

Markt Dinkelscherben

Landkreis Augsburg
Regierungsbezirk Schwaben



20. Änderung des Flächennutzungsplanes, Gebiet Weiherfeld, Gemarkung Grünenbaindt, mit Umweltbericht

Verfasser:

Thielemann & Friderich
Ing.-Büro für Bauwesen



Dammstraße 1 • 86424 Dinkelscherben
Tel: (08292) 96054-0 • Fax: (08292) 96054-9

redakt. geändert 07.02.2017
Fassung vom 20.09.2016

Umweltbericht:

Dipl. Ing. (FH) Landespflege, Hans Marz
Holzara 17
86424 Dinkelscherben
Tel: (08236) 380



Inhaltsverzeichnis

Teil A) Flächennutzungsplanänderung

1. Veranlassung	3
2. Lage und Beschreibung des Plangebietes, Infrastruktur	3
3. Standortprüfung	4
4. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung, rechtswirksamer FNP	7
5. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan, Art und Umfang der Änderung	7
6. Umweltprüfung	8
7. Vorgaben und Vorbehalte aus anderweitigen Fachplanungen	8
8. Grünordnung und Ausgleich	8
9. Sonstiges, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)	9

Teil B) Umweltbericht (Zusammenfassung)



1. Veranlassung

Seit Jahren besteht im Ortsteil Grünenbaindt eine zunehmende Nachfrage ortsansässiger Bauinteressenten nach Wohnbauflächen. Der Markt Dinkelscherben verfügte jedoch über keine für Wohnbebauung geeigneten Flächen, um der Nachfrage aus dem Ortsteil gerecht werden zu können.

Mit der verkaufsbereitschaft der Eigentümer der vorliegend überplanten Flächen ergab sich für die Marktgemeinde jetzt die Möglichkeit durch eine entsprechende Flächennutzungsplanänderung der Baulandnachfrage nachkommen zu können.

Die Flächenausweisung dient der Eigenentwicklung des Ortsteiles. Parallel zur Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 "Weiherfeld", für ein allgemeines Wohngebiet. Die Flächennutzungsplanänderung bildet die notwendige Rechtsgrundlage für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes.

Mit dem Erwerb der Flächen durch die Gemeinde ist eine gezielte, am Bedarf der einheimischen Bevölkerung orientierte Vermarktung und Bebauung der Grundstücke gesichert. Durch Vereinbarung einer Bauverpflichtung beim Grundstücksverkauf durch die Gemeinde wird die zeitnahe Realisierung gesichert und die Entwicklung von Baulücken vermieden.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes, Infrastruktur

2.1 Lage und Beschreibung des Plangebietes

Grünenbaindt ist einer von 10 Ortsteilen des Marktes Dinkelscherben und liegt im Nordwesten des Gemeindegebietes. Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Rand des Ortsteiles Grünenbaindt und schließt unmittelbar an die dort bereits bestehende Wohnbebauung an.

Das Gebiet befindet sich in einer nach Süden gerichteten Hanglage. Die Planflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt (Grünlandbewirtschaftung). Am Ostrand befinden sich 3 kleine landwirtschaftliche Überdachungen/Geräteunterstellmöglichkeiten.

Überschwemmungsgefährdete oder wassersensible Gebiete werden durch die Planung nicht berührt. Am Nordrand der geplanten Baufläche grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an (Grünlandfläche). Weitere Schutz- oder Vorbehaltsgebiete im Bereich des Plangebietes sind derzeit nicht bekannt.

Östlich des Plangebietes befindet sich eine Waldparzelle, im Westen schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



2.2 Infrastruktur

Das Plangebiet wird von einer 20 kV-Freileitung der LEW überquert. Innerhalb der Schutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten, insbesondere die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitsabstände und max. zulässigen Unterbauhöhen. Eine erdverlegte Teilverkabelung der Stromfreileitung im künftig überbaubaren Bereich ist angestrebt. Entsprechende Planungsabstimmungen mit dem Leitungsträger (LEW-Verteilnetz) sind bereits im Gange.

Die Versorgung mit Strom, Telekommunikation und Wasser sowie die Entsorgung von Schmutzwasser und die Ableitung von Regenwasser können durch Erweiterung des bestehenden Ver- und Entsorgungnetzes der benachbarten Wohnbauflächen erfolgen.

Der Löschwasserbedarf gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 ist über die zentrale Wasserversorgung zu decken. In allgemeinen Wohngebieten ist eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erforderlich.

Für die Verkehrserschließung wird eine neue Erschließungsstraße errichtet, die an das gemeindliche Straßennetz angebunden wird.

3. Standortprüfung

Die Ziele und Grundsätzen der Raumordnung (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013) beinhalten folgende Vorgaben für die Standortabwägung und -prüfung:

- Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung orientieren
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden
- Vorhandene Potentiale der Innenentwicklung vorrangig nutzen

Nahezu der gesamte Altortbereich von Grünenbaindt, einschließlich der jeweils hinterliegenden Hausgärten, steht gemäß Darstellung im gültigen Flächennutzungsplan unter Ensembleschutz und ist in der bayerischen Denkmalliste unter dem Aktenzeichen E-7-72-131-1 eingetragen. Im Bayerischen Denkmalatlas wird das geschützte Ensemble auszugsweise wie folgt beschrieben:

- *Es handelt sich um eine der charakteristischen mittelschwäbischen Rodungssiedlungen des 14. Jh., deren Rückgrat eine etwa 750 m lange west-östlich gerichtete, nach Osten stark abfallende Straßenachse ist. Zu beiden Seiten reihen sich je etwa 25 alte Anwesen, überwiegend noch bäuerlichen Charakters, dicht aneinander. Die mittelalterliche Grundrißstruktur der Siedlung ist eindrucksvoll erhalten;*

Jedem Anwesen ist ein Hausgarten nachgeordnet; die Abgrenzung der Gartenflächen gegen die Feldflur ist deutlich ausgebildet, sie ist die Grenze des Ensembles an der Nord- und Südseite der Siedlung.



Legende

- Bodendenkmal (Benehmen nicht hergestellt)
- Bodendenkmal (Benehmen hergestellt)
- Baudenkmal (Benehmen nicht hergestellt)
- Baudenkmal (Benehmen hergestellt)
- Ensemble
- ✱ Landschaftsprägendes Denkmal

Bild 1: Auszug Bayer. Denkmalatlas, Ensembleschutz Grünenbaindt (ohne Maßstab)



Unabhängig von der Tatsache, dass im Innenbereich für eine Nachverdichtung der Bebauung dem Markt Dinkelscherben keine Flächen zur Verfügung stehen, ist damit der Innerortsbereich mit seinen Hausgärten für eine Neubauentwicklung ausgeschlossen. D. h. eine Weiterentwicklung des Ortsteiles kann nur im Außenbereich, angelagert an die bestehenden Siedlungsflächen erfolgen. Hierbei sollte die Ausdehnung auf die Eigenentwicklung des Ortsteiles beschränkt bleiben.

Die einzige bisherige Neuentwicklung von Siedlungsflächen erfolgte im Norden (Bereich Burgfeldstr.) und im Nordosten (Bereich Weiherlohstr.) des Ortsgebietes. Einzelne darin noch unbebaute Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und sind am Grundstücksmarkt nicht verfügbar.

Ein noch ziemlich intaktes Ortsbild bieten die Ortsansichten von Südwest, Süd und Südosten. Ebenso die Ansichten von Westen und Nordwesten. Zum weitgehendsten Erhalt des Ortsbildes sollte deshalb aus städtebaulicher Sicht hier keine weitere Siedlungsentwicklung am Ortsrand erfolgen. Zusätzlich schließt im Süden, gemäß Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, unmittelbar an die Grenzen des durch Ensembleschutz gesicherten Altortsbereiches ein Landschaftsschutzgebiet an. Damit verbleibt als einziges Entwicklungspotential noch der Bereich zwischen den bereits vorhandenen nördlichen und nordöstlichen Entwicklungsansätzen. Durch die hier vorhandene, relativ exponierte Hanglage sollte jedoch auf eine moderate, dem Landschaftsbild angepasste Bebauung geachtet werden.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung greift diesen Entwicklungsansatz auf und weist im östlich Bereich dieser Teilfläche, angebunden an die bestehende Bebauung, ein allgemeines Wohngebiet als Neubaufäche aus. Die maßgebenden Voraussetzungen für eine Baulandausweisung werden durch die Fläche erfüllt.

- Städtebauliche Anbindung an vorhandene Siedlungsflächen gegeben, keine Landschaftszersiedelung
- Naturschutzfachliche Verträglichkeit und Einbindung in den Landschaftsraum erfüllt
- Wasserwirtschaftliche Verträglichkeit gegeben, Schutz- oder Vorbehaltsgebiete werden nicht betroffen, auf eine Minimierung etwaiger zusätzlicher Belastungen der vorhandenen Vorflut durch die Ableitung von Oberflächenwasser ist in der weiteren Planung zu achten.
- Emissionsschutzfachliche Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzung nach heutigem Kenntnisstand gegeben
- Keine Altlastenverdachtsflächen bekannt
- Verfügbarkeit besteht
- Geeignete Verkehrsanbindung vorhanden
- Voraussetzungen für die notwendige Ver- und Entsorgung sind erfüllt.

Mit 9 Bauplätzen stellt die geplante Baulandausweisung eine maßvolle, dem Ortsteil für den Eigenbedarf angepasste Entwicklung dar.



4. Raumordnung und Landesplanung, Regionalplanung, rechtswirksamer FNP

Die Gemeinde Dinkelscherben mit ihren Ortsteilen ist Teil der Planungsregion Augsburg. Sie gehört zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Gemäß Regionalplan ist der Markt Dinkelscherben zusammen mit dem Markt Zusmarshausen als Doppelunterzentrum eingestuft. Wesentliche Ziele oder Grundsätze des LEP-Bayern und der Regionalplanung werden durch die FNP-Änderung nicht berührt.

Die geplante Baulandausweisung stellt eine organische Entwicklung des Ortsteiles Grünenbaindt im Rahmen des Eigenbedarfes dar. Sie dient der Strukturstärkung des Ortsteiles. Für junge ortsansässige Familien wird ein Wohnungsangebot geschaffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist der überplante Bereich als landwirtschaftliche Flächen mit besonderer ökologischer und landschaftsplanerischer Bedeutung ausgewiesen.

5. Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan, Art und Umfang der Änderung

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer ökologischer und landschaftsplanerischer Bedeutung ausgewiesen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 0,740 ha und beinhaltet die Fl. Nr. 152 und 154, Gesamtfläche sowie die an das im gültigen FNP ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet angrenzende südliche Teilfläche der Fl. Nr. 153, jeweils Gemarkung Grünenbaindt.

Im Hinblick auf die ortsbildprägende Randlage des Plangebietes soll bei der nachfolgenden Bebauungsplanaufstellung besondere Rücksicht auf die Wahrung des noch relativ intakten dörflichen Ortsbildes genommen werden.

Nach Norden im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet ist eine Ortsrandeingrünung von 5,0 m Breite vorgesehen, nach Osten, Westen und Süden soll im nachfolgenden Bebauungsplan eine entsprechende Grundstückseingrünung von mindestens 3,0 m Breite vorgesehen werden.

Bei zukünftigem Bedarf nach weiteren Entwicklungsflächen für den Ortsteil, erscheint nach erster städtebaulicher Vorprüfung eine Weiterentwicklung des Plangebietes nach Westen, in Richtung zu dem bestehenden Baugebiet Burgfeldstraße, aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten noch am ehesten vertretbar. Hierbei ist das im Norden liegende Landschaftsschutzgebiet zu beachten. Der unter Ensembleschutz stehende



Altortbereich ist für eine künftige bauliche Entwicklung bzw. Bebauungsverdichtung Tabu und sollte in seinem heutigen Charakter erhalten werden.

6. Umweltprüfung

Für das Änderungsvorhaben wurde im Rahmen der für das Plangebiet parallel laufenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43, Weiherfeld – Grünenbaindt, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ein Umweltbericht erstellt, mit Bestandserfassung und Bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und Abgabe einer Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Das zusammenfassende Ergebnis des Umweltberichtes ist im Abschnitt B) den Unterlagen zur Flächennutzungsplanänderung beigelegt. Die ausführliche Darstellung der Umweltprüfung ist im Umweltbericht zu dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan Nr. 43, Weiherfeld – Grünenbaindt enthalten.

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Ausweisung der Wohnbauflächen keine so erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind, dass sie dem Vorhaben entgegenstehen würden.

7. Vorgaben und Vorbehalte aus anderweitigen Fachplanungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Vorgaben oder Vorbehalte aus anderweitigen Fachplanungen oder Kartierungen vor (z. B. artenschutzfachliche Erhebungen, Naturschutz, Wasserwirtschaft, Altlasten usw.).

Ein Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Naturpark Augsburg Westliche Wälder, grenzt unmittelbar im Norden an den Bereich der FNP-Änderung an. Die zu berücksichtigenden Belange und Schutzzwecke des LSG, werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan untersucht und bewertet.

8. Grünordnung und Ausgleich

Die Lage in direkter Nachbarschaft zu einem Landschaftsschutzgebiet im Norden und die Topographie des südgeneigten Hanges erfordern eine intensive Ortsrandeingrünung sowie eine wirksame und von standorttypischen Laubbäumen geprägte Durchgrünung der Wohngärten. Durch die Situierung zum benachbarten Ensemble ist die grünordnerische Einbindung von besonderer Bedeutung. Entlang dem westlichen Ortsrand empfiehlt es sich, die Gesamteingrünung zu verdichten.

Für die unvermeidbaren Eingriffe infolge der Bebauung ist im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens der notwendige Ausgleich zu bilanzieren und sind entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.



9. Sonstiges, Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)

Über die vorstehend beschriebene Änderung hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Dinkelscherben.

Folgende Träger öffentlicher Belange wurden im Flächennutzungsplanänderungsverfahren beteiligt:

1. Landratsamt Augsburg mit Sachgebieten
2. Regierung von Schwaben
3. ADBV Augsburg
4. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Bodendenkmalpflege
6. Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
7. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Augsburg
8. Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Augsburg
9. Bayerischer Bauernverband, Bezirksstelle Schwaben
10. Deutsche Telekom Technik GmbH
11. LEW Verteilnetz GmbH
12. Schwaben Netz GmbH



B) UMWELTBERICHT

Im parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren wird die Umweltprüfung gemäß den gesetzlichen Vorgaben nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ausführlich auf der Planungsebene der Bebauungsplanung durchgeführt.

Die Umweltbelange werden im Flächennutzungsplan ebenso behandelt:

GEGENSTAND DER ERMITTLUNG

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

Diese Belange sind die Auswirkungen auf

- Tiere
- Pflanzen
- Boden
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaft
- Biologische Vielfalt
- Erhaltungsziel und Schutzzwecken von FFH- und Vogelschutzgebieten
- Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter.

ZUSAMMENFASSUNG UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE AUS DEM UMWELTBERICHT DES BEBAUUNGSPLANES

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

Die Änderung des FNP legt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für nachfolgende Befestigungen durch Wohnbauten sowie Verkehrs- und Stellplatzflächen fest. Dieser Umstand führt zu deutlichen Eingriffen für das SCHUTZGUT BODEN und zu geringen Eingriffen für das SCHUTZGUT WASSER.

Zur Kompensation der Eingriffswirkungen ist der Ausgleich zu bilanzieren und auf Flächen in der Gemarkungen Dinkelscherben zu erbringen.

Durch die Lage in einen Seitental zur Reischenau, sind keine ABSP-Gebiete oder BayernNetz Naturprojekte betroffen. Angrenzend im Norden erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet Naturpark Augsburg Westliche Wälder. Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf diese Fachplanungen wurden im Umweltbericht zum B-Plan genauer untersucht und bewertet.



Eine Beeinträchtigung der Ziele, der Schutzzwecke und der fachlichen Vorgaben konnte nicht festgestellt werden.

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

Die Auswirkungen aus das LANDSCHAFTSBILD sollen durch einen Grünbestand am Rand des Geltungsbereiches und durch angepasste Pflanzungen zur Eingrünung und Durchgrünung der Bauflächen minimiert werden.

Die Abschätzung der Notwendigkeit zur Erstellung eines Emissionsgutachtens, ist auf der Ebene des Bebauungsplanes zu klären und ggf. zu begründen. Aus derzeitiger Vorabschätzung ist zu erwarten, dass für das SCHUTZGUT MENSCH, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Zusammenfassung der Ergebnisse (übernommen aus dem UB Bebauungsplan)

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis der Auswirkungen bezogen auf die Erheblichkeit
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	gering	gering	gering—mittel
Klima / Luft	sehr gering	gering	gering	gering
Pflanzen	gering	keine	keine	gering
Tiere	mittel	mittel	gering	gering - mittel
Landschaft (-bild)	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Mensch	gering	keine	sehr gering	sehr gering
Wechselbeziehungen	keine	keine	keine	keine