

GEMEINDE SCHILTBERG



VORPRÜFUNG DES EINZELFALLES

GEM. § 13A ABS. 1 SATZ 2 NR. 2 BAUGB

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „GUNDERTSHAUSEN SÜD-WEST“



Übersicht, maßstabslos

Datum: 19.09.2024

brugger landschaftsarchitekten
stadtplaner_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach
Tel. 08251 8768 -0, Fax -88
E-Mail: info@brugger-la.de
www.brugger-la.de

INHALT

1	ANLASS	3
1.1	Vorgehensweise	3
2	BESCHREIBUNG DES VORHABENS	3
2.1	Lage des Vorhabens	3
2.2	Größe und Dimension des Vorhabens	3
3	STANDORT DES VORHABENS	5
3.1	Nutzungskriterien	6
3.2	Qualitätskriterien	6
3.3	Schutzkriterien	7
4	ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	10
5	LITERATUR	12

1 ANLASS

Die Gemeinde Schiltberg beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Gundertshausen Süd-West" im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehene Areale für Wohnbebauung zu entwickeln.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgte am 12.12.2019. Es war beabsichtigt, für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB anzuwenden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden wurde bereits durchgeführt. Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan am 10.11.2022 als Satzung beschlossen. Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte bisher nicht.

Das Bundesverwaltungsgericht kam mit Urteil vom 18.07.2023 zu der Auffassung, dass der § 13b BauGB nicht mit Europarecht vereinbar sei und Außenbereichsflächen ohne Umweltprüfung nicht im beschleunigten Verfahren überplant werden dürfen. Der § 13b BauGB darf daher wegen des Vorrangs des Unionsrechts nicht mehr angewandt werden.

Der Gesetzgeber hat zwischenzeitlich reagiert und das BauGB geändert. Mit dem neuen § 215a BauGB können noch nicht abgeschlossene Bauleitplanverfahren nach § 13b mit einem ergänzenden Verfahren unter Anwendung des § 13a abgeschlossen werden, wenn die Gemeinde auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalles entsprechend § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 zu der Einschätzung gelangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären.

Vorliegendes Gutachten prüft die standortbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes.

2 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

2.1 Lage des Vorhabens

Die überplante Fläche schließt direkt westlich und südlich an die vorhandene Bebauung in Gundertshausen an. Die vorgesehene Wohnbauflächen erstrecken sich westlich der Weilachstraße in Gundertshausen. Östlich der Straße befindet sich Wohnbebauung.

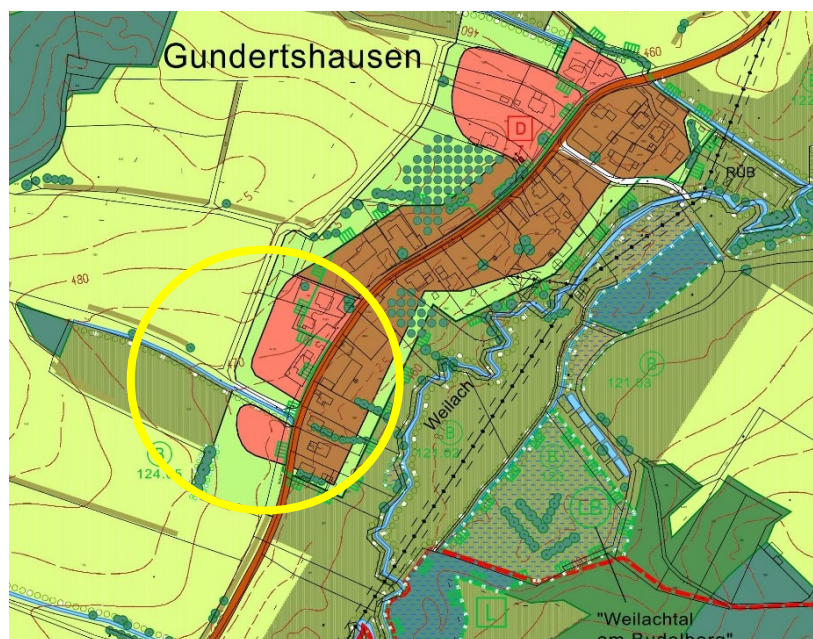
2.2 Größe und Dimension des Vorhabens

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 14.416 m². Die Fläche beinhaltet 9.315 m² künftige Wohnbauflächen, 2.127 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und 291 m² öffentliche Grünflächen für einen Spielplatz. Weitere 2.683 m² dienen als öffentliche Verkehrsflächen bzw. Flächen für die Ableitung von Niederschlagswasser. Ca. 1.489 m² davon sind bereits Bestand der vorhandenen Straßen und Wege.



Ausschnitt aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes

2.3 Flächennutzungsplan



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Schiltberg sieht das Planungsgebiet als Wohnbaufläche mit umgebenden Grünflächen vor.

3 GRUNDLAGEN DER BEURTEILUNG

Zur Beurteilung des Vorhabens wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- Umweltatlas Bayern
- Flächennutzungsplan Gemeinde Schiltberg
- Bebauungsplan Nr. 24 „Gundertshausen Süd-West“ in der Fassung vom 18.01.2024
- Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim GmbH & Co.KG 2020: BG Nr. 23 "Gundertshausen", Gutachten-Nr. 20K0136 vom 04.06.2020

4 STANDORT



Luftbild des Planungsbereiches (© Bay. Vermessungsverwaltung 2020)

KRITERIEN	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG	AUSWIRKUNGEN
4.1 Nutzungskriterien		
4.1.1 Landwirtschaft	Fläche wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.1.2 Forstwirtschaft	Keine forstwirtschaftliche Nutzung des Areals oder von Flächen im weiteren Umgriff	keine Veränderung von forstwirtschaftlicher Nutzung → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.1.3 Erholung	Bestehende landwirtschaftliche Flächen ohne Erholungseigenschaften	keine Veränderung/ Beeinträchtigung einer Erholungsnutzung → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.1.4 Siedlungsflächen	Planungsgebiet ist überwiegend als Wohnbaufläche im FNP vorgesehen und wird als Wohnbaufläche entwickelt	keine Veränderung/ Beeinträchtigung → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.1.4 Verkehrsflächen	Weilachstraße / Kreisstraße AIC 3 durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge 2021 800 Kfz	keine Veränderung/ Beeinträchtigung der verkehrlichen Nutzungen → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.2 Qualitätskriterien		
4.2.1 Arten und Biotop	Biotop (7533-0124-005: Straßen- und Resthecken bei Holzhausen) am südwestlichen Rand, isoliert künftig Wohnbebauung mit Zier- und Nutzgärten, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt → geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft Vorkommen seltener Arten nicht bekannt	Biotopfläche wird durch 2.100 m ² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher ergänzt geringe kleinflächige Beeinträchtigung bestehender artenarmer Lebensgemeinschaften auf landwirtschaftlichen Flächen → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.2.2 Boden	Braunerden aus Lösslehm mit Anteilen an Gesteinen der Molasse bestehende Vorbelastung der natürlichen Bodenfunktionen und Veränderungen des gewachsenen Bodens durch intensive landwirtschaftliche Nutzung (Verdichtung, Düngung, Pestizide) kleinflächige Auffüllungen nach Baugrunduntersuchung, aber ohne Schadstoffbelastungen kein Vorkommen seltener Böden kein wassersensibler Bereich	teilweise Überbauung und Versiegelung des Bodens für Siedlungszwecke → keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

KRITERIEN	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG	AUSWIRKUNGEN
	→ mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft	
4.2.3 Wasser	<p><u>Oberflächenwasser</u></p> <p>Bis auf Gräben keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser stark eingeschränkt</p> <p><u>Grundwasser:</u></p> <p>kein geschlossener Grundwasserspiegel Schichtenwasser zwischen 2,7 m und 4,8 m unter GOK möglich</p> <p>→geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft</p>	<p><u>Oberflächenwasser</u></p> <p>→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p> <p><u>Niederschlagswasser</u></p> <p>wird getrennt erfasst, mittels Stauraumkanal zurückgehalten und gedrosselt in die Weilach abgeführt</p> <p>→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p> <p><u>Grundwasser</u></p> <p>→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>
4.2.4 Klima und Luft	<p>Landwirtschaftliche Nutzung</p> <p>→geringe Bedeutung des Plangebietes für die Kaltluftentstehung</p> <p>Nutzung als Wohnbaufläche vorgesehen</p> <p>bestehende Beeinträchtigung der Luft durch Straßenverkehr und Landwirtschaft</p>	<p>keine wesentliche Veränderung der Kaltluftentstehung oder Filterwirkung</p> <p>→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>
4.2.5 Landschaftsbild	<p>Planungsgebiet dominiert von angrenzenden und umgebenden Siedlungsflächen, weitgehend ausgeräumte Agrarlandschaft</p> <p>→geringe Bedeutung für das Landschaftsbild</p>	<p>keine Veränderung des Landschaftsbildes</p> <p>→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>
4.3 Schutzkriterien		
4.3.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 BNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.2 Naturschutzgebiete gem. §. 23 BNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.3 Nationalparke gem. § 24 BNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.4 Landschaftsschutzgebiete / Biosphärenreservate gem. §§ 26 / 28 BNatSchG	<p>LSG-00439.01 „Weilachtal“ umschließt Gundertshausen vollständig</p> <p>FNP sieht Wohnbauflächen im LSG vor</p> <p>Künftige Bauflächen runden den Ortseingangsbereich im Süden von Gundertshausen ab. Umfangreiche Grünstrukturen binden diese in die Umgebung ein.</p>	<p>Schutzziele werden durch Bauflächen nicht in Frage gestellt</p> <p>→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen</p>

KRITERIEN	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG	AUSWIRKUNGEN
4.3.5 Naturparke gem. § 27 BNatSchG / Art. 15 BayNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.6 Naturdenkmäler gem. § 28 BNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.7 geschützte Landschaftsbestandteile gem. § 29 BNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.8 gesetzliche geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.8.1 Sonstige Biotope	Keine sonstigen Biotopflächen im Gebiet Als Biotop erfassten Hecke wird außerhalb des Planungsgebietes wird durch weitere Gehölzflächen im direkten Anschluss aufgewertet	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.9 Schonbezirke nach Art. 80 des Fischereigesetzes für Bayern	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.10 Wasserschutzgebiete gem. § 51 WHG oder festgesetzte Heilquellschutzgebiete gem. § 53 sowie Überschwemmungsgebiete gem. § 76 WHG	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.11 Gewässerrandstreifen	Im Plangebiet nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.12 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.13 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinn des ROG u. des BayLPIG	Gemeinde Schiltberg ist Teil des ländlichen Raumes	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.14 in amtlichen Listen verzeichnete Denkmale, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der durch das Land bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft werden.	im Plangebiet und der näheren Umgebung nicht vorhanden	nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
4.3.15 Flächen für Maßnahmen zum Schutz,	nicht vorhanden	→ keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

KRITERIEN	BESCHREIBUNG + BEWERTUNG	AUSWIRKUNGEN
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		

5 MERKMALE MÖGLICHER AUSWIRKUNGEN

5.1 Bauphase

Boden

Der im Gebiet anstehende Oberboden wird abgetragen und größtenteils abtransportiert. Für die Herstellung der Grünflächen bleiben die dafür benötigten Mengen vor Ort. Der abgefahrene Oberboden wird bei entsprechender Eignung für andere Rekultivierungsmaßnahmen oder zur Bodenverbesserung verwendet.

Wasser

Die Entfernung des Oberbodens sowie ggf. nachfolgender Schichten verringern die Schutzauflage für das Grundwasser und reduzieren die damit verbundenen Filterfunktionen. Niederschlag während der Bauphase durchläuft vor dem Grundwassereintritt eine verminderte Filterschicht.

Klima und Luft

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Schadstoffbelastungen durch eingesetzte Maschinen und Lkw-Transporte auszugehen.

Tiere und Pflanzen

Durch die aktuelle Nutzung, dem Siedlungsumfeld und der Kleinflächigkeit ist von keinen Auswirkungen auf Arten und Biotope während der Bauphase auszugehen.

Orts- und Landschaftsbild

Die Baumaßnahmen beeinträchtigen zeitlich begrenzt das örtliche Erscheinungsbild. Innerhalb des Gebietes erfolgen Baum- und Gehölzpflanzungen. Optisch wirksam für das Orts- und Landschaftsbild werden die Pflanzungen erst mittelfristig.

Mensch

Infolge der Baumaßnahmen können erhöhte Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie durch den Lkw-An- und Abtransport in die umgebende Wohnnutzung einwirken.

Abfall

Baustellenabfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.

5.1.1 Betriebsphase

Boden

Ca. 5.000 m² bisheriger landwirtschaftlicher Flächen können dauerhaft mit Wohngebäuden und dazugehörigen Nebenanlagen überbaut und versiegelt werden.

Die natürlichen Bodenfunktionen, insbesondere die Speicherung von CO₂, fallen auf diesen Flächen dauerhaft aus.

Wasser

Anfallender Niederschlag wird vor Ort zurückgehalten und gedrosselt in die Weilach abgeleitet.

Klima und Luft

Auf den versiegelten Flächen tritt gegenüber den unverbauten Bereichen eine stärkere Erwärmung auf. Ein direkter Siedlungsbezug besteht nicht. Wesentliche Änderungen sind nicht zu erwarten.

Tiere und Pflanzen

Die zusätzlichen Wohnbauflächen mit Zier- und Nutzgärten stellen keine wesentlichen Lebensräume für Pflanzen und Tiere zur Verfügung.

Im südlichen Bereich wird die angrenzende Biotopfläche (ca. 230 m²) um ca. 2.100 m² Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergänzt.

Orts- und Landschaftsbild

Mit dem Bebauungsplan werden zusätzlichen Gebäude ermöglicht, die den vorhandenen Siedlungsbestand ergänzen. Nach Westen und Süden hin entstehen zusätzliche Gehölzflächen.

6 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

Als Ergebnis der vorliegenden Vorprüfung ist festzustellen, dass die künftige Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde überwiegend bereits für diese Zwecke vorgesehen ist.

In der vorliegenden Vorprüfung des Einzelfalles zeigt sich, dass von dem geplanten Vorhaben teilweise geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser ausgehen. Die geplanten Minimierungsmaßnahmen schwächen diese nachteiligen Auswirkungen weiter ab.

Das seit 1989 existierende Landschaftsschutzgebiet umfasst rund 60 % des Gemeindegebietes und umschließt den Ortsteil Gundertshausen vollständig. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Südwesten von Gundertshausen Wohnbauflächen innerhalb des LSG dar. Mit den umfangreichen öffentlichen Pflanzflächen erfolgt eine Bereicherung für das Landschaftsbild wie auch der Biotopstrukturen. Die mit dem LSG verfolgten Schutzziele werden durch die zusätzlichen Wohnbauflächen nicht wesentlich tangiert.

Die Gemeinde Schiltberg kommt daher zu dem Ergebnis, dass unter der Berücksichtigung der Versiegelung von Boden, keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen bezüglich der dargelegten Nutzungs-, Qualitäts- und Schutzkriterien von dem geplanten Wohngebiet zu erwarten sind.

7 LITERATUR

BAUGESETZBUCH BauGB in der Fassung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

GEMEINDE SCHILTBURG: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

INSTITUT FÜR MATERIALPRÜFUNG Dr. Schellenberg Leipheim GmbH:
Baugrundgutachten, Projektnummer 20 / 58089 - 260 vom 04.06.2020