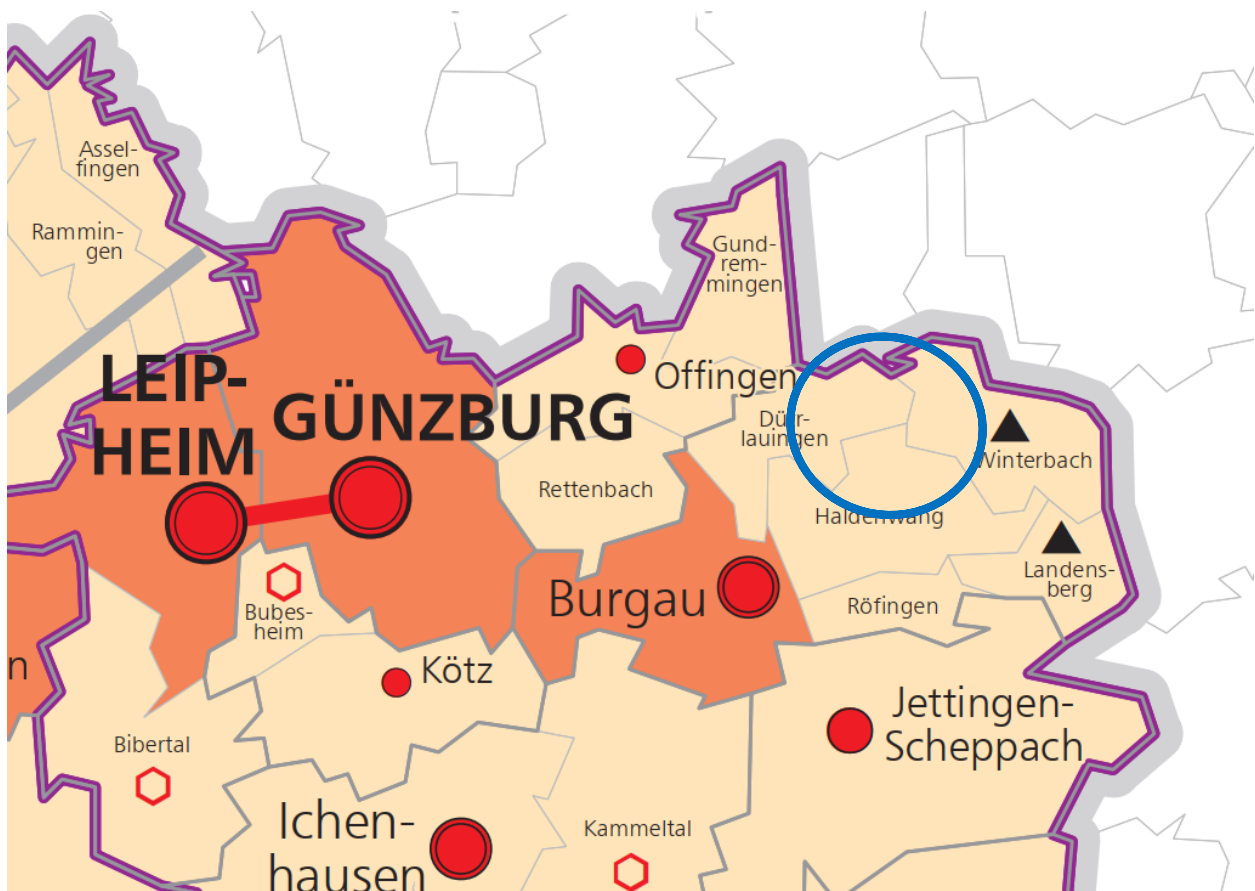


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

- Die natur- und kulturraumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sind langfristig zu erhalten und zu entwickeln. (B I 1 (1) (G)).

- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raum-beanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. (B I 1 (2)(G))
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs- [...] Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden. (B I 3 (1)(G))
- Zur Sicherung und Verbesserung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebots ist bei allen Planungen und Maßnahmen auf eine grundwasserschonende Nutzung zu achten. (B I 4 (4)(F))

Siedlungswesen

- Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden. (B III 1 (1)(G))
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll [...] im Wohnsiedlungsbereich [...] zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden. (B III 1 (3)(G))

Technische Infrastruktur

- Die regional verfügbaren erneuerbaren Energiepotenziale sollen genutzt werden. Beim Ausbau der erneuerbaren Energien soll die Verträglichkeit mit natur- und landschaftsschutzbezogenen, landwirtschaftlichen und siedlungs-strukturellen Belangen besonders berücksichtigt werden. (B V 2 (2)(G))
- Potenziale zur Energieeinsparung, Energieeffizienzsteigerung sowie zur Energiespeicherung sollen verstärkt genutzt werden. (B V 2 (3)(G))
- Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sollen vorrangig auf oder an baulichen Anlagen errichtet werden. (B V 2.2 (1)(G))

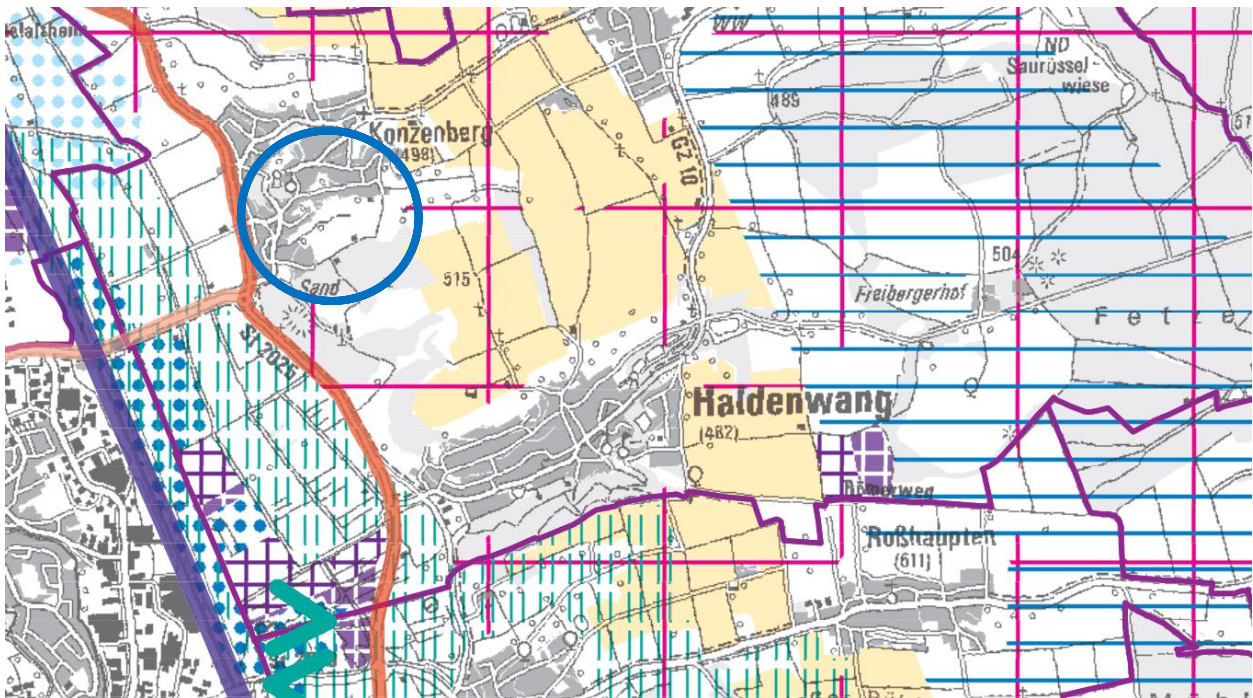


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Raumnutzungskarte

Das Vorhaben widerspricht folglich keiner regionalplanerischen Zielsetzung.

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von insgesamt 1718 m². Diese unterteilt sich in den Geltungsbereich I mit 1495 m² und den Geltungsbereich II mit 223 m².

Der Geltungsbereich I beinhaltet vollständig die Flurnummern 41, 60/16, 41/12, 41/13, 41/15 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 60/11. Der Geltungsbereich II beinhaltet Teilflächen der Flurnummern 41/10.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Haldenwang und der Gemarkung Konzenberg.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Gartenstraße und angrenzender Wohnbebauung und nord-östlich landwirtschaftliche Flächen.
- Im Osten und Süden durch landwirtschaftliche Flächen in Form von Wiesenflächen.
- Im Westen durch direkt angrenzende Wohnbebauung der Gartenstraße.

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände im Plangebiet ist entlang der Straße eben auf ca. 468 m ü. NHN und fällt von dort nach Süden deutlich bis ca. 464 m ü. NHN ab. Ursprünglich war die Flurnummer 60/16 Teil des Wendehammers in der Straßenfläche der Gartenstraße. Nach Verlegung des Wendehammers nach Osten ist die Flur 60/16 und 41 die nun überplanbare Grundstücksfläche. Der Wendehammer liegt nun auf den Flurnummern 41/12, 41/13 und 41/15 und schließt die Gartenstraße mit der Flurnummer 60/11 ab.

Der Geltungsbereich II liegt am westlichen Rand der Flurnummer 41/10 und befindet sich auf einer Wiesenfläche. Diese fällt von Nord nach Süd von 464 m ü. NHN um ca. 3 m ab.



Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Bei der Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Im Rahmen der Prognose über die wesentlichen Auswirkungen der Planung werden daher im nachfolgenden die voraussichtlichen wesentlichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet.

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

6.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine nationalen oder internationale Schutzgebiete verzeichnet.

6.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sind keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorzufinden. Es liegt jedoch im Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“ (Schutzgebiete des Naturschutzes).

Das Plangebiet stellt sich als unbebaute Grünfläche dar, welche derzeit als extensive Grünfläche genutzt wird. Die Fläche weist keine hohe Strukturvielfalt auf. Es ist lediglich ein kleinerer Baum am Rand des Grundstücks außerhalb der geplanten Baugrenze vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand und der das Plangebiet überwiegend umgebenden Nutzungen ist nicht davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG durch das Bauvorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten. Sollten Rodungen unumgänglich sein, dürfen diese nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September erfolgen und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes abzustimmen.

6.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst momentan Straßenflächen und eine private Grünfläche. Die Übersichtsbodenkarte von Bayern gibt für das Gebiet folgenden Bodentyp vor:

- Fast ausschließlich Lehm (Bodengruppe II) (Miozäne Serie, Falten- oder Vorlandmolasse) Geologische Einheit: Fluviale Unter Serie, Wechselfolge aus Fein- bis Mittelsand, Glimmer führend, lokal kalkig verfestigt, und Ton, Schluff oder Mergel, kompaktiert

Die Planung und die daraus resultierende Versiegelung, beeinträchtigen die Bodenfunktion. Jedoch ist aufgrund der geringen betroffenen Flächen von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Zudem ist unverschmutztes Regenwasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern.

6.4 Schutzgut Fläche

Der Flächennutzungsplan sieht für das Plangebiet im Bereich des neu geplanten Wohnhauses ein Dorfgebiet vor. Die Planung von dem Gebäude verursacht eine neue Versiegelung des Grundstückes. Durch ein stark begrenztes Baufenster fällt diese allerdings nur geringfügig aus. Im Bereich der herzustellenden Ausgleichsflächen wird durch die Anpflanzung der Boden aufgewertet da hier keine Düngemittel durch landwirtschaftliche Nutzung mehr eingesetzt wird.

6.5 Schutzgut Wasser

Es liegen im Gebiet keine wassersensiblen Bereiche vor. Das Plangebiet ist zudem nicht überschwemmungsgefährdet. Durch die Neubebauung kommt es zu einer Zunahme der Versiegelung im Plangebiet. Aufgrund des geringen Umfangs sind jedoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

6.6 Schutzgut Luft und Klima

Die neue Bebauung rundet durch die Aufnahme der südlichen und nördlichen Gebäudefluchten lediglich die Dorfstruktur mit Ihrer Ortsrandbebauung entlang der Gartenstraße ab. Das neue Gebäude stellt daher keine nennenswerte zusätzliche Barriere für die vorherrschenden Windverhältnisse dar, da es sich auch um ein freistehendes Einzelhaus handelt, welches sich in seiner Gebäudestellung an die vorhandene Dorfstruktur anpasst.

Nachdem mit der Umsetzung des Planvorhabens lediglich Baurecht für ein Einfamilienhaus geschaffen wird, ist die zu erwartende Versiegelung gering und die damit verbundenen klimatischen Aufheizungseffekte von geringer Bedeutung.

6.7 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück sind keine negativen Auswirkungen für die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich durch die Baumaßnahmen kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen.

6.8 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Raum im südlichen Randbereich von Konzenberg und grenzt jeweils zu zwei Seiten an bebaute Grundstücke an. Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich die „Gartenstraße“, welche nach Westen anbindet. Im Süden und Osten findet der Übergang zur offenen Landschaft statt und ist zugleich der Ortsrand. Die etwas westlicher liegende Ausgleichsfläche grenzt an vorhandene Grünstrukturen an und sorgt für eine Erweiterung dieser. Eine Ortstrandeingrünung ist bereits einige Meter südlicher vorhanden. Dies ist gleichzeitig eine bachlaufbegleitende Eingrünung. Durch die angrenzende Ausgleichsfläche zum Ortsrandbestand wird ein zusätzlicher Übergang von freier Landschaft zur bebauten Dorfstruktur hergestellt. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist daher nicht zu erwarten.

6.9 Kultur und Sachgüter

Im Planbereich und angrenzend daran befinden sich keine Kultur- und Sachgüter. Somit ist keine Beeinträchtigung zu erwarten.

6.10 Wechselwirkung der Schutzgüter

Aufgrund einer zu erwartenden Versiegelung im Plangebiet wird es eine Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser geben. Die Überbauung von Grünfläche und die zu erwartenden Baumfällarbeiten, werden durch eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche kompensiert.

Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, welche eine erhöhte Umweltbetroffenheit verursachen.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund einer Bauanfrage der Eigentümer von Flurnummer 41, für ein Wohnhaus, sieht die Gemeinde für dieses Grundstück die Veranlassung zur Ortsrandabrundung und will daher die Gartenstraße mit der Einbeziehungssatzung abschließen. Aufgrund einer stimmigen Verkehrssituation und der Gestaltung des Ortsrandes wurde der Wendehammer nach Osten als letzte bauliche Anlage in der Gartenstraße verlegt. Dadurch kann das geplante Gebäude in den östlichen und südlichen Fluchten der Nachbargebäude errichtet werden und schließt die Bebauung gegliedert ab.

7.2 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt unter Teil C) 8.3 der Begründung und wird festgesetzt unter Teil B) Textliche Festsetzungen § 4 Ausgleichsmaßnahmen. Die Fläche zur Ausgleichsflächenherstellung ist in Teil A) Planzeichnung innerhalb des teilräumlichen Geltungsbereichs II dargestellt.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

Die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung regelt sich nach § 34 Abs. 1 bis 3a BauGB. Um die städtebauliche Ordnung sicherzustellen, werden darüber hinaus gem. § 34 Abs 5 Satz 2 BauGB zusätzliche Festsetzungen getroffen, welche im Folgenden begründet werden.

Zur Art der baulichen Nutzung wird keine explizite Festsetzung getroffen, da hier zum einen eine konkrete Anfrage zur Errichtung eines Einfamilienhauses besteht und zum andern aufgrund der Umgebung lediglich Wohnnutzung entstehen kann. Anderweitige Nutzungen, welche nicht einem Allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) entsprechen würden, sind faktisch nahezu auszuschließen.

8.1 Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche für das Hauptgebäude ist in der Planzeichnung entsprechend durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Grenzen des Baufensters ergeben sich aus den Fluchten der bestehenden Nachbarbebauung und sorgt somit für einen geordneten Ortsrand. Garagen und Carports können zudem für mehr Flexibilität in der dafür vorgesehenen Umgrenzung errichtet werden. Nicht überdachte Stellplätze sowie kleinere Nebenanlagen (bis 15 m²) haben für die Ortsabrundung keine relevante Bedeutung und dürfen daher überall auf dem Baugrundstück errichtet werden.

8.2 Grünordnung

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. Dadurch wird die Regenwasserrückhaltung und Versickerung unterstützt und das Kleinklima und die Biodiversität gefördert.

Ebenso verbessert die Pflanzung von Bäumen die Biodiversität im Geltungsbereich durch Schaffung von Lebensraum für Vögel, Kleintiere und Insekten.

Die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch z.B. Zisternen sorgt für die Entlastung des Kanalsystems. Bei Versickerung auf dem Grundstück verbessert sich durch die Verdunstungskühlung das örtliche Kleinklima.

Aufgrund der Ortsrandlage bekommt die Vermeidung von Zaunsockeln eine wichtige Bedeutung. Kleintieren (z.B. Igel), welche sich zwischen den umliegenden Wiesen und Feldern und den daran angrenzenden Grundstücken aufhalten, muss die Möglichkeit zur Querung gegeben werden. Daher ist zwischen Gelände und Zaun mindestens 10 cm freizuhalten.

8.3 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist aufgrund des Eingriffes in Natur und Landschaft notwendig. Die Ausgleichsfläche wird direkt im Westen auf dem Grundstück mit der Flurnummer 41/10 hergestellt.

Entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (eingeführt am 15. Dezember 2021) wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich durch die Festlegung geeigneter Maßnahmen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sichergestellt. Der Eingriff wird durch Pflanzung einer mit Laubbäumen durchsetzten Strauchhecke geeignet kompensiert.

Eingriffsberechnung nach neuem Leitfaden:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche (m²)	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensivgrünland (Flur-Nr. 41/15, 41/12, 41/13, 41)	gering	983,00	3	0,4	1.179,60
Intensivgrünland (Flur-Nr. 41/15, 41/12, 41/13, 41)	gering	239,00	3	1	717,00
Straßenverkehrsfläche asphaltiert (Flur-Nr. 60/11 und 60/16)	keine	273,00	0	0	0,00
Summe des Ausgleichsbedarfs (WP)		1.495,00			1.897

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Versickerungsfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Einbeziehungssatzung §3 (3) 1	5
Es sind innerhalb der privaten Grundstücksfläche drei heimischer Laub- oder Obstbäume zu pflanzen	Biodiversität im Quartier, Schaffung von Verschattung	Einbeziehungssatzung §3(3) 2	5
Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken	Biodiversität im Quartier, Verdunstungskühlung	Einbeziehungssatzung §3 (3) 4	5
Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (keine Sockel)	Insekten- und Kleintierschutz	Einbeziehungssatzung §3 (3) 5	3
Summe			18

Summe Ausgleichsbedarf Einbeziehungssatzung „Gartenstraße - Konzenberg“ (WP)	1.555
---	--------------

Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen (naturnahe und wasseraufnahmefähige Grundstücksgestaltung, Baumpflanzungen, Versickerungs- bzw. Rückhaltemaßnahmen und Sockelfreihaltung) werten den aktuellen Ist-Zustand auf. Diese Gestaltungsvorgaben fördern die Artenvielfalt und den natürlichen Wasserkreislauf.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein relativ großes Einzelgrundstück handelt, das jedoch durch die Positionierung der Baugrenze zonierte wird, wird es vor allem im Süden und Osten

einen großen Gartenanteil geben, welcher wie bereits beschrieben gärtnerisch/naturnah angelegt werden muss und in Zukunft nicht mehr landwirtschaftlich genutzt wird. Durch die fehlende Nutzung als landwirtschaftliche Wiesenfläche entfällt der Dungeintrag auf den privaten Grünflächen im gesamten Plangebiet.

Ausgleichsfläche

Die Fläche im Geltungsbereich II wird im Ausgangszustand als Grünland (Landwirtschaft) genutzt und besitzt keine Gehölzstruktur. Der Geltungsbereich II dient vollständig der Ausgleichsflächenherstellung und umfasst gemäß nachfolgender Ausgleichsberechnung 223 m².

Ausgleichsberechnung:

Maßnahmen-Nr.	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume									
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland genutzt	3	B112	Mesophile Hecken	10,00	223 m²	7,00	0,00	1.561,00
Summe des Ausgleichsumfangs							223 m²			1.561

Gegenüberstellung:

Summe des Ausgleichsumfangs	WP	1.561
Summe Ausgleichsbedarf EBS „Gartenstraße - Konzenberg“	WP	1.555

Ausgleichsmaßnahmen:

Die Anpflanzung auf der Teilfläche der Flur-Nr. 41/10 ist durch eine zweireihige Strauchhecke mit heimischen Sträuchern und Bäumen herzustellen mit festgesetzten Pflanzabständen und Pflanzenanzahl. Die Fläche ist dabei so gewählt das eine Mindestbreite von 5 m eingehalten wird um eine Mindestqualität und somit auch geeigneten Nutzen als Ausgleichsfläche herstellen zu können.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Gemeinde Haldenwang liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf flachgeneigten Dächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich gesamt	1.718 m²	100,0 %
Teilräumlicher Geltungsbereich I	1.495 m ²	87 %
- davon Bauflächen	1.126 m ²	65,5 %
- davon öffentliche Verkehrsflächen	369 m ²	21,5 %
Teilräumlicher Geltungsbereich II (Ausgleichsfläche auf Teilfläche der Flur-Nr. 41/10)	223 m ²	13 %