

Satzung

Die Gemeinde Waltenhausen, Landkreis Günzburg erlässt aufgrund des § 2 Absatz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I, S. 2414), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgende **Bebauungsplansatzung** für das Gebiet

"Tannengehaustraße"

bestehend aus dem **Teil A - Planzeichnung**, dem **Teil B - textliche Festsetzungen**.

Teil A - Planzeichnung

- Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplan, Fassung vom 03.05.2007.

Teil B - Textliche Festsetzungen

§ 1 Bestandteil des Bebauungsplanes

- 1.1 Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Ingenieurbüro Ludwig Kuhn aus Limbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integriertem Grünordnungsplan, i. d. Fassung vom 03. Mai 2007, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 5 BauNVO, § 14 BauNVO)

- 2.1 Das von der Grenze des Bebauungsplanes umschlossene Gebiet wird als "Dorfgebiet" gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die in § 5 BauNVO Abs. 2 Nr. 5 - 9 und Abs. 3 aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung des Baugebietes gem. § 14 (2) BauNVO sind auch ohne eigene Flächenausweisung als Ausnahme zugelassen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO)

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt (s. auch Planeinschrieb):
 - Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß: GRZ = 0,35
 - Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: GFZ = 0,45

§ 4 Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 u. Abs.3 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

- 4.1 Im Plangebiet wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Es ist nur ein Einzelhaus zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- 4.2 Zwischen der Einfahrtseite von Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss ein Stauraum von mindestens 5,5 m vorhanden sein.

- 4.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO).
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 der BayBO sowie die Abweichungen nach Art. 7 Abs. 4 und 5 BayBO.

- 4.4 Folgende Festsetzungen zur Höhenlage werden getroffen:

Hauptbaukörper:

Für den Einzelbauplatz: max. RFB EG + 0,40 m über natürlicher Geländeoberkante, jeweils bergseitig (Nordwestseite) in der Mitte der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers gemessen.

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- 5.1 Für den Einzelbauplatz sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachraum liegen muss.
- 5.2 Die Dachneigung (DN) eines Wohngebäudes muss zwischen 30° bis 45° liegen. Es sind nur Satteldächer zugelassen.
- 5.3 Nebenfirstrichtungen quer zur Hauptrichtung sind bei den Hauptgebäuden zulässig, müssen jedoch mindestens 50 cm tiefer liegen als der Hauptfirst. Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten.
- 5.4 Die Kniestockhöhe, gemessen an der Außenwand von OK-Rohdecke über EG bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit OK-Sparren darf an den Wohngebäuden maximal 1,20 m betragen. Der Schnittpunkt darf max. 6,00 m über RFB-EG liegen.

An Garagen und Nebengebäuden beträgt die max. zulässige Kniestockhöhe 0,45 m, die max. zulässige Schnittpunkthöhe 3,50 m. Für Grenzgaragen gilt Art.7 Abs. 4 Bayerische Bauordnung (BayBO)

Abkürzungen: OK = Oberkante (bei Decken Oberfläche)
EG = Erdgeschoss
RFB = Rohfußboden (Rohbaudeckenoberkante)

§ 6 Flächenversiegelung

- 6.1 Die Flächenversiegelung auf den Privatgrundstücken ist auf ein Minimum zu begrenzen. Hauszugänge und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z. B. Pflaster mit durchlässiger Fuge (2-5 mm) u.ä.: Zusätzliche, befestigte Stellplätze auf dem Grundstück sind wasserdurchlässig herzustellen (z. B. Splitt, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen usw.)

§ 7 Gestaltung der Grundstücke, Einfriedungen und Einfahrten

- 7.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur im unmittelbaren Bauwerksbereich, soweit sie zur Anpassung des Urgeländes an die Bebauung und direkt damit verbundener Terrassenflächen erforderlich sind, zugelassen.
- 7.2 Die Einfriedung kann durch einen Zaun und durch standortgerechte heimische Laubsträucher erfolgen. Der Zaun darf max. 1,10 m hoch sein. Drahtzäune sind weitgehendst unsichtbar in die Bepflanzung zu integrieren (Vor- und Hinterpflanzung).

§ 8 Grünordnung

8.1 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Pro Baugrundstück sind mindestens folgende bodenständige Bäume aus den unter 8.2 angegebenen Arten zu pflanzen und dauernd zu unterhalten. Hierbei sind in Anpassung an den vorhandenen Gebietscharakter bevorzugt regionaltypisch bewährte Obstbaumsorten zu verwenden.

- Grundstücke bis 750 m² 2 Bäume
- Grundstücke von 750 m² - 1.000 m² 3 Bäume
- Grundstücke größer 1.000 m² 3 Bäume plus 1 zusätzlicher Baum pro angefangene 350 m² weitere Grundstücksfläche

Soweit in der Planzeichnung entsprechende Pflanzgebote festgesetzt sind, ist die Anpflanzung entsprechend diesen Standortfestlegungen vorzunehmen. Überschreitet das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzangebot die vorstehend beschriebenen Mindestanforderungen, gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung. Der Mindeststandraum pro Baum beträgt 12,00 m².

Die Anpflanzung von Nadelbäumen ist als ortsuntypische Baumart nicht zugelassen.

Bei Sträuchern sind die unter Punkt 8.3 aufgeführten Arten vorrangig zu pflanzen. Nadelholzhecke ist nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die unter Punkt 8.3 festgesetzten Pflanzdichten für Sträucher.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 3 Jahren nach Erstbezug des Wohngebäudes fertig zustellen.

8.2 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 8.1 zugelassen (Hochstamm, 3 x verschult, Stammumfang 12 - 14 cm in 1,0 m Höhe, Obstbäume als Hochstamm bewährte heimische Sorten, siehe Kreislehrgarten Krumbach, Fachberatung möglich)

- Acer Platanoides (Spitzahorn)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Quercus pedunculata (Stieleiche)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Betula pendula (Birke)
- Carpinus betulus (Hainbuche)

8.3 Für flächige Gehölzpflanzungen zur privaten Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Punkt 8.2 folgende Sträucher zu verwenden (verpflanzten Sträuchern ca. 0,60-1,00 m):

- Cornus. Sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Hasel)
- Salix caprea (Saalweide)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
- Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)
- Prunus spinosa (Schleedorn)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhut)
- Rosa in Arten (Wildrosen)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Empf. Ziergehölze für engeren Gartenbereich, nicht geeignet für Ortsrandeingrünung:

- Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
- Buddleia spec. (Schmetterlingsstrauch)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Kolkwitzia amabilis (Perlmutterstrauch)
- Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
- Rosa canina, R. rubiginosa,
R. rubrifolia, R. multiflora (Wildrosen)
- Syringa vulgaris und in Sorten (Flieder)

8.4 Ausgleichsflächen:

Die als Ausgleichsfläche lt. Planzeichnung festgesetzte Teilfläche ist mit regionaltypisch bewährten Obstbausorten als Streuobstwiese zu entwickeln. Mittlerer Pflanzabstand der Bäume ca. 8-12 m, Hochstämme auf Sämlingsunterlage.

Die Bepflanzung ist spätestens 3 Jahre nach Abschluss der Baumaßnahme fertig zu stellen.

Schlussbestimmung

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes in Kraft.

Gemeinde Waltenhausen, den 03. Mai 2007

Haider

Erwin Haider

1. Bürgermeister

Ergänzende Hinweise

1. Immissionsschutz

Durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen evtl. auftretende Lärm-, Staub- oder Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden. Die Umgehungsstraße wird nach derzeitigem Stand nicht verwirklicht.

2. Niederschlagswasserbeseitigung

Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFrei)
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser.
- ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

Gemeinde Waltenhausen

Bebauungsplan „Tannengehaustraße“, Waltenhausen

Teil I Begründung

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.2007 erneut, novelliert und neben anderen Änderungen insbesondere das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für Innenentwicklung auf den Weg gebracht (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006). Das Bebauungsplanverfahren wird jedoch nach den Vorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl., S 2414), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) zum Abschluss gebracht (Überleitungsvorschrift § 233(1) BauGB).

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Tannengehaustraße“ umfasst einen Teilbereich der Flurstücksnnummer 769/1 der Gemarkung Waltenhausen.

2. Entwurfsverfasser

Ludwig Kuhn , Dipl.-Ing.(FH)
Pfarrer-Völk-Str. 19, 89331 Burgau/Limbach

3. Allgemeines

Aus städtebaulicher Entwicklung hat die Gemeinde eine bedarfsgerechte Ausweitung eines Bebauungsplanes für eine Teilfläche entlang der TannengehaustraÙe in Waltenhausen beschlossen. Der Bebauungsplan an dieser Stelle ist vor allem eine Abrundung der Ortrandlage und lässt ein charakteristisches, mittelschwäbisches Dorfbild entstehen.

Für den Gemeindebereich Waltenhausen ist kein gemeindlicher Flächennutzungsplan vorhanden. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Planungsbereiches ist der Bebauungsplan „Tannengehaustraße“ ausreichend, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen.

Insbesondere der nordwestliche Abschluss des Geltungsbereiches ist als Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen. Diese bildet zusammen mit einem 3 m breiten Pflanzstreifen im Nordwesten, sowie im Nordosten die Ortsrandeingrünung.

Durch die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine geordnete bauliche Entwicklung in dem landschaftsplanerisch sensiblen Bereich gesichert werden.

4. Lage im Raum

Das Areal liegt westlich des Ortsrands von Waltenhausen und stellt eine Verbindung des falseitigen Ortsbereiches von Waltenhausen und dem bergseitigen Bauernhof von Waltenhausen (Fl.Nr. 763/3 ist bereits ein landwirtschaftlicher Betrieb) dar. Die ansteigende Tannengehaustraße ist einseitig, rechter Hand partiell bebaut.

Das gesamte Gelände steigt von Nord nach Süd und von Ost nach West homogen an und weist entlang der Tannengehaustraße, im südlichen Teil, eine zu Beginn steile Böschung auf.

Das Bauland wird momentan als Grünland, teilweise als Geräteplatz für landwirtschaftliche Maschinen genutzt.

5. Bauflächen

Die Grenzen des Geltungsbereiches umfassen ca.	1.100 m ²
Davon entfallen auf :	
Baugrundstücke (neu)	956 m ²
Private Grünflächen :	563 m ²
Ortsbegrünungsstreifen , zu bepflanzen (im Baugrundstück) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur u. Landschaft (Streuobstwiese)	
	<hr/>
	1.519 m ²

Vorgesehen ist 1 Baugrundstück zur dörflichen Neubebauung. Die Baufläche wird von dem (privaten) Grundstückseigentümer eingebracht.

6. Erschließung

6.1 Verkehr

Das Baugebiet wird durch die vorhandene asphaltierte Tannengehaustraße erschlossen. Zur Erschließung der im Norden anschließenden, verbleibenden Wiesen sind Feldwege von der Tannengehaustraße aus, vorhanden (Breite: 4 m)

6.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch einen mengen- und druckmäßig ausreichenden Anschluss an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Waltenhausen gewährleistet.

6.3 Abwasseranlage

Die Entwässerung im Trennsystem ist durch den Anschluss an die Abwasserentsorgungsanlage der Gemeinde Waltenhausen sichergestellt.
Ferner müssen die Richtlinien und Verordnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung von Dächern und befestigten Flächen berücksichtigt werden:

Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) ATV-Arbeitsblatt A 138, Bau- und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser, ATV-Arbeitsblatt M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser.

6.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Überlandwerk Krumbach im Rahmen der bestehenden Versorgung des Ortsteils Waltenhausen.

6.5 Baugrund

Das vorgesehene Baugebiet ist von Ost nach West und von Nord nach Süd ansteigend. Anstehender Oberboden beträgt ca. 20 cm. Es wird dem zukünftigen Bauherrn empfohlen, vor Baubeginn eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen.

7. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bedarf wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Nutzung als Dorfgebiet war festzusetzen, da einerseits eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 769/1 der Gem. Waltenhausen als landwirtschaftliche Hofstelle dient, andererseits die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke Fl.Nr. 506, Fl.Nr. 505, der Gem. Waltenhausen bereits landwirtschaftliche Gebäude aufwiesen. Somit bleibt das Gesamtbild des Dorfcharakters an dieser Stelle erhalten. Durch den baulichen Lückenschluss, wird das bis dato leicht abgesetzte Anwesen der Fa. Schaumann wieder in Dorfbereich integriert.

Es entsteht faktisch zwar ein Wohngebäude, das aber vorwiegend der Bewirtschaftung des bäuerlichen Anwesens dient.

Vorliegend wird lediglich ein kleinere unbebaute Freibereich in einem vorhandenen, durch praktizierende landwirtschaftliche Betriebe geprägten Dorfgebiet dergestalt mit der Festsetzung „Dorfgebiet“ überplant, so dass faktisch zwar nur ein Wohngebäude zulässig ist, diese jedoch bei einer Betrachtung des gesamten, über die Plangebietsgrenzen hinausreichenden Bereichs noch als Bestandteil des umfassenden faktischen Dorfgebiets zu werten ist, denn das Baugebiet im Sinne von § 5 Baunutzungsverordnung muss sich nicht mit dem Plangebiet (des Bebauungsplanes) decken.

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) = 0,35 beschränkt. Dieser mittlere Versiegelungsgrad ermöglicht eine gute Einbindung der Bebauung in die Landschaft.

9. Bauweise

Für den Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

10. Eingriffsregelung

Rechtliche Grundlagen

§ 21 Abs 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bestand und Bewertung

Zum großen Teil wird die überplante Fläche derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der vorhandenen Tannengehaustraße verlaufen teilweise in Südbereich steile Böschungen mit Hasselnussgehölzen, Holunderbüschen und Grassaum.

BESTAND	FLÄCHE	FAKTOR	NOTWENDIGE AUSGLEICHSFLÄCHE
Grünland nicht artenreiche Weide	956 m ²	0,588	563 m ²
Straßenböschung/ Ruderalgehölz	250 m ²	zu erhalten	----
			563 m ²

Ausgleichsmaßnahmen

Ein ökologischer Ausgleich bedeutet, dass Flächen aufgewertet werden und damit ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, eventuell auch für das Landschaftsbild erhöht wird.

Im Baugebiet „Tannengehaustraße“, Waltenhausen, wird die noch un bebauten Flächen als landwirtschaftlich genutztes Grünland in extensiv zu pflegende Streuobstwiesen umgewandelt und damit aufgewertet.

Durch diese Maßnahme wird die Erbringung der erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsgebietes möglich.

neu anzulegende Streuobstwiesen - westlich	563 m ²
erhaltene Straßenböschung / Ruderalgehölz	ca. 250 m ²

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Streuobstwiesen auf dem neuen privaten Grundstück F1StNr. 769/2 wird vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch Eintragung im Grundbuch Abt. III(Grunddienstbarkeit) zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Günzburg - Untere Naturschutzbehörde – abgesichert.

11. Immissionsschutz

An das Baugebiet grenzt im Norden und im Süden landwirtschaftlich extensiv genutztes Grünland an. Dadurch kann eine Lärm-, Staub- oder Geruchsbelastung infolge einer ordnungsgemäßen Ausübung der Landwirtschaft nicht ausgeschlossen werden.

Es befinden sich bereits Wohngebäude einseitig der Tannengehaustraße. Unzumutbare Immissionen wurden bislang nicht bekannt.

Der derzeitige aktuelle Tierbestand der Hofstelle F1StNr. 763/3 und die Entfernung zwischen Stall und geplanten Baugebiet stellt keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Eine Erweiterung oder Umstellung der Tierhaltung ist nicht geplant, da der Hof nur noch im Nebenerwerb geführt wird.

Aufgrund der einseitigen, geplanten Bebauung der Tannengehaustr. ist die Kaltluftzonenführung (West-Ost) nicht unterbrochen.

Siehe auch Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange, Landwirtschaftsamt Krumbach.

12. Vorbeugender und abwehrender Brandschutz

Bei der Platzierung des Gebäude und der Grundstückszufahrt ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches bereits vorhanden.

13. Flächenversiegelungen

Flächenversiegelungen sollen auf die Dachflächen und die öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt bleiben. Stellplätze, Hauszugänge, Garagenzufahrten, Fahrspuren usw. sollen mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden (z. B. Großsteinpflaster mit Rasenfugen, Betongittersteine, Rasenflächen mit befestigten Fahrspuren, Schotterrasen usw.)

Durch die antropologischen Erfahrungswerte des Gewerbegebietes im Nordwesten von Waltenhausen kommt eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers nur bedingt in Frage. Daher hat die Niederschlagswasserbeseitigung durch den Anschluß an den bestehenden Regenwasserkanal der Gemeinde Waltenhausen, der in seiner Kapazität ausreichend dimensioniert ist, zu erfolgen.

14. Erschließungskosten - Schätzung

Nachdem die Tannengehaustraße beitragsmäßig als „hergestellt“ betrachtet werden kann, ist im Rahmen eines Straßenausbaus lediglich auf der Nordseite eine Zufahrtstrompete bis zur Grundstücksgrenze anzulegen. In gleicher Weise sind für die Wasserversorgung und Entwässerung nur die Grundstücksanschlüsse herzustellen.

Die Bruttoherstellungskosten belaufen sich insgesamt voraussichtlich auf **5.000 €**.

Waltenhausen, den 03. Mai 2007



Haider
1. Bürgermeister

Teil II Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichts orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.2 Kurzdarstellung der Planung

Das Plangebiet liegt zwischen dem bestehenden Dorfgebiet Tannengehaustraße und dem Gehöft der Fam. Schaumann F1StNr. 763/3 der Gemeinde Waltenhausen.

Der gegenständliche Bebauungsplan hat zum Ziel, auf dem noch freien Grundstück entlang der Tannengehaustraße eine Bebauung zu ermöglichen und den Hof der Fam. Schaumann an die Gemeinde anzubinden.

1.3 Ziele, Festsetzungen und Standort des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat zum Ziel, für das Plangebiet ein Dorfgebiet bauplanungsrechtlich zu sichern.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück Nr. 769/2 der Gemarkung Waltenhausen. Die Gesamtgröße des Plangebietes liegt bei ca. 1500 m².

Das Plangebiet liegt am Westrand des Siedlungsbereiches von Waltenhausen. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich das Gehöft der Fam. Schaumann F1StNr. 763/3.

Im Bebauungsplan werden folgende, das Vorhaben charakterisierende Festsetzungen getroffen:

- Es wird ein Dorfgebiet gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 BauNVO festgesetzt.
- Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen gem. Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt (§ 23 BauNVO). Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO sowie die Abweichungen nach Art. 7 Abs. 4 und 5 BayBO.
- Im Plangebiet ist nur die Errichtung von einem Einzelhaus zulässig, nähere Beschreibung siehe § 5 der Satzung.
- Die Lage der möglichen Bebauung im Plangebiet bestimmt die Baugrenze.
- Zur Durchgrünung des Plangebietes ist § 8 der Satzung maßgeblich.

1.4 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

- Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabensrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlich genutzter Fläche und schließt östlich an die bestehende Bebauung der Tannengehaustraße an.

Im Baugebiet wird die unbebaute Fläche als landwirtschaftlich genutztes Grünland in extensiv zu pflegende Streuobstwiesen umgewandelt und damit aufgewertet.

Eine neu gepflanzte Streuobstwiese und die Festsetzung von Großbäumen auf privaten Grundstücken in den Randbereichen des Geltungsbereichs sollen zur Einbindung in die Landschaft beitragen. Die für die Bepflanzung ausgewählten Gehölze stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Wegen der exponierten Lage am Ortsrand und des Anschlusses an die freie Landschaft ist es erforderlich, hier fremdländische Gehölze auszuschließen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Flächennutzung:

Das Plangebiet liegt am westlichen Siedlungsrand von Waltenhausen. Das östlich gelegene Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Aktuell findet im Plangebiet Grünlandnutzung statt.

Schutzgut Mensch:

Das Gebiet ist von keiner gemeinschaftlichen Bedeutung, da es sich um ein einzelnes Grundstück handelt.

Schutzgut Fauna/Flora:

Schützenswerte Fauna/Flora ist nicht zu erwarten. Es handelt sich um von der Landwirtschaft intensiv genutzte Weidefläche. In dem überplanten Teil ist keine schützenswerte Vegetation mehr vorhanden.

Schutzgut Boden:

Der Boden im Plangebiet ist anthropogen überprägt.

Schutzgut Wasser:

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Eine Baugrunduntersuchung wurde auf Grund der Kleinflächigkeit des Baugebietes nicht durchgeführt. Da bereits in dem im Nordwesten liegenden Industriegebiet die Durchlässigkeit der anstehenden Deckschichten gering war und damit die Versickerfähigkeit des Untergrundes ungünstig ist, kann davon ausgegangen werden, dass dieselben geologischen Gegebenheiten auch hier vorliegen.

Schutzgut Klima/Luft:

Es handelt sich um ein Gebiet in windoffener Lage. Das Konfliktpotential im Bereich Klima/Luft wird daher als gering eingestuft. Eine Vermeidung oder Verringerung dieses Eingriffs ist nicht möglich.

Schutzgut Landschaftsbild:

Der Bebauungsplan an dieser Stelle stellt eine gelungene Einbindung der Hoflage Schaumann FlstNr. 763/3 dar.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Im Plangebiet sind keine besonderen Kulturgüter bekannt. Angaben über Bodendenkmale liegen nicht vor.

Wechselwirkungen:

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielfältige Wechselwirkungen. Aufgrund der Lage des Plangebietes ist hier jedoch nur von einer geringen ökologischen Bedeutung auszugehen.

2.2 Prognose des zukünftigen Umweltzustandes/Nullvariante

2.2.1 Umweltauswirkungen durch die Bebauung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein einzelnes Grundstück. Art und Umfang, sowie Bedarf an Grund und Boden haben bei diesem geplanten Vorhaben eine untergeordnete Bedeutung. Relevant im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der vorliegenden Planung ist, ob sich durch den Bebauungsplan negative Auswirkungen im Hinblick auf die zu betrachtenden Schutzgüter ergeben.

Grundsätzlich ist durch eine Bebauung von folgenden erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen:

- Freiflächenentzug durch Überbauung
- Veränderung des Grundwasserhaushaltes durch Versiegelung
- Versiegelung von Boden durch Gebäude
- Veränderung des Landschaftsbildes

Durch den Bebauungsplan besteht hinsichtlich der o.g. Umweltauswirkungen nur im geringen Maße Umweltauswirkungen.

2.2.2 Schutzgut Mensch

Für die geplante Nutzung als Dorfgebiet, das vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem sonstigen Wohnen dient, ist keine Beeinträchtigung der Lebensqualität zu erwarten. Die Gemeindeverbindungsstraße im Norden FlStNr.805 stellt weder tags noch nachts eine erhöhte Schallimmission (kein DTV-Wert vorhanden) dar. Gewerbebetriebe sind in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden und nicht vorgesehen. Die derzeitige landwirtschaftliche Tierhaltung der Hofstelle Schaumann FlStNr. 763/3 mit 18 Milchkühe, 9 St. Jungvieh, Schwerkraftlüftung und derzeitiger Nebenerwerbsbetrieb stellen keine Belastung dar. Die so genannte Kaltluftzone von Osten nach Westen wird durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

2.2.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bebauung führt gegen über der bisherigen intensiv genutzten Grünfläche zu keiner Schmälerung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Erhaltungswürdige Zonen wie in Natura-2000-Gebieten (Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung nach FFH Richtlinie und EU Vogelschutzrichtlinie) sind durch den geringen Eingriff nicht tangiert.

2.2.4 Schutzgut Boden

Durch die Bebauung (siehe Grundflächenzahl) ergeben sich keine nennenswerten Umweltauswirkungen auf dem Schutzgut Boden gegenüber der bisherigen rechtskräftigen Nutzung.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Aufgrund der Erfahrungswerte des Industriegebiet in Nordwesten von Waltenhausen, ist von ungünstigen Untergrundverhältnissen, für eine generelle Versickerungspflicht von unverschmutztem anfallendem Oberflächenwasser, innerhalb des Baugebietes aus zu gehen. Dennoch wird im Einzelnen empfohlen eine Niederschlagswasserrückhaltung mit geeigneten Mittel durchzuführen, um das schnell ableitende Kanalsystem bei starken Gewitterregen zu entlasten.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzungen zur Art und Umfang der baulichen Nutzung im Bebauungsplan wurden so gewählt, dass eine Abrundung und Lückenschluß zwischen der gestehenden Bebauung aus städtebaulicher Sicht positiv einfügt.

2.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgut

Kultur und Sachgüter sind in diesem Zusammenhang nicht betroffen.

2.2.8 Klima/Luft

Klima/Luft wird in nur geringem Maße beeinträchtigt, ein Veränderung gegenüber dem jetzigen Zustand ist nicht zu erwarten.

2.2.9 Nullvariante

Das Flurstück 769 in der Gemarkung Waltenhausen wird derzeit intensiv als Grünland genutzt. Durch eine Bebauung des Teilflurstückes (geplante FlstNr. 769/2) wird im Südwesten eine Streuobstwiese neu angelegt werden, dies führt durchwegs zu einer positiv Verbesserung gegen über der Nullvariante.

2.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Nach Art. 6 und ff. BayNatSchG und § 8 a ff. BundesNSG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen /Nutzungen von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein **Eingriff** ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Unabhängig davon werden noch nachfolgend die Maßnahmen aufgelistet, die zur Vermeidung bzw. Minimierung von Umweltauswirkungen durch die Planung beitragen könnten.

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung

Schutzgut Mensch

- Schutzgut Mensch ist im Bebauungsplan Tannengehastr. von untergeordneter Bedeutung nicht betroffen

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß
- Unzulässigkeit von Mauern jeglicher Art
- Eingrünung des Plangebietes durch Anpflanzung von standortheimischen Bäumen

Schutzgut Boden:

- Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß

Schutzgut Wasser:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Grundstückszufahrten

Schutzgut Landschaftsbild:

- Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Eingrünung des Plangebietes durch Anpflanzung von standortheimischen Bäumen

Schutzgut Kultur und Sachgüter:

- Beschränkung von Kultur und Sachgüter ist durch die bauliche Nutzung nicht gegeben

2.3.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Rechtliche Grundlagen

§ 21 Abs 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung und für Verfahren zu Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bestand und Bewertung

Zum großen Teil wird die überplante Fläche derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Entlang der vorhandenen Tannengehaustraße verlaufen teilweise in Südbereich steile Böschungen mit Hasselnussgehölzen, Holunderbüschen und Grassaum.

BESTAND	FLÄCHE	FAKTOR	NOTWENDIGE AUSGLEICHSFLÄCHE
Grünland nicht artenreiche Weide	956 m ²	0,588	563 m ²
Straßenböschung/ Ruderalgehölz	250 m ²	zu erhalten	----
			563 m ²

Ausgleichsmaßnahmen

Ein ökologischer Ausgleich bedeutet, dass Flächen aufgewertet werden und damit ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, eventuell auch für das Landschaftsbild erhöht wird.

Im Baugebiet „ Tannengehaustraße“, Waltenhausen, wird die noch unbebauten Flächen als landwirtschaftlich genutztes Grünland in extensiv zu pflegende Streuobstwiesen umgewandelt und damit aufgewertet.

Durch diese Maßnahme wird die Erbringung der erforderlichen Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsgebietes möglich.

neu anzulegende Streuobstwiesen - westlich	563 m ²
erhaltene Straßenböschung / Ruderalgehölz	ca. 250 m ²

Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

Die als Ausgleichsmaßnahme vorgesehenen Streuobstwiesen auf dem neuen privaten Grundstück F1StNr. 769/2 wird vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan durch Eintragung im Grundbuch Abt. III(Grunddienstbarkeit) zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Günzburg - Untere Naturschutzbehörde – abgesichert.

2.4 Räumliche Planungsvarianten

Auf Bebauungsplanebene beziehen sich räumliche Planungsvarianten auf die Planung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Da es sich bei dem Plangebiet um eine einzelne Bauzeile handelt, bestehen zur vorliegenden Planung keine räumlichen Planungsalternativen hinsichtlich Anordnung von Grundstücken und Wohngebäuden.

In Betracht kommende anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurden bei den rückwärtig liegenden Grundstücken FISStNr. 507/2 und 507/1 bereits geprüft und deren nördlichen Böschungsbereiche als erhaltungswürdig in Sinne des Naturschutzes eingestuft.

3. Zusätzliche Angaben der Umweltprüfung

3.1 Angaben zu Verfahrensablauf

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

3.2 Monitoringkonzept

Die Gemeinde Waltenhausen wird anhand der folgenden Maßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen:

Überprüfung und Einhaltung der Streuobstwiese im Südwesten des Baugrundstückes, sowie die Begrünung des drei Meter Streifens entlang des Grundstückes an der Nord- bzw. Ostseite. Die Sicherung der Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern zu überprüfen.

3.3 Zusammenfassung/Ergebnis

Für das geplante Dorfgebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde der westliche Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Durch eine intensive Durchgrünung und die Anlegung einer Streuobstwiese werden differenzierte Ersatzmaßnahmen getroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Prognose Umweltzustand
Mensch	Beeinträchtigung durch Lärm und landwirtschaftliche Tierhaltung gering
Tiere und Pflanzen	Beeinträchtigung gering, durch Ausgleichsmaßnahmen positive Bewertung
Boden	Beeinträchtigung durch Funktionsverlust infolge Versiegelung gering
Wasser	Beeinträchtigung gering, keine Veränderung gegenüber bisherigem Zustand
Klima/Luft	Beeinträchtigung gering, keine Veränderung gegenüber bisherigem Zustand
Landschaftsbild	Beeinträchtigung gering, keine Veränderung gegenüber bisherigem Zustand
Kultur und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung, keine Veränderung gegenüber bisherigem Zustand

Räumliche Planungsvarianten:

Die Gemeinde Waltenhausen sieht keine Planungsalternativen im Plangebiet.

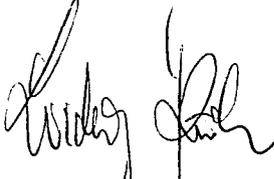
Fazit:

Die Verwirklichung der Planung und die zu erwartenden minimalen Umweltauswirkungen sind Schutzgutspezifisch gering zu bewerten und stellen daher keine gravierenden Veränderungen dar.

Daher ist bei Verwirklichung der geforderten Ausgleichsmaßnahme eine umweltverträgliche Durchführung des Bauvorhabens gegeben. Zur Überprüfung tragen die Monitoring – Maßnahmen bei.

4. Verfasser

Limbach, 03.05.2007



Ludwig Kuhn, Dipl.Ing.(FH)

Gemeinde Waltenhausen

Waltenhausen, den 03.05.2007



Erwin Haider, 1. Bürgermeister