

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan**

**„Poppenwiesen und
Bergmähder – 4. Änderung“**

Gemeinde Haldenwang

Teil B: Begründung

Entwurf i. d. F. vom 05.07.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanverfahren	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	5
2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
3	Planungsrechtliche Ausgangssituation/Einfügung in die Bauleitplanung	6
3.1	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
3.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
3.3	Verbindliche Bauleitplanung	6
4	Vorhabenplanung	7
5	Planungsalternativen	7
6	Durchführungsvertrag	7
7	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	8
7.1	Lage, Größe und Erschließung des Geltungsbereiches	8
7.2	Geländebeschaffenheit	8
7.3	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches	8
7.4	Bestand außerhalb des Geltungsbereiches	9
8	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	9
8.1	Art der baulichen Nutzung	9
8.2	Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen	9
9	Verkehrerschließung	10
10	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	10
11	Naturschutz und Grünordnung	10
11.1	Planungsrechtliche Vorgaben bzgl. Naturschutz und Grünordnung	10
11.2	Bestandsituation	11
11.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
11.4	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	11
12	Spezieller Artenschutz	12

13	Ver- und Entsorgung	13
14	Bodendenkmalschutz	13
15	Brandschutz	13
16	Umweltbericht/Umweltprüfung	14
17	Planungsstatistik	14
17.1	Flächenstatistik Geltungsbereich	14
17.2	Maximale Grundfläche im Geltungsbereich	14
18	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes/Durchführungsvertrag	15
19	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	15
20	Anlagen	15
21	Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	15
22	Verfasser	16

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat in seiner Sitzung vom 05.07.2017 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Poppenwiesen und Bergmähder – 4. Änderung" beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

1.2 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a Abs. 1 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB aufgestellt.

Die vorgegebenen Kriterien hierzu sind erfüllt. Dies betrifft

- eine Nachverdichtung der derzeit bestehenden Bebauung gemäß Zulässigkeit nach rechtsverbindlicher Bebauungsplanung,
- eine Größe der überbaubaren Grundfläche von max. ca. 0,5 ha sowie
- einem Nicht-Vorliegen von Anhaltspunkten dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.
- Durch den Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO bzw. eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 m² festgesetzt. Entsprechend ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Durchführung einer Umweltprüfung nicht erforderlich.

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist in den Bebauungsplan ein grünordnerischer Fachbeitrag (GOF) integriert worden (vgl. Kap. „Naturschutz/Grünordnung“).

Im Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Auf die Anwendung der Eingriffsregelung wird verzichtet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB).

Zur Berücksichtigung der Belange des speziellen Artenschutzes, hier zur Verhinderung von Verbotstatbeständen nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird anhand des Bebauungsplanes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Hierzu ist in den Bebauungsplan als Teil des v. g. Fachbeitrags „GOF“ ein Fachbeitrag zur saP integriert worden (vgl. Kap. „spezieller Artenschutz“).

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 05.07.2017 beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom lag vom bis im Rathaus der Gemeinde Haldenwang öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Haldenwang hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Frau Dr. Sabrina Huber und Herr Mathieu Huber, Schmiedberg 13, 89331 Burgau planen die Errichtung eines Wohngebäudes in der Gemeinde Haldenwang, Ortsteil Konzenberg südlich der Birkenstraße auf Teilen der Flurstücke Nrn. 104 und 105. Dieses Vorhaben befindet sich innerhalb der Geltungsbereiche von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen der Gemeinde Haldenwang: Bebauungsplan „Poppenwiesen und Bergmähder“ von 1978 und nachfolgenden Änderungsbebauungsplänen (vgl. Kap. „Verbindliche Bauleitplanung“). Gemäß der rechtsverbindlichen Festsetzungen dieser Bebauungspläne ist das Vorhaben derzeit nicht genehmigungsfähig (z. B. Lage Gebäude außerhalb Baugrenzen, Nichtentsprechung vorgegebener Gestaltungsfestsetzungen entsprechend der bauleitplanerischen Zielvorstellungen aus den 1970er Jahren.

Da die Vorhabenfläche Teil von festgesetztem Baugebiet, d. h. eine innergemeindliche Baulücke ist und die Gemeinde Haldenwang das Ziel der Stärkung der Innenentwicklung verfolgt, soll durch den vorliegenden Bebauungsplan Baurecht für v. g. Vorhaben geschaffen werden zur Verwirklichung einer modernen Bebauung für eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung. Um diese Zielsetzung auch auf weitere Baulücken im Plangebiet zu übertragen, werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorgaben für neue Gebäude ergänzt, z. B. Zulässigkeit Flachdachgebäude.

Das im Vergleich zur umliegenden Bebauung relativ umfangreiche Neubauvorhaben mit der Bezeichnung „Villa Huber“ soll Impulsgeber sein, um die städtebauliche Qualität des gesamten umliegenden Quartiers zu erhöhen. Für das Neubauvorhaben liegt eine architektonische und freiräumliche Planung des Architekturbüros raumbau architekten, Salzburg vor. Diese ist als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. Teil C des Bebauungsplanes).

Das Neubauprojekt „Villa Huber“ ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- 2-geschossiger Wohnhauskomplex mit Flachdach, integriert in die Hangsituation mit z. T. steilerer Böschung, wobei Teile der Bebauung hangseitig zur Integration in die Landschaft überdeckt und bepflanzt werden
- Nutzfläche mit ca. 800 m²
- Zufahrt von Norden von der Birkenstraße aus
- teilweise Unterbringung von Stellplätzen innerhalb eines Garagenkomplexes

Westlich des geplanten Vorhabens „Villa Huber“ befinden sich zwei unbebaute Grundstücke: Flur-Nrn. 106/5 sowie 106/6. Sie liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Für das Gebiet Poppenwiesen und Bergmähder“ gemäß Bekanntmachung vom 01.03.1978. Da die rechtsverbindliche Bebauungsplanung im Zwischenbereich zwischen diesen Grundstücken und dem Vorhabengebiet der Villa Huber eine öf-

fentliche Verkehrsfläche zur Verbindung einer zwischenzeitlich südlich hergestellten Erschließungsstraße (Eichenstraße) und der Birkenstraße im Norden festsetzt und diese Verbindungsstraße nicht mehr erforderlich ist, bezieht der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan auch die genannten Flurstücke als nichtvorhabenbezogener Teil des Bebauungsplanes in den Geltungsbereich ein zur Herausnahme der öffentlichen Verkehrsfläche. Diese Einbeziehung erfolgt gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, wonach einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können. Damit dient der Bebauungsplan auch zur Anpassung des Baurechts an festgesetzte, jedoch nicht mehr erforderliche öffentliche Verkehrsflächen.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation/Einfügung in die Bauleitplanung

3.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Haldenwang ist gemäß aktuellem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013) bzw. gemäß Regionalplan Donau-Iller (RP) als Gemeinde ohne zentrale Funktion ausgewiesen. Für das Bebauungsplangebiet liegen keine räumlich konkretisierten Zielaussagen im LEP bzw. RP vor.

Da es sich vorliegend um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, wird dem Ziel der Begrenzung des Flächenverbrauchs, insbesondere der Nutzung vorhandener Baulandreserven entsprochen.

3.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Haldenwang verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Dieser stellt im Planbereich im westlichen Teil „Wohnbaufläche“ dar. Im östlichen Teil ist „Grünflächen mit Busch- und Baumgruppen“ dargestellt.

Nachdem der vorliegende Bebauungsplan im westlichen Teil „allgemeines Wohngebiet“ (WA) und im östlichen Teil „Grünfläche“ festsetzt, ist der Bebauungsplan aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (vgl. Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB).

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet bestehen rechtsverbindliche Bebauungspläne, deren Geltungsbereiche sich z. T. überschneiden:

- Bebauungsplan „Neufassung des Bebauungsplanes Poppenwiesen und Bergmähder – 3. Änderung“ i. d. F. vom 14.03.2012, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 25.07.2012
- Bebauungsplan „Poppenwiesen und Bergmähder für den Änderungsbereich des am 23.02.1978 genehmigten Bebauungsplanes“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 03.07.1981 (genehmigt vom Landratsamt Günzburg vom 16.06.1981)
- Bebauungsplan „Für das Gebiet Poppenwiesen und Bergmähder“, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 01.03.1978

Die jeweils neueren Bebauungspläne heben z. T. die vorausgegangenen Bebauungspläne auf. Im vorliegenden Bebauungsplan werden die jeweils noch gültigen Teilbereiche der verschiedenen Bebauungspläne ersetzt (vgl. Planzeichnung).

Gemäß den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Teile der v. g. Bebauungspläne im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist auf den Flurstücken 105, 106/5 und 106/6 allgemeines Wohngebiet festgesetzt mit der Ausnahme, dass auf dem östlichen Teil des Flurstücks 106/6 zusätzlich auch öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist. Aus dem noch rechtsverbindlichen Teil des Bebauungsplanes von 1978 ergibt sich, dass auch im westlichsten Abschnitt von Flur-Nr. 104 allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die Restfläche von Flurstück-Nr. 104 ist gemäß Bebauungsplan von 1981 als „Grünfläche“ festgesetzt oder liegt außerhalb von Bebauungsplänen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist mit Ausnahme des v. g. einbezogenen Bereichs ein vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB. Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) als Teil C der Planunterlagen. Zwischen der Gemeinde Haldenwang und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem die Durchführung des Vorhabens und die Erschließung geregelt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung im vorhabenbezogenen Teil des Geltungsbereiches sind nur insoweit zulässig, als diese durch den Durchführungsvertrag gedeckt sind.

4 Vorhabenplanung

Die Vorhabenplanung sieht im westlichen Teil der Flurstücke Nrn. 104 und 105 die Errichtung eines Wohngebäudes mit einer Nutzfläche von ca. 800 m² vor (zur näheren Beschreibung siehe Kap. „Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung“).

Die Vorhabenplanung ist im Einzelnen im „Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)“ dargestellt, der einen Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet.

5 Planungsalternativen

Das Grundstück ist im Eigentum der Vorhabenträger, die beabsichtigen, darauf ihr neues Wohnhaus zu errichten. Die Gemeinde hat bereits durch ihre vorausgegangene Bauleitplanung dargelegt, dass sie ein städtebauliches Erfordernis zur Entwicklung von Wohnnutzung in diesem Bereich des Ortsteils Konzenberg sieht. Sie unterstützt daher die Vorhabenplanung der Vorhabenträger grundsätzlich. Insofern bestehen keine Alternativen zu der vorliegenden Bauleitplanung für eine Innerortslage. Die Planung dient der Nachverdichtung des Siedlungsgebietes.

6 Durchführungsvertrag

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag, der vor Satzungsbeschluss zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde abgeschlossen wird. In diesem Durchführungsvertrag werden insbesondere folgende Regelungen getroffen (Aufzählung nicht abschließend):

- Tragung der Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger
- Festlegung zur architektonischen Gestaltung der Neubauten

- Festlegung zur Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festlegungen zur Gestaltung der Freianlagen
- Festlegungen zum Artenschutz/Grünordnung.

7 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

7.1 Lage, Größe und Erschließung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich in Innerortslage des Ortsteils Konzenberg der Gemeinde Haldenwang und umfasst folgende Flurstücke: Flur-Nrn. 104, 105, 106/5 sowie 106/6.

Alle Flurstücke grenzen an die öffentliche Verkehrsfläche der Birkenstraße im Norden und sind über diese verkehrlich erschlossen.

Das Flurstück 105 grenzt zudem im Südwesten an die öffentliche Straßenfläche der Eichenstraße (Flur-Nr. 853/28). Sie ist als Stichstraße ausgebildet und endet in einer Wendeanlage.

Naturräumlich betrachtet befindet sich das Plangebiet östlich des Mindeltals in westexponierter Hanglage am Übergang zwischen Riedel- und Talbereich.

Maßgeblich für die Abgrenzung des Geltungsbereiches ist die zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,0 ha.

7.2 Geländebeschaffenheit

Das Gelände weist am Oberhang Richtung Osten mit ca. 60° eine steile Neigung auf. Richtung Westen läuft der Hang flacher aus. Der Hang ist mit Feldgehölzen bestanden, die sich entlang einer Terrassenkante von Nordosten nach Südwesten erstrecken. Im flacher auslaufenden Bereich befindet sich intensiv gepflegtes Grünland (Fettwiese).

Das Gelände liegt in einem Höhenbereich von ca. 471,4 m ü. NN im Nordwesten bis ca. 497,4 m ü. NN im Südosten.

Dem Bebauungsplan liegt eine Geländehöhenaufnahme des Ingenieurbüros Henle, Nattheim vom 02.03.2017 zugrunde.

Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen, nicht vorhabenbezogenen Grundstücksbereiche (abgegrenzte Baugrundstücke) liegt keine Geländevermessung vor. Das Gelände dieser Grundstücke weist eine flachere Hangneigung auf als der östliche Geltungsbereich.

7.3 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches

Der westliche Bereich ist als Grünland genutzt (Fettwiese). Der östliche, steilere Hangbereich ist waldartig mit Feldgehölzen bestanden. Bei den Baumarten handelt es sich vorrangig um einen Laubbaumbestand (vgl. Kap. „Naturschutz und Grünordnung“).

Über den Planbereich verläuft eine Freileitung. Im Planbereich selbst besteht ein Maststandort. Diese Freileitung ist zum Abbau vorgesehen, so dass bei Verwirklichung des Vorhabens hieraus keine weiteren Baueinschränkungen bestehen.

7.4 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches

Das Plangebiet ist nördlich, westlich und südlich umgeben von vorhandener Bebauung, überwiegend in Form von einzeln stehenden Einfamilienhäusern.

Richtung Osten bzw. Südosten schließt die baumbestandene Hangkante an. Auf der Hangoberfläche befinden sich weitere Wohngebäude sowie Lagerfläche eines Baubetriebes bzw. von Landwirtschaftsbetrieben.

8 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Durch den Abbau der v. g. baubeschränkenden Freileitung, dem nicht mehr bestehenden Erfordernis einer öffentlichen Straßenverbindung zwischen Birkenstraße und Eichenstraße nutzt der vorliegende Bebauungsplan die Möglichkeit zur Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen (Optimierung Baufenster durch Neuordnung der Baugrenzen). Außerdem sollen die Festsetzungen die Umsetzung einer modernen und an die topographischen Gegebenheiten angepassten Architektursprache ermöglichen.

8.1 Art der baulichen Nutzung

Im westlichen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (westlicher Teil Flurstücke Nrn. 104 und 105) sowie in den einbezogenen, nicht-vorhabenbezogenen Flächen des Bebauungsplanes wird „allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt als Voraussetzung zur Errichtung von Wohnnutzung. Damit verschiebt der vorliegende Bebauungsplan die gemäß rechtsverbindlicher Bebauungsplanung vorhandene Baugebietsgrenze (WA-Grenze) im südöstlichen Bereich etwas weiter Richtung Hangböschung. Damit ergibt sich die Voraussetzung zur Integration des neuen Gebäudes in den Hang, ohne zu aufwendige Böschungsveränderungen vornehmen zu müssen. Damit entsteht eine harmonische landschaftsbildverträgliche Einfügung der Neubebauung in die Landschaft.

8.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen

Im vorhabenbezogenen Teil der allgemeinen Wohngebietsfläche auf dem westlichen Teil der Flurstücke Nrn. 104 und 105 erfolgen die Festsetzungen dergestalt, dass ein ca. 60 m langer Gebäudekomplex, der sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt, zulässig wird, der sich in den Hangbereich einfügt (vgl. Teil C: VEP). Die Abgrenzung der Wohngebietsfläche und der Verlauf der Baugrenze ist so gewählt, dass Richtung Osten der Hangbereich mit bestehenden waldartigen Feldgehölzen erhalten bleibt.

Zur Einfügung der Neubaumaßnahme in das hängige Gelände und die Umgebung wird festgesetzt, dass das Gebäude mit einer flachen Dachneigung ausgeprägt werden muss. Vorgesehen ist ein Flachdachkomplex.

Als Anreiz für eine baldige Bebauung der seit längerem unbebauten Baulücken Flur-Nrn 106/5 und 106/6 (einbezogene, nicht-vorhabenbezogene Bereiche) setzt der vorliegende Bebauungsplan eine flexiblere Bebaubarkeit fest als bisher. Entsprechend sind sowohl

Sattel-, Walm-, Pult-, Zelt- oder Flachdachgebäude zulässig. In der Umgebung befinden sich bereits Gebäude mit diesen verschiedenen Ausprägungen. Die Neubebauung fügt sich damit in die Umgebung ein.

9 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Alle Grundstücksbereiche sind von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Birkenstraße im Norden erreichbar. Im Bebauungsplan wird geregelt, dass ausreichende Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten sind.

10 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sind bei der Siedlungsentwicklung die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z. B. Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) möglichst vorrangig zu nutzen (LEP Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“). Als übergeordnete Zielsetzung der Bauleitplanung ist im Baugesetzbuch ebenfalls verankert, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll (§ 1 Abs. 5 BauGB). In der bauleitplanerischen Abwägung ist zudem die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden zu beachten. 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. Der Bebauungsplan dient diesen Zielen.

Zum Bodenschutz ist im Bebauungsplan empfohlen, dass Pkw-Stellplätze mit einem waserdurchlässigen Belag ausgebildet werden sollen.

11 Naturschutz und Grünordnung

Ziel der grünordnerisch naturschutzfachlichen Festsetzungen ist der Erhalt der wertvollen Vegetationsstrukturen im Hangbereich mit einer klaren Abgrenzung gegenüber der zukünftigen Baufläche. Auf den Freiflächen der Baugrundstücke soll eine wohngebietstypische Gartengestaltung ermöglicht werden. Zum öffentlichen Straßenraum hin ist durch Baumpflanzungen eine, den Straßenraum aufwertende Baumbepflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Diese dienen auch als Ersatz für einige Gehölze im unteren Teil des steileren Hanges in der Baufläche, die u. U. nicht erhalten bleiben können bzw. vorausgehend bereits entfallen sind.

11.1 Planungsrechtliche Vorgaben bzgl. Naturschutz und Grünordnung

Für größere Bereiche des Plangebietes liegt gemäß rechtsverbindlicher Bebauungspläne Baurecht für „allgemeines Wohngebiet“ vor. Für den nordöstlichsten Bereich, angrenzend an die Birkenstraße auf Flurstück Nr. 104 ist „Grünfläche“ festgesetzt (vgl. Kap. „Verbindliche Bauleitplanung“).

Die Bäume im Hangbereich von Flurstück Nr. 104 bzw. dem östlichen Teil von 105 sind als „Feldgehölze um Konzenberg“ biotopkartiert (BK Flachland 7528-0049-001). Bei der gesamten baumbestandenen Flächen (auch nordöstlich und südwestlich des biotopkar-

tierten Bereichs) handelt es sich zudem um Wald mit Bodenschutzfunktion gemäß Wald-funktionsplan der Region Donau-Iller (2013).

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH) und europäische Vogelschutzgebiete i. S. d. Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Weitere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

11.2 Bestandsituation

Die Bestandsituation im Plangebiet ist in einem Grünordnerischen Fachbeitrag (GOF) mit Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) im Detail dokumentiert (**Anlage**).

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Lage des Plangebietes angrenzend an bebau-te Wohngebietsflächen und Straßen mit Ausnahme der steileren Hangbereiche das Plan-gebiet nur eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft aufweist.

Durch die vorhandenen Vegetationsstrukturen im steileren Hangbereich im Osten ist dort eine höhere Wertigkeit für Natur und Landschaft zu verzeichnen.

11.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Zur Eingriffsvermeidung und -minimierung werden folgende Maßnahmen geregelt:

- **gestalterische Eingrünungsmaßnahmen:**
 - Festsetzung private Grünfläche
 - straßenraumbezogene Laubbäume
- **Grundwasserschutz:** Wo möglich sollen wasserdurchlässige Beläge verwendet wer-den, um den Versiegelungsgrad zu reduzieren und die Grundwasserneubildung zu begünstigen.
- **Boden-/Erosionsschutz:** Eingriffe in die gem. Waldfunktionsplan als Bodenschutz-wald eingestuften Feldgehölze sind vor allem im steileren Hangbereich zu vermeiden, um erhöhte Bodenerosion zu verhindern und Rutschungen vorzubeugen.
- **Ersatzpflanzungen** (falls Bäume gefällt werden): Baumpflanzungen innerhalb Wohn-gebietsfläche

11.4 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die planerische Entscheidung für eine Bebauung ist bereits vor dem gegenständlichen Verfahren erfolgt. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich. Die Frage nach einer Erhöhung des Versiegelungsgrades durch den vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem Bestand stellt sich nicht, weil bereits vor Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes Baurecht bestand. Insofern hätte eine vergleichbare Nutzung mit entsprechendem Versiegelungsgrad auch im Rahmen der bisherigen zuläs-sigen Bebauung erfolgen können.

12 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Die Prüfung, ob der Vollzug des Bebauungsplanes ohne Verstoß gegen Zugriffsverbote möglich ist, erfolgt dergestalt, dass für den Bebauungsplan eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt wird. Hierzu erfolgt die Integration eines Fachbeitrags „Spezieller Artenschutz“ in den Bebauungsplan. Darin werden eventuell erforderlich werdende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen ermittelt.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde hierzu ein Fachbeitrag von Kling Consult, Krumbach als Teil des Grünordnerischer Fachbeitrags (GOF) erstellt (vgl. **Anlage**). Hierfür erfolgte im Mai 2017 eine Begehung des Plangebietes und des unmittelbaren Umfeldes.

Im Einzelnen wurden aufgrund der Bestandssituation mögliche Zugriffsverbote bzgl. Vögel und Fledermäusen berücksichtigt.

Im Ergebnis des saP-Fachbeitrags wird festgestellt, dass angeführte Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen werden sollen, um damit eine Vermeidung der Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu erreichen (vgl. Textliche Festsetzungen).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nur für den Fall erforderlich, dass einzelne Vermeidungsmaßnahmen nicht umgesetzt werden können, z. B. einzelne Baumkontrollen bei Baufeldfreimachung außerhalb Winterzeit.

Entsprechend kommt der Fachbeitrag unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen zu folgendem Fazit:

- „Die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden nicht verletzt.
- Eine Prüfung der Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG nach § 45 Abs. 7 Nr. 1 bis 5 BNatSchG sowie der Prüfung auf eine Verschlechterung der Population sowie eines günstigen Erhaltungszustandes der Population ist nicht erforderlich.“

Für weitere Einzelheiten wird auf den Fachbeitrag Artenschutz zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den vorliegenden Bebauungsplan verwiesen, der Teil der Anlage „GOF“ zur Begründung ist.

13 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist im Rahmen der Umsetzung durch Anschluss an die Netze der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger sicherzustellen.

Die Wasserversorgung ist durch einen mengen- und druckmäßig ausreichenden Anschluss an die Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Haldenwang zu gewährleisten.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch einen Anschluss an die zentralen Abwasserentsorgungsanlagen der Gemeinde Haldenwang sicherzustellen.

Die Elektrizitätsversorgung kann durch Anschluss an bestehende Netze gewährleistet werden. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN- bzw. VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser (Dach- und befestigte Hofflächen) sowie das Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen soll gemäß geltender wasserrechtlicher Bestimmungen soweit möglich vor Ort dezentral versickert werden. Zum Sammeln und Nutzen des Regenwassers werden Zisternen empfohlen. Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes liegen aktuell nicht vor. Die Vorschriften der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)“ und der „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW)“ sind bei einer Versickerung zu beachten. Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“, April 2005 zu bemessen. Die qualitative Beurteilung des Niederschlagswassers hat nach dem Merkblatt DWA M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, August 2007 zu erfolgen.

14 Bodendenkmalschutz

Gegenwärtig sind im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

15 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

16 Umweltbericht/Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, bei der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB gewürdigt werden. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung in beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² und folgende weitere Bedingungen erfüllt sind:

- Keine Begründung von Baurecht für Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durch den Bebauungsplan und kein Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine max. zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² verbindlich fest. Außerdem begründet er kein Baurecht für Vorhaben, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

Eine überschlägige Abschätzung der Eingriffe durch die Planung in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass durch die zulässig werdenden Eingriffe keine unverträgliche Umweltbeeinträchtigung erfolgt.

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Es bestehen somit keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB.

17 Planungsstatistik

17.1 Flächenstatistik Geltungsbereich

Gesamtfläche Geltungsbereich	9.768	m ²	100 %
davon			
• Private Grünfläche-Hangwald	3.680	m ²	37,7 %
• Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.088	m ²	62,3 %
davon			
• WA 1	4.567	m ²	
• WA 2	1.521	m ²	

17.2 Maximale Grundfläche im Geltungsbereich

Max. Grundfläche im Geltungsbereich

Fläche WA 1 + WA 2 mit max. GRZ 0,3 6.088 m²

→ $6.088 \text{ m}^2 \times 0,3 = 1.826 \text{ m}^2$ max. Grundfläche gemäß § 13a Abs. Nr. 1 BauGB

18 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes/Durchführungsvertrag

Alle Grundstücksflächen im Geltungsbereich sind vollständig erschlossen. Öffentliche Erschließungsmaßnahmen wie straßenbauliche oder naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Soweit dennoch Regelungen zur Umsetzung oder Kostentragung erforderlich werden, werden diese bis zum Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 1 BauGB vereinbart.

19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 3 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 4 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 5 E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, München
- 6 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 7 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 8 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 9 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 10 Lechwerke AG Augsburg
- 11 Naturpark Augsburg - Westliche Wälder im Landratsamt Augsburg
- 12 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 13 Regionalverband Donau-Iller
- 14 schwaben netz gmbh
- 15 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 16 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 17 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Mindel/Kammel Offingen
- 18 Zweckverband Wasserversorgung Glött-Gruppe

20 Anlagen

Kling Consult, Krumbach: Grünordnerischer Fachbeitrag mit Fachbeitrag Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), Stand 05.07.2017

21 Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Teil A: Planzeichnung und textliche Festsetzungen, Entwurf vom 05.07.2017

Teil B: Begründung vom 05.07.2017 mit Anlagen

Teil C: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) vom 05.07.2017

22 Verfasser

Team Regionalplanung/Bauleitplanung/Recht

Krumbach, 05.07.2017

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Dr. Wolf

Ausfertigungsvermerk:

Gemeinde Haldenwang, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister