

GEMEINDE GACHENBACH

5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

PEUTENHAUSEN - WOHNGEBIET NASLANGFELD II

BEGRÜNDUNG (I) MIT UMWELTBERICHT (II)



Fassung vom 11.01.2022

Planungsträger:

Gemeinde Gachenbach
Verwaltungsgemeinschaft Schrobenhausen
Herzoganger 1
86529 Schrobenhausen
Landkreis Neuburg-Schrobenhausen

Gachenbach, den

(Siegel)

.....
A. Lengler, 1. Bürgermeister

Bearbeitung:

Änderung Flächennutzungsplan, Grünordnung
Planungsbüro Karl Ecker
Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt
Lenbachplatz 16
86529 Schrobenhausen
Tel.: 08252/81629
E-mail: buero@ecker-la.de

Schrobenhausen, den

.....
Karl Ecker, Landschaftsarchitekt



INHALTSVERZEICHNIS

I BEGRÜNDUNG

Vorbemerkung	2
A Anlass der Änderung.....	2
B Änderungsbereich	4
1 Abgrenzung	4
2 Lage und bisherige Nutzung	4
3 Verkehrsanbindung.....	5
4 Planungsrechtliche Situation.....	5
C Ziel der Änderung.....	6
D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung.....	7
1 Ziele der übergeordneten Planung.....	7
2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen	10
3 Immissionsschutz	12
4 Erschließung und Versorgung.....	14
E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz	15
F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung	16
G Sonstiges	17

Vorbemerkung

Die Gemeinde Gachenbach verfügt über einen mit Bescheid des Landratsamtes Neuburg-Schrobenhausen genehmigten Flächennutzungsplan, der mit seiner Bekanntmachung am 11.02.2003 bestandskräftig wurde. Im Zuge der zurückliegenden Änderungen wurden u.a. die Gewerbeflächen nordöstlich bzw. nordwestlich der Anschlussstelle Peutenhausen sowie der Standort für Feuerwehrhaus und Bauhof nördlich Osterham vorbereitet.

Der Gemeinderat der Gemeinde Gachenbach hat in der Sitzung vom 06.10.2020 beschlossen, für die benötigte Erweiterung des Wohngebiets Naslangfeld in Peutenhausen die baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen. Hierzu wurde die Neuaufstellung des hierfür erforderlichen Bebauungsplans beschlossen. Da die Darstellung des überplanten Standorts im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht mit dieser Zweckbestimmung übereinstimmt, wurde am 26.01.2021 beschlossen, die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Bebauungsplan wird vom Architekturbüro Reiser, München, erstellt. Mit der Ausarbeitung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde das Planungsbüro Ecker aus Schrobenhausen beauftragt.

A Anlass der Änderung

Die Gemeinde Gachenbach liegt etwa ca. 10 km südlich von Schrobenhausen am südwestlichen Rand der Region 10 und damit an der Grenze des Regierungsbezirks Oberbayern zum Regierungsbezirk Schwaben. Im Gemeindegebiet, das insgesamt ca. 3.025 ha groß ist, leben gegenwärtig rund 2.547 Einwohner (Stand Mitte 2020). Die städtebauliche Entwicklung im Gemeindegebiet wird durch die Lage an der Bundesstraße B 300 begünstigt, die die Verdichtungsräume Ingolstadt und Augsburg verbindet. Zudem stellt die Bundesstraße, die mit Ortsumfahrungen und zusätzlichen Überholstrecken sukzessive für das zunehmende Verkehrsaufkommen ausgebaut wurde und wird, die schnelle Anbindung an die Autobahnen A9 im Norden bzw. A8 im Süden sicher.

Angesichts der verkehrsgünstigen Lage im Raum und wegen der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) besteht in der Gemeinde Gachenbach eine dauerhafte, organische Nachfrage nach geeigneten Wohnbauflächen. Die Gemeinde Gachenbach entwickelt neue Wohnbauflächen im Rahmen von Einheimischen-Modellen und als Gesamtkonzept für die einzelnen Orte. Die neu geplanten Bauflächen stehen nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auch tatsächlich den Bauwilligen zur Verfügung. Über das vorgesehene Baugesamt wird künftig verhindert, dass ausgewiesenes und erschlossenes Bauland aufgrund privater Interessen (Bevorratung als Vermögensanlage oder für Nachkommenschaft) nicht für Bauwillige zur Verfügung steht. Derzeit sind im Gemeindegebiet nämlich keine Bauplätze mehr verfügbar, die von Bauwerbern tatsächlich genutzt werden könnten. Um der anhaltenden Nachfrage nachzukommen und die Grundstückspreise in einem für Gachenbach und für junge Familien verträglichen Rahmen zu halten, ist die Erschließung neuer Wohnbauflächen zwingend erforderlich. Die nun geplante Erweiterung des Wohngebiets Naslangfeld I ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bisher noch nicht als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Umfang von etwa 4,7 ha zusätzlichen Bauflächen sowie auch die Größe einzelner vorgeschlagener Baugrundstücke ergibt sich aus dem mittelfristigen Baulandbedarf bei Zugrunde-

gung der üblichen Grundstücksgrößen. Die Gesamtgröße des Änderungsbereichs ergibt sich auch aus den zudem erforderlichen Flächen für eine funktionsfähige Erschließung des Baugebiets (zusätzliche Anbindung an die Hörzhausener Straße) und dem Planungsziel, die erforderlichen Ausgleichsflächen zumindest teilweise an Ort und Stelle, in engem räumlichen wie funktionalen Zusammenhang zum Eingriff vorzusehen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach stellt den geplanten Standort bislang überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die im Geltungsbereich der Änderung angestrebte Nutzung weicht daher von den Darstellungen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ab. Mit der geplanten 5. Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Bebauungsplan „Naslangfeld II“ angestrebte Nutzung geschaffen werden.



Abb. 1: Luftbildlageplan mit Geltungsbereich (Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

B Änderungsbereich

1 Abgrenzung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft eine Grundfläche von ca. 6,50 ha. Das Gros der geplanten Wohngebietserweiterung liegt dabei auf Flurstück FI.Nr. 326, daneben werden am Ostrand des Änderungsbereichs Teilflächen der Flurstück FI.Nrn. 317, 319, 320 und 321 der Gemarkung Peutenhausen als Wohnbauflächen dargestellt. Darüber hinaus umfasst der Änderungsbereich auch die Flächen, die für die Erschließung des erweiterten Wohngebiets sowie Flächen, die zur Einbindung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich für die vorbereiteten Wohn- und Verkehrsflächen benötigt werden.

Der Geltungsbereich ist in der Plankarte dargestellt.

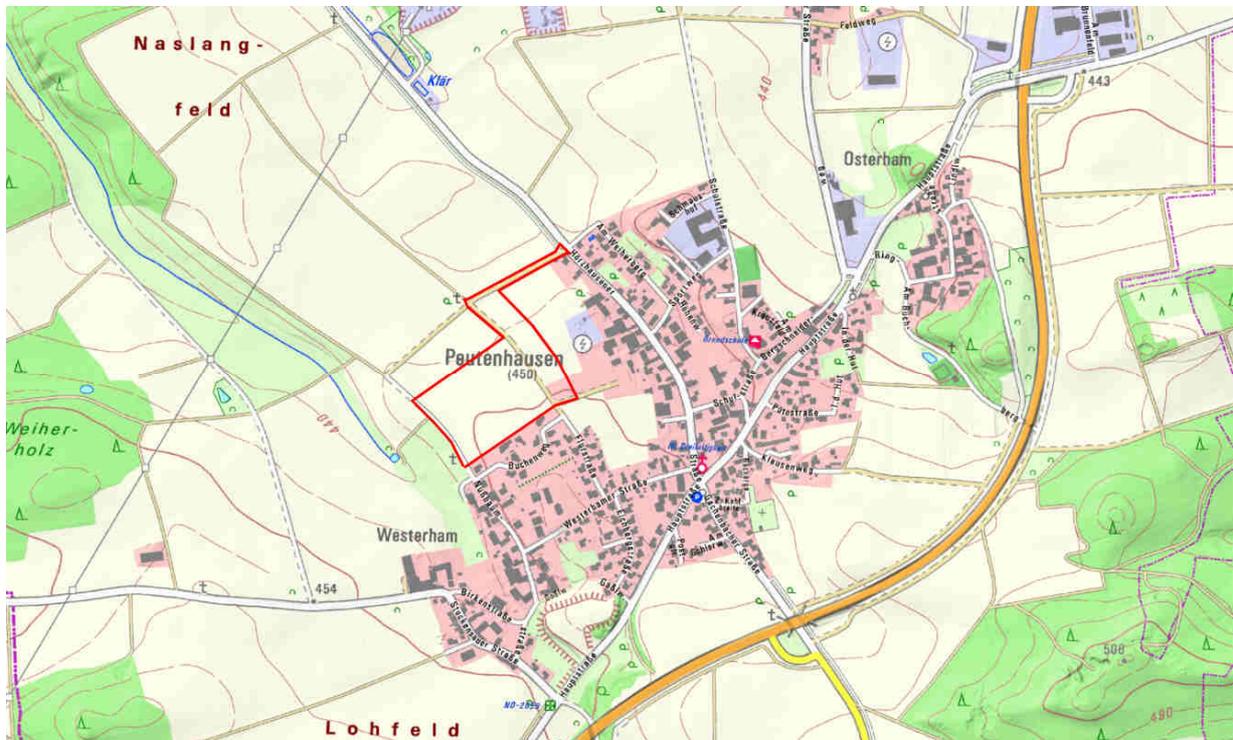


Abb. 2: Ausschnitt aus Topographischer Karte 1 : 25.000 (Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

2 Lage und bisherige Nutzung

Der Planungsbereich liegt am Nordwestrand des Ortsteils Peutenhausen, der hier in den Ortsteil Westerham übergeht. Die überplanten Flächen werden bislang intensiv landwirtschaftlich genutzt. Dabei überwiegen eindeutig Ackerflächen (FI.Nr. 336 als Hauptfläche sowie FI.Nrn. 317 und 320). Flurstück FI.Nr. 321 wird bisher als Weidefläche für Rinder genutzt. Aufgrund guter Nährstoffversorgung und vergleichsweise intensiver Nutzung fehlen hier naturschutzfachlich besonders wertvolle Arten. Die Flurstücke FI.Nr. 319 und 320 werden teilweise als landwirtschaftliche Lagerflächen genutzt; auf der als Intensivgrünland genutzten FI.Nr. 319 bleibt die periodische Lagerhaltung nicht auf den hofnahen Ostteil beschränkt, sondern reicht im Westen

bis in den Geltungsbereich hinein.

Gehölzbestand fehlt bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Geltungsbereich fast vollständig. Lediglich am Südwestrand von Fl.Nr. 317 stockt eine Reihe von Sträuchern, die am Rand der bisherigen Wohnbebauung gepflanzt wurde. Aufgrund des geringen Alters und der Störungen aus den angrenzenden Nutzungen ist die naturschutzfachliche Bedeutung der Sträucher (Roter Hartriegel, Hasel, Feldahorn, Weide) vergleichsweise gering, so dass ein Ersatz der Gehölzstruktur durch naturnahe Pflanzungen am künftigen Ortsrand vergleichsweise leicht zu bewerkstelligen ist.

Im Westen und Osten des Geltungsbereichs befinden sich jeweils Wege- bzw. Straßenparzellen. Am Westrand setzt ein geschotterter Feldweg (Fl.Nr. 338) die Nussbaumstraße (Fl.Nr. 339/1) nach Nordwesten hin fort. Am Ostrand ist die Flurstraße bis zum Ende der Bebauung des bestehenden Baugebiets Naslangfeld I ausgebaut. Die Verlängerung nach Nordwesten bildet auch hier ein geschotterter Feldweg (Fl.Nr. 329). Dieser führt bis zu einer Wegekreuzung, von der ab nach Osten ein weiterer geschotterter Flurweg (Fl.Nr. 322) zur Hörzhausener Straße (Fl.Nr. 466) führt, welche auf der Westseite von einem Geh- und Radweg (Fl.Nr. 466/3) begleitet wird. Im Westen der oben genannten Wegkreuzung befindet sich ein Feldkreuz, das von zwei Birken eingefasst ist. Daneben stockt ein arten- und struktureiches Feldgehölz. In dessen Baumschicht finden sich Weide, Buche, Fichte, Ulme, Feld- und Spitzahorn, die Ränder werden v.a. von Holunder, Feldahorn und Strauchrosen gebildet.

Das Gelände fällt im Änderungsbereich nach Norden hin ab. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 452,5 m am Südrand (künftige Bauflächen, Ende Flurstraße) und ca. 441,0 m NN im Nordosten (im künftigen Straßenbegleitgrün). Die Ausgangshöhen im für die Wohnbauflächen beanspruchten Gelände liegen zwischen rund 452,5 m und 446,5 m NN.

3 Verkehrsanbindung

Der Standort liegt verkehrlich günstig zwischen Nußbaumstraße im Westen und Flurstraße im Osten, welche beide über die Westerhamer Straße an die Hauptstraße und an die Bundesstraße B 300 angebunden sind. Der Anschlusspunkt Peutenhausen wird nach ca. 1 km erreicht. Zum Anschlusspunkt Dasing B 300 – Autobahn A 8 (München – Stuttgart) gelangt man nach rund 20 km auf der Bundesstraße, zum Anschlusspunkt Langenbruck B 300 – Autobahn A 9 (München – Nürnberg) nach 30 km.

Die Entfernung des (erweiterten) Wohngebiets zum Ortskern fußläufig und zu den ÖPNV-Haltestellen ist kurz und beträgt ca. 500 m/<5 min.

4 Planungsrechtliche Situation

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach stellt den größten Teil des Geltungsbereichs als Flächen für die Landwirtschaft dar. An der Nußbaumstraße und an dessen Verlängerung nach Nordwesten wird auf eine Fuß- und Radwegeverbindung hingewiesen. Am Westrand ist nachrichtlich eine Starkstromleitung mit zugehörigem Schutzstreifen dargestellt. Die zugehörige Leitung besteht mittlerweile nicht mehr. An der Flurstraße wird durch die Darstellung von Baumsymbolen die Pflanzung von Hecken, Gehölzgruppen und

Einzelbäumen zur Biotopvernetzung und/ oder Verbesserung des Landschaftsbildes empfohlen.

Am Südrand des Geltungsbereichs ist eine öffentliche Grünfläche zur Eingrünung des seinerzeit geplanten allgemeinen Wohngebiets dargestellt. Dieses wurde über den Bebauungsplan „Naslangfeld I“ aus dem Jahr 2015 entwickelt. Sämtliche Grundstücke sind mittlerweile vergeben und wurden bzw. werden sukzessive gemäß Baugebot im Rahmen der Kaufverträge bebaut.

C Ziel der Änderung

Die geplante 5. Änderung des Flächennutzungsplans hat den Zweck, für den Änderungsbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung zu schaffen. Der im Parallelverfahren aufzustellende verbindliche Bauleitplan formuliert die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Baugebiet und für die gemäß §§ 18 und 19 BNatSchG i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Mit Blick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde Gachenbach am Nordwestrand von Peutenhausen eine bedarfsgerechte Entwicklung von Bauflächen, die sowohl den Möglichkeiten des Standorts wie den speziellen Anforderungen der ansiedlungswilligen Bauherren gerecht wird. Hierzu soll das bestehende Wohngebiet Naslangfeld I nach Norden hin erweitert werden. Die Planung zielt auf eine größere Abrundung der bestehenden Bebauung ab.

Die zusätzlichen Bauflächen werden größtenteils – wie auch das benachbarte Baugebiet - als Wohnbauflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V.m. § Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt.

Wegen der Nähe zu den östlich in einigem Abstand vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe wird der Bereich östlich der Flurstraße gem. § 5a BauNVO als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) dargestellt. Die Ausnahmen des § 5a Abs. 3 BauNVO werden im parallel erstellten Bebauungsplan nicht zugelassen, um weiteren Störungen und Belastungen der Wohngebiete vorzubeugen.

Details zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu regeln. Gemäß der BauGB-Novelle vom 22.07.2011 ist auch den Zielen des Klimaschutzes besonders Rechnung zu tragen. Die Exposition des Baugebiets erlaubt dabei grundsätzlich die Nutzung der Sonnenenergie im Rahmen von Solarthermie und Photovoltaik. In diesem Zusammenhang sollten die Anordnung der Baukörper, die Gestaltung der Gebäude und die Energieversorgung im Baugebiet zum Schutz des Klimas optimiert werden. Die gesetzlich vorgeschriebenen Standards sind in jedem Fall einzuhalten, eine darüber hinausgehende energetische Optimierung wird von der Gemeinde Gachenbach ausdrücklich befürwortet. Zur allgemeinen Energieversorgung des geplanten Wohngebiets ist die Nutzung von Nahwärme vorgesehen. In diesem Zusammenhang ist die Darstellung einer Versorgungsfläche am Ostrand der verlängerten Flurstraße zu sehen. Sie soll den Raum für das erforderliche Blockheizkraftwerk bieten.

Flurstraße und Nußbaumstraße sind zwar grundsätzlich leistungsfähig, um den Verkehr aus dem Wohngebiet Naslangfeld aufzunehmen. Um auszuschließen, dass es als Folge der geplanten Erweiterung des Baugebiets zu Beeinträchtigungen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs kommt und/ oder zu übermäßigen Belastungen von Anliegern in der Flur- oder Nußbaumstraße, sieht die Bauleitplanung eine zusätzliche Anbindung des Baugebiets nach Norden hin zur Hörzhausener Straße hin vor.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Einbindung der geplanten Bau- und Verkehrsflächen in die Landschaft zu schaffen, werden Grünflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 5 BauGB) dargestellt. Die Planung sieht Grünflächen am West-, Ost- und Nordrand der zusätzlichen Bauflächen vor. Die nördlichen Grünflächen gewährleisten den Ersatz für die im Zuge der Änderung entfallenden Grünflächen am bisherigen Siedlungsrand (Naslangfeld I). Die dargestellten Grünflächen sind so dimensioniert, dass sie zugleich dazu beitragen können, den mit der Planung Eingriff in Natur und Landschaft zu mindern bzw. zu kompensieren. Der enge räumliche Zusammenhang zwischen Eingriff und Ausgleich verbessert in aller Regel auch die Ausgleichswirkung der Maßnahmen. Umfangreiche Gehölzpflanzungen im Umgriff des Eingriffsort tragen tatsächlich zum gebotenen kleinklimatischen Ausgleich für die geplanten Versiegelungen bei und gleichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbilds an Ort und Stelle wirksam aus. Damit wird zudem für ein hochwertiges, angenehmes Wohnumfeld gesorgt. Die fraglichen Flächen können zudem für die schadlose Behandlung des im Gebiet anfallenden Oberflächenwassers genutzt werden.

Lediglich die gemäß speziellem Artenschutzrecht erforderlichen Maßnahmen erfordern ausreichenden Abstand von Störquellen wie z.B. der Siedlung und müssen daher an anderer Stelle angeordnet werden. Eine Konkretisierung hierzu erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans.

In Anlehnung an die zurückliegenden Änderungen des Flächennutzungsplans wird bei der Darstellung der Grünflächen nicht weiter unterschieden zwischen Grünflächen im engeren Sinn und Maßnahmenflächen (gem. § 5 Abs. 2, Nr. 10 BauGB). Diese Differenzierung und die Zuordnung zu den durch Eingriffsregelung und Artenschutzrecht bedingten Erfordernissen erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung (vgl. auch Umweltbericht).

D Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung

1 Ziele der übergeordneten Planung

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Gachenbach liegt im ländlichen Raum etwa in der Mitte zwischen den Verdichtungsräumen Ingolstadt im Nordosten und Augsburg im Südwesten.

Das Plangebiet liegt an der Bundesstraße B 300, welche die Oberzentren Ingolstadt und Augsburg miteinander verbindet.

Allgemeine planungsrelevante Ziele und Grundsätze:

- **Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen**
In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [1.1.1 Z]. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden [1.1.1 G].
- **Klimaschutz**
Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien sowie den Erhalt und die Schaffung natürlicher Speichermöglichkeiten für Kohlendioxid und andere Treibhausgase [1.3.1 G].

- **Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**
Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [2.2.5 G].
- **Flächensparen**
Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [3.1 G].
- **Innenentwicklung vor Außenentwicklung**
In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [3.2 Z].
- **Vermeidung von Zersiedelung**
Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [3.3 G].
Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
... [3.3 Z].
 - Wirtschaftsstruktur**
Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden [5.1 G].
 - Energieversorgung**
Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden [6.1 G].
Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen [6.2 G].

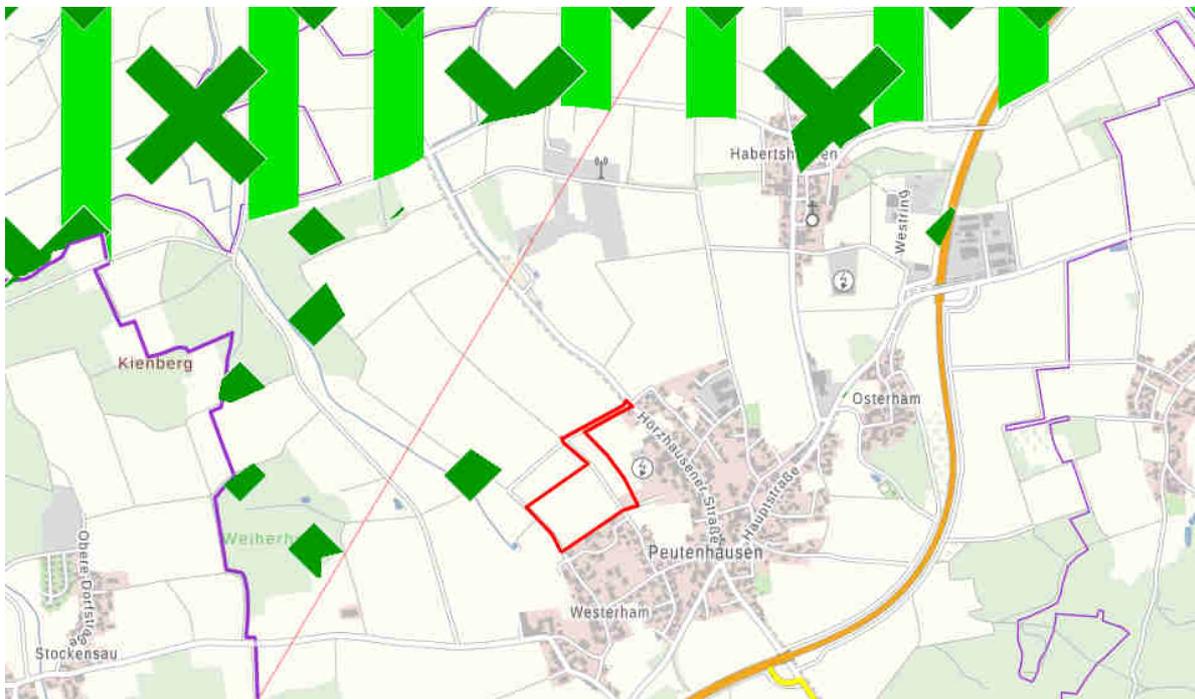


Abb. 3: Ausschnitt aus Regionalplan 10 (Geodaten: Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas)

Regionalplan Region 10 (Ingolstadt)

Die Gemeinde Gachenbach liegt in einem Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. In die Strukturkarte des Regionalplans wurde aus dem LEP (2006) zudem entlang der Bundesstraße B 300 eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nachrichtlich übernommen. Nächst gelegenes Mittelzentrum ist die nordöstlich gelegene Stadt Schrobenhausen, zu dessen Mittelbereich die Gemeinde gehört.

Der Umgriff der Planung betrifft keine Flächen, die im Regionalplan als landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder als regionaler Grünzug dargestellt sind. Das Tälchen entlang des Westerhamer Bachgrabens, welches vom westlich gelegenen Ortsteil Westerham aus nach Nordwesten zum Paartal hin verläuft, ist das nächst gelegene landschaftliche Vorbehaltsgebiet (Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“). Der Geltungsbereich reicht im Nordwesten an dieses Vorbehaltsgebiet heran. Von einer flächenscharfen Abgrenzung des Bereichs wurde im Regionalplan und wird in dessen digitaler Aufbereitung im BayernAtlas bewusst abgesehen.

„In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung des Arten- und Biotopschutzes, wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen, des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung besonderes Gewicht zu. Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen“ [RP BI 8.2 Z]. Insbesondere sind die gebietsspezifischen Pflege- und Entwicklungsziele für das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 zu beachten:

- Naturnahe Kiefernwälder und Flugsanddünen sollen erhalten werden.
- ...
- Magerrasen und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden.
- Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden. Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden.

Die im Regionalplan für das Vorbehaltsgebiet angeführten Sicherungs- und Pflegemaßnahmen stehen der Planung nicht entgegen, da die Lebensraumstrukturen im Geltungsbereich derzeit nicht vorhanden sind. Sie können jedoch als Ansatzpunkte für naturraumgemäße Entwicklungsziele herangezogen werden bei den erforderlichen grünordnerischen und Ausgleichsmaßnahmen.

Im vorliegenden Fall dürfte mit der Darstellung des Vorbehaltsgebiets die Intention verbunden sein, das westlich an den Geltungsbereich angrenzende Bachtälchen von Beeinträchtigungen durch größere bauliche Entwicklungen freizuhalten.

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende Konzept hält - wie auch beim bereits bestehenden Wohngebiet Naslangfeld I - am westlichen Flurweg als westliche Grenze für die bauliche Entwicklung fest. Die östliche Flanke des angrenzenden Tälchens, das als landschaftliches Vorbehaltsgebiet in seiner Bedeutung für Natur und Landschaft erhalten bleiben soll, wird bewusst von jeglicher Bebauung freigehalten. Der schön ausgebildete Ortsrand am Nord- und Westrand von Fl.Nr. 339/1 bleibt als solcher erhalten. Nach Westen und Norden hin sind Grünflächen vorgesehen, die den Rahmen für die Einbindung der baulichen Anlagen des Baugebiets zur freien Landschaft und insbesondere zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet hin sicherstellen. Angesichts dessen ist keine Beeinträchtigung der im Gebiet verfolgten Entwicklungsziele infolge der geplanten Baugebietserweiterung zu befürchten.

2 Vereinbarkeit mit Zielen der übergeordneten Planung, Planungsalternativen

Das Ziel, in Peutenhausen durch die maßvolle Erweiterung eines bestehenden Baugebiets für den mittelfristigen Bedarf Wohnraum bereitzustellen, deckt sich mit den Zielen der übergeordneten Planung.

Gemäß § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden, die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt und landwirtschaftliche Nutzflächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Eine Überprüfung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnflächen zeigt, dass diese nahezu vollständig von der Gemeinde im Laufe der Zeit über entsprechende Bauleitplanungen entwickelt wurden. Als einziger Wohnland-Potenzialbereich von nennenswertem Umfang, der im Flächennutzungsplan dargestellt ist und bislang noch nicht entwickelt wurde, ist ein rund 0,9 ha großer Bereich zwischen dem Baugebiet „Gachenbach-Nord“ und der Beinbergstraße festzuhalten. Die Grundstücke in diesem Bereich stehen dauerlicherweise bislang für eine bauliche Entwicklung nicht zur Verfügung. Angesichts der in den Bebauungszusammenhang integrierten Lage und der günstigen Erschließungsmöglichkeiten dieses Standortes wäre eine Bebauung an dieser Stelle mit geringen Eingriffen in Natur und Landschaft und geringem Erschließungsaufwand zu bewerkstelligen. Mit Blick auf die nachhaltige städtebauliche Entwicklung des Ortsteils Gachenbach wäre es daher unangebracht, diesen grundsätzlich für eine Bebauung gut geeigneten Bereich künftig im Flächennutzungsplan nicht mehr als geplante Wohnbaufläche darzustellen.

Die Baugebiete im Gemeindegebiet sind zu großen Teilen bereits bebaut bzw. eine Bebauung steht hier zumeist unmittelbar bevor. Die wenigen bisher noch nicht bebauten Parzellen sind in Privatbesitz und dienen vorwiegend der Bevorratung der Eigentümer bzw. werden für eine Bebauung durch die Nachkommen vorgehalten. Da Regelungen für eine verpflichtende Bebauung (Bauzwang) von der Gemeinde Gachenbach erst in den Kaufverträgen für die jüngeren Baugebiete aufgenommen wurden, ist für die älteren Baulücken derzeit nicht abzuschätzen, wann hier eine Bebauung einmal erfolgen wird. Feststeht nur, dass diese Flächen derzeit nicht der Allgemeinheit als Bauland zur Verfügung stehen. Dies hat eine kürzlich erfolgte Befragung der Grundstückseigentümer gezeigt.

Zur Mobilisierung von vorhandenem Bauland hat die Gemeinde Gachenbach zwischenzeitlich zur Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung und der vorrangigen Innenentwicklung und Nachverdichtung durch Satzung vom 07.12.2020 für alle relevanten Bebauungspläne im Gemeindegebiet ein Besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB erlassen.

Die parallel zur vorliegenden Bauleitplanung laufende Überplanung des flächenmäßig größten Baugebietes in Gachenbach, nämlich „Gachenbach-Nord“, dient dem Ziel der Innenentwicklung und Nachverdichtung. Seit Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 2020/2021 sind allein schon hier drei weitere Bauparzellen mit 4 Wohngebäuden bebaut worden, so dass statt bisher vorhandenen 24 Baugrundstücke lediglich noch 21 private Parzellen unbebaut sind. Aufgrund des Baudrucks und des knappen Baulandes in Gachenbach kann davon ausgegangen werden, dass je nach persönlichen Umständen sicher weitere Parzellen bebaut werden.

Auch wenn man vor diesem Hintergrund bei der Ermittlung des Bauflächenbedarfs eine

entsprechende Aktivierungsrate berücksichtigt (vgl. hierzu Begründung zum Bebauungsplan) sind die Möglichkeiten, Innenpotenziale zur flächensparenden Entwicklung von neuem Bauland zu nutzen leider sehr begrenzt, weswegen zur zeitnahen Sättigung des Baulandbedarfs weiterhin auch die Entwicklung von Flächen am Ortsrand benötigt wird. Auch in Anbetracht der Nicht zuletzt vor dem Hintergrund der kritischen Preisentwicklungen der jüngsten Zeit soll daher neues Bauland kurzfristig bereitgestellt werden, um auch jungen Familien ein Eigenheim zu ermöglichen.

Auf der Ebene des Bebauungsplans ist dem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden durch Festsetzungen zu den überbaubaren Grundflächen und zur Befestigung von Verkehrsflächen Rechnung zu tragen. Dabei ist ein Ausgleich anzustreben zwischen einer einerseits wünschenswerten Verdichtung, um dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden, und den Forderungen nach ausreichender Ein- und Durchgrünung des Baugebiets, die aufgrund der Nähe zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet geboten ist. Eine solche Struktur begünstigt dabei auch die Nutzung regenerativer Energiequellen, die mit Blick auf Klimawandel und Energiewende, von der Gemeinde Gachenbach ausdrücklich gewünscht wird.

Ein Widerspruch der vorliegenden Planung zu den Bestimmungen gem. § 1a (2) BauGB kann angesichts der oben dargestellten Umstände nicht gesehen werden.

Die Planung zielt auf eine Erweiterung am Nordrand des Wohngebiets „Naslangfeld I“ ab. Die geplante Bebauung rundet den Ortsteil dabei sinnvoll und angemessen ab. Mit Blick auf das im Westen angrenzende landschaftliche Vorbehaltsgebiet wird von einer Bebauung westlich der Nußbaumstraße bewusst Abstand abgenommen. Dadurch wird der schöne erhaltenswerte Ortsrand am jetzigen NW-Ende der Nußbaumstraße erhalten. Mit Grünflächen beidseits der verlängerten Nußbaumstraße bzw. am Nordrand der künftigen Wohnbauflächen werden die Voraussetzungen für einen begrüneten Ortsrand geschaffen, der mittelbare Beeinträchtigungen des angrenzenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiets wirksam ausschließt. Die für eine zusätzliche Erschließungsstraße vorgesehenen Flächen liegen am Ostrand des Baugebiets und tangieren das landschaftliche Vorbehaltsgebiet weder direkt noch indirekt. Das Paartal, auf dessen landschaftliche Bedeutung im Regionalplan durch eine Darstellung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und regionaler Grünzug hingewiesen wird, ist ausreichend weit entfernt, so dass Auswirkungen für diesen schützenswerten Talraum ausgeschlossen sind.

Das künftige Baugebiet liegt an einem nach Norden hin geneigten Hang und ist damit von dieser Seite her grundsätzlich einsehbar, eine Fernwirkung wird durch die im Umfeld befindlichen Gehölzflächen aber ausgeschlossen. Um schädliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild infolge der geplanten Bebauung zu vermeiden, sind besondere Vorkehrungen bei der Überplanung und Erschließung des Wohngebiets erforderlich. Durch besondere Anstrengungen bei der Ein- und Durchgrünung des Baugebiets und mit geeigneten Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung (v.a. Höhenentwicklung) können eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden und ein auch aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbarer neuer Siedlungsrand entwickelt werden. Hierzu sind in der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Festsetzungen zu treffen. Dabei ist ein intelligenter Ausgleich mit dem Ziel des Flächen- und Kostensparens erforderlich.

Das im Änderungsbereich vorgesehene Baugebiet soll mit Nahwärme versorgt werden. Hierzu ist der Bau eines Blockheizkraftwerkes erforderlich. Dessen Standort wird als Versorgungsfläche EE Erneuerbare Energien auch im Flächennutzungsplan dargestellt. Aus rein städteplanerischer

Sicht wäre wohl ein noch engerer räumlicher Zusammenhang des Standorts mit dem geplanten Wohngebiet zunächst wünschenswert. Eine unmittelbare Anbindung an die Wohnbauflächen kommt jedoch mit Blick auf den Immissionsschutz nicht in Betracht. Der gewählte, etwas abgesetzt Standort ist aufgrund seiner tieferen topographischen Lage weniger exponiert und bietet damit bessere Möglichkeiten zur Einbindung des Baukörpers durch grünordnerische Maßnahmen.

Mit Grünflächen, die das Baugebiet und die geplante zusätzliche Erschließung zur freien Landschaft hin umgeben und für welche im Bebauungsplan umfangreiche Pflanzmaßnahmen festzusetzen sind, werden die Voraussetzungen für die erforderliche Einbindung der neuen baulichen Anlagen gesorgt.

Ansonsten weist das Planungsgebiet, wie im Umweltbericht aufgezeigt wird, keine besondere Empfindlichkeit hinsichtlich der abiotischen und biotischen Schutzgüter auf. Eine Ausnahme vom oben Gesagten bildet die Gilde der im Offenland brütenden Vogelarten wie Feldlerche und Wiesenschafstelze. Laut der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung brüteten zwei Feldlerchen-Paare im Gebiet, das für die Erweiterung des Baugebiets beansprucht wird. Sie verlieren durch Bau und Anlage des Baugebiets dauerhaft Lebensraum, der bislang von ihnen zur Fortpflanzung genutzt werden konnte. Um Verbotstatbestände i.S. des speziellen Artenschutzes auszuschließen, sind spezielle Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogene artenschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

Eine besonders hohe Eignung der von der Planung betroffenen Böden für die Landwirtschaft liegt nicht vor. Der Wegfall der landwirtschaftlich genutzten Fläche ist angesichts dessen noch vertretbar und mit den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Eine besser geeignete und in absehbarer Zeit entwickelbare Standortalternative für die angestrebte bauliche Entwicklung steht im Gemeindegebiet gegenwärtig nicht zur Verfügung.

Sofern durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen die Einbindung der geplanten baulichen Anlagen gewährleistet wird und durch geeignete CEF-Maßnahmen die artenschutzrechtlichen Erfordernisse bzgl. der Gilde der Offenlandbrüter erfüllt werden, ist daher von einer Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der übergeordneten Planung auszugehen.

Unter diesen Voraussetzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sicherzustellen sind, ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung den Grundsätzen der geordneten Siedlungsentwicklung entspricht und dass den Belangen von Natur und Landschaft im gebotenen Umfang bei der Planung Rechnung getragen wird.

3 Immissionsschutz

Die Wahl eines Standorts, der abseits von störenden Nutzungen und lauten Verkehrswegen liegt, bietet gute Rahmenbedingungen für angenehme Wohn- und Aufenthaltsbedingungen im Geltungsbereich.

Zu landwirtschaftlichen Hofstellen, die sich östlich der geplanten Wohngebietserweiterung liegen, wird ein deutlicher Abstand eingehalten.

Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch die vorliegende

Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind zu dulden und die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe darf nicht eingeschränkt werden. Dies gilt insbesondere für die Freihaltung zwischen der Hauszeile östlich der Flurstraße und dem östlich gelegenen Dorfgebiet. Durch entsprechende Regelungen für Trenngrün bzw. Ausgleichsflächen ist in der verbindlichen Bauleitplanung dafür Sorge zu tragen, dass zwischen Wohnbebauung und Hofstellen dauerhaft ein ausreichend dimensionierter Puffer ohne schutzwürdige Nutzung verbleibt.

Im Übrigen darf darauf hingewiesen werden, dass von den drei Hofstellen, von denen in der Stellungnahme des AELF vom 02.04.2015 zum Baugebiet Naslangfeld I noch die Rede war, mittlerweile zwei ihre Betriebserweiterungen nach Norden in Richtung Hörzhausen verlagert haben.

Zur Bewertung der Belastung des Gebiets durch Geruchsimmissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben und um möglichen Einschränkungen für diese Betriebe vorzubeugen, wurde im September 2018 eine Geruchsimmissionsprognose erstellt. Da sich Änderungen bzgl. der Nutzungssituation bzw. der Nutzungsoptionen in der Zwischenzeit ergeben haben, wurde eine Fortschreibung der Prognose erforderlich, die am 03. Juli 2019 vorgelegt wurde. Weitere Immissionsfaktoren, auf die im Laufe des Verfahrens hingewiesen wurde, wurden eine zweite Fortschreibung der Immissionsprognose mit Datum vom 14.10.2021 berücksichtigt.

Im Geltungsbereich der Bauleitplanung werden laut Gutachten im Planfall Geruchswahrnehmungshäufigkeiten von 0,05 (5 % der Jahresstunden) bis 0,15 (15 % der Jahresstunden) hervorgerufen. Dabei werden in der Immissionsprognose (MÜLLER-BBM 2019) für den größten Teil des Hauptflurstücks (Fl.Nr. 336) mit relativen Geruchsstufenhäufigkeiten unter 10 % eindeutig unproblematische Werte berechnet. Lediglich für die SO-Ecke von Fl.Nr. 336 und für die Flächen östlich der Flurstraße wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 10 und 12 % bzw. zwischen 10 und 15 % ermittelt. Im Südosten des Planungsgebiets wird somit der in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete empfohlene Immissionswert von 10 % überschritten. Oberhalb dieses Immissionswertes sei von einer erheblichen Belästigung auszugehen. Allerdings wird in der Immissionsprognose darauf hingewiesen, dass nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise zur GIRL die Festlegung von Zwischenwerten möglich ist, sofern sich die Beurteilungsflächen mit Überschreitung des jeweiligen Grenzwertes im Übergangsbereich zwischen Wohn-/ Mischgebiet und Dorfgebiet bzw. zwischen Dorfgebiet und Außenbereich befinden. Dabei sollten allgemein die Beurteilungsflächen den nächsthöheren Immissionswert nicht überschreiten. Der Immissionswert von 15 % wird bei vorliegender Planung nicht überschritten. In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu Folgendes ausgeführt:

„In der Satzung ist bestimmt, dass die östlich der Flurstraße gelegene Hauszeile erst nach Umsetzung der im Gutachten festgelegten Betriebsverlagerung bzw. –veränderung zulässig ist. Hier herrschen dann Jahres-Geruchshäufigkeiten von max. 10 bis 13 %, was noch im Rahmen des Korridors von bis zu 15 % liegt. Deshalb und auch, um eine größere Nutzungspalette zuzulassen, wird östlich der Flurstraße ein dörfliches Wohngebiet gem. § 5a BauNVO festgesetzt. Grund hierfür ist auch, dass die dort geplanten Wohnhäuser in Verbindung mit den östlich in einigem Abstand vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben errichtet werden. Durch die Lage dieser Parzellen mit Hauptorientierung nach Süden und Westen, der Lage der landwirtschaftlichen Betriebe im Osten und der Hauptwindrichtung von Südwest nach Nordost liegen im Übrigen günstige Bedingungen für die festgesetzte dörfliche Nutzung vor. Mit der

Festsetzung der östlichen Hauszeile wird daher sparsam mit Grund und Boden umgegangen und aufgrund der vorhandenen Erschließung ist diese auch wirtschaftlicher.“

Es gibt keine gesetzliche Grundlage, die eine zwingende Aussage dazu trifft, welche Geruchs-
immissionsbelastung bei einem allgemeinen Wohngebiet zumutbar ist. Als Orientierungshilfe
wird in der Rechtsprechung die GIRL zu Grunde gelegt. Danach ist für Wohngebiete eine
Geruchswahrnehmung von 10 % der Jahresstunden grundsätzlich zumutbar. Das geplante
Wohnungsgebiet liegt jedoch am Rande zum Dorfgebiet bzw. zum bauplanungsrechtlichen
Außenbereich. Hier wäre aus diesem Grunde auch eine stärkere Geruchsbelastung hinzuneh-
men als für allgemeine Wohngebiete, die sich nicht im Übergang zu einem Dorfgebiet bzw. zum
Außenbereich liegen (vgl. Nr. 3.1 GIRL). Zwischenwerte bis maximal 15 bzw. 20 % können zur
Beurteilung herangezogen werden, ohne dass die Grenze der Zumutbarkeit zwingend
überschritten wird. Angesichts der nur marginal-geringfügigen Überschreitung der als Ori-
entierungswert herangezogenen 10%-Häufigkeit, ist davon auszugehen, dass im Baugebiet bzgl.
der Geruchsbelastung die Zumutbarkeitsgrenze für ein dörfliches Wohngebiet in dieser Lage
nicht überschritten werden.

Unter den o.g. Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass der Darstellung eines allgemeinen
bzw. eines dörflichen Wohngebiets im Flächennutzungsplan an diesen Standorten keine grund-
sätzlichen immissionsschutzfachlichen Belange entgegenstehen.

4 Erschließung und Versorgung

Der Änderungsbereich ist gegenwärtig von Südosten wie von Südwesten her über die
Flurstraße bzw. die Nußbaumstraße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Um eine
übermäßige Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohngebiete zu vermeiden, soll das im
Änderungsbereich vorgesehene Baugebiet an die Hörzhausener Straße im Nordosten zusätzlich
angebunden werden. Besonderes Anliegen ist es, die auszubauende Straße gut in das Orts-
und Landschaftsbild einzubinden. Hierzu werden in der vorliegenden Änderung entsprechend
dimensionierte Grünflächen dargestellt, die zugehörigen grünordnerischen Maßnahmen sind in
der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Für ein zukunftsfähiges, klimagerechtes Wohngebiet ist eine gute Einbindung in das Netz des
nichtmotorisierten Verkehrs sowie des öffentlichen Personennahverkehrs von grundlegender
Bedeutung. Der von der Hörzhausener Straße ankommende Geh- und Radweg endet bisher am
Ortseingang. Die verbindliche Bauleitplanung sieht vor, von dort aus den Radweg auf der
Nordseite der geplanten Wohnsammelstraße nach Westen als Geh- und Radweg fortzuführen.
Der bereits bestehende Feldweg kann nach Westen hin weiter befahren werden. Er kann dabei
von Fußgängern und Radfahrern als Verlängerung zur Nußbaumstraße nach Süden hin genutzt
werden. In der Mitte des Wohngebietes sieht der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungs-
plan einen Anger vor, der die grüne Mitte des geplanten Baugebiets bilden soll. An diesem
Punkt könnten ggf. auch die Bus-Haltestellen angeordnet errichtet werden.

Die Gemeinde Gachenbach wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Beinberg-
gruppe versorgt. Die aktuelle Genehmigung vom 26.09.2016 ist befristet bis 31.12.2021 und auf
eine Entnahme von 310.000 m³/a für die Brunnen 1 und 2 begrenzt. Die genehmigte
Entnahmemenge wurde 2019 schon fast vollständig ausgeschöpft. Ein Schutzgebietsvorschlag
für die Entnahmemenge von 363.000 m³/a gemäß Bedarfsprognose bis 2044 liegt derzeit beim

Wasserwirtschaftsamt zur Prüfung. Wasserschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt.

Der Gemeindeteil Peutenhausen wird im Mischsystem entwässert. Die Abwässer werden in der Ortsteilkläranlage Peutenhausen (Teichanlage mit zwischengeschaltetem Rotationstauchkörper, Bemessung: 1.200 EW, derzeit ca. 560 Einwohner angeschlossen, Stand: 31.12.2019) gereinigt. Die Kläranlage entspricht den allgemein anerkannten Regeln der Technik und ist hydraulisch aufnahmefähig. Ein Vorfluter (Entwässerungsgraben, Gewässer III. Ordnung) ist vorhanden.

Das durch die Änderung vorbereitete Baugebiet wurde in der Überrechnung der Mischwasserentlastungsanlagen des Ortsteiles Peutenhausen und Westerham durch das Ing.-Büro Mayr (Planung vom 30.04.2020, Projekt-Nr. 2018-119-1) als Prognosegebiet mit aufgenommen und befindet sich nun im Gesamtentwässerungseinzugsgebiet der Kläranlage Peutenhausen. Die öffentliche Kanalisation im Baugebiet ist als Trennsystem (gemäß WHG, Stand 01.03.2010) auszuführen. Grundsätzlich ist die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems zu überrechnen. Der bauliche Zustand dieser bestehenden Kanäle sollten überprüft werden; diese sind ggf. zu erneuern, bzw. zu sanieren.

Die Stromversorgung wird von den Bayernwerke AG gewährleistet. Zuständig ist die Regionaldirektion Pfaffenhofen, Draht 7, 85276 Pfaffenhofen/Ilm. Die Versorgung mit elektrischem Strom wird über ggf. neu zu errichtende Trafostationen durchgeführt.

Zur Energieversorgung des im Änderungsbereich vorgesehenen Baugebiets soll Nahwärme genutzt werden. Hierzu ist der Bau eines Blockheizkraftwerkes erforderlich. Dessen Standort wird als Versorgungsfläche EE Erneuerbare Energien auch im Flächennutzungsplan dargestellt.

Den Belangen des Klimaschutzes ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Zuschnitt, Situierung und Gestaltung der Baufenster bzw. Baukörper Rechnung zu tragen, so dass die Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energiequellen (z.B. Solarthermie und Photovoltaik) und der Energieeffizienzsteigerung gegeben sind.

E Inhalt der Änderung und Flächenbilanz

Die für die Bebauung benötigten Flächen werden im geänderten Flächennutzungsplan größtenteils als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO dargestellt. Die Bauflächen östlich des Flurwegs werden als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5, Abs. 2, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5a BauNVO dargestellt. Gemäß § 5a BauNVO dienen „dörfliche Wohngebiete [...] dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.“

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Einbindung der Bau- und Verkehrsflächen in die Landschaft zu schaffen, werden sowohl an den zusätzlichen Bauflächen als auch an den zusätzlich vorgesehenen Verkehrsflächen in größerem Umfang Grünflächen vorgesehen. Eine Differenzierung zwischen Grünflächen und Maßnahmenflächen erfolgt, wie bereits ausgeführt erst im Bebauungsplan. Umfang und Art der erforderlichen Grünflächen bzw. Grünordnung sowie der landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Minderung bzw. zum

Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt 6,5 ha. Die als allgemeines Wohnbaugebiet dargestellten Flächen nehmen eine Fläche von 4,2 ha, die als Dörfliches Wohngebiet 0,5 ha ein. Die für die Anbindung der Bauflächen an die Hörzhausener Straße erforderlichen Verkehrsflächen nehmen ebenfalls eine Fläche von ca. 0,5 ha ein, die für die Energieversorgung dargestellte Fläche ist knapp 0,4 ha groß, die Gesamtfläche der Grünflächen beläuft sich auf ca. 0,9 ha.

Kategorie	Fläche [ha]	Anteil [%]
Allgemeines Wohngebiet	4,2	64,6
Dörfliches Wohngebiet	0,5	7,7
Grünflächen	0,9	13,9
Versorgungsfläche Erneuerbare Energien (Nahwärme)	0,4	6,1
Verkehrsflächen	0,5	7,7
Geltungsbereich Änderung, gesamt	6,5	100

F Grünordnung, Ausgleich und Umweltprüfung

Die durch die Änderung vorbereitete partielle Nutzung des Geltungsbereichs für die Errichtung von baulichen Anlagen ist unvermeidbar mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Dieser Eingriff ist gemäß naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung soweit möglich zu mindern bzw. auszugleichen.

Für die Bestimmung von Umfang und Art der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu berücksichtigen.

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB muss für Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans eine Umweltprüfung durchgeführt werden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Änderung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die grundsätzliche Empfindlichkeit des Standorts kann dabei bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans erörtert werden. Details der Planung (wie etwa das Maß der baulichen Nutzung), die für die Eingriffserheblichkeit entscheidend sind, können aber erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im erforderlichen Umfang gewürdigt werden. Mit Blick auf eine fundierte und differenzierte Bewertung der Umwelterheblichkeit wurde im vorliegenden Verfahren ein gemeinsamer Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan erstellt. Details zur Eingriffserheblichkeit, zur Bestimmung des Kompensationsbedarfs und zur Art der Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum Eingriffsausgleich sind im Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan zu finden.

Dabei fließen auch die Ergebnisse der speziellen artenschutzfachlichen Prüfung ein, welche von der Gemeinde Gachenbach zur Abschätzung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse in Auftrag gegeben wurde. Im Fazit des Fachgutachtens (SCHWAIGER & BURBACH 2020) wird folgendes festgestellt:

„Beeinträchtigungen von europarechtlich geschützten Pflanzenarten und der meisten Tierarten konnten aufgrund der Lebensraumausstattung des Untersuchungsgebietes und den Ansprüchen der jeweiligen Arten weitestgehend ausgeschlossen werden.

Problematisch kann das geplante Wohngebiet und dessen Verkehrsanbindung jedoch für bodenbrütende Vogelarten werden. Direkt betroffen sind Feldlerche und Wiesenschafstelze, die im Planungsumgriff oder nahe daran brüten. Zwei Brutpaare der in Bayern gefährdeten Feldlerche und ein bis zwei Brutpaare der Wiesenschafstelze verlieren durch die Entstehung des Wohngebietes und die Entstehung von Sichtkulissen ihre Lebensstätten. Für beide Arten sind Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen oder CEF-Maßnahmen) sowie Konfliktvermeidungsmaßnahmen notwendig, um Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden. Als Ausgleichsmaßnahme ist die Optimierung von etwa (1-) 2 ha [A.d.V.] geeigneter Fläche für Feldlerche und Wiesenschafstelze durchzuführen.

In der Gesamtbetrachtung kann somit für europäische Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL sowie für weitere europarechtlich geschützte Tierarten das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermieden werden (SCHWAIGER & BURBACH 2020, S. 25)

Weitere Details zur Eingriffserheblichkeit und zu möglichen Maßnahmen zu Eingriffsvermeidung und Eingriffsausgleich sind im Umweltbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans zu finden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans selbst schafft noch kein Baurecht und begründet damit noch keine Tatbestände des speziellen Artenschutzes. Die o.g. Konfliktvermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind somit erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zwingend erforderlich.

G Sonstiges

Über diese Änderungen hinaus gilt weiterhin der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gachenbach.