

Gemeinde Haunsheim
Ortsteil Unterbechingen
Landkreis Dillingen a. d. Donau

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Raiffeisenstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan
und Ausgleichsbebauungsplan

Begründung
gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

Moser + Ziegelbauer
Architektur und Städtebau GmbH
Nördlingen



Andreas Görgens
Dipl.-Ing. (TU) Freier Landschaftsarchitekt BayAK
Lauingen

Andreas Görgens

20. März 2014
04. Juni 2014
04. September 2014

Gemeinde Haunsheim
Ortsteil Unterbechingen
Landkreis Dillingen a. d. Donau

Bebauungsplan
Gewerbegebiet Raiffeisenstraße
mit integriertem Grünordnungsplan
und Ausgleichsbebauungsplan

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Momentan gibt es im Ortsteil Unterbechingen keinen Getränkemarkt. Um die Nahversorgung der Bevölkerung zu verbessern, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt, der Baurecht für einen Getränkemarkt schaffen soll.

Vor dem Bebauungsplan-Verfahren erfolgte eine intensive Standortsuche von Seiten des Gemeinderates, bei der bis auf den nun gewählten Standort alle übrigen Standorte ausschieden, weil die Emissionsproblematik zu groß gewesen wäre, die Erschließung ungünstig war, Naturschutzbelange dagegen sprachen, die Topographie ungünstig war oder die Flächen nicht zur Verfügung standen.

Der gewählte Standort liegt am östlichen Ortsrand des Ortsteils Unterbechingen.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft, Ackerland“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans geändert.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird begrenzt:

- im Westen durch ein landwirtschaftliches Anwesen
- im Norden, Osten und Süden durch landwirtschaftliche Nutzflächen

4. Bestand

Die Flächen sind derzeit genutzt

- als Wiese (westl. Teil des Geltungsbereichs)
- als Ackerland (östl. Teil des Geltungsbereichs)
- als Flurweg (nördl. Teil des Geltungsbereichs)

Die Abgrenzung der landwirtschaftlichen Flächen vom Flurweg erfolgt über eine stark bewachsene Böschung. Der Flurweg liegt tiefer.



5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der beabsichtigten Nutzung entsprechend werden die Bauflächen im Geltungsbereich als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht dem höchstzulässigen Wert der Baunutzungsverordnung.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) von 1,0 lässt eine maßvolle bauliche Dichte zu, trägt aber der Ortsrandlage Rechnung.

Die maximale Gebäudehöhe von 8 m engt die Bauwerber nicht zu sehr ein, sorgt aber auch dafür, dass am Ortsrand kein allzu hohes Gebäude entstehen kann.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird über die Raiffeisenstraße an die Ortsstraße angebunden.

6.2 Ruhender Verkehr

Die Anzahl der Stellplätze errechnet sich im Einzelnen nach der Stellplatzverordnung. Für die Stellplätze ist die südliche Hälfte des Geltungsbereiches vorgesehen.

6.3 Fußgänger/Radfahrer

Der Geltungsbereich ist für Fußgänger und Radfahrer über die Raiffeisenstraße angebunden.

6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für den Geltungsbereich ist nach Angabe der Gemeinde gesichert. Die Löschwasserversorgung ist nach Angabe der Gemeinde gesichert.

6.5 Abwasserbeseitigung

In der Raiffeisenstraße ist nach Angabe der Gemeinde ein Mischwasserkanal vorhanden und bis an das zu bebauende Grundstück verlegt.

Nach den Vorstellungen der Gemeinde soll das anfallende Regenwasser versickert werden und nur der Überlauf an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden.

6.6 Energieversorgung

Die Versorgung des zu bebauenden Grundstücks mit Strom und Gas ist nach Angabe der Gemeinde wohl gesichert.

7. Gestaltung

Weitreichende bauliche Gestaltungsfestsetzungen sind in Gewerbegebieten erfahrungsgemäß nicht realisierbar. Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb auf die Festsetzung von Wandhöhen, Dachformen, Dachneigungen, Werbeanlagen, Gestaltung der unbebauten Flächen und Einfriedungen.



8. Grünordnung, Umweltprüfung, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

8.1 Leitlinie Grünordnung

Grünordnung

Das neue Baugebiet liegt direkt an der Raiffeisenstraße im Ort Unterbechingen. Die Ortstraße dient neben der Anbindung der Liegenschaften auch der Erschließung nachgeschalteter Gemeindeflur. Da das neue Baugebiet eine Zäsur bzw. eine Arrondierung zu neuer Ortsrandlage befördert, sind vorsorgende Anforderungen im Bereich der Grünordnung in Hinsicht auf städtebaulich adäquate sowie ortsrandsiedlungsgemäße Einbindung und auf lokalpunktuelle Sichtauffälligkeit des neuen Bautenabschnittes zu stellen. Die einfache topographische Lage indiziert eine Komplexbegrünung nach genügsamer grünordnerischer Leitbildgestaltung, in erster Linie auf Wirksamkeit optischer Eingliederung. Hierzu sind ein westseitig integraler Baumstellungsraum und ein südost- bzw. ostseitiger sechs Meter breiter geschlossener Grünstreifen vorgesehen. Eine Abgrünung zur Raiffeisenstraße ist nicht vorgesehen, da der hier anhängige Heckenstreifen (Grünranken) weitgehend mit dem Ziel der Erhaltung belegt ist und funktional einbindend wirkt.

Nicht baulich gefasste Flächen und Bodenanteile der Grundflächen sind grundsätzlich als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

8.2 Umweltprüfung

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für beabsichtigtes Baugebiet ein Umweltbericht abgefasst werden. In diesem erfolgen eine Bestandserfassung und -bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der relevanten Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

In der Umweltprüfung werden sowohl die Standortfindung als auch die Ziele des zu erstellenden Bebauungsplanes behandelt.

Der Umweltbericht liegt als Anlage zur Aufstellung des Bebauungsplanes bei.

Prüfung nach dem UVG

Von der Vorprüfung nach UVG wird abgesehen. Der Umweltbericht ist dem Bebauungsplan beigelegt. Er ist Bestandteil des gesamten Bebauungsplanes.

Planerische und programmatische Kriterien

Flächennutzungs-/Landschaftsplan der Gemeinde Haunsheim, LK Dillingen

Für die Gemeinde Haunsheim liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan vor. Somit ist die bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches prinzipiell definiert und vorgezeichnet.

Der derzeitige rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stellt das Planungsfeld als Ausweisungsbereich für „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

Aufgrund der beabsichtigten Änderungen der Nutzung in Gestalt eines Gewerbegebietes, respektive gewerbliche Bauflächen, ist eine Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren erforderlich.

Die Kernaussagen und wesentlichen landschaftsplanerischen Ziele der FNP-Planung werden vom geplanten BP nicht nachhaltig beeinflusst.



Im abseitigen Umgriff des Planungsgebietes sind Liegenschaften anstehend, die mit folgenden Entwicklungszielen (FNP) versehen sind:

- Siedlungsbereiche
- Mischgebietsbereiche
- Straßen- und Erschließungswege
- Erhaltung und Entwicklung von Flächen mit standortangepasster ordnungsgemäßer Land- und Forstwirtschaft
- Grünflächen – insulare Grünstrukturen.

Gebiete und Ziele der umweltrelevanten Schutzmechanismen:

Biotop- und Artenschutz - Biotop- und Artenschutzkartierung

- Schutzkategorien Biotope gem. Biotopkartierung BayLFU sind in deutlich entfernter Lage verzeichnet. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Biotopzonen gem. Biotopkartierung BayLFU angegeben.

Arten- und Biotopschutzprogramm

- Für das Baugebiet selbst liegen keine Angaben aus dieser Datenquelle vor.

Gebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie

- Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb eines Gebietes, das nach FFH- und SPA-Richtlinie (Schutzzone der FFH-Gebiete, etc.) einer Meldepflicht unterliegt.

Andere Schutzgebiete

- Das Planungsgebiet befindet sich nicht innerhalb von definierten Schutzzone und Schutzeinrichtungen anderer Umweltgüter.

Waldfunktionsplan

- Aufgrund der Lokallage ist diese Datenquelle ohne Bedeutung.

8.2.1 Lage, Beschaffenheit und Bestand des Plangebietes

8.2.1.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung Standort

Das Areal des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Raiffeisenstraße (Gemeinde Haunsheim – Ortsteil Unterbechingen) ist eine unmittelbare Ankoppelung an den nordöstlichen Siedlungsrand von Unterbechingen, in Korrelation zur östlichen Ortsrandlage mit dem Charakter einer ländlichen Siedlungsstruktur, tendenziell mit Aufweichung der Ortrandkulisse bzw. der Evolution zur Zersiedelungsstreuung, ohne fassbar intakte Verzahnung zur Landschaft mittels dorftypischer Grüneinheiten.

Der Bereichszugriff erfolgt auf aktuell landwirtschaftlich genutzte Agrarfläche (intensiv landwirtschaftlich überprägte Kulturfläche) und auf rasenbestückte Lagerstelle (Holz- und Güterschichtung), im direkten Anschluss an die Raiffeisenstraße sowie östliche Ortrandbebauung.



8.2.1.2 Allgemeine Beschreibung und Bewertung der Umwelt Standort

Das geplante Baugebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Unterbechingen (naturräumlichen Einheit Flächenalb: Haupteinheit 097 ‚Lonetal-Flächenalb‘ – Untereinheit 0.97.10 ‚Bachtal – Flächenalb‘). Die angrenzende Bebauung hat mehr oder weniger geschlossenen Charakter, ohne speziell markante landschaftsgliedernde Beigaben hinsichtlich der Ortsbildsilhouette aufzuweisen. Ein dörflich-ländlich intakter Ortsrandsaum ist im Untersuchungsgebiet lediglich vereinzelt anzufinden. Die Überleitung Bebauung – offene Feldflur erfolgt oft plötzlich, ohne Übergangsinhalte. Die Zone des geplanten Bebauungsareals markiert den beginnenden Hangablauf zur Aue des Murgelgrabens, eines nördlich gelegenen Vorfluters zum Zwergbach (Gewässereinzugssystem Donau) hin.

Eine landschaftsraumrelevante Vorbelastung stellt die unmittelbare Siedlungsbebauung dar. Kennzeichnend ist die nach Norden und Osten offene Landschaftsprägung. Der Landschaftsraum ist kontinuierlich hügelig bis hochterrassenartig geprägt, eine Reliefmorphologie (Hang-Tal-Konnex) ist indifferent gegeben (vornehmlich Talöffnungen mit kleinmächtigen Bachläufen).

Der Landschaftsraum, auf dessen Lage sich das geplante Bebauungsgebiet befindet, ist eine vorherrschend intensiv landwirtschaftlich genutzte stetig absteigende Landflur, mit Supplement von standortlich bedingten Forstabschnitten (in Distanz) und Vorfluterereignissen. Insgesamt, abgesehen von recht vereinzelt anhängigen Formationen, ist eine typische Strukturarmut betreffend Biotopgefüge und Landschaftselemente, signifikant.

8.2.1.3 Bodenkomplex und Wasserhaushalt

Nach der geologischen Karte und der standörtlichen Bodenkarte und von Bayern, sind im Planungsgebiet geologisch Malm, Weißer Jura und obere Meeresmolasse; bodenkundlich Pararendzinen aus Löß, Lößlehm und Decklehm anzutreffen. Dabei handelt es sich um mittel bis tiefgründige carbonatreiche Schluffböden mit einem dauerhaft frischen ökologischen Feuchtegrad. Ihre Durchlässigkeit wird als mittel bis gering und das Filtervermögen als mittel eingestuft.

Die landwirtschaftliche Standortkarrierung des Landkreises Dillingen (Agrarleitkarte, BAYSTELF 1982) stuft die Fläche als Ackerstandorte mit günstigen Erzeugerbedingungen ein.

Die Lage des Planungsgebietes ist tendenziell als wassersensibler Bereich anzusehen. Bezüglich der Positionsnähe zur Gewässerstätte Murgelgraben könnte mit ggf. oberflächengleichen Druckwasserspiegelverhältnissen gerechnet werden. Mit wachsendem Abstand zum Murgelgraben ist von einem tiefer gelegenen Grundwasserspiegel zur Oberfläche auszugehen. Im Hinblick auf die konkrete Areallage, sollte demnach der Grundwasserabstand als unproblematisch auf das Vorhaben bezogen eingeschätzt werden.

Spezielle Kenntnisse zu dem Grundwasserverhältnissen auf der Arealliegenschaft Bebauungsplan liegen nicht vor.

Belastungen für den Wasserhaushalt und den Bodenkörper durch künftige Bauereignisse sowie den Gebrauch der Parkfunktion an Verkehrsflächen und an Rangierbereichen über Separationen von Fahrzeugen und Geräten sollte nicht relevant sein.

Die hydrogeographische Entwässerung des betroffenen Planungsgebiets erfolgt über den Murgelgraben zum Zwergbach in das Gewässersystem der Donau.

Die Gewässergüte entsprechender Vorfluter und Gewässer sind allgemein bei der Güteklasse II – mäßig belastet – angesiedelt, wobei es periodisch durch landwirtschaftliche Beeinträchtigungen zu verstärktem Stoffeintrag kommen kann.



8.2.1.4 Emissionen / Immissionen

Als Emissionen sind Lärm, Luftschadstoffe, Staub und Erschütterungen zu erwarten, die durch die Nutzung der baulichen Anlagen, dem Ziel- und Quellverkehr hervorgerufen werden. Die Belastungen beschränken sich auf die geregelten Arbeitszeiten an Wochentagen; Nachtzeiten, Sonn- und Feiertage sind ausgenommen.

8.2.1.5 Freiraum- und Biotopstrukturen, Landnutzung

Der Standort des geplanten Vorhabens wird mehrheitlich als intensive Ackerfläche bewirtschaftet. Auffallend sind die fehlenden Strukturierungen mit Natur- und Landschaftselementen im östlichen Flurraum von Unterbechingen. Uniforme Agrarmonotonie ist offensichtlich. Ein qualitativ wertiger und flächig ausgeprägter Gehölzkomplex in Form einer Strauchriegel- flanke bzw. Grünrankenzone entlang der Fortsetzung Raiffeisenstraße – Verlängerung Zu- wegung Feldflur, ist am Vorhaben anhaftend und mehrheitlich über Schutz zu erhalten. Im Geltungsbereich des BP sind auf westlichem Anteil ein mitteljunger Einzelbaum sowie grenz- seitig solitäre Haselbüsche vorhanden. Im Zuge der Herstellung der einzelnen Bauinhalte im und am Geltungsbereich ist auf einen ausreichenden Schutz nach RAS-LP für zu erhaltende Vegetationen hinzuweisen.

Biotope gem. Biotopkartierung BayFLU bzw. Schutzgebietskategorien sind im Geltungsbe- reich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Erst in distanzierter Umgebung können solche ausgemacht werden.

Aufgrund mangelnder Landschaftsinhalte und gestörter Naturgegebenheiten des Arealge- ländes, ist auf eine Untersuchung von Artenschutz und Lebensraum abzusehen (Negativaus- schluss für saP).

Unterstützend hierzu kann angegeben werden, dass es bei örtlichen Begehungen der Areal- lage zu keinem Auffinden von bedrohten oder gefährdeten Arten kam.

8.3 Bestandsbewertung und Konfliktminderung

8.3.1 Bestandsbewertung

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung bzw. der Bestandwert der betroffenen Flur- liegenschaft (Agrarfläche, Mährasen + Lagerplatz / Anteil Struktur Hecke-Ranken) untersucht und analysiert. Auf bestimmten Flächenanteilen findet kein Eingriff gem. Definitionen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003) statt, sie werden deshalb im Rah- men der Bestandsbewertung/Eingriffsuntersuchung nicht näher betrachtet und bilanziert.

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landes- entwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Be- deutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild:



BEDEUTUNG - GEBIET	BESTAND - GEBIET	BEWERTUNG - GEBIET
Gebiet <i>geringer</i> Bedeutung Kategorie I 95 % Flächenanteil	Acker Mährasen Lagerplatz	gering strukturarmer Lebensraum, artenarm, stark anthropogen geprägt, ökologische Funktionen und Wechselbeziehungen gestört
Gebiet <i>mittlerer</i> Bedeutung Kategorie II 5 % Flächenanteil	Hecke / Ranken	mittel flächig insulare Heckenstruktur / Ranken, naturnah mit hohem Anteil standortheimischer Arten, Biotopfunktion, Vernetzungsansatz; anthropogene Störung: Verunreinigung, Schuttablage, Eingriff in Bestandstruktur
GESAMTBEWERTUNG Σ 100 % Flächenanteil KATEGORIE I und II		GESAMTBEDEUTUNG Σ Naturhaushalt und Landschaftsbild $\Sigma \rightarrow$ GERING

8.3.2 Konfliktminimierung

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der betroffene Flächenabschnitt ist derzeit durch konventionelle Agrarerzeugung und anthropogene Einflussnahme (Lagerplatz) überprägt. Monostrukturelle Inhalte mit einer Armut von Tier- und Pflanzenarten sind kennzeichnend. Eine Versiegelung bzw. Überbauung der Fläche beschränkt sich auf die Anbindungszufahrten, die verkehrsbaulichen Wege und die Verbindungsführungen, das Stellplatzensemble oder Rangierbereiche sowie über den Baukörper Hochbau und dessen Anbindungszonen. Durch die Wahl einer degressiven Versiegelungsquote am Ort für nachfolgende Einheiten wird dem Minimierungsansinnen Rechnung getragen, d. h. die Umwandlung der Ackerfläche in bedachtsam versiegelte Fahrflächenanteile, versickerungsfähige Parkplatzstellflächen und Rangierbereiche sollte umweltrelevant später unterschwellig wirken, seitliche Grünzonen und Pflanzungen sowie speziell der Eingrünungsgrenstreifen fungieren ausgleichend. Es werden die bisherigen Lebensräume für Flora und Fauna transponiert, aber es kann auch partiell ein höherer Potentialwert zur Lebensraumdiversifikation und zur ggf. eintretenden Artenanreicherung am Ort über Grüneinheiten eingeführt werden.

Ein vorhabenbedingter Lebensraumverlust Agrarfläche kann andersartig aufgefüllt bzw. abgefangen werden.

Die neugewählte Nutzung führt generell im lokalen Naturkörper, speziell am Standort zu keinem nennenswerten Verlust an Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Eine lokale Artengeführung lässt sich insofern ausschließen.

Schutzrelevante Gebiete und Zonen von Schutzkategorien für Tier und Pflanzenwelt werden von dem geplanten Bauvorhaben originär nicht berührt. Negative Auswirkungen können ausgeschlossen werden.



Schutzgut Boden

Eine Versiegelung des Bodens ist auf das geringst mögliche Maß reduziert. Eine Versiegelung findet moderat statt. Mit der Umwandlung von Agrarflächen entfallen anthropogene umweltnachteilige Stoffeinträge (Düngung, Pestizide/Herbizide, etc.).

Schutzgut Wasser

Durch die künftige Nutzung entfällt die Ausbringung anthropogener umweltnachteiliger Stoffe. Die Freisetzung von Substanzen mit negativen Folgen für die Umwelt (Auswaschen von Düngemittelüberschuss, Schadstoffe, Kontaminierung, etc.) wird lokal verringert oder ganz unterbunden. Belastungen für Oberflächenvorfluter und Grundwässer werden reduziert.

Wasserschutzgebiete werden nicht tangiert; es werden keine abträglichen wasserwirtschaftlichen Konsequenzen durch die Maßnahme erzeugt. Mit moderater Versiegelung bleibt die Grundwasserneubildungsrate im Gebiet essentiell erhalten.

Die Oberflächenwasserversickerung vor Ort über versickerungsfähige Oberflächenbauten zuzüglich Grünvegetationen (Anpflanzungen - Landschaftsgrün) vermindert die Oberflächenwasserabfuhrate. Die lokal beabsichtigte Versickerung vor Ort ist als Maßnahme der Wasserretention und der Stabilisierung des Wasserhaushaltes anzusehen.

Schutzgut Luft - Klima

Die künftigen vorgesehenen Grünaspekte wirken klimatisch ausgleichend bezüglich einer potentiellen Wärmeabstrahlung durch Versiegelungen, so dass durch das Vorhaben keine negativen kleinklimatischen Veränderungen zu befürchten sind.

Die Bildung und der Abfluss von Kaltluft im Lokalraum wird über die neue Bauausprägung in der Gesamtschau unerheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Mensch (Erholung, Immissionen, Lärm)

Die Fläche hat aktuell keine Bedeutung für die örtliche Erholung. Somit ergeben sich keine Auswirkungen auf die Belange der Erholung.

Geräuschimmissionen und andere Emissionen sind zur Tageszeit mäßig aufkommend sowie episodisch, zur Nachtzeit unerheblich und somit allgemein landschaftsneutral.

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild)

Der Standort ist prägend für die östliche Flanke der Ortschaft Unterbechingen. Da mit beabsichtigten Bauinhalt(en) eine Entstehung vertikaler Baukörper verbunden sein wird, kommt den festgesetzten Grünzonen (Pflanzbindungen) in erster Linie der Charakter der verträglichen Ortsrandangliederung zu teil. Speziell visuell angelegte ausgleichende Handlungen werden nicht benötigt, vielmehr sollte mit dem zusätzlichen Plus an Grünaspekten den östlichen Siedlungsgegebenheiten ortsbildlich gesehen entlastende Effekte zukommen können.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Konkrete Kultur- und Sachgüter sind im Arealbereich nicht vorhanden. Eine nachteilige Funktionsbeeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Untersuchungsbereiches bzw. zum näheren Wirkungsbereich des Planungsgebietes.

Gebote

Es kommen keine Gebote vor Ort zum tragen.



8.3.3 Erfassen des Eingriffes, Bilanzierung des Eingriffes

Seit dem 01.01.2001 ist die Eingriffsregelung gem. BNatSchG § 8, Abs. 1, für die Bauleitplanung verbindlich, wenn aufgrund des Verfahrens Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe sind Veränderungen in Gestalt oder Nutzung von Flächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Nach § 1a Abs. 2 BauGB sind Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Der Vollzug des Ausgleiches wird von den §§ 135a ff geregelt. Gem. Abs. 1 hat der Vorhabensträger die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung **Ausgleich § 200a BauGB**

Die durch eine vollzogene Bauüberformung verbleibende nicht auszugleichende nachhaltige Störung des Naturhaushaltes (u. a. hier Versiegelungsereignisse und Beeinträchtigung von Flächenteilen) stellt nach

§ 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz im BP gewählter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vor Ort, verbleiben u. a. wegen der – wenn auch moderaten – Umwidmung von Lebensraum, geringfügige Benachteiligungen des Ortsrandbildes und des Bodens, Eingriffe. Der Gesamteingriff ist gem. der Eingriffsregelung auszugleichen.

Zur Ermittlung von Maß und Art des Ausgleiches wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) herangezogen. Der Leitfaden gibt Auskunft über die Eingriffsschwere von Baumaßnahmen und der damit verbundener Versiegelung bzw. dem Nutzungsgrad von Flächen. Die Eingriffsschwere orientiert sich an der Grundflächenzahl bzw. am Nutzungsgrad (überbaubare Fläche im Verhältnis zur Gesamtfläche) oder der entsprechenden Eingriffsschwere gegenüber den Schutzgütern.



Übersicht

Übersicht Bilanzierungsfläche



Bilanzierung

Gesamtfläche des Geltungsbereiches BP GE Raiffeisenstraße GRZ > 0,35: 4.634,0 m².

Gesamtfläche des Eingriffes im Geltungsbereich BP GE Raiffeisenstraße GRZ > 0,35: 2.851,5 m².

Da die Eingriffsschwere den Schwellenwert von **GRZ 0,35** übersteigt, wird die Fläche deshalb dem **Typ A** hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet.

Gebiet **Typ** Eingriffsschwere:

BP Gewerbe GE	Agrarflächen	Kriterium
Geltungsfläche BP	Gebiet hoher VG bzw. NG GRZ > 0,35	Typ A

Gebiet **Kategorie** (Gebietsbedeutung):

BP Gewerbe GE		Kategorie
Geltungsfläche BP	Gebiete geringer Bedeutung Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen, ausgeräumte Agrarlandschaften (vgl. Liste 1a) Flächenareal → Ackerfläche, Mährasen, Lagerplatz	Kategorie I
	Gebiete mittlerer Bedeutung Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege (vgl. Liste 1b) Flächenareal → Hecke-Ranken	Kategorie II

Kompensationsfaktorenspanne:

BP Gewerbe GE		K-Faktor
Typ A	Kategorie I	KF - Spanne: KFS 0,3 – 0,6
	Kategorie II	KF - Spanne: KFS 0,8 – 1,0
Typ A	Kategorie I	gewählter Wert: KF 0,3
	Kategorie II	gewählter Wert: KF 0,8



Kompensationsfestsetzung:

BP Gewerbe GE	Eingriffschwere	Kompensation
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A Gebiete geringer und mittlerer Bedeutung starker Versiegelung- bzw. Nutzungsgrad (GRZ > 0,35) → Ackerfläche, Mährasen, Lagerplatz (intensiv genutzt) geringe ökologische Wertigkeit, geringe Bedeutung für den Naturhaushalt → Hecke-Ranken (Biotopfunktion) ökologische Wertigkeit, mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt Areal mit Bedeutung Ortsrandbild, Zersiedelungszone	
Gesamtfläche BP 4.634,0 m ² relevante Vorhaben – bedingte Eingriffsfläche Ausgangswert Bilanzierungsansatz EF Σ 2.851,5 m ²	Abzug nicht zu bilanzierender Flächenanteile gem. Regelung Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003) auf denen nach Maßgaben der Regelung kein Eingriff stattfindet bzw. nicht verändert werden.	
Bedeutung Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung BP Gewerbe GE Eingriffsfläche → Ackerfläche, Mährasen, Lagerplatz 2.675,0 m ² Kategorie II Gebiete mit mittlerer Bedeutung BP Gewerbe GE Eingriffsfläche → Hecke, Ranken 176,5 m ²	Typ A Kategorie I K-Faktor-Spanne: 0,3 bis 0,6 gewählter Faktor: 0,3 Kategorie II K-Faktor-Spanne: 0,8 bis 1,0 gewählter Faktor: 0,8	Ausgleichsbedarf 802,5 m ² (-) 141,2 m ² (-) Σ 943,7 m ² (-)
Kompensationsraum netto Fläche AF Ausgleichsfläche A 1 Teilfläche Fl.-Nr. 696 Gemarkung Unterbechingen Gemeinde Haunsheim „Landschaftswiese – Feldgehölze – Streuobst „		943,7 m ² (+)
KOMPENSATION Ausgleich Fläche Restwert = neutral		ABGLEICH Ausgleich erfüllt! Δ 0,00 (+ -)

Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von:

943,7 m².



8.4 Ausgleichsmaßnahmen

8.4.1 Lage und Nutzung der Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche A1

Größe: 943,7 m² (Anteilfläche der Liegenschaft)

Lage: nördlich von Unterbechingen

Gemarkung Unterbechingen – Gemeinde Haunsheim

Teilfläche (siehe Ausgleichs-BP) aus Fl.-Nr. 696



8.4.2 Ziele und Maßnahmen, Pflege und Entwicklung der Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche A1	
Ausgleichsmaßnahme mit Schwerpunkt Naturhaushalt	
Anlage / Entwicklung von 1- 2 mähdigem Extensivgrünland, autochthone Heckenstruktur + Streuobst	
Ziel:	<ul style="list-style-type: none">- Biotoptrittstein im Agrarland, Vernetzungsansatz.- Reduzierung von Stoffeinträgen in Boden und Grundwasser sowie mittelbarer oder angrenzender Gewässer (Vorfluter).- Verbesserung der Lebensbedingungen für Bewohner offener Feldfluren, Rückzugszone.
Maßnahmen:	<ul style="list-style-type: none">- Umwandlung von Intensivgrünland (Grünwiese) in extensiv genutztes Grünland „Landschaftswiese“ unter Herausnahme der bisherigen Bewirtschaftungshandhabung.- Einführung von Mahdintervall 1 x im September in den ersten Jahren, ab dem 3. Jahr 2 x jährlich.- Pflanzung von Heckenstrukturen in Blöcken: autochthone Landschaftsgehölze: in Streifen 5 m – 3-reihige Pflanzung; Pflanzgüte vStr. 100-150 cm, 10 % in der Reihe Heister 2xv 150-200 cm, Abstand 1, 5 x 1, 5 m Pflanzung nach DIN 18915 Vegtech. LB + DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten. Zäunung und jährliche Ausmähd bis Strukturschluß der Pflanzung- Pflanzung von Einzelbäumen Obstgehölze der Streuobstliste LK Dillingen: Obst Hochstamm 2xv o.B. StU 8-10 cm – Abstand = entwicklungs-konform. Pflanzung nach DIN 18915 Vegtech. LB + DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten Baumstammschutz.- Nachpflanzung bei Pflanzausfall Gesetzlicher Pflanzabstand Hecken und Obstgehölze zu den Grundstücksgrenzen. Pflanzabstand zwischen den Heckenblöcken mind. 4.5 m.- Einstellung der Düngung und des Einsatzes agrarischer Stoffeinträge (Pestizide, etc.)- Instandhaltung von ggf. Bodendrainagen aussetzen.- Jagdpächterische Einflussnahmen (Futterstellen, Jagdstände, etc) sind auszuschließen.
Pflege:	<ul style="list-style-type: none">- Mahd des gesamten Extensivgrünlandes 1 – 2 mal jährlich nach Erfordernis, ab Ende Juli, bis dahin vollständige Bewirtschaftungsruhe- Schnittgut ist zur Ausmagerung des Standortes zur Entwicklung einer artenreichen Landschaftswiese abzuräumen und einer zweckorientierten Verwendung zuzuführen- Pflegeanforderungen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt DLG abzustimmen- Flächen sind jährlich in ihrer Funktionalität zu überprüfen. Etwaige Funktionsstörungen (Verbuschung, Unrat, etc.) sind zu beseitigen.
Ausführung:	<ul style="list-style-type: none">- Vor Beginn der Arbeiten ist eine ökologische Ausführungsplanung vorzulegen und deren Umsetzung am Ort mittels Fachbegleitung zu gewährleisten.

8.4.3 Kostenansatz

Der Kostenrahmen für beschriebene Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche „naturfördernde Maßnahmen“ - kann mit ca. 5.000,00 Herstellungskosten veranschlagt werden.
Die Pflege und Erhaltung der Fläche wird von der Gemeinde in Eigenregie übernommen.



8.4.4 Dingliche Sicherung

Der als Ausgleichsfläche vorgesehene Bereich befindet sich aktuell in Eigentum des Gemeinde Haunsheim und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 ff. BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen, dauerhaft zu sichern. (Eintrag beschränkte persönliche Dienstbarkeit, mit entsprechender Duldungs- und Unterlassungsverpflichtung im Ausgleichsvollzug.). Die Ausgleichsfläche ist dem Ausgleichsflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz zu melden.

8.4.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die vorgelegte Untersuchung zum Umwelteingriff dokumentiert für das geplante Bauvorhaben im **Gesamtabriss nur geringe Auswirkungen für Natur und Landschaft**. Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurden interdisziplinäre Planwerke; Planunterlagen, Kartierungen zum Untersuchungsraum verwendet. Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und für die stufenweise Bewertung wurden Primärquellen bzw. Daten, lt. nachmalig genannter Literatur, herangezogen. Die Quellen- und Datenlage wurde für die Bewertungen und die Aussagen als ausreichend ermessens.

8.5 Umweltbericht

Der Umweltbericht ist eine separate Teilabhandlung. Die Ausführung wird den Unterlagen beigefügt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

9. Schallschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH (Bericht Nr. 6466-04-B) angefertigt, um für die Gewerbegebietsfläche die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren.

Hierzu wurden der Gewerbefläche Emissionskontingente LEK jeweils in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten der geplanten Gewerbenutzung. Aus ihnen errechnen sich an den maßgeblichen Immissionsorten Immissionskontingente LIK, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind. Hierzu wird bei der Schallausbreitungsrechnung die DIN 45691:2006-12 angewandt, allerdings unter Berücksichtigung einer Halbkugel- an Stelle einer Vollkugelabstrahlung.

Im Hinblick auf die Nachbarschaft hat die vorliegende Lärmkontingentierung ergeben, dass zur Tag- und Nachtzeit die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 9 dB(A) unterschritten werden. Dadurch tritt keine Konfliktsituation ein, unabhängig von den vorgegebenen gewerblichen Vorbelastungen und künftig möglichen Zusatzbelastungen.

Die genannten DIN- und ISO-Normen sowie VDI-Richtlinien sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.



10. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde Kosten von ca. 2770,00 .

Schätzung der Erschließungskosten

1. Kosten Flächen 510 m ² à 10 €/m ²	5.100,00 €
2. Kosten Verkehrsflächen Anliegerstraße 30 lfm à 400 /lfm	12.000,00 €
Straßenentwässerung 30 lfm à 100 /lfm	3.000,00 €
Straßenbeleuchtung 2 Auslässe à 1800	3.600,00 €
3. Grünflächen pauschal	4.000,00 €
Summe	27.700,00 €
Gemeindlicher Pflichtanteil 10 %:	2.770,00 €



11. Literatur

BAYSTMELF (Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten) 1982: Agrarleitkarte Landkreis Dillingen. München

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2006: Landesentwicklungsprogramm. München

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

BK 1994 Bayerisches Landesamt für Umweltschutz. Fortführung der Biotopkartierung Bayern Flachland. Maßstab 1 : 5.000. München

BGLA Bayerisches Geologisches Landesamt 1986. Standortkundliche Bodenkarte von Bayern. München

Seibert 1968: Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern mit Erläuterungen.

Gemeinde Haunsheim: aktueller Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 1994

Regionaler Planungsverband 2007: Regionalplan der Region (9) Augsburg

Haunsheim/Nördlingen, 20. März 2014, 04. Juni 2014, 04. September 2014
smk/wa/je/ag

HAUNSHEIM\BPL\UNTERBECHINGEN\GE RAIFFEISENSTRASSE\20140904 BEGRÜNDUNG HAUNSH\UNTERB\BPL GE RAIFFEISENSTR.DOC


.....
Christoph Mettel, 1. Bürgermeister, Gemeinde Haunsheim



.....
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ingenieurin Univ. · Architektin · Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

.....
Andreas Görgens, Dipl.-Ing. (TU) Freier Landschaftsarchitekt BayAK, Lauingen

