Gemeinde Hitzhofen

Bebauungsplan Nr. 19
Innerortsbereich Hofstetten

Umweltbericht

vom 19. Juli 2021

Verfasser :

Werner Bachmann
Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt + Stadtplaner

Erzweg 14 * 85132 Schernfeld
Telefon 08422- 1466 * Telefax 08422-1866
bachmannwerner@gmx.de

Übersicht

Umweltbericht
für Bebauungsplan Nr. 19 „Innerortsbereich Hofstetten“

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 19 'Innerortsbereich Hofstetten' vom 27.11.2002 wird geändert.
Im Rahmen der Arrondierung des Geltungsbereiches am südlichen, am westlichen und am östlichen Ortsrand werden insgesamt acht Erweiterungen mit einer Gesamtfläche von ca. 10.126,77 qm neu aufgenommen, was der Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten hat,

und zwar sind das entspr. Anlage 1 die folgenden Erweiterungsflächen :

Nr. 1 - südlich Schloßstraße 23, Teilfläche aus Fl.-Nr. 96/1
Nr. 2 - südlich Schloßstraße 25, Teilfläche aus Fl.-Nr. 96
Nr. 3 - südlich Schloßstraße 27, Teilfläche aus Fl.-Nr. 95/1
Nr. 4 - südlich Pfünzer Straße 7-9, Teilfläche aus Fl.-Nr. 92/8
Nr. 5 - westlich Kruthstraße 5, Teilfläche aus Fl.-Nr. 531
Nr. 6 - östlich Schulstraße 2a, Teilfläche aus Fl.-Nr. 159
Nr. 7 - südlich Pfünzer Straße 7-11, Teilfläche aus Fl.-Nr. 113
Nr. 8 - südlich Pfünzer Straße 13, Teilfläche aus Fl.-Nr. 107

Als Unterlagen standen zur Verfügung :

- der rechtsgültige BBP Nr. 19 vom 26.11.2002
- der neue Bebauungsplan Nr. 19 (Entwurf, Stand 19.07.2021)
- die Begründung zu dto. (Entwurf, Stand 19.07.2021)
- die Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange vom 14.01.2021
- die schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm vom 31.03.2020
- die schalltechnische Untersuchung Sportanlagenlärm vom 31.03.2020

Inhaltsverzeichnis Seite

Übersicht 2

1. Einleitung 4-6

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und der Inhalte des Bebauungsplanes 4
1.2 Angaben zu den Standorten der Erweiterungen 4
1.3 Art des Änderungsvorhabens 5
1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung 5

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 7-21

2.1 Schutzgut Mensch 8-9
2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen 9-11
2.3 Schutzgut Boden 11-13
2.4 Schutzgut Wasser 13-14
2.5 Schutzgüter Luft und Klima 14-15
2.6 Schutzgut Landschaft 15
2.7 Schutzgut Ortsbild 16
2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter 16-17
2.9 der ökologische Ausgleich und die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche 18-21

3. Wechselwirkungen 22

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5. Zusätzliche Angaben 23

5.1 Technische Verfahren bei Umweltprüfungen
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 24

die Anhänge

Anhang 1 - Lage und Größe der Erweiterungsflächen 1-8 mit den Fl.-Nummern 25
Anhang 2 - externer ökologischer Ausgleich auf Fl.-Nr. 257 26

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Bebauungsplanziele und -inhalte

Der Gemeinderat der Gemeinde Hitzhofen hat in seiner Sitzung vom 14.07.2015 die Aufstellung des Änderungsverfahrens des einfachen Bebauungsplanes Nr. 19 "Hofstetten" beschlossen.

Der Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Hitzhofen soll durch die Einbeziehung von Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 92/8, 95/1, 96, 96/1, 107, 113, 159 und 531 an acht Stellen am südlichen, westlichen und östlichen Rand erweitert werden.

Änderungsziel ist es zumeist weitere Wohnbebauung auf diesen Flächen zu ermöglichen, z.T. sog. Hinterlieger.
In den Fällen der Erweiterungen Nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7 und 8 wird gleichzeitig Parzellenschärfe hergestellt.
Bei der Erweiterung Nr. 6 (Fl.-Nr. 159), einer Gemeinbedarfsfläche, ist der Bau einer Kinderkrippe vorgesehen.

Entlang der gemeinsamen Geltungsbereichsgrenzen mit den benachbarten Bebauungsplänen sind weitere Änderungen, u.z. Flächenerweiterungen und -reduzierungen in geringem Umfang vorgesehen.
Die betroffenen Flurstücke sind z.T. bereits Bestandteil eines jeweils anderen Bebauungsplanes bzw. wird in den Fällen, wo z.B. die Geltungsbereichsgrenze ein Flurstück durchschneidet, lediglich Parzellenschärfe hergestellt.
Diese geringfügigen Arrondierungsmaßnahmen sind aber untergeordneter Natur und werden im Umweltbericht nicht weiter angesprochen.

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt generell 0,4

1.2 Angaben zu den Standorten der Erweiterungen (siehe Anlage 1)

Erweiterungsflächen Nr. 1-3
Diese liegen südlich von Schloßstraße Nr. 23-27 und setzen sich zusammen aus Teilflächen der drei Fl.-Nrn. 95/1, 96 und 96/1 mit insgesamt 6.091,87 qm Fläche, davon Wohnbaufläche 2.877,2 qm.
Der Geltungsbereich des neuen BBP 19 reicht damit im Süden bis an die Geltungsbereichsgrenze von BBP 33 heran.
Im neuen Geltungsbereich sind die Fl.-Nrn. 95/1 und 96/1 nun parzellenscharf enthalten.
Die Fl.-Nr. 96 wird von der Geltungsbereichsgrenze auf Höhe der Südgrenzen der beiden o.g. Flurstücke in Ost-West-Richtung durchschnitten.

Erweiterungsfläche Nr. 4
Diese liegt südlich von Pfünzer Straße Nr. 7-9 und ist eine Teilfläche von Fl.-Nr. 92/8 mit 1.371,69 qm Fläche.
Der Geltungsbereich des rechtsgültigen BBP 19 rückt nach Süden und umfasst das Flurstück nun parzellenscharf.

Erweiterungsfläche Nr. 5
Diese liegt westlich der Kruthstraße 5 und ist eine Teilfläche von Fl.-Nr. 531 mit 457,18 qm Fläche.
Der Geltungsbereich des rechtsgültigen BBP 19 wird damit so erweitert, dass das Flurstück nun parzellenscharf im neuen BBP liegt.

Erweiterungsfläche Nr. 6
Diese liegt östlich der Schulstraße 2a und ist eine Teilfläche von Fl.-Nr. 159 mit 943,04 qm Fläche.
Der Geltungsbereich des rechtsgültigen BBP 19 wird damit so erweitert, dass das Flurstück nun parzellenscharf im neuen BBP liegt.

Erweiterungsfläche Nr. 7
Diese liegt südlich der Schloßstraße 7-11 und ist eine Teilfläche von Fl.-Nr. 113 mit 586,4 qm Fläche.
Der Geltungsbereich des rechtsgültigen BBP 19 wird damit so erweitert, dass das Flurstück nun parzellenscharf im neuen BBP liegt.

Erweiterungsfläche Nr. 8
Diese liegt südlich der Schloßstraße 13 und ist eine Teilfläche von Fl.-Nr. 107 mit 676,59 qm Fläche.
Der Geltungsbereich des rechtsgültigen BBP 19 wird damit so erweitert, dass das Flurstück nun parzellenscharf im neuen BBP liegt.

1.3 Art des Änderungsvorhabens

Die anhaltend zunehmende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Hitzhofener Ortsteil Hofstetten veranlassen die Gemeinde auf diesen Flächen eine Nachverdichtung zu ermöglichen und sie neu in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.4 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze und Fachplanungen

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs.3 BauGB (i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz v. 22.07.2011) i.V.m. § 18 Abs.1 und § 44 Abs. 1+5 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 18 Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes beacht-

lich, worauf im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer Festsetzung (Pkt. 13) reagiert wird.

Die Erkenntnisse über die Bodenbeschaffenheit wurden z.T. den Gutachten der umgebenden Baugebiete entnommen bzw. stammen aus realisierten Baumaßnahmen.
Die Benennung von Bodentyp und Bodenteilfunktionen erfolgte auf der Grundlage der vom LfU zur Verfügung gestellten Bodenkarten.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde nach Inaugenscheinnahme der geplanten Erweiterungsbereiche durch den Dipl.-Biologen Herrn H. Distler, Schwabach, nicht durchgeführt.
Seine ersatzweise abgehandelte Relevanzprüfung der artenschutzrechtlichen Belange vom 14.01.2021 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die in Pkt. 1.2 beschriebenen acht Erweiterungen (Anlage 1) sind größtenteils bestehende Grünflächen, teils als Wiesen, Weiden, Holzlagerplatz, Streuobstwiesen oder mit Einzelgehölzen bestockt, deren Verlust extern ökologisch ausgeglichen werden muss.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Anschließend wird die mit der Ausführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

Ebenso wird eine Prognose zur Entwicklung des Gebietes bei Nichtrealisierung der Planung und ihre Folgen bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter dargestellt.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach §1 Abs.7 BauGB zu berücksichtigen.

Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. §18 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Argumente zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.
Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.
Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen aus der späteren Realisierung sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch die Aufwertung von Teilflächen, soweit möglich, innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

2.1 Schutzgut Mensch

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die geplante Bebaubarkeit der Erweiterungsflächen (siehe Anhang 1), die sämtlich am Ortsrand bzw. am Rand von im Zusammenhang bebautem Siedlungsgebiet liegen, verringert deren bisherige 'Pufferwirkung' als Übergangsbereich zu den nach außen anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, zu den im Süden befindlichen Sportanlagen (BBP 33), sowie zum im Südwesten benachbarten Gewerbegebiet (BBP 31).

Eine Bebaubarkeit der am westlichen Ortsrand gelegenen Fl.-Nr. 531 (Erweiterung Nr. 5) ist auf dieser Erweiterungs-Teilfläche selbst nicht möglich, jedoch wird damit eine vertretbare, sich in die Umgebung einfügende Anhebung des Baurechts auf dem Gesamtgrundstück bewirkt.

In Beachtung des Grundsatzes 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' kann durch die Planung eine maßvolle Nachverdichtung realisiert werden. Wegen der Bebaubarkeit als z.T. sog. Hinterlieger werden zusätzliche öffentliche Erschließungsflächen nicht erforderlich. Gleichzeitig wird sich aber z.T. durch die Herstellung zusätzlicher Zufahrten auf Privatgrund der Anteil der versiegelten Flächen im Bereich der im alten BBP befindlichen Grundstücksteile erhöhen.

Geruchsemissionen
Alle Erweiterungsflächen grenzen auch an landwirtschaftliche Flächen wie Grünland und Äcker an. Jedoch sind Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Erwerbstätigkeit, sofern nicht als erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) festgestellt, hinzunehmender Bestandteil des dörflichen Lebens.

Schallemissionen
Die Immissionsgrenzwerte werden auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen bezügl. des Gewerbegebietes im Südwesten eingehalten (siehe schalltechnische Untersuchung Gewerbelärm vom 31.03.20 des Büro für Städtebau und Bauleitplanung / Valier, Bamberg).
Die Immissionsgrenzwerte können auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen bezügl. der Sportanlagen im Süden knapp eingehalten werden (siehe schalltechnische Untersuchung Sportanlagenlärmlärm vom 31.03.20 des Büro für Städtebau und Bauleitplanung / Valier, Bamberg). Jedoch sollten zwischen der Gemeinde Hitzhofen und dem Sportverein SpVgg Hofstetten Vereinbarungen getroffen werden, die die zukünftige Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleisten.

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung
Der durch die Bebauung der acht Erweiterungsflächen zu erwartende zusätzliche Straßenverkehr ist unerheblich.

Der bauleitplanerische Grundsatz ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung' findet Anwendung.

Die Wiesen, Obstwiesen, Einzelgehölze und auch Holzlager bzw. -schuppen werden durch die Bebauung vermutlich größtenteils verschwinden.

Die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot werden auch in den Randbereichen, die bisher ‚kahl' geblieben sind, die ‚grünen' Übergänge in die freie Landschaft ergänzen und zur Vernetzung vorhandener Bepflanzungen beitragen.

Zu Geruchs- und Schallimmissionen siehe Pkt. 2a.

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung
Es bleibt der z.T. grüne, z.T. lückenhafte Ortsrand mit seinem gemächlichen Übergang in die freie Landschaft erhalten.

Der bauleitplanerische Grundsatz ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung' würde allerdings bei einer künftigen Ausweisung von Baugebieten in den Außenbereichen hier unbeachtet geblieben sein.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

An den Außenrändern der Erweiterungsflächen sind Grünflächen in Form von freiwachsenden Hecken mit Breiten von 4m als ökologische Vermeidungsmaßnahmen durch Planzeichen und Text festgesetzt, u.z. 'Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen' (vgl. Festsetzung Pkt. 13, Hinweise Pkt. 10).

Der Kompensationumfang für den Verlust der Grünflächen wird aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 257 erbracht.

2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen.

Ihre Lebensräume, sowie sonstigen Lebensbedingungen, sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind auf den untersuchten Flächen der Erweiterungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 19 weder für die Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie noch für die Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt (siehe Relevanzprüfung vom 21.10.2019).
Besonders geschützte Pflanzenarten wurden in den Erweiterungsbereichen nicht vorgefunden. Es ergibt sich keine Handhabe gem. § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNauSchG hinsichtlich des Verbotes wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung
Die in diesem Bereich vorkommenden weit verbreiteten Vogelarten kommen mit der veränderten Situation zurecht und werden alternativ die z.T. neu entstehenden Hausgärten bzw. nach einer Übergangsphase die neuen Heckenpflanzungen der Randbereiche bewohnen.

Generell ist damit zu rechnen, dass die nicht überbaubaren Flächen als Gartenflächen angelegt/gestaltet werden. Solche Strukturen können auch künftig Lebensraumfunktionen übernehmen, werden jedoch hinsichtlich ihres Charakters und ihrer Lebensraumbedeutung von geringem ökologischem Wert sein.

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung
Es bleibt der z.T. grüne, z.T. lückenhafte Ortsrand mit seinem gemächlichen Übergang in die freie Landschaft und mit den vorhandenen Habitaten erhalten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen

gem. §1 Abs. 3 Bau-GB i.V.m. § 18 Abs. 1 BNatSchG erfolgen.

An den Außenrändern der Erweiterungsflächen sind Grünflächen in Form von freiwachsenden Hecken mit Breiten von 4m als ökologische Vermeidungsmaßnahmen durch Planzeichen und Text festgesetzt, u.z. 'Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen' (vgl. Festsetzung Pkt. 13, Hinweise Pkt. 10).
Zur Unterstützung der ökologischen Auswirkungen dieser Heckenstreifen beabsichtigt die Gemeinde die Fortführung der schon bestehenden Bepflanzung entlang der Nordgrenze von Fl.-Nr. 426 (BBP 33) nach Osten bis an die Fl.-Nr. 415/1 in Form einer mehrreihigen freiwachsenden Hecke (Artenauswahl aus Pkt. 10 / Hinweise).
Natürlich kann das hier nicht festgesetzt werden, zeigt jedoch, dass die Gemeinde den Wert die ökologischen Belange erkennt und verstärkt berücksichtigen will.

Auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reagiert die Planung mit der Festsetzung von Ausgleichsflächen auf der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 257 / Anhang 2.
Das schon festgelegte Entwicklungsziel der externen Ausgleichsfläche auf der Fl.-Nr. 257 (Teilabbuchung) bleibt die Streuobstwiese.

Unvermeidbare Belastungen
Die Reduzierung von Lebensräumen durch geplante Bebauungen ist unvermeidbar.

2.3 Schutzgut Boden

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nach der Geologischen Karte handelt es sich bei dem anstehenden Untergrund um die Obere Süßwassermolasse aus dem Tertiär bis Quartär, aus Alblehm und fast ausschließlich aus Braunerde bestehend aus Sandlehm bis Schluffton (Molasse, Lößlehm).
Unter einer ca. 0,2-0,3m dicken Mutterbodenauflage liegt eine Deckschicht aus tonigem und schwach feinsandigem bis sandigem Schluff (= quartärer Lößlehm).
Die darunterliegende Grundschicht besteht vorwiegend aus stark glimmerhaltigem, schluffigem Fein- bis Mittelsand, in Teilbereichen aus Ton und Schluff.

Der Boden hat eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich mit Ausnahme der Erweiterung Nr. 6 allerdings aktuell nicht um landwirtschaftlich genutzte Flächen, sondern Grünflächen wie Hausgärten, Wiesen-, Weiden-, u.a. -flächen.

Das Rückhaltevermögen bei Niederschlägen ist hoch.
Das Rückhaltevermögen für Schwermetalle ist gering.

Der nach Abtrag der Mutterbodenschicht anstehende Boden ist einzustufen, abhängig von seiner Plastizität, in die Bodenklassen 4 und 5, in Teilbereichen bei fester Konsistenz einzelner Tonlagen auch Bodenklasse 6 (leicht lösbarer Fels, massiger Dolomitstein und vergleichbare Bodenarten).

Die Eignung des Untergrundes zur Bebauung wurde anhand von Baumaßnahmen in nächster Umgebung bestätigt.

Die Erweiterungsbereiche sind nicht als Altlastenverdachtsflächen kartiert und es liegen nach gegenwärtigem Wissensstand auch keine Kenntnisse über Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen vor.

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Bebauungen wird ein Großteil der Erweiterungsflächen versiegelt und steht der extensiven Nutzung z.B. als Streuobstwiese oder Wiese/Weide nicht mehr zur Verfügung.
Es kommt zu einem unvermeidlichen Funktionsverlust der betroffenen Bodentypen, zu einer dauerhaften Beeinträchtigung bis zum Verlust der Lebensraumfunktion für Bodenorganismen, Pflanzen und Tiere, und zur Störung der natürlichen Schichtung und Veränderung der Porenstruktur, des Bodenwasserhaushaltes, sowie der Filter- und Pufferfähigkeit.
Weiter ist davon auszugehen, dass zwischen den Erweiterungsflächen 1-4 und 7+8 und der Schloss- bzw. Pfünzer Straße zusätzliche Versiegelung durch die Herstellung weiterer oder durch den Ausbau vorhandener Erschließungsflächen notwendig wird, um die 'indirekte' Erreichbarkeit der Hinterlieger zu ermöglichen.
Dasselbe gilt für die Erschließung der geplanten Kinderkrippe auf Fl.-Nr. 159 (Erweiterung Nr. 6) am Ostrand Hofstettens, wo evtl. ein kleiner Teil der erforderlichen Versiegelung durch die Mitbenutzung der bestehenden Zufahrt mit Parkplatz für die Feuerwehr mitgenutzt werden kann.

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung

Es findet keine weitere Versiegelung statt und bestehende Wiesen- bzw. Streuobstflächen, Bepflanzungen und Einzelgehölze bleiben vermutlich erhalten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die BBP-Planung enthält zu dieser Thematik die folgenden Hinweise :

unter Pkt. 2 Bei der Hof- und Stellplatzbefestigung dürfen nur wasserdurchlässige Beläge verwendet werden

unter Pkt. 4 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Gleichzeitig bedeutet diese 'Hinterlieger'-Nachverdichtung allerdings auch, dass eine erheblich umfangreichere Bodenversiegelung in Form dann notwendiger Erschließungsmaßnahmen durch den Bau öffentlicher Verkehrsflächen vermieden wird.

Unvermeidbare Belastungen
Die Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist auf den Erweiterungsflächen und den daran anschließenden Bestandsflächen (in Form von befestigten Zufahrtsflächen etc.) unvermeidbar.

2.4 Schutzgut Wasser

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch den nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt bezogen auf das mittlere Grundwasserniveau im beplanten Gebiet ca. 66/67 m (Höhenlage der Erweiterungen i.M. ca. 455/456 m ü. NN bei mittlerem Grundwasserstand seit 2010 lt. Station Hitzhofen GWM 7 von ca. 388,74 m ü. NN) bei Fließrichtung SO.

Weder von der geplanten Bebauung noch von den übrigen versiegelten Flächen sind stoffliche Einträge in das Grundwasser zu erwarten.

Das Oberflächenwasser, soweit es nicht über unversiegelte Flächen versickert, und das Hausabwasser aus den Erweiterungsbereichen wird wie im bestehenden Plangebiet in die Kanäle in der Pfünzer- und Schloß- bzw. Schulstraße eingeleitet (Mischsystem).

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Durch die Bebauung der Erweiterungsgebiete und deren Erschließung ist mit Bodenversiegelung und damit einhergehend mit einer Beschleunigung des Oberflächenwasserabflusses zu rechnen.

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung
Es findet keine weitere Versiegelung statt und bestehende Wiesen- bzw. Streuobstflächen, Bepflanzungen und Einzelgehölze bleiben vermutlich erhalten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
Die BBP-Planung enthält unter Hinweis, Pkt. 2, Vorgaben zur Verringerung der Bodenversiegelung, und unter Hinweis, Pkt. 5, Vorgaben zur Prüfung der Dichtheit von Abwasserleitungen.

Unvermeidbare Belastungen
Jede Bebauung wird immer eine gewisse Erhöhung des Versiegelungsgrades in der Landschaft verursachen.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
Bei der Bebauung von Landschaftsräumen sind generell Umweltwirkungen durch Erwärmung aufgrund der Überbauung, der Flächenversiegelung und der abnehmenden Luftzirkulation zu erwarten. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße der Erweiterungen ist diesbezüglich mit spürbaren Auswirkungen nicht zu rechnen.
Es dominieren hier südwestliche Winde, sowie sekundäre Windkomponenten aus östlicher Richtung.

Die jahresdurchschnittliche Windgeschwindigkeit liegt hier bei 2,68 m/s (= Daten der hier maßgeblichen Messstation Gelbelsee).

Eine über das lokale Maß hinausgehende Beeinträchtigung des Ortsklimas durch die zusätzlichen Versiegelungen aus den flächenmäßig geringen Erweiterungen ist kaum zu erwarten. Durch die Bebauung der Erweiterungsgebiete werden weder Kaltluftgestehungsgebiete noch Frischluftschneisen berührt.

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
In der Bauphase kann es evtl. zu Belastungen durch Schadstoffemissionen durch Baufahrzeuge und Staubentwicklung kommen.
Die Flächenversiegelungen könnten in den Sommermonaten kleinklimatisch zu einer allenfalls sehr geringfügigen lokalen Temperaturerhöhung führen.

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung
Bei Nichtausführung der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Schatten- und Luftbefeuchtungswirkung aus der zu erwartenden Bepflanzung der Hausgärten könnte in den Sommermonaten mikroklimatisch die o.g. lokale Temperaturerhöhung abmildern.

2.6 Schutzgut Landschaft

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
Die Wiesen-, Weide-, Streuobst- und sonstigen Grünflächen und auch die Einzelgehölze sind an diesen Stellen für das Landschaftsbild durchaus von Bedeutung, vor allem als optische Abgrenzung gegenüber den ausgeräumten Bereichen 'Gewerbebetrieb' im Südwesten und 'Sportanlagen' im Süden.
Allerdings existieren auch auf den Erweiterungsflächen selbst diese ‚ausgeräumten Bereiche', z.B. in den Nrn. 5, 6 und 7 …. Und bedürfen dringend ökologischer und gestalterischer Aufwertung.

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Wiesen- und Weideflächen und Einzelgehölze könnten an den derzeitigen Standorten verschwinden.
Die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot werden in den Randbereichen, die bisher ‚kahl' geblieben sind, die ‚grünen' Übergänge in die freie Landschaft ergänzen.

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung
Bei Nichtausführung der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

An den Außenrändern der Erweiterungsflächen sind Grünflächen in Form von freiwachsenden Hecken mit Breiten von 4m als ökologische Vermeidungsmaßnahmen durch Planzeichen und Text festgesetzt, u.z. 'Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen' (vgl. Festsetzung Pkt. 13, Hinweise Pkt. 10).
Der ökologische Ausgleich findet extern auf der Fl.-Nr. 257 statt.

2.7 Schutzgut Ortsbild

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

An den Übergängen von Siedlung zur freien Landschaft bzw. von Siedlung zum Sportstättenbereich könnte der Verlust der Grünflächen zugunsten der Nachverdichtung durch Wohnbauten u.a. optisch jeweils vom Außenbereich her betrachtet durch die Festsetzung von Heckenstreifen etwas abgemildert werden.
Gleichzeitig ist durch die Hinterlieger-Bebauung mit entspr. Grundstücksteilungen zu rechnen, was an Schloßstraße und Pfünzer Straße zusätzliche Grundstücksausfahrten notwendig machen kann und was u.U. zu einer Monotonisierung des Straßenraumes führt (z.B. durch die Reduzierung der Flächen für das Straßenbegleitgrün in den anliegenden privaten Vorgärten).

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der derzeit relativ breite z.T. 'grüne Ortsrandgürtel' wird schmäler, verliert seine räumliche Staffelung in die optische Tiefe und seine ökologische Qualität.
Allerdings werden die festgesetzten Grünflächen mit Pflanzgebot auch in den Randbereichen, die bisher ‚kahl' geblieben sind, die ‚grünen' Übergänge in die freie Landschaft wieder herstellen bzw. ergänzen und zur Vernetzung mit vorhandenen Bepflanzungen beitragen.

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung

Bei Nichtausführung der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

An den Außenrändern der Erweiterungsflächen sind Grünflächen in Form von freiwachsenden Hecken mit Breiten von 4m als ökologische Vermei-

dungsmaßnahmen durch Planzeichen und Text festgesetzt, u.z. 'Heckenstreifen aus heimischen Gehölzen' (vgl. Festsetzung Pkt. 13, Hinweise Pkt. 10).
Die beabsichtigte Bepflanzung entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Erweiterungsbereich 1-3 (auf BBP 33 – Gebiet) zeigt, dass die Gemeinde den Wert der gestalterischen Belange erkennt und verstärkt berücksichtigen will (siehe Pkt. 2.2 c).

Der ökologische Ausgleich findet extern auf Fl.-Nr. 257 statt.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand der Gemeindeverwaltung ist mit archäologischen Bodenfunden hier nicht zu rechnen.

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
Im Erweiterungsgebiet sind Bodendenkmäler nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

Prognose bei Nichtrealisierung der Planung
Bei Nichtausführung der Planung sind keine Veränderungen zu erwarten.

c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Es sind hierzu keine Maßnahmen notwendig.

2.9 Der ökologische Ausgleich und die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche

a Erweiterung Nr.1-3

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilflächen aus den Fl.-Nrn. 95/1, 96 und 96/1 von zusammen 6.091,87 qm,

auszugleichende Fläche Baufläche Fl.-Nrn. 95/1, 96 und 96/1	2.877,2 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	Obstwiese, einige Einzelgehölzen u.a. Walnußbaum, Gemüsegarten, Mähwiese
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

begründen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

b Erweiterung Nr. 4

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 1.371,69 qm aus der Fl.-Nr. 92/8

auszugleichende Fläche Baufläche Fl.-Nrn. 92/8	1.371,69 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	Hausgarten, einige Obstgehölze, Weide, Walnuß
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0

die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

begründen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

c **Erweiterung Nr. 5**

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 457,18 qm aus der Fl.-Nr. 531

auszugleichende Fläche	
Baufläche Fl.-Nrn. 531	457,18 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	langgezogener Wiesenstreifen
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

begründen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,9

d **Erweiterung Nr. 6**

Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 943,04 qm aus der Fl.-Nr. 159

auszugleichende Fläche	
Baufläche Fl.-Nrn. 159	943,04 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	landwirtschaftl. Nutzfläche
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II

Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

begründen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

e **Erweiterung Nr. 7**
Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 586,4 qm aus der Fl.-Nr. 113

auszugleichende Fläche	
Baufläche Fl.-Nrn. 113	586,4 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	befestigte Fläche
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II
Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

begründen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

e **Erweiterung Nr. 8**
Die Errechnung des Bedarfes an Ausgleichsfläche für die Teilfläche von 676,59 qm aus der Fl.-Nr. 107

auszugleichende Fläche	
Baufläche Fl.-Nrn. 107	676,59 qm
geplante Grundflächenzahl = 0,4	Grenzwert 0,35
gegenwärtige Nutzung	befestigte Fläche
Einstufung Plangebiet	Typ A
Bewertung des Ausgangszustandes	nach Liste 1b > unterer Wert Gebiet der Kategorie II

Spanne des Kompensationsfaktors	0,8 bis 1,0
die Vermeidungsmaßnahmen	Grenzbepflanzung mit Pflanzgebot

begründen den Ansatz eines Kompensationsfaktors von 0,8

f Gesamtbedarf an ökologischem Ausgleich

Der Gesamtbedarf an notwendiger Ausgleichsfläche bei Zugrundelegung des Flächenverhältnisses von 1/1 liegt demnach bei

für Erweiterung 1-3	2.877,20 qm	x	0,8	2.301,76 qm
für Erweiterung 4	1.371,69 qm	x	0,8	1.097,35 qm
für Erweiterung 5	457,18 qm	x	0,9	411,46 qm
für Erweiterung 6	943,04 qm	x	0,8	754,43 qm
für Erweiterung 7	586,40 qm	x	0,8	469,12 qm
für Erweiterung 8	676,59 qm	x	0,8	541,27 qm
				5.575,39 qm

Zum Ausgleich soll aus dem Ökokonto der Gemeinde Hitzhofen die Fl.-Nr. 257, Gemarkung Hitzhofen, herangezogen und dort die notwendige Fläche von 6.637,57qm abgebucht werden (siehe Anhang 2).

Diese Fl.-Nr. 257 mit einer Gesamtgröße von 9.200qm wurde der UntNat-Sch-Behörde am LRA Eichstätt in 2010 als Ausgleichsfläche gemeldet (bisherige Abbuchungen 800qm in 2010 und 885qm in 2017 und 2.580,1 qm in 2020).

Auf der betreffenden Fläche wurden in 2010 ökologisch wertsteigernde Maßnahmen durchgeführt, u.z. die Anlage einer Streuobstwiese mit feldheckenartiger Randbepflanzung im Norden und einer jährlichen Pflege durch zweimalige Mahd.
Es wird vorgeschlagen diese ökologische Wertsteigerung durch die o.g. Maßnahmen und die Pflege über zehn Jahre durch eine ökologische Verzinsung von 30% (10 x 3%) angemessen zu berücksichtigen, d.h. die abzubuchende Fläche beträgt demnach

5.575,39 qm x 0,7 = **3.902,80 qm**

3. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter Schutzgütern zu betrachten.
Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushaltes, die sog. Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen ein eng vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

In den Erweiterungsgebieten führt die Überbauung des Bodens zwangsläufig zu einem erheblichen Teilverlust der Funktionen des Bodens, da dieser durch den Bau von Zufahrten und Häusern versiegelt wird.
Damit werden generell der Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers beschleunigt und die Versickerungsmöglichkeiten verringert.

Im Verlauf des Verfahrens werden und wurden beabsichtigte Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen geprüft und konkretisiert.
Erhebliche negative Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Belangen des Umweltschutzes sind durch die geplante BBP-Änderung durch diese Erweiterungen nur in geringen Teilen erkennbar.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Hitzhofen bietet im Ortsteil Hofstetten derzeit nur sehr eingeschränkt Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnbauflächen im erforderlichen Umfang, so dass diese sich hier bietenden Erweiterungsgelegenheiten gerne ergriffen wurden.
Der bauleitplanerische Grundsatz ‚Innenentwicklung vor Außenentwicklung' wird mit der vorliegenden Planung exemplarisch umgesetzt.

Der FNP weist an anderen Stellen des Gemeindegebietes Wohnbauflächen aus, die aufgrund der aktuellen Besitzverhältnisse bzw. überzogener Preisvorstellungen derzeit nicht realisierbar sind.
Anderweitige Möglichkeiten der Ausweisung von Wohnbauflächen werden im Zuge des FNP-Verfahrens ständig geprüft und vorangetrieben.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Zur Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft ist eine Bilanzierung des Bedarfes an Ausgleichsflächen entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgenommen worden.

5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die Durchführung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten und auf den öffentlichen Flächen, soweit noch nicht realisiert, wird durch die Gemeinde Hitzhofen erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach weiteren drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass der Änderungsplanung des BBP 19 ist die generell drängende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Hitzhofen und hier im Ortsteil Hofstetten.
Die übrigen Änderungen (nicht Inhalt des UB) betreffen Anpassungen an benachbarte BBPs, wo Geltungsbereiche z.T. durch Grundstücksparzellen verlaufen ..... z.T. mit der Herstellung der Parzellenschärfe wo notwendig.

Die zur Überplanung anstehenden acht Erweiterungsgebiete liegen am westlichen, am südlichen, am südwestlichen und am östlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die Planung wurde aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt und greift die Inhalte des sich parallel im Änderungsverfahren befindlichen FNP auf (Änderungsverfahren Nr. 3 vom 26.05.2020).

Die geplanten Regelungen bezügl. Grundstücksteilung und Grundstücksmindestgröße dienen dem Erhalt und der Förderung der dörflichen Strukturen und des Ortsbildes.

Die BBP-Erweiterungen grenzen jeweils an bestehende kleinteilige Wohnbebauung bzw. an vorhandene Gebäude an und setzen diese Strukturen fort.

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt im Mischsystem.

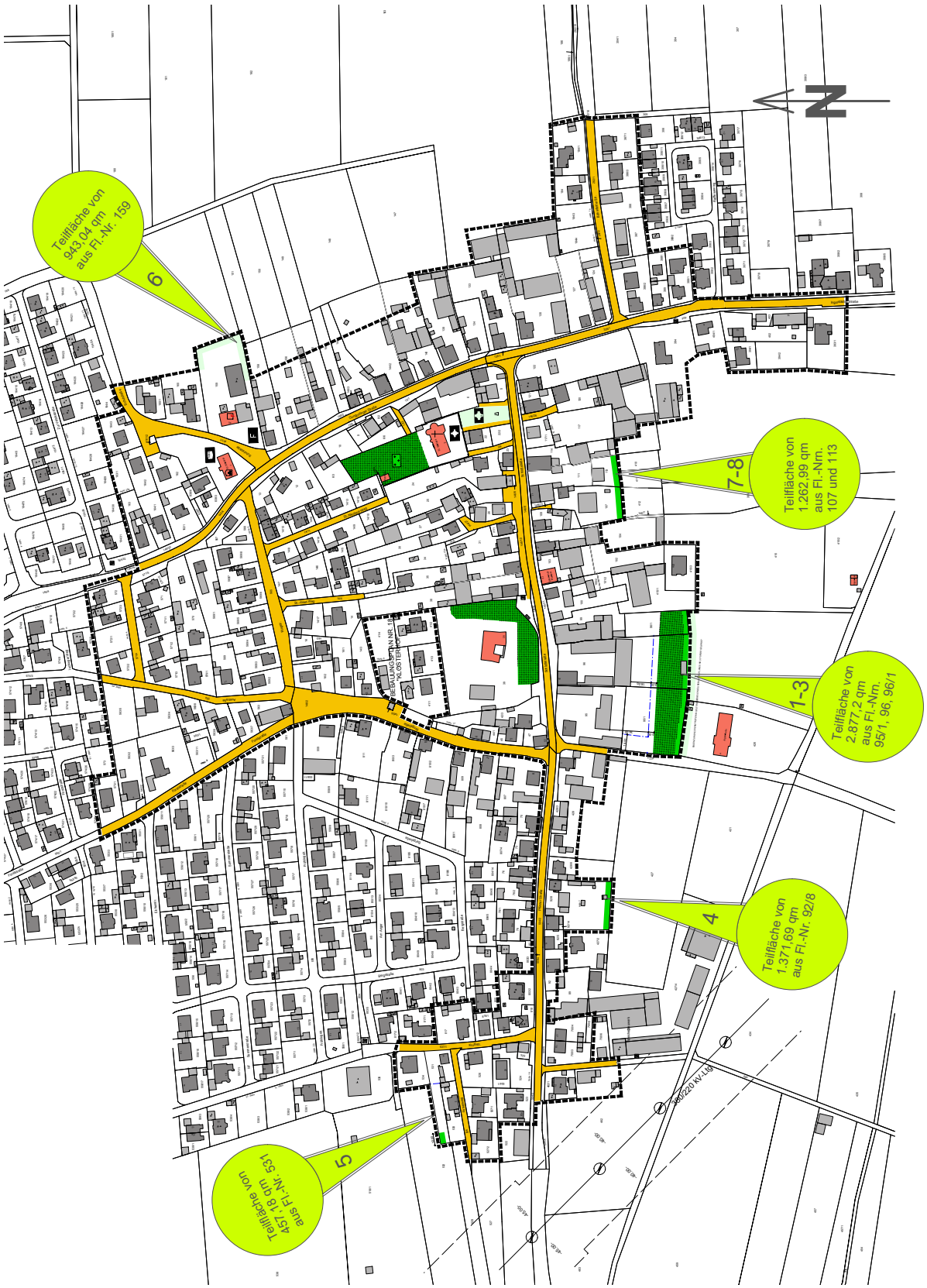
Zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes ist eine Bilanzierung entsprechend dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vorgenommen worden.
Es sind ökologische Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vorgesehen.

gefertigt am 19. Juli 2021

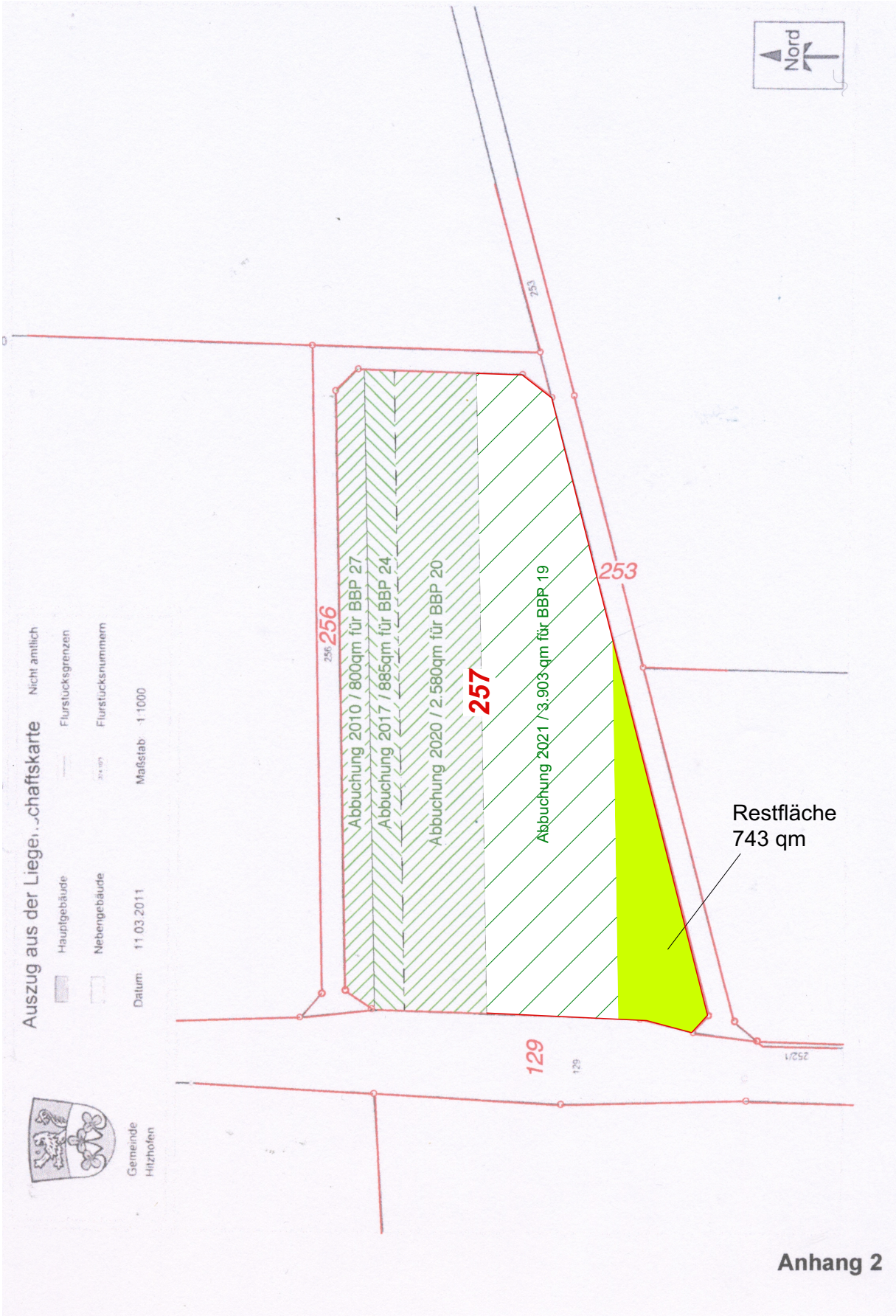
Werner Bachmann
Dipl.-Ing. (FH)
LandschaftsArchitekt+Stadtplaner

Erzweg 14
85132 Schernfeld

Tel 08422-1466
Fax 08422-1866
bachmannwerner@gmx.de



Gemeinde Hitzhofen - UB zu BBP 19 - Die relevanten 8 Erweiterungsbereiche **Anlage 1**


Auszug aus der Liegenschaftskarte
Nicht amtlich
Hauptgebäude
Flurstücksgrenzen
Nebengebäude
Flurstücksnummern
Datum: 11.03.2011
Maßstab 1:1000
Gemeinde Hitzhofen
Nord
256
253
129
257
Abbuchung 2010 / 800qm für BBP 27
Abbuchung 2017 / 885qm für BBP 24
Abbuchung 2020 / 2.580qm für BBP 20
Abbuchung 2021 / 3.903 qm für BBP 19
Restfläche
743 qm

Anhang 2