



TEIL C BEGRÜNDUNG

INHALT

| | | |
|------------|---|----------|
| 1 | Anlass | 2 |
| 2 | Übergeordnete Ziele..... | 2 |
| 2.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 | 2 |
| 2.2 | Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007) | 2 |
| 2.3 | Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Pöttmes .. | 3 |
| 3 | Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets | 3 |
| 3.1 | Räumliche Lage | 3 |
| 3.2 | Naturraum..... | 3 |
| 3.3 | Standortkundliche Bodenkarte..... | 3 |
| 3.4 | Potentiell natürliche Vegetation | 4 |
| 3.5 | Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung..... | 4 |
| 3.6 | Topografie und Landschaftsbild | 4 |
| 4 | Zulässigkeit von Vorhaben..... | 4 |
| 5 | Grünordnung | 4 |
| 6 | Landwirtschaftliche Emissionen..... | 5 |
| 7 | Eingriffsminimierung | 6 |
| 7.1 | Schutzgut Tiere und Pflanzen..... | 6 |
| 7.2 | Schutzgut Boden | 6 |
| 7.3 | Schutzgut Wasser..... | 6 |
| 7.4 | Schutzgut Klima/Luft | 6 |
| 7.5 | Schutzgut Landschaftsbild | 6 |
| 8 | Bestandsbewertung..... | 6 |
| 9 | Kompensation und Ausgleich..... | 7 |
| 10 | Literatur / Quellen | 9 |



1 ANLASS

Bereits 2009 wurde beim Markt Pöttmes ein Antrag zur Errichtung eines Wohngebäudes und zur Aufstellung einer Einbeziehungsatzung für das Flurstück 342 gestellt.

Der Marktgemeinderat hat am 08.09.2009 beschlossen, für die Teilfläche des Flurstücks 342 eine Einbeziehungsatzung aufzustellen.

Aktuell endet der bauliche Zusammenhang im Nordwesten von Echsheim an der Straße „Am Mühlgrund“ mit den bebauten Flurstücken 62, 62/1 und 110/1. Die daran anschließende Teilfläche des Flurstücks 342 befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich. Ein landwirtschaftlicher Bezug, welcher eine Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB bewirken könnte, besteht nicht.

Das einzubeziehende Gebiet ist Teil einer im Flächennutzungsplan für Wohnbebauung vorgesehenen Areals. Erschlossen wird das künftige Baugrundstück über die Straße „Am Mühlgrund“. Die derzeit nicht beabsichtigte Gesamtentwicklung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnbaufläche wird durch die Satzung nicht eingeschränkt. Die Einbeziehung ist somit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Bebauung auf dem südöstlichen Teil des Flurstücks 342 zu ermöglichen, stellt der Markt Pöttmes die Einbeziehungsatzung Fl.-Nr. 342 (TF), Gmkg. Echsheim auf. Dadurch wird die derzeitige Außenbereichsfläche im Sinne des § 34 Abs. Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Echsheim mit einbezogen.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Siedlungsstruktur

Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg 2007)

Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

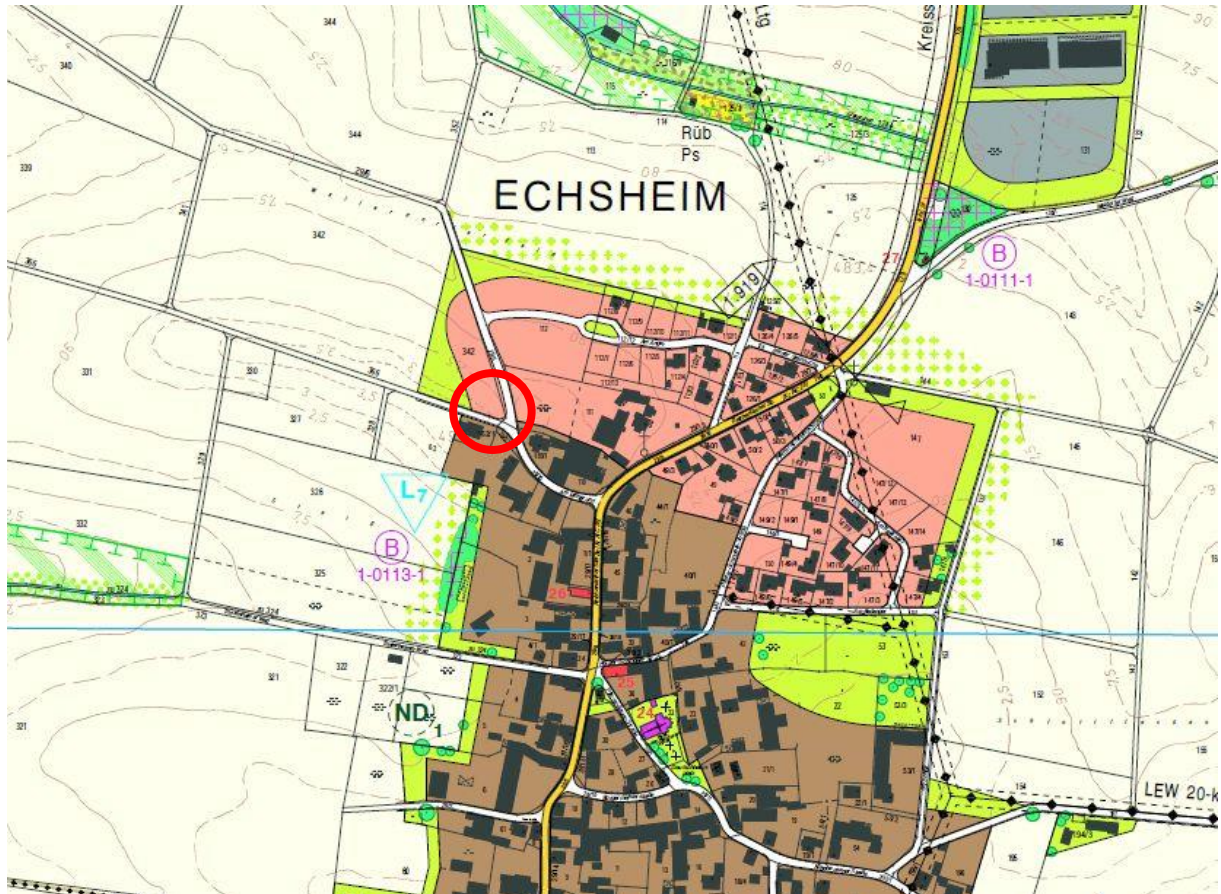
BV 1. Siedlungsstruktur

1.1. (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Markt Pöttmes

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Pöttmes (2005) stellt die Einbeziehungsfläche als Wohnbaufläche dar. Nach Südosten folgt der alte Ortskern als gemischte Bauflächen. Das gesamte nördliche Areal ist dagegen für eine Wohnnutzung vorgesehen.

Am nördlichen Rand der Siedlungsflächen bildet der Flächennutzungsplan / Landschaftsplan Flächen mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ab.



Ausschnitt aus dem FNP

3 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

3.1 Räumliche Lage

Die einzubeziehende Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Echsheim. Der Ort befindet sich im nordwestlichen Gemeindegebiet.

3.2 Naturraum

Echsheim befindet sich innerhalb des Naturraumes 064 - Donau-Iller-Lech-Platten - im Bereich der Aindlinger Terrassentreppe (naturräumliche Untereinheit 048 nach ABSP).

3.3 Standortkundliche Bodenkarte

Nach der Übersichtsbodenkarte (BIS Bayern) stehen im Gebiet Parabraunerden und Braunerden aus Lößlehm an. Es handelt sich um tiefgründige Lehmböden mit einem mittlerem Filter- und Durchlässigkeitsvermögen. Der ökologische Feuchtegrad der Böden wird als frisch angegeben.



Im Änderungsbereich bestehen keine Oberflächengewässer. Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt nach der Standortkundlichen Bodenkarte mehr als 2 m unter der Geländeoberfläche.

Infolge der mittleren Durchlässigkeit liegt nur ein eingeschränktes Potential zur Versickerung von Niederschlagswasser vor.

3.4 Potentiell natürliche Vegetation

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschland, M 1:500.000 (BFN 2011) ist die potenziell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ein Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald.

Baumschicht: Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*)

Strauchschicht: Gemeiner Faulbaum (*Frangula alnus*), Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)

3.5 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung

Die einzubeziehende Fläche im Westen von Echsheim unterliegt einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Die angrenzende Bebauung im Süden ist mit prägendem Siedlungsgrün gesäumt. Die nach Osten folgende (Wohn-) Bebauung ist dagegen nur spärlich eingegrünt.

3.6 Topografie und Landschaftsbild

Das Areal um die Einbeziehungsfläche ist nur schwach bewegt und neigt sich leicht nach Norden und Westen hin. Für das Landschaftsbild maßgebliche Strukturen liegen im näheren und weiteren Umgriff nicht vor.

4 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Echsheim stellt einen zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen geeigneten und im Zusammenhang bebauten Ortsteil dar. Die Einbeziehungsfläche schließt an die bebauten Flurstücke 62/1 und 110/1 der Gemarkung Echsheim an. Damit ist die Einbeziehungsfläche baulich vorgeprägt.

Die Möglichkeiten einer Bebauung im Ortsrandbereich nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB richten sich nach der Eigenart der näheren Umgebung. Die Baugrenze setzt die **überbaubare Fläche** für Hauptgebäude und Garagen und damit die örtliche Lage der Gebäude fest. Zusätzlich gibt der Markt Pöttmes für die Gestaltung der Gebäude ein Satteldach vor.

Die grünordnerischen Maßnahmen unterstützen die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die Straße „Am Mühlgrund“ und die daran anschließenden öffentlichen Wege auf Fl.-Nr. 29/6 und 366. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind innerhalb öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden.

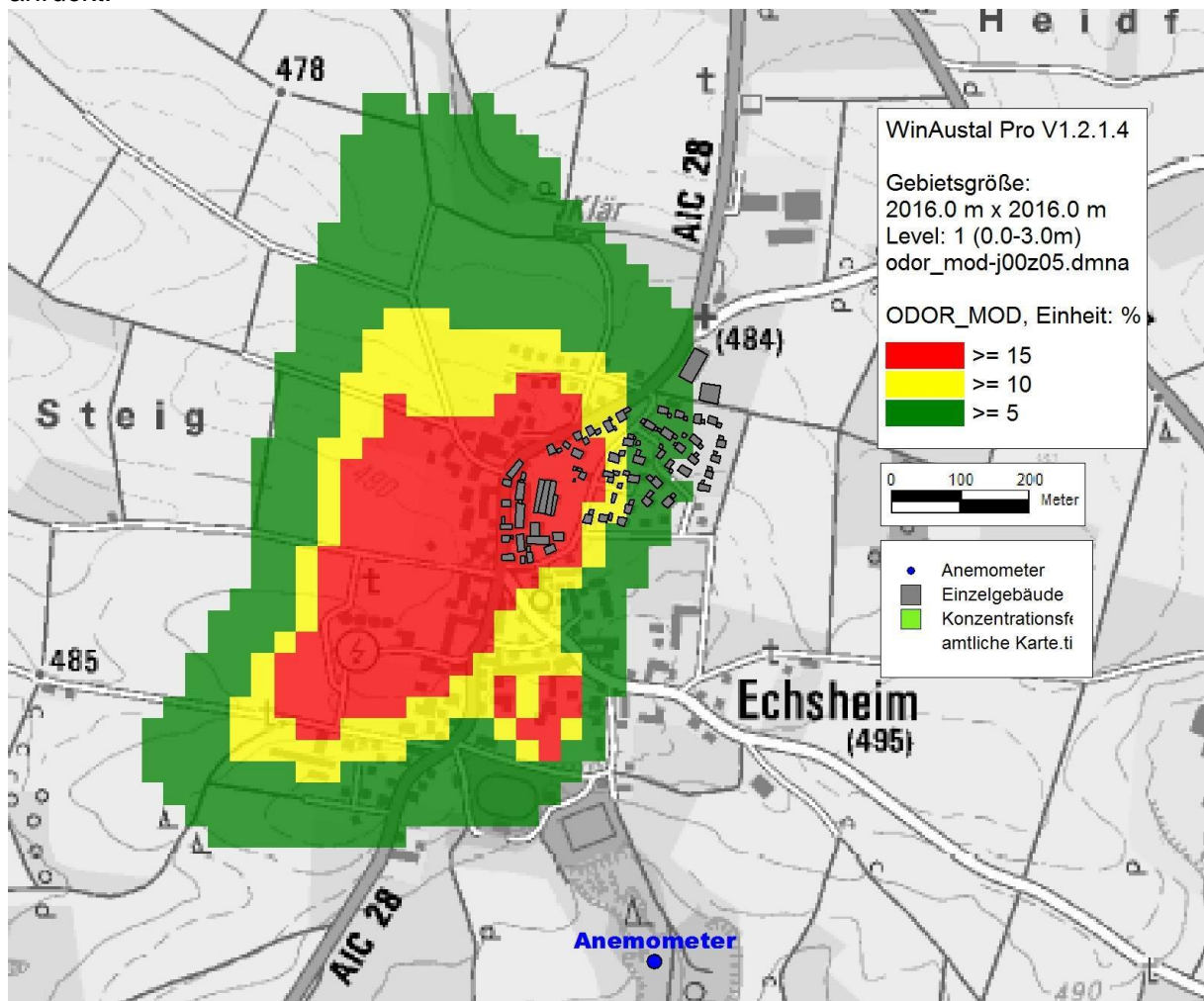
5 GRÜNORDNUNG

Die Einbeziehungsfläche im Nordwesten von Echsheim schließt an die Bebauung „Am Mühlgrund“ an. Der bisherige Randbereich ist durch umfangreiches Siedlungsgrün gekennzeichnet. Die Satzung greift die vorhandenen Grünstrukturen im Süden auf und ergänzt diese mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach Norden hin. Sie dient der Eingrünung der Gebäude nach Westen und Norden hin und damit der Ausbildung des künftigen Ortsrandes. Sie ist mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Die Lage der Ausgleichsfläche orientiert sich am Flächennutzungsplan und berücksichtigt die dort für eine Wohnbebauung vorgesehene Fläche. Mit der abgerückten Lage am Rand der nördlich verlaufenden Geländerinne mit dem Giesgraben, entstehen innerhalb der überwiegend ausgeräumten Agrarlandschaft neue Gehölzflächen und damit zusätzliche Lebensstätten und Verbundelemente.

6 LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN

Die einzubeziehende Fläche Grundsätzlich werden innerhalb von Dorfgebieten keine beachtlichen bodenrechtlichen Spannungen erzeugt, wenn im Satzungsgebiet entsprechend § 5 Abs. 1 BauNVO eine zusätzliche Wohnbebauung an emittierende landwirtschaftliche Betriebe heranrückt.



Geruchsbelastungen in Echsheim (Modern Testing Services (Germany) GmbH 2017)

Für den Bebauungsplan Echsheim Nr. 10 „Nähe Badanger“ am nordwestlichen Rand von Echsheim wurden im Jahr 2017 umfangreiche Geruchsimmissionsprognosen erstellt. Die obige Grafik zeigt die Ist-Situation in Echsheim auf Basis der innerörtlichen Tierhaltungsbetriebe und der Biogasanlage am westlichen Ortsrand. Die nächstgelegene relevante landwirtschaftliche Tierhaltung befindet sich auf dem Flurstück 1/1 mit 20 Bullen.

Insgesamt zeigt die Untersuchung aus dem Jahr 2017 auf, dass im Bereich der Einbeziehungssatzung keine maßgeblichen Geruchseinwirkungen auftreten, auch wenn der Richtwert für allgemeine Wohngebiete von 10% der relativen Häufigkeiten der Geruchsstunden überschritten wird. Insbesondere in Ortsrandlagen im Übergang zu landwirtschaftlichen Flächen kann der Immissionsrichtwert auch bis zu 15% betragen.



In Folge der Lage der Einbeziehungsfläche und des vorhandenen Abstandes zu emittierenden Stallgebäuden ist somit nicht mit unzulässigen Geruchsmissionen zu rechnen. Auch führt die Errichtung eines weiteren Wohngebäudes am nordwestlichen Ortsrand zu keinen Einschränkungen der landwirtschaftlichen Betriebe innerhalb Echsheims.

7 EINGRIFFSMINIMIERUNG

7.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die geplante Errichtung eines Wohngebäudes mit Garage erfolgt im Anschluss an vorhandene Bebauung. Die Einbeziehungsfläche unterliegt einer Ackernutzung. Besondere Lebensraumfunktionen liegen nicht vor. Streng geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Naturschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) können für das Areal aufgrund der tatsächlichen Nutzung und baulicher Umgebung der Fläche ausgeschlossen werden.

7.2 Schutzgut Boden

Die Versiegelung von Boden beschränkt sich auf die baulichen Anlagen und die Zufahrt. Durch die Begrenzung der überbaubaren Fläche bleibt ein Großteil des natürlich anstehenden Bodens erhalten. Die Fläche ist durch öffentliche Wege bereits erschlossen. Für diese Funktion wird kein Boden beansprucht.

7.3 Schutzgut Wasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken über eine bewachsene Bodenschicht bzw. über technische Einrichtungen versickert werden. Der natürliche Wasserhaushalt wird dadurch weniger stark beeinträchtigt und ein Großteil der Fläche bleibt für die Grundwasserneubildung erhalten.

Befestigte Flächen und Stellplätze sollen möglichst in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

7.4 Schutzgut Klima/Luft

Die Beschränkung von Versiegelungen auf das Notwendige, verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser, reduziert die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Siedlungsklimatische Bezüge liegen nicht vor.

Die vorgeschriebenen Gehölzpflanzungen wirken klimatisch ausgleichend.

7.5 Schutzgut Landschaftsbild

Baum- und Gehölzpflanzungen am nördlichen und westlichen Rand fügen die Einbeziehungsfläche in das Orts- und Landschaftsbild ein. Damit entstehen am nordwestlichen Siedlungsrand von Echsheim zusätzlich für das Schutzgut wirksame Strukturen.

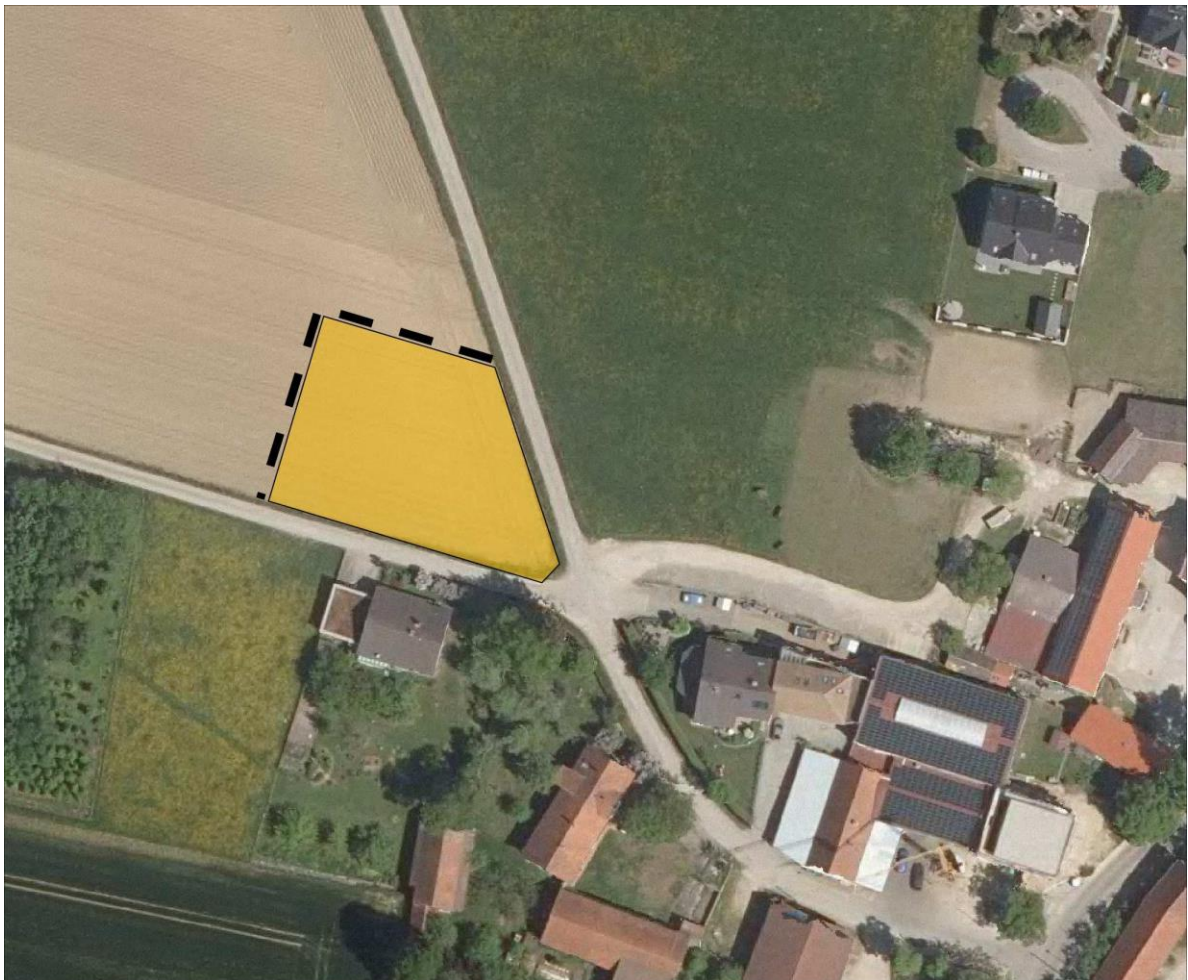
8 BESTANDSBEWERTUNG

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der betroffenen Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht.

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

| Schutzgut | Auswirkung |
|-------------------|--|
| Arten und Biotope | gering (I): anthropogen überprägter Lebensraum, intensive Ackernutzung |
| Boden | mittel (II): anthropogen überprägter Boden |
| Wasser | gering (I): grundwasserferner Boden |
| Klima | gering (I): Fläche ohne kleinklimatische Bedeutung |
| Landschaftsbild | gering (I): intakter Siedlungsrand im südlichen Anschluss, Fläche selbst ohne Funktion |

Aufgrund o. g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.



Übersicht Luftbild 2018 (unmaßstäblich) mit Abbildung der als Eingriff herangezogenen Fläche

9 KOMPENSATION UND AUSGLEICH

Der Eingriff durch die einzubeziehende Fläche beschränkt sich weitgehend auf die Grundfläche des vorgesehenen Gebäudes, der Garagenflächen sowie auf die erforderliche Zufahrt. Das künftige Baugrundstück umfasst einschl. der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am nördlichen und westlichen Rand etwa 1.240 m² Ackerland.

Der Eingriffsbilanzierung liegt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zugrunde. Im Hinblick auf die durch die Satzung ermöglichte Bebauung ist von einer niedrigen bis mittleren Eingriffsschwere (weniger als 35%) auszugehen. Zusammen mit der Bedeutung der intensiv genutzten Ackerfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild liegt damit eine Kompensationsspanne zwischen 0,2 und 0,5 vor. Für die zu erwartende bauliche Nutzung



(Wohnhaus, Nebengebäude) ist von einer Versiegelung und Überbauung von deutlich unter 35% auszugehen. Die von der Satzung betroffene Eingriffsfläche wird daher mit dem Faktor 0,3 angesetzt. Daraus errechnen sich 388 m² Ausgleich.

Die Kompensationsfläche befindet sich ebenfalls auf dem ackerbaulich genutzten Flurstück 342, an dessen nördlichem Rand. Die Fläche von 388 m² wird als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Ziel auf der Fläche ist die Entwicklung eines Feldgehölzes mit vorgelagertem Grünland. Hierzu sind die in der Planzeichnung abgebildeten Bäume in Hochstammqualität zu pflanzen.

Die auftretenden Eingriffe werden damit wirksam kompensiert und die dort vorherrschende Ackernutzung im Nordwesten von Echsheim durch Gehölzlebensräume bereichert.



10 LITERATUR / QUELLEN

BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) 2020: Umweltatlas Bayern
<https://www.lfu.bayern.de/boden/index.htm>

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München

BAYSTMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) 2003: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden. München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND AUGSBURG (2007)
Regionalplan der Region Augsburg (Region 9). Augsburg

MARKT PÖTTMES (2005): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

MODERN TESTING SERVICES (GERMANY) GMBH (2017): Immissionsprognose Für Geruch für einen Stallneubau und Baugrundstück für Wohnbebauung in Echsheim (zum Bebauungsplan Echsheim Nr. 10 „Nähe Badanger“)