



Marktgemeinde Münsterhausen

Änderung Flächennutzungsplan „Hagenried - Am Brühl“

Planstand: 06.11.2017
(Auslegung)
Entwurf
B1621

Becker Architekt
Dipl.Ing.(FH) Architekt | BDB
Stadtstraße 5
89331 Burgau

Fon 08222|414933-0
Fax 414933-99
becker@axmann-becker.de

Josef Kugler
Landschaftsarchitekt
Jakobstal 60
89407 Dillingen

Inhalt

Verfahrensvermerke Seite 3

Rechtsgrundlagen Seite 5

Begründung

1 Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte Seite 6

2 Lage und Beschreibung des Plangebiets Seite 6

3 Anlass und Notwendigkeit der Planung Seite 6

4 Inhalt der Änderung Seite 6

Anlage:

Umweltbericht Seite 8

Planzeichnung

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Münsterhausen hat in der Sitzung vom 05.12.2016 die Änderung des Flächennutzungsplanes („Hagenried am Brühl“) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.12. 2016 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 2 (1) BauGB).

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.12.2016 hat in der Zeit vom 22.06.2017 bis zum 27.07.2017 stattgefunden (BauGB § 3 (1)).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 05.12.2016 hat in der Zeit vom 04.06.2017 bis zum 07.07.2017 stattgefunden (BauGB § 4 (1)).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2017 ist in der Zeit vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 öffentlich auslegt worden (§ 3 (2) BauGB).

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom xx.xx.2017 hat in der Zeit vom xx.xx.2017 bis xx.xx.2017 stattgefunden (§ 4 (2) BauGB).

Feststellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2017 für die Änderung des Flächennutzungsplanes „Hagenried am Brühl“, den Feststellungsbeschluss gefasst.

Marktgemeinde Münsterhausen,

den Robert Hartinger,
1. Bürgermeister

Genehmigung

Das Landratsamt Günzburg hat die Änderung des Flächennutzungsplan mit Bescheid vom: _____ Az. Nr. _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Marktgemeinde Münsterhausen,

den Robert Hartinger,
1. Bürgermeister

Ausgefertigt

Marktgemeinde Münsterhausen,

den Robert Hartinger,
1. Bürgermeister

Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Die Genehmigung ist am xx.xx.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Die Änderung des Flächennutzungsplanes („Hagenried am Brühl“) der Marktgemeinde Münsterhausen ist damit in Kraft getreten (§ 6 (5) BauGB).

Sie wird mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit gehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Münsterhausen,

den Robert Hartinger,
1. Bürgermeister

Marktgemeinde Münsterhausen
Änderung Flächennutzungsplan
„Hagenried - Am Brühl“

Stand 06.11.2017
Seite 4|14

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch	BauGB
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)	BauNVO
Planzeichenverordnung	PlanzV
Bayerische Bauordnung	BayBO
Bundesnaturschutzgesetz	BnatSchG
Bayerisches Naturschutzgesetz	BayNatSchG
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern	GO
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Erweiterte. 2. Auflage 2002 Hrsg. Bay StMin für Landesentwicklung und Umweltfragen	
in den jeweils geltenden Fassungen	

Begründung

1. Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Fläche der Gemarkung Hagenried als Bauland konkretisiert. Die geänderte Nutzung wird dem Wohnen (W) dienen.

2. Lage und Beschreibung des Plangebietes

Der zu ändernde Bereich des Flächennutzungsplanes „Hagenried am Brühl“ betrifft Teilflächen der Flurnummern 33 und 34 der Gemarkung Hagenried.

3. Anlass und Notwendigkeit der Planung

Der Marktgemeinde Münsterhausen liegen Anfragen für Bauland in Hagenried vor, die nach Überprüfung der Verfügbarkeit der bereits entwickelten Flächen, nicht aus dem Bestand heraus bedient werden können. Ziel ist es Hagenried als Wohnstandort zu stärken.

Die Planung wird notwendig, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung, der derzeit im Flächennutzungsplan gem. BauNVO als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche, zu schaffen.

Der Flächennutzungsplan wird für diesen Bereich im Parallelverfahren geändert, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan trägt die Bezeichnung „Hagenried am Brühl“.

4. Inhalt der Änderung

Das Plangebiet wird als Wohngebiet ausgewiesen und schließt im Norden an Flächen des bebauten Wohngebietes (WA) an. Von diesem Gebiet aus wird auch die Erschließung erfolgen, die Regelungen werden im Bebauungsplanverfahren getroffen.

Plan aufgestellt:

Burgau, Dillingen xx.xx.xxxx

Becker Architekt und Kugler Landschaftsarchitekt

Marktgemeinde Münsterhausen
Änderung Flächennutzungsplan
„Hagenried - Am Brühl“

Stand 06.11.2017
Seite 6|14

Anlagen

Umweltbericht zum Bebauungsplan gemäß BauGB § 2 Stand
25.10.2017

Planfassung –Bereich der Änderung des Flächennutzungsplanes
25.10.2017

Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich „Hagenried am Brühl“) gemäß BauGB § 2 Stand 25.10.2017

1. Anlass, Beschreibung des Vorhabens

Der Gemeinderat von Münsterhausen hat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Hagenried Am Brühl" im Ortsteil Hagenried beschlossen. Damit soll der zukünftigen Nachfrage nach Bauplätzen zur Wohnbebauung Rechnung getragen werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für Bebauungspläne die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich. Nach derzeitigem Stand weist der Flächennutzungsplan die Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft“ aus. Deswegen ist es erforderlich, parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Änderung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Der vorliegende rechtsgültige Flächennutzungsplan datiert von 2013 und ist fachlich auf dem aktuellen Stand.

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

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Baugebiet befindet sich im Naturraum D 64, der Iller-Lech-Schotterplatten.

Die potentielle natürliche Vegetation besteht aus „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ (M6a) und

Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald; örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald

Amtlich kartierte Biotop- und Schutzgebiete nach Landes-, Bundes-, oder europäischem Naturschutzrecht sind durch die Planänderung nicht betroffen.

Funde wertvoller Arten liegen im Planungsgebiet nicht vor. Die Fläche weist aber trotzdem Lebensraumfunktionen für Insekten, Singvögel und Kleinsäuger auf. Die pnV weist auf eine Fläche mit potenziell hoher Biodiversität hin.

Bedingt durch die Ortsnähe und intensive Nutzung ist der Wert des Plangebietes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen als „gering“ zu klassifizieren.

Umweltauswirkungen:

Durch die Planänderung werden landwirtschaftliche Flächen betroffen. Ökologisch aktuell wertvolle Strukturen sind nicht berührt.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen.

- Pflanzungen sollen mit standortgerechten einheimischen Gehölzen ausgeführt werden.
- Ortsrandeingrünung und Pflanzgebote sind erforderlich.
- Artenschutzbelange sind baulich zu berücksichtigen (Einfriedungen der Grundstücke durchlässig ohne Sockel, Insekten- und Fledermausverträgliche Beleuchtung).

Zusammenfassende Bewertung:

Bedingt durch die Strukturarmut und intensive Vornutzung besteht eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Beeinträchtigungen sind als „gering“ einzustufen. Eine Eingrünung bildet potenzielle Lebensräume für Vögel, Kleinsäuger und Insekten am Randbereich des offenen Mindeltales und kann Beeinträchtigungen für das Schutzgut weitgehend minimieren.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Überwiegend Ablagerungen im Auenbereich der Mindel meist jungholozän und Polygenetische Talfüllung, z. T.

Würmeiszeitlich, Mergel, Lehm, Sand, Kies (Bodenübersichtskarte 1:200.000)

Anstehender Boden besteht aus postglazialen Schottern, die von schluffigen bis sandigen Auenlehmen aus Ablagerungen der Mindel überdeckt sind.

Die Beeinträchtigung des Schutzguts Boden kann mit „mittel“ bewertet werden.

Umweltauswirkungen:

Das geplante Baugebiet verursacht Versiegelungen, Überbauungen und Störungen gewachsener Bodenhorizonte. Der Landwirtschaft wird eine Produktionsfläche entzogen.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Über Festsetzungen wird Sorge getragen, dass die Versiegelungen von Bodenflächen grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

Auffüllungen und Abgrabungen werden auf das technisch notwendige Maß beschränkt.

Anfallender Aushub ist geordnet zu entsorgen

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Im Untersuchungsgebiet sind keine Oberflächengewässer oder Gräben vorhanden. Der Flurabstand des Grundwassers liegt wahrscheinlich unterhalb der für die Wohnbebauung notwendigen Ausschachtungstiefen. Die Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser wird als „mittel“ bewertet.

Umweltauswirkungen:

Durch Versiegelung wird die natürliche Versickerung und die Grundwasserneubildung gestört.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Per Satzung ist festzulegen, dass nicht verschmutztes Wasser, das auf Dach- und Hofflächen anfällt, auf den privaten Grünflächen versickert wird.

Zusammenfassende Bewertung:

Der Eingriff in den Wasserhaushalt ist eine dauerhafte Beeinträchtigung, die durch Minimierungsmaßnahmen zu reduzieren ist.

2.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Die Umwidmung von landwirtschaftlicher in Wohnbaufläche wird die Klimaverhältnisse nicht wesentlich negativ beeinflussen. Die Versiegelung mindert die Frischluftentstehung.

Umweltauswirkungen:

Die Kaltluftentstehung wird durch die Überbauung gemindert. Das Mindetal als weiträumig klimarelevante Kaltluftschneise ist aufgrund der Randlage der Bebauung und der Anbindung an die nördlich liegenden Bauflächen von minimaler Bedeutung.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

Zur Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zusammenfassende Bewertung:

Durch die Umwidmung der Nutzungen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima und Luft. Die Beeinträchtigung des Schutzguts wird mit „gering“ bewertet.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Hagenried liegt am Übergang der waldreichen höhenmäßig bewegten Riedellandschaft zum offenen Mindeltal. Hagenried ist ein deutlich von der Landwirtschaft geprägtes kleines Dorf mit gewachsenen Strukturen und vergleichsweise lockerer Bebauung. Das Plangebiet schließt an die bestehende Bebauung und die Kreisstraße an, so dass keine Zersiedelungseffekte wirksam werden.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:

- Die Bebauung soll sich am natürlichen Geländeverlauf orientieren. Größere Erdbewegungen sind zu vermeiden.
- Die Gebäude orientieren sich am regional typischen Baustil

Zusammenfassende Bewertung:

Die Randeingrünung und der Erhalt der Hecke schafft eine Einbindung in das Landschaftsbild. Durch Festsetzungen wird ein optisch geordneter und ansprechender Gesamteindruck des Baugebietes erreicht. In der Satzung ist sicher zu stellen, dass die geplanten Gebäude mit der ortstypisch-ländlichen Bebauung harmonieren. Bedingt durch die Topografie und die Ortsrandlage ist von einer geringen Eingriffstiefe auf das Schutzgut auszugehen.

Der Eingriff in das Orts-, bzw. Landschaftsbild ist durch geeignete Maßnahmen, z. B. Anpflanzungen von Hecken oder Obstbaumhochstämmen im Baugebiet oder dem direkten Umfeld zu kompensieren.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Aufgrund der Nutzung besitzt die Fläche selbst nur einen sehr eingeschränkten Erholungswert. Die Ortsrandlage macht das Umfeld grundsätzlich als Gebiet für die Naherholung der Anwohner attraktiv, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Freizeitnutzung im Mindeltal für den Artenschutz kontraproduktiv sein kann. Insbesondere Bodenbrüter wie Feldlerchen, Kiebitze, Schafstelzen und andere Tierarten profitieren von geringer Freizeitnutzung, weil Störungseffekte unterbleiben. Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut ist mit „gering“ zu bewerten.

Umweltauswirkungen:

Die Ausweisung als Wohngebiet schließt störende Lärmentwicklung oder sonstige Immissionen aus, die über die derzeit vorhandenen hinaus gehen. Zusätzliche Freizeitnutzung wird mangels Infrastruktur gering bleiben.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:
Nicht erforderlich.

Zusammenfassende Bewertung:

Aus dem Baugebiet selbst sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten, die über die üblichen Geräuscentwicklungen in einem allgemeinen Wohngebiet hinausgehen. Aufgrund fehlender Infrastruktur besteht eine minimale Nutzung, diese wird nicht verschlechtert.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Die Umwidmung in ein Wohngebiet verändert den Eingriff in das Schutzgut nicht. Die Ortsrandlage macht das Umfeld grundsätzlich als Gebiet für die Naherholung der Anwohner attraktiv. Die Bedeutung des Gebietes für das Schutzgut ist mit „gering“ zu bewerten.

Umweltauswirkungen:

Störende Lärmentwicklung oder sonstige Immissionen, die durch das Baugebiet verursacht werden, sind geringer als bei der bisherigen Nutzung.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:
Technische Schallschutzlösungen werden nicht festgesetzt.

Zusammenfassende Bewertung:

Aus dem Baugebiet selbst sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu erwarten, die über die üblichen Geräuscentwicklungen in einem Wohngebiet hinausgehen, bzw. die derzeit vorhandene Situation verschlechtern.

2.7 Schutzgut Kultur, Bodendenkmäler

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Im Planungsgebiet sind bisher keine Bodendenkmäler bekannt. Das Schutzgut wird mit „gering“ bewertet. Die Umwidmung in ein Wohngebiet beeinträchtigt das Schutzgut nicht zusätzlich.

Umweltauswirkungen:

Sollten bei Erdarbeiten archäologisch relevante Funde auftreten, müssen diese dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten angezeigt werden.

Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und Kompensation:
Die „Hinweise“ des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege, Thierhaupten werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und sind zu beachten.

Zusammenfassende Bewertung:

Die archäologische Situation ist beim Fund von Bodendenkmälern nach den Maßgaben des Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Thierhaupten zu behandeln.

2.8 Wechselwirkungen

Die Beeinträchtigung klimatischer Funktionen können das Schutzgut Mensch beeinflussen. Bei vorliegender Planung ist das Klima mit „gering“ bewertet. Insofern sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

– Die Schutzgüter Boden und Wasser stehen in Zusammenhang hinsichtlich Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung. Minimierung der Versiegelung hält die Wechselwirkung gering.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind gering betroffen, sie stehen in Wechselwirkung zum Landschaftsbild. Angepasstes Bauen und Gehölze dienen erhalten die Lebensraumfunktionen und beleben das Landschaftsbild. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen ist nicht gegeben.

3. Ausgleichsregelung

Durch die Ausweisung eines Wohngebietes entsteht eine Ausgleichsverpflichtung für die Gemeinde Münsterhausen. Die Berechnung der Ausgleichsverpflichtung ist gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Herausgeber BayStMin für Landesentwicklung und Umweltfragen, erweiterte Fassung von 2002, zu bearbeiten und im Umweltbericht zum Bebauungsplan darzustellen. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind den Zielen des Flächennutzungsplans anzupassen.

4. Zusammenfassung

– Das Plangebiet ist bisher im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Gemeinde beabsichtigt eine Umwidmung in ein Allgemeines Wohngebiet. Aus naturschutzfachlicher Sicht gehen damit überwiegend geringe Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher.

Trotzdem hat die Gemeinde die Verpflichtung, geeignete Minimierungs-, Vermeidungs- und Gestaltungsmaßnahmen in der Satzung festzusetzen.

Die rechtliche Verpflichtung zu Ausgleich und Ersatz ändert sich nicht.

Die Tabelle gibt einen zusammenfassenden Überblick zu Bestand und Bewertung der Schutzgüter, sowie der Wechselwirkungen:

Schutzgut	Bewer- tung	Wechselwirkung mit	Bewer- tung
Tiere und Pflanzen	gering	Landschaftsbild	gering
Boden	mittel	Wasser	mittel
Wasser	mittel	Boden	mittel
Klima	gering	Mensch	gering
Landschaftsbild	gering	Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering	Landschaftsbild	gering
Kultur	gering	keine	keine