

Gemeinde Hitzhofen

4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Umweltbericht

vom 31. Mai 2021

Verfasser :

Werner Bachmann
Dipl.-Ing. (FH) LandschaftsArchitekt + Stadtplaner
Erzweg 14 · 85132 Schernfeld
Telefon 08422-1466 · Telefax 08422-1866
bachmannwerner@gmx.de

Inhaltsverzeichnis	Seite
Übersicht	3
1. Einleitung	4
1.1 Kurzdarstellung der Ziele und der Inhalte des Flächennutzungsplanes mit Angaben zu den Standorten der Erweiterungen	4
1.2 Art des Änderungsvorhabens	4
1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung	4
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5-11
2.1 Schutzgut Mensch	5-6
2.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen	6-7
2.3 Schutzgut Boden	7-8
2.4 Schutzgut Wasser	8-9
2.5 Schutzgüter Luft und Klima	9
2.6 Schutzgut Landschaft	9-10
2.7 Schutzgut Ortsbild	10-11
2.8 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	11
3. Wechselwirkungen	11
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
5. Allgemeinverständliche Zusammenfassung	12

Übersicht

Umweltbericht

zur die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes

Diese Flächennutzungsplan-Änderung soll einige Änderungen und Arrondierungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 vorbereiten.

Der rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 19 'Innerortsbereich Hofstetten' vom 27.11.2002, wird parallel dazu geändert.

Im Rahmen der geplanten Arrondierungen des Geltungsbereiches des BBP 19 u.a. am südlichen, am westlichen und am östlichen Ortsrand werden Erweiterungen mit einer Gesamtfläche von ca. 1 ha neu aufgenommen, was der Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten hat.

Als Unterlagen standen zur Verfügung :

- der rechtsgültige BBP Nr. 19 vom 26.11.2002
- der gültige Flächennutzungsplan mit Begründung, 3. Änderung, vom 26.05.2020

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele der 4. Flächennutzungsplanänderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Hitzhofen hat in seiner Sitzung vom 14.07.20 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 19 beschlossen.

Der Geltungsbereich dieses rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 19 soll durch die Einbeziehung von Teilflächen am südlichen, westlichen und östlichen Rand erweitert/geändert werden.

Änderungsziel ist es in geringem Umfang weitere Wohnbebauung auf diesen Flächen zu ermöglichen, z.T. sog. Hinterlieger, zumeist bei gleichzeitiger Herstellung von Parzellenschärfe.

Bei der Erweiterung am östl. Ortsrand von Hofstetten, einer Gemeinbedarfsfläche, ist der Bau einer Kinderkrippe vorgesehen.

Entlang der gemeinsamen Geltungsbereichsgrenzen mit benachbarten Bebauungsplänen sind weitere Änderungen, u.z. Flächenerweiterungen und –reduzierungen in vernachlässigbar 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.

Durch Verschieben der Geltungsbereichsgrenze des BBP 19 nach Süden entsteht z.T. eine gemeinsame Geltungsbereichsgrenze BBP 19 und BBP 33, wobei die nun in geringem Umfang mögliche zusätzliche Wohnbebauung wegen der Emissionen aus dem Sportgelände nur mit entspr. Abstand realisierbar sein wird, und damit Raum lässt für eine großzügige Ortsrandeingrünung bzw. Fortführung der bestehenden Eingrünung an dieser Stelle.

1.2 Art des Änderungsvorhabens

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

Die in Pkt. 1.1 genannten Erweiterungen sind größtenteils bestehende Grünflächen, teils als Wiesen, Weiden, Holzlagerplatz, Streuobstwiesen oder mit Einzelgehölzen bestockt.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung

Fachgesetze und Fachplanungen

Für das anstehende 4. Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Hitzhofen 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 beachtlich, was in Begründung und Umweltbericht zum BBP 19 abgearbeitet werden wird.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen
Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbepflanzten 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, 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 Flächen, zu den im Süden liegenden Sportanlagen (BBP 33), sowie zum im Südwesten benachbarten Gewerbegebiet (BBP 31).

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.

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

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung

Der durch die Bebauung der 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 Randbereiche, die bisher ‚kahl‘ geblieben sind, können 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 soll der BBP Grünflächen in Form von freiwachsenden Hecken als ökologische Vermeidungsmaßnahmen vorsehen und weiter den ökologischen Ausgleich berechnen und festsetzen.

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

Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG werden für die Erweiterungsbereiche im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens untersucht.

b Entwicklungsprognose bei Realisierung und bei Nichtrealisierung der Planung

Entwicklung des Umweltzustandes bei Realisierung der Planung

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 soll auf der Grundlage des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung durch entspr. 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 soll der BBP Grünflächen in Form von freiwachsenden Hecken als ökologische Vermeidungsmaßnahmen vorsehen und weiter den ökologischen Ausgleich berechnen und festsetzen.

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 Mutterbodenaufgabe liegt eine Deckschicht aus tonigem und schwach feinsandigem bis sandigem Schluff (= quartärer Lößlehm). Die darunterliegende Grundsicht 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 fast ausnahmslos 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 durch die Realisierung der ‚Hinterlieger-Bebauung‘ südl. der Schloss- bzw. Pfünzler Straße zusätzliche Versiegelung durch die Herstellung weiterer oder durch den Ausbau vorhandener Erschließungsflächen notwendig wird.

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

In der BBP-Planung soll nachdrücklich auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei den Flächenbefestigungen und auf den Schutz von Mutterboden hingewirkt werden.

Gleichzeitig bedeutet diese ‚Hinterlieger‘-Nachverdichtung allerdings auch, dass eine erheblich umfangreichere Bodenversiegelung in Form normalerweise 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 offenstehen.

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 versickert, und das Hausabwasser aus den Erweiterungsbereichen wird wie im übrigen Plangebiet in die Kanäle in der Pfünzler- 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 soll nachrichtlich auf die Verringerung von Bodenversiegelung hinwirken und die Notwendigkeit der Prüfung der Dichtheit von Abwasserleitungen enthalten.

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.

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

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 'ausgeräumte Bereiche' und bedürfen 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.

Neue Grünflächen sollen 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 soll der BBP Grünflächen in Form von freiwachsenden Hecken als ökologische Vermeidungsmaßnahmen vorsehen und weiter den ökologischen Ausgleich berechnen und festsetzen.

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 Grundstücksteilungen zu rechnen, was an Schloßstraße und Pfünzer Straße zusätzliche Grundstücksausfahrten notwendig machen kann und was u.U. durch die Reduzierung der Flächen für das Straßenbegleitgrün in den anliegenden privaten Vorgärten zu einer Monotonisierung des Straßenraumes führt.

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 schmaler, verliert seine räumliche Staffelung in die optische Tiefe und seine ökologische Qualität.

Allerdings könnte der BBP mit entspr. Pflanzgebot auch in den Randbereichen, die bisher ‚kahl‘ geblieben sind, die ‚grünen‘ Übergänge in die freie Landschaft wiederherstellen bzw. ergänzen und zur Vernetzung mit den 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 soll der BBP Grünflächen in Form von freiwachsenden Hecken als ökologische Vermeidungsmaßnahmen vorsehen und weiter den ökologischen Ausgleich berechnen und festsetzen.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

a Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachzeitigem 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.

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.

Negative Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Belangen des Umweltschutzes sind durch die geplante FNP-Änderung durch diese Erweiterungen kaum 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. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Anlass der 4. Änderung des FNP ist die drängende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in der Gemeinde Hitzhofen und hier im Ortsteil Hofstetten, wobei die Realisierung einiger Wohngebäude ermöglicht werden soll.

Die übrigen Änderungen betreffen Anpassungen an benachbarte BBPs, wo Geltungsbereiche z.T. durch Grundstückspartellen verlaufen, z.T. mit der Herstellung der Parzellenschärfe wo notwendig.

Die BBP-Planung wird noch aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

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

gefertigt am 31. Mai 2021

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

Erzweg 14
85132 Schernfeld

Tel 08422-1466
bachmannwerner@gmx.de