

GEMEINDE ADELZHAUSEN

3. Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplan Nr. 26 „Heretshausen-Mitte“

Flur-Nr. 898, 899, 901, 910/3 und 918/2
Gemarkung Heretshausen

U M W E L T B E R I C H T



INHALT:

Erläuterungsbericht (18 Seiten)

Anlage A: Lageplan zur Flächenbilanz M 1:1.1000

Genehmigungsfassung vom 08.11.2017

**Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)**

Bergstraße 11
86875 Emmenhausen
Tel.: 08246/ 960 758
Fax.: 08246/ 960 780
e-mail: Mohrenweis.LA@t-online.de



Adelzhausen, den 29.05.2018

Lorenz Braun
.....
Lorenz Braun, Erster Bürgermeister

UMWELTBERICHT

1. Einleitung:

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Im zentralen Ortsbereich von Heretshausen liegt neben der Pfarrkirche St. Laurentius ein ortsbildprägendes, ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäudeensemble. Alle drei Gebäude des Dreiseithofs (Wohnhaus und zwei Nebengebäude) sind denkmalrechtlich geschützt (D-7-71-111-9).

Nach jahrelangem Leerstand fand sich eine Investorengruppe, die die drei Gebäude zu Wohnzwecken und dem Einbau einer Gewerbeeinheit umbaut und umnutzt. Da die Flächen innerhalb des bebauten Ortszusammenhangs nach § 34 BauGB liegen, wäre planungsrechtlich keine Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich gewesen. Der Umbau und die Umnutzung sind zwischenzeitlich baurechtlich bereits genehmigt. Die Gemeinde möchte aber ihre Planungshoheit geltend machen, um eine denkmalwürdige Umsetzung der nötigen Stellplätze zu garantieren. Zunächst war für die Ausweisung der Stellplätze der Innenhof vorgesehen, welcher zur Ortstraße zugewandt liegt. Die Stellplätze sollen aber unter städtebaulichen und denkmalpflegerischen Aspekten vor allem in den rückwärtigen und seitlichen Bereichen des Ensembles angeordnet werden. Teilweise ist hierfür im Flächennutzungsplan eine Grünfläche ausgewiesen. Daher sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die rückwärtigen Stellplätze geschaffen werden. Desweiteren kann durch den Bebauungsplan die Bebauung der weiteren vorhandenen Grundstücksflächen geregelt werden, auf denen sich bisher landwirtschaftliche Nebengebäude und Siloanlagen u.a. befinden.

Mit dem vorliegenden Bauleitplanung „Heretshausen-Mitte“ sollen nun die rechtlichen Voraussetzungen für die neue Nutzung des Ensembles als „Gemischte Baufläche Dorfgebiet - MD“ geschaffen werden.

Das Vorhaben kann nicht vollständig aus dem aktuellen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde, Fassung vom 14.07.2008 entwickelt werden. Daher wird eine Änderung des FNP im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Bebauungsplan besteht aus 2 Teilen: Teil 1 auf Flur-Nr. 898 und 918/2 als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 BauGB mit zwei Teilbereichen: MD-1 ist der östliche Teil mit dem Gebäudeensemble und Erschließungsweg, MD-2 der westliche Teil mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden/Garagen (siehe Nutzungsschablone in der zeichnerischen Darstellung).

Teil 2 auf den westlichen Flur-Nr. 899 und 901 sowie 918/2 Straße wird als einfacher Bebauungsplan nach § 34 BauGB (Gebäudebestand und Freiflächen im Westen) festgesetzt.

Um eine Nutzungseinschränkung für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe hinsichtlich der Lärm- und Immissionsbelastung zu vermeiden, wird die Nutzung als Dorfgebiet festgesetzt.

Erstellt wurden zwei Immissionsgutachten zur Geruchsbelastung durch Emissionen aus Tierhaltungsanlagen sowie eine schalltechnische Untersuchung zur Parkplatzsituation. Beide Gutachten haben eine Unterschreitung der zulässigen Belastungswerte prognostiziert (siehe Kap. Schutzgut Mensch).

Alle drei denkmalgeschützten Gebäude müssen im Rahmen der Umnutzung und Sanierung erhalten werden. Ein Abbruch ist nur bei dem bereits eingestürzten Westteil der mittigen Scheune erlaubt. Somit wird im Teil 1 MD-1 eine nur geringfügige Erhöhung der bisher versiegelten Flächen stattfinden.

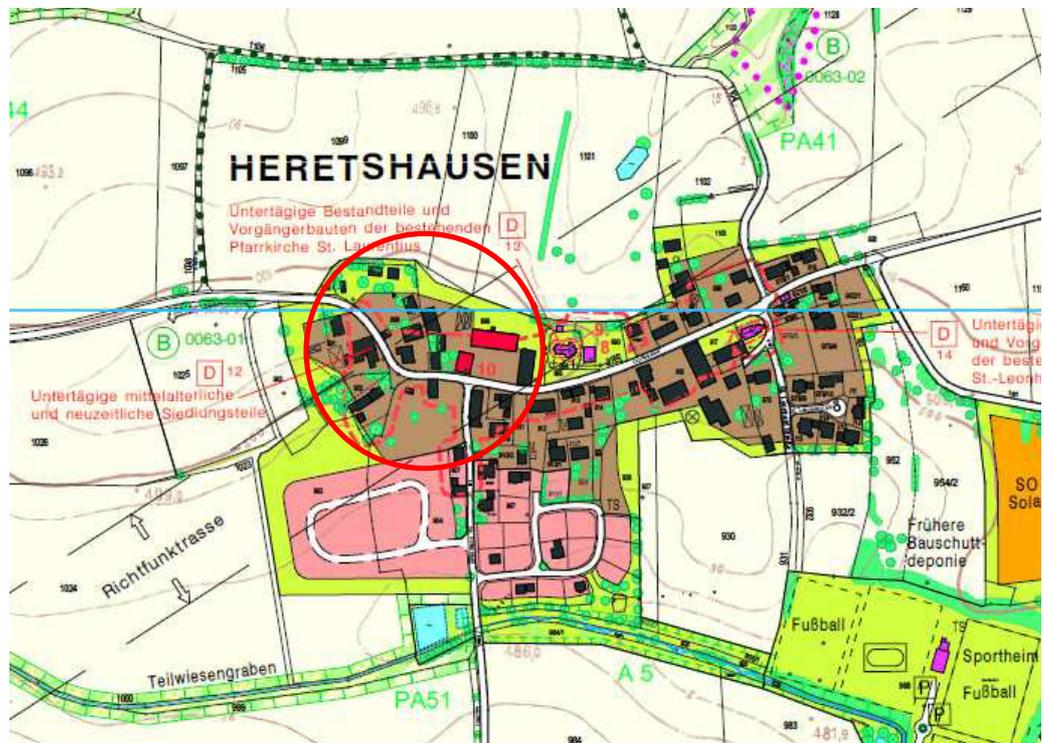
Im Auftrag der Immobilien11-Gruppe/Heretshausen GmbH & Co. KG aus Grünwald/Augsburg wurden bereits Architektenentwürfe erstellt von Büro aaarchitekten Kohlberger | Zech | Tentschew aus Augsburg. Demnach sind folgende Einheiten geplant: Bauernhaus 6 Wohneinheiten; Scheune Mitte 4 Reihenhäuser mit 6 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit (Büro, Atelier) im Ostteil; Wirtschaftshof Ost 5 Reihenhäuser.

Der Geltungsbereich umfasst 21.998 qm und liegt im zentralen Ortsbereich von Heretshausen an der Dorfstraße, Ortsteil der Gemeinde Adelzhausen, Landkreis Aichach-Friedberg. Die Bundesautobahn A 8 verläuft ca. 1,4 km südwestlich von Heretshausen.

Das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH) 7433.371.02 „Paar und Ecknach“ mit dem Teilbereich Kabisbachtal liegt nördlich, das Ecknachtal östlich von Heretshausen (s. Kap. Schutzgut Arten und Biotope).

Abb.1: Lage des Planungsgebiets (aus FNP 2008)

Abweichend zur FNP-Darstellung sind lt. BayernviewerDenkmal alle drei Teile des Ensembles (auch das östliche Nebengebäude) denkmalrechtlich geschützt



1.1 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen bedeutenden Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung:

Im Baugesetzbuch (BauGB 2007) wird eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt...“ gefordert. Diese Planungen „sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz...“ (§1, Abs. 5 BauGB). Auch wird ein flächensparendes Bauen angemahnt (§1a, BauGB). Der Immissionsschutz stellt bei der zukünftigen Nutzung wichtige gesetzliche Vorgaben.

Anzuwenden sind auch Vorgaben aus der Naturschutzgesetzgebung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG, § 18, § 19).

Gebietsbezogene Aussagen in Plänen:

Regionalplan der Region Augsburg (9), Fassung vom 25.09.2007

Im Regionalplan der Planungsregion 9 Augsburg sind das benachbarte Dasing als Kleinzentrum, Aichach und Friedberg als Mittelzentren und das Gemeindegebiet von Adelzhausen als „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg“ ausgewiesen. Die „Äußere Verdichtungszone“ der Gemeinde Dasing und der „Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum“ der Stadt Friedberg grenzen an das Gemeindegebiet von Adelzhausen an. Das Vorranggebiet für die Trinkwasserversorgung T 114 liegt im südöstlichen Teil des Gemeindegebiets von Adelzhausen, jenseits der BAB 8. im weiträumigen Umfeld von Landmannsdorf, die Ortslage selbst ist ausgenommen. Die ca. 900 m östlich des Plangebiets fließende Ecknach ist als Vorranggebiet für Hochwasser H 8 (Sicherung des Hochwasserabflusses und –rückhaltung) ausgewiesen.

Vom „Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 10 Paar- und Ecknachtal“ liegen Teilbereiche nördlich von Heretshausen entlang des Kabisbachs sowie östlich entlang der Ecknach.

Das „Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 19 Waldgebiete östlich von Augsburg“ auf dem Gemeindegebiet von Adelzhausen liegt südlich der BAB 8.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

LEP 3. Siedlungsstruktur

LEP 3.1. Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.2. Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

LEP 8 Kultur

LEP 8.4.1. Schutz des kulturellen Erbes

(G) Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

In der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplans vom 14.07.2008 ist die Flur-Nr. 898 „Gemischte Baufläche Dorfgebiet“ mit „Grünflächen“ am westlichen und nördlichen Rand dargestellt. Die östlichen Flur-Nr. sind als „Gemischte Baufläche Dorfgebiet“ mit „Grünflächen“ am nördlichen Rand dargestellt.

Das nördlich von Heretshausen verlaufende Kabisbachtal ist als FFH-Gebiet Paar- und Ecknachtal sowie als „Potentielle Ausgleichs- und Ersatzbereiche für Eingriffe in Natur und Landschaft mit Nummer“ ausgewiesen. Dies gilt ebenso für das östlich verlaufende Ecknach-

tal, welches als „Gebiet mit hohem Strukturreichtum und besonderer Bedeutung für den Schutz des Landschaftsbildes“ dargestellt ist. Beide Talbereiche weisen eine hohe Biodiversität auf.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Schwerpunkt im Gemeindegebiet ist das ABSP-Projekt „Ecknachtal“ mit der Zielformulierung, den Abschnitt des Ecknachtals nordöstlich von Adelzhausen zum Naturschutzgebiet auszuweisen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung:

Das Planungsgebiet besteht aus den vier Flurstücken Nr. 898, 901, 910/3 und 918/2. Für den Bereich des denkmalgeschützten Ensembles westlich der Pfarrkirche mit der geplanten Umnutzung gibt der Bebauungsplan differenzierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung. Im westlichen Bereich am nordwestlichen Ortsrand erfolgen keine Festsetzungen im einfachen Bebauungsplan. Die Erschließung des neuen Dorfgebiets erfolgt über die Dorfstraße sowie über eine private Erschließungsstraße über die Flur-Nr. 910/3 mit Wendehammer im Norden.



Abb.2:
Orthofluorbild
des Planungs-
gebiets
(Quelle: Bayer.
Vermessungs-
verwaltung)

Im Einzelnen sind die Schutzgüter wie folgt zu beschreiben, zu bewerten und die Auswirkungen darauf zu prognostizieren. Dabei wird in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen unterschieden und die Beurteilung der Erheblichkeit erfolgt in den Stufen „gering“, „mittel“ und „hoch“.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung

- Naturräumliche Haupteinheit des „Donau-Isar-Hügellandes (062.) Untereinheit: „Pfaffenhofener Hügelland“ 062.11. (Graul, 1962).
- tertiäre Ablagerungen der Sedimente der Urzeitströme, die sog. „Obere Süßwassermolasse“ vor ca. 14 Mio. Jahren; dann jüngere angeschwemmte Ablagerungen der Ecknach und ihrer Zuflüsse in den Flußbetten und Talböden
- Bodentyp und Bodenart: Braunerde aus glimmerreichem, schluf-

fig-lehmigem bis tonig-lehmigem Molassematerial; tief- mittelgründiger Lehmboden, mittleres Filtervermögen und Durchlässigkeit

- Plangebiet topographisch bewegt MD-1: Grundstücksgrenze Süd bei 497,84 m ü.N.N., - Verkehrsfläche im Norden bei 503,50 m ü.N.N.; MD-2: Grundstücksgrenze Süd bei 498,65 m ü.N.N., höchster Punkt Baufenster Mitte bei 504 m ü.N.N.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

- Bodenverdichtung und Störung des Bodengefüges durch Baumaschinen

Anlagebedingte Auswirkungen

- sehr geringer Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen nördlich der neuen privaten Erschließungsstraße
- MD-1: sehr geringe Versiegelung bisher offenen Bodens aufgrund Umnutzung der bestehenden Gebäude: Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 in MD-1 können bis zu 50 % der Nettobauflächen dauerhaft durch Gebäude versiegelt werden,
- MD-2: relativ geringe Neuversiegelung möglich - bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 dürfen 30 % durch Gebäude versiegelt werden, 3 Baufenster – nördliches Baufenster auf bisher als Grünfläche ausgewiesener Fläche
- Eine Überschreitung der GRZ-Werte um 50 % durch zusätzliche Grundflächen (Terrassen, Stellplätze, Nebenanlagen) ist zulässig.
- Befestigung der ca. 57vorgesehenen Stellplätze mit wasserdurchlässigen Materialien
- Abgrabung/Einschnitt für Erschließungsstraße im Norden, Stützmauer bis 2m höher zulässig

Betriebsbedingte Auswirkungen

- durch Wohnnutzung keine deutlich erhöhten betriebsbedingten Belastungen für Schutzgut Boden
- neue Zufahrten und Erschließung: geringfügig erhöhte Belastungen für das Schutzgut Boden (Salz, Abrieb von Reifen).

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Aufgrund der Umnutzung bestehender Bausubstanz in MD-1 sowie der niedrigen zulässigen Grundflächenzahlen in MD-2 sind geringe Auswirkungen auf das gewachsene Bodengefüge und somit Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit auf das Schutzgebiet Boden zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER:

Beschreibung:

- Keine oberirdischen Gewässer oder oberirdische wasserführende Gräben im Geltungsbereich oder im direkten Umfeld vorhanden.
- Gewässerläufe Kabisbach ca. 500 m nördlich, Ecknach ca. 900 m westlich, namenloser Zufluß zum Kabisbach ca. 300 m nordöstlich

- Aufwertungsbedarf des westlichen Ecknachteles durch Gewässerentwicklungsplan, Entfernung von Sohlshalen (LP, Maßnahmen Biotopverbund Ecknachtal Anlage 3)
- hoher Grundwasserflurabstand

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und Grundwasservorkommen

Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern und Grundwasservorkommen
- durch geringe Neuversiegelung nur geringe Reduzierung der Retentionsflächen und des Oberflächenabflusses sowie der Grundwasserneubildung
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten und andere befestigte Flächen auf den Grundstücken reduziert negative Folgen

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine betriebsbedingten Auswirkungen auf Oberflächengewässer und Grundwasservorkommen

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Aufgrund der geringen Flächenversiegelung und der ausreichend weiten Entfernung des Baugeschehens zu den Oberflächengewässern und dem Grundwasser sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser insgesamt als gering einzustufen.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT:**Beschreibung:**

- Klima des Gemeindegebietes trocken bis mäßig feucht (LP, S. 10, 2008)
- Jahresniederschlagsmenge: 700 mm
- Jahresmitteltemperatur: 7-8 Grad C
- Wind: überwiegend westliche Einflüsse
- West-Ost - Gliederung des Landschaftsraums im Bereich Kabisbachtal: Frischluftbahnen und gute Durchlüftung und entlang der Hauptwindrichtung

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre Luftbelastung durch Einsatz von Baumaschinen während der Baumaßnahme

Anlagebedingte Auswirkungen

- Keine zusätzliche Beeinflussung von Frischluft- und Kaltluftbahnen aufgrund Umnutzung Gebäudebestand und geringer Neuschaffung von Baurecht
- Geringe Reduzierung der Kaltluftproduktion durch Zunahme be-

- festigter, aber wasserdurchlässiger Flächen
- Geringe Erhöhung der Lufttemperatur aufgrund geringer Flächeninanspruchnahme und Versiegelungsgrad

Betriebsbedingte Auswirkungen

- erhöhter PKW-Anliegerverkehr durch deutliche Zunahme der Wohneinheiten (siehe auch Schutzgut Mensch)

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind durch geringe neue Flächeninanspruchnahme sowie die begrenzte Höhe der Einzelbaukörper insgesamt als gering einzustufen.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN:

Beschreibung:

- Geltungsbereich: Keine Schutzgebiete im Sinne des BayNatSchG Art.7 bis 12 nämlich Naturschutzgebiete, Nationalparks, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Landschaftsbestandteile, Natura 2000- Gebiete, keine Biotope oder Nachweise für Rote-Liste-Arten.
- Nächstgelegene Biotope, Ankaufsflächen, Sonstige Flächen und Ausgleichs- und Ersatzflächen laut Ökoflächenkataster:
 - Biotop-Nr. 7632-0063: „Heckenstrukturen nördlich Heretshausen“, 4 Teilflächen, nächstgelegene TF 001 direkt westlich des GB, weitere ca. 350 m nordöstlich. TF 001: eichen- und haselreiche Baumhecken mit dichtem, artenreichen Unterholz und eutrophierter Krautschicht
 - Biotop-Nr. 7632-1183: „Feuchtgebiet mit kleinflächiger, magerer Flachlandmähwiese am Kabisbach südlich bis südwestlich Heilbach“; 2 Teilflächen, nächstgelegene TF 001 ca. 440 m nordöstlich
 - Sonstige Fläche 7360/1098/0-175433, ca. 70 m nordwestlich
 - Sonstige Fläche 7360/1105/0-175449, ca. 190 m nördlich
 - Ausgleichs- und Ersatzfläche 7360/970/20-135846, ca. 220 m südöstlich
 - Ausgleichs- und Ersatzfläche 7360/1120/0-136265, ca. 450 m nordöstlich, ca. 220 m südöstlich
 - Biotop-Nr. 7632-1176: „Feuchtgebiet an der Ecknach“, ca. 630 m südöstlich
 - Ankaufsfläche 7360/1135/0-85763, ca. 640 m nordöstlich
- Nächstgelegenes FFH- und Natura-2000-Gebiet 7433.371.02 Paar und Ecknach, Teilbereich Kabisbachtal ca. 320 m nördlich, Teilbereich Ecknachtal ca. 620 m südöstlich
- Bestand an spontanem Gehölzaufwuchs im Umfeld des Baudenkmals sowie von älterem Gehölzbestand auf den Freiflächen von MD-2 und dem westlichsten Teil



Abb. 3:
 Amtlich kartierte Biotope, Ankaufsflächen, Sonstige Flächen und Ausgleichs- und Ersatzflächen laut Ökoflächenkataster
 FFH-Gebiet (rosa)
 Quelle: Fachinformationssystem Naturschutz FIN Web)

spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

saP

Die nach Europarecht notwendige artenschutzrechtliche Prüfung umfasst grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen:

- Die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat)
- Die europäischen Vogelarten
- Die darüber hinaus nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Die Eingriffsregelung hat einen ganzheitlichen Ansatz, der den Artenschutz im Hinblick auf diese geschützte Arten bereits umfassend als Bestandteil der Natur in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts integriert. Grundsätzlich ist es dabei zulässig, über vorhandene Biotopstrukturen und Leitarten Rückschlüsse auf die nach allgemeinen Erfahrungswerten vorhandenen Tier- und Pflanzenarten zu ziehen. Eine darüber hinausgehende exemplarbezogene vollständige Erfassung aller Tier- und Pflanzenarten ist weder erforderlich noch verhältnismäßig (Oberste Baubehörde, Hinweise zur artenschutzrechtlichen Prüfung).

Im Geltungsbereich und seinem Umfeld bestehen keine Nachweise über das Vorkommen von Rote-Liste-Arten. Nur im Bereich des FFH-Gebiets läßt die Ausstattung des Naturraums besonders geschützte Arten erwarten. Im Planungsgebiet selbst und seinem direkten Umfeld sind keine besonderen Lebensräume, die eine Besiedelung mit seltenen Arten ermöglichen, vorhanden (Moore, naturnahe Wälder, Magerasen, Gewässer u.a.). Daher ist das Vorkommen von geschützten Arten mit großer Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Ein Verbotstatbestand nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist daher nicht gegeben, daher ist auch keine Befreiung nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Es gab allerdings Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen im Gebäudebestand. Um diese Hinweise zu verifizieren wurden das Baugrundstück und die Gebäude am 24.3.2017 von Frau Lustig und am 21.8.2017 von Herrn Birndorfer begangen. Bei beiden Begehungen wurden keine gebäude- oder gehölzbrütenden Arten entdeckt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

- Lärmemissionen während der Bauzeit: mögliche temporäre Störung der Tierwelt bzw. lärmempfindlicher Artengruppen im FFH-Gebiet am Kabisbach

Anlagebedingte Auswirkungen

- Ausweitung der baulichen Nutzung in MD-2 im Norden, wo bisher laut Flächennutzungsplan Grünflächen dargestellt sind
- Neue Erschließungsstraße mit Wendehammer im Norden: Verlust des Graswegs mit Grünlandbrache
- Verlust des im Umfeld des Baudenkmals vorhandenen spontanen Gehölzaufwuchses
- Verlust von Gehölzbestand bei Realisierung des Baurechts in MH-2 (Lage von Gehölzbeständen innerhalb der Baufenster)
- Festsetzung einer 6 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Nordwestrand des Geltungsbereichs und von Baumpflanzungen am Nordostrand (zur Ortsrandeingrünung und Erhöhung des Lebensraumangebots)
- Pflanzgebot auf privaten Grundstücken (pro 250 qm Grundstückfläche 1 Hochstamm)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Wohnnutzung: erhöhtes Störungspotential für Flora und Fauna

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	mittel

Da außer dem Verlust des spontanen Gehölzaufwuchses kein Eingriff in Vegetationsbestände stattfindet und nur eine geringe Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen nötig ist, kann von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere/Pflanzen ausgegangen werden.

SCHUTZGUT MENSCH:

Beschreibung:

Hier sind Auswirkungen auf die Anwohner um das Gebiet bezüglich der Erholungsfunktion der Landschaft als auch zu erwartender Lärmimmissionen zu beurteilen.

- Tourismus: In der Gesamtgemeinde bisher keine nennenswerten touristischen Aktivitäten von überörtlich Erholungssuchenden oder Urlaubern zu verzeichnen
- Gute Erschließung und Durchgängigkeit des Landschaftsraums durch ein Netz von Feldwegen für die wohnungsnaher Kurzzeiterholung
- Geringe Lärmimmissionen im Dorfgebiet und südlichen Wohnge-

- bieten (kein Durchgangsverkehr, Gewerbegebiet etc.)
- Geruchsbelastung durch Tierhaltungsanlagen im Dorfgebiet

Auswirkungen:Baubedingte Auswirkungen:

- Temporäre Lärmbelastung für Anwohner; Kirchenbesucher und Naherholungssuchende während der Umbau- und Bauphasen

Anlagebedingte Auswirkungen:

- Geringe Einschränkung der Durchlässigkeit und Erreichbarkeit des Naturraums; Beibehaltung der bisherigen Wegestrukturen bis auf die **private** Erschließungsstraße, die einen Grasweg ersetzt
- Keine Verringerung der Erholungsfunktion des Landschaftsraums durch grünordnerische Einbindung im Norden
- Gutachten zur Geruchsbelastung durch Emissionen aus Tierhaltungsanlagen ergab niedrige Belastung: max. 5,1 % Geruchstundenhäufigkeit - im MD zulässig sind 15 % (S. 19/20)
- Schallgutachten Parkplatzsituation: dem Bauvorhaben stehen keine immissionsschutzfachlichen Belange entgegen: Der Immissionsrichtwert für Dorf/Mischgebiete wird unterschritten – zur Tagzeit um mind. 6,6 dB(A), zur Nachtzeit um mind. 3,6 dB(A). Das Spitzenpegelkriterium wird nachts am Immissionsort IO 2 (Dorfstr. 21) leicht überschritten (S. 4)

Betriebsbedingte Auswirkungen:

- durch deutliche Erhöhung der Wohneinheiten und Gewerbeinheit (Büro/Atelier) erhöhte Belastung durch Ziel- und Quellverkehr PKW

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
mittel	gering	mittel

Da keine vorhandenen Wegestrukturen der Erholungsnutzung beeinträchtigt werden und eine Aufwertung des Ortsbildes erfolgt, ist trotz der temporären Lärmbelastung während der Bauphase und der zu erwartenden Erhöhung des Individualverkehrs in der Summe von Belastungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD.

- West-ost gerichtete Höhenrücken und ein fein verzweigtes Netz von kleinen Tälern als Charakteristikum für dieses Tertiärhügelland (LP, S. 7; 2008).
- reliefstarkes Landschaftsbild mit gliedernden Gehölz- und Waldbeständen, relativ kleinstrukturierte Landnutzung
- Höhenlage von Heretshausen auf 501 m ü.N.N , Lage des Eingriffsortes auf 498 bis 504 m ü.N.N
- Denkmalgeschütztes Ensemble des Dreiseithofs ortsbildprägend und in direkter Benachbarung zur Pfarrkirche, Nebengebäude aber aufgrund Leerstand deutlich baufällig
- Spontanvegetation und Gehölzaufwuchs im Hof und Umfeld unterstreichen den Eindruck der fehlenden Nutzung



Abb. 4:
Ortsansicht von Süden mit dem denkmalgeschützten Wohngebäude in Blickachse der Dorfstraße, zusätzlich topographisch exponiert



Abb. 5:
Innenhof des Dreiseithof mit dem Bauernhaus und der Scheune (nicht im Bild der sog. Wirtschaftshof östlich, rechts)



Abb. 6:
Rückwärtige Ansicht von Nordosten: Grasweg der zur Erschließungsstraße mit Stellplätzen ausgebaut wird



Abb. 7:
Kiesweg westlich der Kirche, der zur neuen Erschließungsstraße umgebaut wird. Rechts die Rückansicht des sog. Wirtschaftshofes



Abb. 8:
Blick in den Hof, hier waren ursprünglich alle Stellplätze geplant; im Bebauungsplan ist die Hoffläche nun als Grünfläche festgesetzt und die Stellplätze werden rückwärtig situiert



Abb. 9:
Der Blick westlich des Wohnhauses zeigt den Geländesprung. Er wird durch einen Garagenneubau überbrückt und dahinter entstehen die neuen Wohngebäude im MD 2

Baubedingte Auswirkungen

- Geringe temporäre Auswirkungen während des Baubetriebes auf das Landschaftsbild durch Baumaschinen oder Baukräne

Anlagebedingte Auswirkungen

- Sensible Lage durch exponierte Sicht vom Ortseingang Richtung Norden, daher Dimensionierung neuer Baukörper an den Gebäudebestand und die Maßstäblichkeit des dörflichen Charakters angepasst (MD-2 nur ein Vollgeschoß und Dachgeschoss, MD-1 zwei Vollgeschosse und Dachgeschoss wie im Bestand beim Bauernhaus bereits vorhanden)
- Aufwertung des Ortsbildes durch Sanierung und zeitgemäße Wohnnutzung der baufälligen Nebengebäude
- Ersatz der Spontanvegetation durch öffentliche Ortsrandeingrünungen und Baumpflanzungen im Norden; Grünfläche im Innenhof und private Pflanzgebote heimischer Laubbäume

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Auswirkung zusätzlicher Verkehrsbewegungen auf das Landschaftsbild unerheblich ist.

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	gering	gering

Insgesamt werden für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild Auswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER:**Beschreibung:**

- Baudenkmal D-7-71-111-9 Dorfstr. 26: Wohnhaus, Nebengebäude Scheune und Nebengebäude Wirtschaftshof: „Dreiseithof, Wohnhaus: stattlicher, zweigeschossiger Satteldachbau, bez. 1927; Stadel: langgestreckter Satteldachbau mit korbbogigen Toren, Ende 18. Jhdt., gewölbte Stalleinbauten, Mörtelplastiken Ende 19. Jhdt.; Nebengebäude: erdgeschossiger Satteldachbau mit befenstertem Kniestock, bez. 1920“
- Ensemble im heutigen Grundriss bereits im Urkataster dargestellt
- Dach des Stadels im westlichen Teil baufällig und abbruchreif; sonstiger Zustand der Nebengebäude mit deutlichen Schäden an der Bausubstanz, Wohngebäude in relativ gutem Zustand
- Bodendenkmal (D13-LP): Untertägige Bestandteile der Vorgängerbauten der St. Laurentius Kirche im engen Umfeld der Kirche und Baudenkmal: laut Denkmalbehörde Überlagerung in Teilbereichen mit Geltungsbereich, daher vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 DSchG nötig
- Bodendenkmal Untertägige mittelalterliche und neuzeitliche Siedlungsreste im Flächennutzungsplan noch dargestellt, in Auszug Denkmal viewer nicht mehr enthalten

Abb. 10:
Auszug Denkmal Atlas
Bayern (Denkmal vier-
wer); Pink: Baudenk-
mal; rote Flächendar-
stellung: Bodendenkmal
(Quelle: Bayern viewer,
Stand 30.9.2016)



Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Auswirkungen während des Baubetriebes; Hinweise der Denkmalbehörde sind zu beachten

Anlagebedingte Auswirkungen

- Erhalt der teilweise stark baufälligen Denkmalsubstanz durch Sanierung und neue Nutzung
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung: siehe Schutzgut Ortsbild
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung: differenzierte Abwägung zwischen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen (Gauben, Balkone) und Belangen des Denkmalschutzes
- Weitgehende Freihaltung des ortsbildprägenden Innenhofs von Stellplätzen durch Situierung in den rückwärtigen und seitlichen Grundstücksteilen

Betriebsbedingte Auswirkungen

Keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da die Auswirkung geringfügig zusätzlicher Verkehrsbewegungen auf das Landschaftsbild unerheblich ist

Ergebnis:

Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
gering	mittel	gering

Die Umnutzung zur zeitgemäßen Wohnnutzung stellt hinsichtlich der denkmalpflegerischen Belange sicher einen Kompromiss dar. Andererseits wäre ein Erhalt der Bausubstanz und des Ensembles ohne neue Nutzung nicht möglich.

Für die untertägigen Bodendenkmäler im Geltungsbereich gelten die Hinweise der Denkmalbehörde.

WECHSELWIRKUNGEN:

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bestehen vor allem zwischen Boden und Pflanzen. Durch den geringen Umfang der Flächeninanspruchnahme und Neuversiegelung sind nur geringe Ände-

rung des Boden- und Wasserhaushalts sowie des Lebensraumangebotes zu prognostizieren.
Die Wechselwirkungen zwischen Ortsbild und Kulturgütern sind bei den Kapiteln Schutzgüter beschrieben.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei **Nichtdurchführung der Planung** würde das Baudenkmal in MD-1 weiterhin dem Verfall preisgegeben werden. Die Flächen in MD-2 könnten über die Anwendung des § 34 BauGB (bebauter Ortszusammenhang) im südlichen Teil ebenfalls bebaut werden, im nördlichen Teil würden die Grünflächen laut Flächennutzungsplan erhalten bleiben.

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

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN: Durch die geringe Neuinanspruchnahme und die flächensparende Erschließung mit Wendehammer wird die notwendige Bodenversiegelung beschränkt. Notwendiger Aushub wird ordnungsgemäß gelagert, wiederverwendet oder ggf. ordnungsgemäß entsorgt.

SCHUTZGUT WASSER: Durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrten, Stellplätzen und befestigten Flächen und die Grünfläche im Innenhof ergibt sich ein nur geringfügig erhöhter Oberflächenabfluss. Ein Großteil der Niederschläge wird wieder der Grundwasserbildung zugeführt.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT: Durch die Umnutzung der bestehenden Baukörper mit geringfügiger Erhöhung und die niedrigen Geschoßflächenzahlen in MD-2 von 0,5 werden keine Frischluftschneisen oder Kaltluftbahnen tangiert.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN: Durch die Ortsrandeingrünung im Norden wird ein zusätzlicher Lebensraum für Flora und Fauna geschaffen.

SCHUTZGUT MENSCH: Durch den Erhalt der vorhandenen Wegebeziehungen entsteht keine räumliche Einschränkung der Bewegungsfreiheit zur Naherholung.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT: Die Ortsrandeingrünung mit heimischen Laubgehölzen gewährleistet die Einbindung des Baugebietes zur offenen Landschaft nach Norden hin. Für die Belange des Ortsbilds sind die weitgehende Freihaltung des Innenhofs von Stellplätzen sowie die Grünfläche sehr positiv zu werten. Bei der Dimensionierung der Baukörper wird die topographische Situation sowie die exponierte Lage berücksichtigt und die Höhe entsprechend beschränkt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER: Die Umnutzung zu Wohnzwecken sichert den Erhalt des denkmalgeschützten Ensembles. Denkmalpflegerische Aspekte werden bei Sanierung und Umbau weiterstmöglich berücksichtigt.

4.2 Ausgleich

Nach dem Naturschutzrecht sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden, zu minimieren und nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen.

Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurden unter 4.1. bereits aufgelistet. Es gilt nun, den nicht vermeidbaren Eingriff zu bilanzieren, die notwendige Ausgleichsfläche zu berechnen und ein Konzept für den Ausgleich zu erstellen.

Berechnung des Ausgleichsfaktors:

Zur Berechnung der Ausgleichsfläche gibt es einen vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegeben Leitfaden, nachdem die Berechnung erfolgt.

Dabei wird von neu geschaffenem Baurecht ausgegangen. Für Bauleitplanung im Bestand hat sich die Methode als praktikabel herausgestellt, nach der zusätzliches Baurecht ausgeglichen werden muss. Im Plangebiet „Heretshausen-Mitte“ ist die Fläche des Dorfgebiets nach Flächennutzungsplan als Innenbereich nach § 34 BauGB anzusehen, hier kann gebaut und versiegelt werden.

In der Fläche außerhalb der Grenze nach Flächennutzungsplan sind die durch den Bebauungsplan möglichen Gebäude (berechnet nach GRZ von 0,3 plus zusätzliche Versiegelung von 50%), Verkehrsflächen und Stellplätze in der Anlage 1 zum Umweltbericht bilanziert.

Davon kann abgezogen werden die Grünfläche im Innenbereich, die bisher als befestigte Hoffläche genutzt wurde, und die Grünflächen zur Eingrünung. Diese sind durch den Bebauungsplan festgesetzt, während bei einer Nichtaufstellung des Bebauungsplans diese Flächen durchaus versiegelt werden könnten. Die Festsetzung als Grünfläche im Flächennutzungsplan verhindert zwar eine Bebauung oder die Anlage von Verkehrsflächen, verhindert aber beispielsweise keine Flächenbefestigung für die Landwirtschaft o.ä.

Die Flächenbilanz lautet (vgl. Anlage 1):

zusätzliche Versiegelung außerhalb MD nach Flächennutzungsplan:

Baufläche 722 qm x 0,3 x 1,5=	325 qm
Zufahrt versiegelt:	719 qm
Stellplätze:	647 qm
Summe:	1.691 qm

Abzüglich:

Grünfläche als Hoffläche:	586 qm
Grünfläche zur Eingrünung/Fläche zum Anpflanzen:	756 qm
Summe:	1.342qm

Die Differenz beträgt 349 qm

Zustand Planungsgebiet:

Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I), oberer Wert

Vermeidungsmaßnahmen:

Zahlreich – siehe Pkt. 4.1.

Eingriffsschwere:

Niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ kleiner/gleich 0,35)

Festlegung Kompensationsfaktor:

Nach Matrix: Feld B I **0,2– 0,5**

Berechnung der auszugleichenden Fläche:

Da zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen ausgeführt werden (öffentliche Ortsrandeingrünung, wasserdurchlässige Befestigung, Anpassung der Erschließung an topographische Situation und Biotopbestand) wird ein mittlerer Faktor von 0,4 herangezogen.

Demnach würde sich ein Ausgleichsbedarf von 349 qm x 0,4 = 140 qm ergeben

Auf die Anlage einer Ausgleichsfläche wird wegen Geringfügigkeit verzichtet. Mit dieser Größe kann kaum eine naturschutzfachlich entwicklungsfähige Fläche hergestellt werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurde keine Alternativenprüfung durchgeführt.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beschreibung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die Darstellung und die Bewertung wurden als Datenquellen der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, die Amtliche Biotopkartierung, FIS-Natur sowie Erhebungen vor Ort verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Durch die Satzung des Bebauungsplans sind Vorgaben gemacht, um die Auswirkungen dieses Vorhabens zu verringern. Hier sollte die Genehmigungsbehörde im Rahmen ihrer Überwachung die Einhaltung und Durchführung der Vorgaben überprüfen. Insbesondere sollten die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen überprüft und die Entwicklung dieser Flächen überwacht werden.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zur Errichtung eines Dorfgebietes geregelt werden.

Der Umweltbericht hat dabei die Aufgabe, alle umweltrelevanten Belange zu beschreiben und zu bewerten und den Fachbehörden, den Trägern öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen. Er soll zur Umweltvorsorge beitragen und die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter ermitteln und bewerten. Dabei sind folgende Ergebnisse zu den einzelnen Schutzgütern festzustellen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch	mittel	gering	mittel	gering

Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	mittel	gering	gering

Anlage A: Lageplan zur Flächenbilanz M 1:1.000

Stand: 04.10.2017, K. Mohrenweis

Literatur:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 zuletzt geändert 20.10.2015

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 zuletzt geändert 22.12.2015

Bayerisches Landesvermessungsamt, Amtliche Topographische Karten M 1:50.000

Bayerisches Landesamt für Umwelt, Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Arbeitshilfen zur Entwicklung und Erhaltung von Ökoflächen, April 2007

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)

BIS-Bayern, Boden-Informationssystem - Bodenatlas

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert 31.08.2015

FIS-Natur, Amtliche Biotopkartierung, Auszug FIN web

Gemeinde Adelzhausen, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Fassung vom 2.07.2008, Bearbeiter: Architekturbüro Dipl.-Ing. Wilfried und Benedikt Wurtz, Dasing. Teil Landschaftsplanung: Planungsbüro Herzog und Partner/PKU, Steppach

Graul, Hans; Die naturräumlichen Einheiten auf Blatt 180 Augsburg, Bad Godesberg 1962

Modern Testing Services (Germany) GmbH, Provinostr. 52, 86153 Augsburg im Auftrag von Ing.-Büro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster: „Prüfung der Geruchsbelastung zur Erlangung der Baugenehmigung zur Errichtung von Wohnbebauung und Gewerbeflächen in Heretshausen, Gemeinde Adelzhausen“; Berichts-Nr. K 1208-16252 vom 12.10.2016

Ing.-Büro Kottermair GmbH, Gewerbepark 4, 85250 Altomünster: „Schalltechnische Untersuchung“, Auftrags-Nr. 5743.1/2017 SF vom 22.09.2016

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, Januar 2007, Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung ergänzte Fassung

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern; Vorläufige Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

Legende

- Grenze Dorfgebiet nach FNP
- Baugrundstück außerhalb FNP Grenze
- Wege öffentlich Bestand
- Fläche für Stellplätze außerhalb FNP-Grenze
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- private Grünfläche

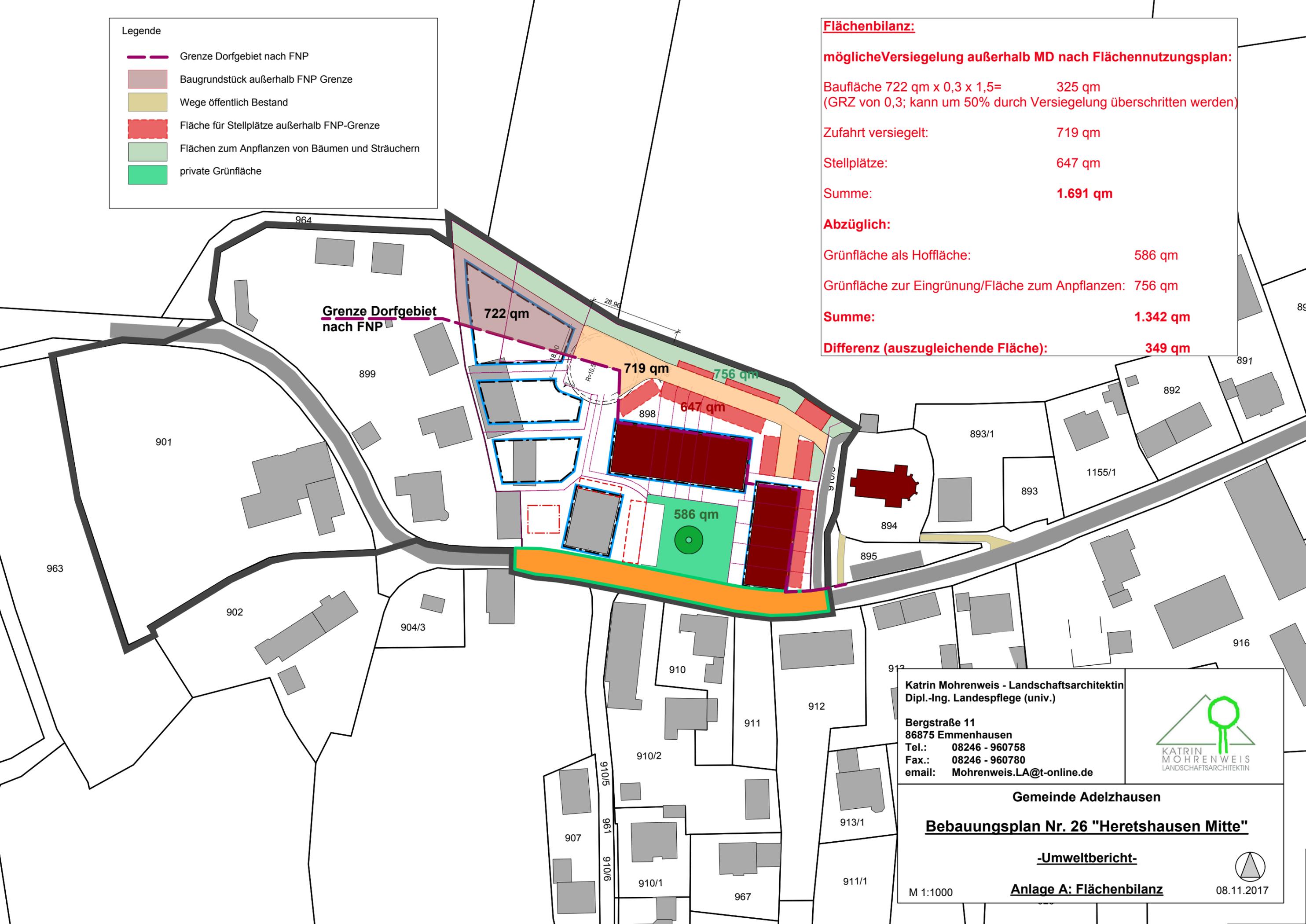
Flächenbilanz:

mögliche Versiegelung außerhalb MD nach Flächennutzungsplan:

Baufläche 722 qm x 0,3 x 1,5=	325 qm
(GRZ von 0,3; kann um 50% durch Versiegelung überschritten werden)	
Zufahrt versiegelt:	719 qm
Stellplätze:	647 qm
Summe:	1.691 qm

Abzüglich:

Grünfläche als Hoffläche:	586 qm
Grünfläche zur Eingrünung/Fläche zum Anpflanzen:	756 qm
Summe:	1.342 qm
Differenz (auszugleichende Fläche):	349 qm



Katrin Mohrenweis - Landschaftsarchitektin
 Dipl.-Ing. Landespflege (univ.)

Bergstraße 11
 86875 Emmenhausen
 Tel.: 08246 - 960758
 Fax.: 08246 - 960780
 email: Mohrenweis.LA@t-online.de



Gemeinde Adelzhausen

Bebauungsplan Nr. 26 "Heretshausen Mitte"

-Umweltbericht-

Anlage A: Flächenbilanz

M 1:1000 08.11.2017