

Gemeinde Heretsried

Landkreis Augsburg



**Bebauungsplan
„Obere Halde“**

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 23.03.2015

**geändert am:
20.07.2015
15.02.2016**

**ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Lage und Geltungsbereich	4
1.2	Größe	5
1.3	Topographie und Vegetation	5
1.4	Geologie und Hydrologie	5
1.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	6
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	8
2.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Immissionsschutz	8
2.6	Denkmalschutz	9
3.	Anlass für die Planung	9
4.	Ziele der Planung	11
4.1	Planungskonzept	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise	12
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	14
4.5	Grünordnung	15
4.6	Verkehrliche Erschließung	16
5.	Ver- und Entsorgung	17
5.1	Wasserversorgung	17
5.2	Abwasserentsorgung	17
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	18
5.4	Stromversorgung	19
5.5	Fernmeldeanlagen	19
5.6	Abfallbeseitigung	20
5.7	Erschließungsträger	20
6.	Umweltbericht	20
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	21
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	21
6.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	29
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	29

6.5.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	30
6.6	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	33
6.7	Planungsalternativen.....	34
6.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	35
6.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	36
6.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	36
7.	Denkmalschutz	37
8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	38
9.	Städtebauliche Statistik	40
10.	In-Kraft-Treten	40

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Obere Halde“ der Gemeinde Heretsried vom 15.02.2016.

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich östlich des Bocksberger Wegs am nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Lauterbrunn. Es umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 673, 674/2, 798 und 799, jeweils Gemarkung Lauterbrunn.



Luftbild Lage Plangebiet

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2015

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,21 ha. Davon entfallen ca. 0,78 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,07 ha auf die öffentliche Verkehrsfläche „Bocksberger Weg“, ca. 0,14 ha auf die neue Erschließungsstraße, ca. 0,01 ha auf den landwirtschaftlichen Weg, ca. 0,08 ha auf die privaten Grünflächen im Randbereich, ca. 0,14 ha auf die öffentlichen Flächen mit Pflanzbindungen entlang des Bocksberger Wegs und ca. 0,01 ha auf die öffentliche Grünfläche entlang der geplanten Erschließungsstraße.

1.3 Topographie und Vegetation

Das Änderungsgebiet liegt topographisch auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 490 m ü. NN. Das überplante Areal liegt auf einem bewegten Gelände. Es steigt von Südosten nach Nordwesten hin markant an. Zwischen der südöstlichen (ca. 485 m ü. NN) und der nordwestlichen Grenze (ca. 492 m ü. NN) des Plangebietes beträgt der Höhenunterschied dabei ca. 7,0 m. Entlang des Bocksberger Wegs verläuft eine Böschung mit starkem Gefälle.

Die potentiell natürliche Vegetation (pnV) im Plangebiet ist vorwiegend der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen - Waldmeister - Buchenwald. Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang weitestgehend jedoch nicht entwickelt. Lediglich entlang des Bocksberger Wegs an der westlichen Grenze des Änderungsgebietes hat sich in den vergangenen Jahren im Bereich der Wegböschung ein überwiegend baumartiger Gehölzbestand entwickelt. An der südöstlichen Grenze wurden im Zuge der gärtnerisch genutzten Grundstücke im Randbereich zur Einfriedung Bäume und Hecken angepflanzt.

1.4 Geologie und Hydrologie

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist ungegliedert und besteht aus Ton, Schluff, Mergel, Sand. Es sind überwiegend Pseudogley-Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) verbreitet.

Für das Plangebiet liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasser-
verhältnissen vor.

Die bislang im Altlastenkataster geführten Grundstücke mit den Flur-Nrn.
673 und 674/2 der Gemarkung Lauterbrunn (Altablagerung bzw. Altlasten-
verdachtsfläche „Bocksberger Weg“) wurden mit Mitteilung des Landrats-
amtes Augsburg vom 04.02.2016 zwischenzeitlich aus dem Altlastenkatas-
ter entlassen. Weitere Ausführungen hierzu sind dem Pkt. 8 zu entnehmen.

1.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die im Außenbereich gemäß § 35
BauGB liegenden geplanten Wohnbauflächen ist geprägt durch unter-
schiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Westen durch straßenbegleitende Gehölze entlang des Bocksber-
ger Wegs, auf die wiederum westlich landwirtschaftlich genutzte Flä-
chen folgen,
- im Norden und Osten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker-
flächen bzw. einen Landwirtschaftsweg,
- im Süden unmittelbar durch vorwiegend durch Einzelhäuser geprägte
Bebauung im Wohngebiet im Umfeld der Straße „Halde“.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Regionalplan der Region Augsburg kommt einer nachhaltigen
Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum in allen Teilräumen der
Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen
regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen [RP A I Nr.
1 (G)].

Die Gemeinde Heretsried befindet sich gemäß der am 20.11.2007 in Kraft
getretenen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Augs-

burg im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß den Aussagen des Regionalplanes Augsburg ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln [RP B V 1.1 (G)].

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden [RP B V 2.2 (Z)].

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) ist bei allen raumbedeutsamen Planungen der Demographische Wandel zu beachten [LEP 1.2.1 Abs. 2 (Z)]. Zudem ist die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen zu erhalten [LEP 1.2.6 (G)]. Darüber hinaus sind die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszurichten [LEP 3.1 Abs. 1 (G)]. Neue Siedlungsflächen sind dabei möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [LEP 3.3 Abs. 2 (Z)].

Die vorgenannten landes- und regionalplanerischen Belange stehen dem geplanten Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen.

Im Rahmen ihrer kommunalen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Heretsried grundsätzlich auch die Veränderungen infolge des demographischen Wandels in ihre Entscheidungen einfließen lassen. Andererseits liegen aber auch zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen für insbesondere Einzelhausbebauung vor, denen nicht mehr innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete Rechnung getragen werden kann. Auch wenn die Gemeinde bereits entsprechende Untersuchungen vorgenommen und die Eigentümer auch entsprechend sensibilisiert hat, sind in Heretsried und insbesondere im Ortsteil Lauterbrunn keine Innerortspotentiale im erforderlichen Umfang vorhanden bzw. verfügbar.

Um trotzdem eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre gewährleisten zu können, sollen daher Flächen im unmittelbaren Anschluss an die in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete im Bereich der Straßen „Halde“ und „Am Steinriesel“ für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Hier soll insbesondere den Anforderungen nach neuen familiengerechten Einfamilien- und Doppelhäusern Rechnung getragen werden können.

Diese Siedlungsentwicklung steht den vorgenannten Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Heretsried ist nahezu der gesamte Umgriff des Plangebietes als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Lediglich die Straße Bocksberger Weg mit dem umgebenden Gehölzbestand ist als „öffentliche Verkehrsfläche“ mit Baumpflanzungen dargestellt.

Im Zuge der im Parallelverfahren befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ ausgewiesen. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt dem Landratsamt derzeit zur Genehmigung vor.

Sobald die 8. Änderung rechtswirksam ist, werden die Darstellungen der Flächennutzungen zwischen Flächennutzungsplan und der vorliegenden Planung übereinstimmen. Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann somit nach Wirksamkeit bzw. erteilter Genehmigung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Das Plangebiet ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnnutzung besteht für das Gebiet bislang noch nicht

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde.

2.5 Immissionsschutz

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten und Norden unmittelbar benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch

mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Grundsätzlich sind im Plangebiet keine Immissionen zu erwarten, die das auf dem Lande herkömmliche Maß übersteigen.

2.6 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Plangebiets weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Ca. 800 m bis 900 m westlich des Änderungsareals befinden sich zwei Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-7-7530-0111 und D-7-7530-0109). Demzufolge können auch im Umgriff des Plangebiets weiteren Funden und Befunde nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Diesbezüglich wird auf die Fundmeldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz hingewiesen (siehe auch Pkt. 7 Denkmalschutz).

3. Anlass für die Planung

In der Gemeinde Heretsried besteht insbesondere für den Ortsteil Lauterbrunn eine hohe Nachfrage nach neuen Wohngrundstücken. Nachdem in der Gemeinde nur noch wenige freie Bauplätze innerhalb der in jüngerer Vergangenheit realisierten Baugebiete zur Verfügung stehen und Nachverdichtungspotentiale innerhalb der Ortslage derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht im erforderlichen Maße ausgeschöpft werden können, sieht sich die Gemeinde Heretsried im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit vor die Aufgabe gestellt, in angemessenem Umfang neue Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes auszuweisen. In der nachfolgenden Tabelle sind die einzelnen Flächen für eine potentielle Nachverdichtung inklusive der tatsächlich verfügbaren Fläche dargestellt.

Übersicht der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Heretsried, Ortsteil Lauterbrunn										
Fl. Nr.	Straße	Haus-Nr.	Größe in m²	Nutzbare Fläche	Baulandtyp	FNP	Baurecht	GRZ	GFZ	Bemerkungen
797/14	Halde	10	340	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,6	
797/9	Halde	11	352	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,6	
797/4	Halde	13	639	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,6	
797/11	Halde	4	776	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,6	
797/2	Halde	5	898	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,6	
797/13	Halde	8	465	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,6	
797/8	Halde	9	371	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,6	
237	Hauptstraße	2a	1.815	0	geringfügig beb. Grundstück	W	B-Plan	0,3	0,5	Immissionsschutz erforderlich
8	Hauptstraße	7, 7a	10.657	0	geringfügig beb. Grundstück	MD	Innenber. nach § 34			enthält Grünland
674/30	Am Steinriesel	4	802	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,5	
674/19	Am Steinriesel	23	812	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,5	
674/10	Am Steinriesel	7	1.035	0	Baulücke klassisch	W	B-Plan	0,4	0,5	Immissionsschutz erforderlich.
71/2	Großhauserstr.	k.A.	1.036	0	Baulücke klassisch	MD	Innenber. nach § 34			Hochspannungsfreileitung + Schutzstr.

© Flächenmanagement der Verwaltungsgemeinschaft Welden; Stand: Mai 2015

Wie in der Tabelle ersichtlich, sind keine Flächen für eine Nachverdichtung oder Innenentwicklung verfügbar. Demzufolge plant die Gemeinde Heretsried neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen Rechnung tragen zu können.

Insbesondere infolge der topographischen Situation sind im Bereich der Ortslage Lauterbrunn nur wenige Flächenpotentiale vorhanden, die für die Ansiedlung von neuen Wohnbauflächen eine besondere Eignung aufweisen. Die in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete im Bereich der Straßen „Halde“ und „Am Steinriesel“ weisen diese grundsätzliche Eignung auf. Demzufolge soll die weitere Entwicklung von Wohnbebauung auch in diesem Bereich der Ortslage Lauterbrunn vorgenommen werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können, soll die unmittelbar nördlich des Wohngebietes im Bereich der Straße „Halde“ anschließende landwirtschaftliche Fläche für eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Nachdem die überplanten Flächen im Nordosten der Ortslage Lauterbrunn bislang vollumfänglich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen sind, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung neben der im Parallelverfahren befindlichen 8. Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich soll der Bebauungsplanes „Obere Halde“ aufgestellt werden.

4. Ziele der Planung

4.1 Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht östlich des Bocksberger Wegs nördlich des Wohngebiets im Bereich der Straße „Halde“ ein neues Wohngebiet mit ca. 11 Einzelhäusern bzw. einem Doppelhaus vor. Das neue Wohngebiet greift dabei die Bestandsbebauung südlich des Plangebietes sowie die westlich des Bocksberger Weges bereits vorhandene Wohnbebauung auf und rundet diese zum nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand hin ab. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen Rechnung getragen und ein städtebaulich ansprechender Abschluss der Bebauung am nördlichen Ortsrand von Lauterbrunn gewährleistet werden.

Bei der Gestaltung der Gebäude im Plangebiet soll den späteren Bauherren eine größtmögliche Flexibilität eingeräumt werden. So soll im Wesentlichen zwischen einem Gebäudetyp „steilgeneigtes Dach“, der eine Bebauung mit Erdgeschoss und steil geneigtem Sattel- bzw. versetzt angeordnetem Pultdach ermöglicht, sowie einem Gebäudetyp „flachgeneigtes Dach“, für eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach oder flachgeneigtem Dach, ausgewählt werden können, um somit auch der Nachfrage nach verschiedenen bzw. moderneren Gebäudetypen Rechnung tragen zu können. Zudem ist innerhalb des Baufeldes 10 eine Bebauung mit einem Doppelhaus zulässig.

Die geplanten Gebäude werden vorwiegend im Norden der einzelnen Grundstücke angeordnet, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleisten zu können. Diese vorgesehene Ausrichtung der Gebäude stellt für jeden Haustyp die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung des Grundstückes sicher. Zudem kann mit der geplanten Ausrichtung der Gebäude eine optimale Nutzung solarer Energien sichergestellt werden.

Die Erschließung des Plangebietes ist über den bereits vorhandenen Bocksberger Weg, der im Zuge der Umsetzung der Planung an die neue bauliche Situation angepasst werden muss, und dessen Weiterführung nach Osten als Stichstraße mit Versatz sowie einer Platzfläche als Wendemöglichkeit gewährleistet.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft hin ist darüber hinaus entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes eine 3,0 m bzw.

5,0 m breite private Randeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann am nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand von Lauterbrunn eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der am Ortsrand von Lauterbrunn bereits bestehenden Bebauung sichergestellt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013, vorgesehen.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen, werden im Plangebiet nicht zugelassen, da sich derartige Nutzungen besonders für eine Nachnutzung von brachgefallenen dörflichen Hofstellen oder sonstigen Standorten im Altort von Lauterbrunn anbieten und hier auch konzentriert werden sollen.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Bauflächen infolge des Zuschnitts und des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet. Demzufolge ist diese Nutzung ebenfalls nicht zulässig.

Die Errichtung einer Tankstelle ist im neuen Wohnquartier auch nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten Wohngebieten verbunden wäre, zumal aufgrund der relativ abgeschiedenen Lage des Plangebiets eine solche Nutzung städtebaulich sowie ökonomisch nicht sinnvoll wäre.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im neuen Wohnquartier durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Wandhöhe und die Ge-

bäudeoberkante für die beiden zulässigen Haustypen ausreichend bestimmt.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft und aufgrund der Grundstückszuschnitte innerhalb des Plangebietes wird für die geplanten Einzel- bzw. Doppelhäuser eine Grundflächenzahl von 0,25 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 vorgesehen. Durch die gewählte Bebauungsdichte wird für die am künftigen nördlichen bzw. nordöstlichen Ortsrand gelegenen Baugrundstücke im Randbereich eine lockere Bebauung auf relativ großzügigen Grundstücken angestrebt. Die in § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorgegebene Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird eingehalten.

Die Maßstäblichkeit der Baukörper orientiert sich grundsätzlich an dem baulichen Bestand der Wohnbebauung in den angrenzenden Wohngebieten.

Für das allgemeine Wohngebiet werden zwei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt, um den künftigen Bauherren möglichst viel Freiraum bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude zu ermöglichen.

Um unabhängig von der jeweils gewählten Bauform ein möglichst einheitliches Höhenniveau über das gesamte Wohnquartier gewährleisten zu können, wird für beide zulässigen Haustypen eine maximale Gebäudeoberkante von 9,00 m festgelegt.

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,50 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,00 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 10° zulässig. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen (Dach-, Fassadengestaltung, Einfriedungen, etc.) sind erforderlich, um eine verträgliche Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung des gesamten Gebietes sicherstellen zu können. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der leichten Hanglage mit erhöhter Einsehbarkeit des Baugebietes aus südlicher Richtung von besonderer Bedeutung. Die durch die gestalterischen Festsetzungen gewährleistete möglichst verträgliche Ausbildung der Wohnhäuser hinsichtlich Gebäudehöhe, -kubatur, Fassadengestaltung und Baumaterialien trägt zusammen mit der vorgesehenen starken Ein- und Durchgrünung dazu bei, dass sich das Baugebiet in verträglicher Art und Weise in die Landschaft einfügt. Bei der Ausbildung von Garagen mit Flachdächern wird eine extensive Dachbegrünung dieser Gebäude empfohlen. Die erhöhte Verdunstungsrate einer derartigen Konstruktion kann grundsätzlich zu einer Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses der Dachflächen im Plangebiet beitragen. Zudem kann das Gebäude verträglich in die vorhandene Topographie integriert werden.

Durch die Festsetzungen zur Höhenlage der Erdgeschossfertigfußböden wird sichergestellt, dass die bestehenden topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude in die leichte Hanglage noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Aus gestalterischen Gründen müssen zur Wahrung des Ortsbildes Gebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, einheitlich ausgebildet werden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit auch eine unverträgliche Nachverdichtung der Bebauung innerhalb des neuen Wohnquartiers verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus

bzw. Doppelhaushälfte und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur verhindert werden.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im Baugebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen innerhalb des am Ortsrand von Lauterbrunn neu entstehenden Wohnquartiers.

Um eine gute Durchgrünung des Baugebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Planareals zu erreichen, wird auf den einzelnen privaten Baugrundstücken die Anpflanzung von mindestens einem Baum pro Grundstück vorgeschrieben.

Zur Eingrünung des geplanten Wohngebietes an den Grenzen zur offenen Landschaft nach Norden bzw. Osten hin wird auf den privaten Grünflächen darüber hinaus eine extensiv zu pflegende Wiesenfläche mit konkret vorgeschriebenen Standorten für die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen auf einer Breite von 3,0 bzw. 5,0 m festgesetzt.

Die Festsetzung von „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist erforderlich, um den nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Naturschutzgesetz geschützten Gehölzbestand (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) entlang des Bocksberger Wegs weitestgehend erhalten und somit den Eingriff in Natur und Landschaft minimieren zu können. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen lässt sich durch die Anbindung der neuen Stichstraße an den Bocksberger Weg ein Eingriff in diese Gehölzstrukturen jedoch nicht vollständig vermeiden. Ein entsprechender Ausnahmeantrag nach Art. 56 Bayer. Naturschutzgesetz für die Gehölzbeseitigung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde bereits gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Planung und Abwägung der Interessen der Gemeinde Heretsried mit Bescheid vom 02.02.2016 entsprechend ihrem Antrag mit Auflagen die Ausnahmegenehmigung gem. Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG für die Beseitigung des Baum- und Strauchbewuchses auf einer Hohlwegböschung auf den Grundstücken Fl-Nrn. 673 und 799 Gmk. Lauterbrunn zur Herstellung einer Zufahrt zum Baugebiet „Obere Halde“ erteilt.

Zum Schutz der verbleibenden angrenzenden Gehölze an der Erschließungsstraße sowie entlang der Baugrundstücke während des Baubetriebes sind Schutzvorkehrungen für Gehölze, insbesondere die Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen – Ausgabe 1999), zu treffen. Die Beseitigung der Gehölze darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zudem sind die unter den textlichen Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan „Obere Halde“ angeführten Auflagen bei der Gehölzrodung zwingend zu beachten.

Die Durchgrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) ist über den unmittelbar im Westen des Gebietes anliegenden Bocksberger Weg und dessen Fortführung nach Osten sichergestellt. Die Erschließung der Baugrundstücke innerhalb des Plangebietes wird über eine Stichstraße mit Versatz sowie eine 17,5 m x 25 m große Platzfläche, die vorrangig als Wendemöglichkeit für z.B. Müllfahrzeuge, jedoch auch als kommunikativer Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner des neuen Baugebietes dient, gewährleistet. Die Gemeinde wird im Zuge der Umsetzung der Planung die zwingend erforderlichen Vorkehrungen (keine Stellplätze innerhalb von nicht speziell zu diesem Zweck ausgewiesenen Flächen, keine Bepflanzungen, etc.) treffen, dass die Wendeanlage auch tatsächlich jederzeit zum Wenden für Fahrzeuge, insbesondere für Müllfahrzeuge, zur Verfügung steht. Hierzu ist eine verkehrsrechtliche Anordnung erforderlich um die Fläche durch ein Parkverbot dauerhaft von parkenden Fahrzeugen freizuhalten. Das Maß für die Wendeanlage von 17,5 m x 20,0 m ist einzuhalten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) für die neuen Wohnnutzungen soll grundsätzlich auf den privaten Grundstücken erfolgen. Dabei sind je Wohngebäude mindestens zwei Stellplätze vorzusehen, wobei mindestens ein Stellplatz als Garage ausgebildet werden muss. Zudem sind zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum im Bereich der Wendeanlage der neu geplanten Erschließungsstraße grundsätzlich umsetzbar. Bei einer Länge der Platzfläche von durchgängig 20,0

m ist auch keine Beeinträchtigung der Wendemöglichkeit für Fahrzeuge zu erwarten.

Die Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer ist über den bereits anliegenden Bocksberger Weg sichergestellt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz des Augsburgsburger Verkehrs- und Tarifverbundes (AVV). Ca. 150 m südlich des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Lauterbrunn Nord“ der Linie 502, über welche eine Verbindung u.a. nach Südosten in den Hauptort Heretsried sowie im weiteren Verlauf in das Stadtgebiet Augsburgs besteht.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Versorgungsnetz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Kugelberggruppe.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung für den Grundschutz über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Das Löschwasserkonzept ist dabei nach den technischen Regeln der DVGW-Arbeitsblätter W405 und W331 auszubilden.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss an das bereits vorhandene Kanalnetz in den umliegenden Straßenzügen. Hausdrainagen dürfen nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung gesichert.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der hydrogeologischen und topographischen Verhältnisse im Plangebiet werden zur Sicherstellung einer ausreichenden Rückhaltung von Niederschlagswasser und zum Schutz vor wild abfließendem Wasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, für das Plangebiet entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorgesehen. So werden auf jedem neuen Wohngrundstück von der Gemeinde noch vor Verkauf der Bauparzellen Rückhaltezysternen oder andere gleichwertige Rückhalteeinrichtungen installiert, um das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen auf den jeweiligen privaten Grundstücken zurückhalten zu können. Von diesen Rückhalteeinrichtungen aus wird das gesammelte Oberflächenwasser auf den einzelnen Grundstücken nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ vor Ort zur Versickerung gebracht, sofern geeignete Bodenverhältnisse für eine Versickerung vorliegen.

Alternativ hierzu werden von der Gemeinde Heretsried Untersuchungen durchgeführt, das gesammelte Niederschlagswasser auch gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Zudem wird die Installation eines neuen Regenwasserkanals und die Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers in den Vorfluter (Roßgraben, Ziegelbach) in Erwägung gezogen. Für die Einleitung von Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation in den Vorfluter ist wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, sofern die Einleitung nicht genehmigungsfrei im Rahmen des Gemeindegebrauchs und der zugehörigen technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) erfolgt. Planunterlagen sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn vorzulegen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern. Öffnungen in Gebäuden sind grundsätzlich so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Die Rückhalte- und ggf. erforderlichen Objektschutzmaßnahmen sind so auszuführen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines höher gelegenen Grundstücks behindert bzw. zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise ver-

ändert wird. Für die Baufelder 1 bis 6 sind aufgrund der topographischen Verhältnisse an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwasser aus den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bei der Ausbildung von Einfriedungen Sockel bis zu einer Höhe von max. 20 cm zulässig.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind grundsätzlich die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grund- oder Hangquellwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Augsburg zu beantragen.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation beseitigt. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Die Konkretisierung der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegt.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt. In Abstimmung mit dem Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises und den zuständigen Entsorgungsfirmen ist gewährleistet, dass die in der Planzeichnung dargestellte Wendeanlage ausreichend dimensioniert ist. Müllfahrzeuge können mit einem maximal zweimaligen Zurückstoßen problemlos wenden.

5.7 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Heretsried.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen soll dem in der Gemeinde vorhandenen Bedarf an derartigen Bauflächen Rechnung getragen werden. Es ist eine Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern vorgesehen, die sich an der bereits in Nachbarschaft vorhandenen Gebäudestruktur orientieren. Die Erschließung ist über den bereits bestehenden Bocksberger Weg gewährleistet. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 3 „Anlass für die Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“, jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes. Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzziele dieses Gebietes sind nicht zu erwarten.

Im Bereich des Bockberger Wegs befinden sich Gehölze, welche nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Naturschutzgesetz als bestimmte Landschaftsbestandteile geschützt sind. Diese können durch die Festsetzungen von „Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ weitestgehend erhalten werden. Die auf ein Mindestmaß beschränkten Eingriffe in den Gehölzbestand sollen durch externe Gehölzpflanzungen kompensiert werden.

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetz, Immissionsschutzgesetz, Denkmalschutzgesetz, etc.) sind für das Plangebiet im Fachrecht keine weiteren besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) im Vergleich zu einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Plangebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese gehen jedoch nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung und bildet durch die Lage am Ortsrand von Lauterbrunn den Übergang zur freien Landschaft.

Eine Eignung des Areals für eine potentielle Wohnnutzung liegt vor. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Auswirkungen:

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen kann das Angebot an Wohnstätten im Gemeindegebiet erhöht werden.

Für das Plangebiet selbst sind hinsichtlich der einwirkenden landwirtschaftlichen Emissionen sowie ggf. sonstiger Geräusche nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich. Baubedingt ist mit einer erhöhten Lärmbelastung zu rechnen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Hinsichtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und der Lage im Randbereich zur freien Landschaft fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase).

Im Bereich des Bockberger Wegs befinden sich Gehölzbestände, die für Allerweltsarten (Ubiquisten), insbesondere Vögel, im Umfeld von Siedlungsbereichen als Lebensraum dienen. Diese Gehölze werden von der Planung jedoch nur in geringem Umfang berührt. Diese unvermeidbaren Eingriffe werden durch externe Gehölzpflanzungen kompensiert. Die ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang daher erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf lokale Populationen möglicherweise vorkommender Arten sind nicht zu erwarten. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung (ASK) liegen für diesen Bereich keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.

Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Weiterhin teilte die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausnahmegenehmigung zur Gehölzrodung mit, dass die Beseitigung auf 20 m Länge, bezogen auf einen Gesamtbestand mit 390 m Länge, keinen so gravierenden Lebensraumverlust bedeutet, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundes-Naturschutzgesetz erfüllt sein könnten. Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Im Bereich des Bocksberger Wegs befinden sich Gehölze, welche nach Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 Bayer. Naturschutzgesetz als bestimmte Landschaftsbestandteile geschützt sind.

Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren jedoch keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschützten Biotope. Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Auswirkungen:

Mit der geplanten Entwicklung eines neuen Wohngebiets und den zugehörigen Erschließungsanlagen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von Flächen, die grundsätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden.

Als Ausgleich des Eingriffs im Bereich des Bocksberger Wegs werden im

Bereich der randlichen Grünflächen Baumpflanzungen festgesetzt. Zudem werden im Gemeindegebiet weitere externe Ausgleichsmaßnahmen festgelegt (siehe Pkt. 6.5.2 Naturschutz). Zum größten Teil kann der Gehölzbestand im Bereich des Bocksberger Wegs durch die Festsetzung von „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ jedoch erhalten werden. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen lässt sich durch die Anbindung der neuen Stichstraße an den Bocksberger Weg ein Eingriff in diese Gehölzstrukturen jedoch nicht vollständig vermeiden. Ein entsprechender Ausnahmeantrag nach Art. 56 Bayer. Naturschutzgesetz für die Gehölzbeseitigung wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde bereits gestellt. Die Untere Naturschutzbehörde hat nach Prüfung der vorgelegten Planung und Abwägung der Interessen der Gemeinde Heretsried mit Bescheid vom 02.02.2016 entsprechend ihrem Antrag mit Auflagen die Ausnahmegenehmigung gem. Art. 16 Abs. 2 i.V.m. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG für die Beseitigung des Baum- und Strauchbewuchses auf einer Hohlwegböschung auf den Grundstücken Fl-Nrn. 673 und 799 Gmk. Lauterbrunn zur Herstellung einer Zufahrt zum Baugebiet „Obere Halde“ erteilt. Zum Schutz der verbleibenden angrenzenden Gehölze an der Erschließungsstraße sowie entlang der Baugrundstücke während des Baubetriebes sind Schutzvorkehrungen für Gehölze, insbesondere die Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen – Ausgabe 1999), zu treffen. Die Beseitigung der Gehölze darf nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Zudem sind die unter den textlichen Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan „Obere Halde“ angeführten Auflagen bei der Gehölzrodung zwingend zu beachten.

Die Durchgrünung des Plangebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und den Eingriff in den Gehölzbestand ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist ungegliedert und besteht aus Ton, Schluff, Mergel, Sand. Es sind überwiegend Pseudogley-Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) verbreitet.

Infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung als Ackerland ist der Boden im Plangebiet weitestgehend nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden. Für das Baugebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Im Bereich des Plangebietes sind im Altlastenkataster die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 673 und 674/2 der Gemarkung Lauterbrunn als Altablagerung bzw. Altlastenverdachtsfläche „Bocksberger Weg“ (ehem. Hausmülldeponie) geführt.

Wie in den geotechnischen Berichten der GTA Ingenieurgesellschaft mbH zu den bereits durchgeführten Rammkernsondierungen im Bereich des Bocksberger Wegs bzw. des neugeplanten Baugebietes „Obere Halde“ erläutert, wurden sowohl bei den ersten Beprobungen (Bericht vom 17.09.2015) als auch im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen (Bericht vom 29.01.2016) im Bereich des neuen Baugebietes „Obere Halde“ keine Auffüllungen vorgefunden, die auf eine Hausmüllverfüllung schließen lassen.

Aufgrund dieser Ergebnisse hat die Gemeinde Heretsried die Entlassung der Altlastenverdachtsfläche „Bocksberger Weg“, Flur Nr. 674/2, Gemarkung Lauterbrunn aus dem Bayerischen Altlastenkataster beantragt. Mit Abdruck vom 04.02.2016 (Az.: 51.1783/01-HE793-16) der Unteren Abfallrechts-/Bodenschutzrechtsbehörde wurde festgestellt, dass im Bereich der Altablagerung „Bocksberger Weg“ bzw. des neu geplanten Baugebietes „Obere Halde“ keine Auffüllungen erschlossen wurden, die auf eine Hausmüllverfüllung oder eine anderweitige Belastung schließen lassen. Die im Zuge der Untersuchung festgestellten Auffüllungen lassen sich dem Straßenbau zuordnen und werden von gewachsenem Untergrund unterlagert.

Auf Grund dieser Erkenntnisse und der derzeitig tatsächlichen Nutzung der Grundstücke sowie den angedachten Festsetzungen im Bebauungsplan „Obere Halde“, welche lediglich eine Nutzung der Grundstücke als Verkehrsfläche vorsehen, kann eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden.

Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 673 und 674/2 der Gemarkung Lauterbrunn wurden daher gemäß Mitteilung des Landratsamtes Augsburg vom 04.02.2016 zwischenzeitlich aus dem Altlastenkataster entlassen.

Auswirkungen:

Der Verzicht der Düngung auf landwirtschaftlichen Flächen führt grundsätzlich zu einer Verringerung des Pestizid- und Nährstoffeintrages in den Boden. Durch die Zunahme des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Bo-

den hingegen grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden insbesondere in den Randbereichen Gebiete planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet nicht vor. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser kann im Plangebiet wegen der hydrogeologischen Verhältnisse ggf. nur eingeschränkt möglich sein. Aufgrund der Topographie des überplanten Areals ist zudem mit Hang- und Schichtwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen.

Auswirkungen:

Durch die auf dem Areal geplante Wohnnutzung mit zugehörigen Erschließungslagen erfolgt eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat.

Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes ist hingegen nicht zu erwarten.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden. Zudem ist zu erwarten, dass durch die Auflassung der landwirtschaftlich genutzten Flächen der Nährstoffeintrag durch Düngung deutlich reduziert werden kann.

Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 673 und 674/2 der Gemarkung Lauterbrunn „Bocksberger Weg“ (ehem. Hausmülldeponie) wurden gemäß Mitteilung des Landratsamtes Augsburg vom 04.02.2016 zwischenzeitlich aus dem Altlastenkataster entlassen, so dass eine Beeinträchtigung des Wirkungspfad des Boden-Grundwasser innerhalb des überplanten Areals ausgeschlossen werden kann.

Ergebnis:

Aufgrund der mit der geplanten Wohnbebauung verbundenen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima*Beschreibung:*

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es herrscht atlantisch maritimes Klima. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen tragen grundsätzlich zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse im Änderungsgebiet wurde nicht vorgenommen.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die Randlage des Areals, umgeben von vorhandener, baulicher Nutzung, ist diese Funktion im Plangebiet nur von geringer Bedeutung. Die geplanten Grünstrukturen werden diesbezüglich aber eine ausgleichende Wirkung ermöglichen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird geprägt durch das bewegte Relief in Verbindung mit der landwirtschaftlichen Ackernutzung und den im Süden bereits angrenzenden bestehenden Wohngebäuden. Im Westen des Plangebietes befinden sich Gehölzstrukturen, die die Verkehrsfläche „Bocksberger Weg“ von den umliegenden Ackerflächen abgrenzt.

Die Fernwirksamkeit des Plangebietes ist reliefbedingt bzw. aufgrund der umgebenden Bau- und Gehölzstrukturen nur begrenzt für den nordwestlichen Teil gegeben.

Durch die unmittelbar südlich vorhandenen Wohnbauflächen und die dortigen Einzelhäuser weist das überplante Areal am nördlichen Ortsrand von Lauterbrunn bereits eine starke bauliche Vorprägung auf.

In der weiteren Umgebung erstrecken sich Teile des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“.

Auswirkungen:

Mit der geplanten Entwicklung der Wohnnutzung wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen grundsätzlich nachhaltig verändert. Durch das bewegte Relief und der vorhandenen umgebenden Gehölz- und Siedlungsstrukturen ist die Fernwirkung des überplanten Areals jedoch nur begrenzt für den nordwestlichen Teilbereich gegeben. Zudem wird die geplante bauliche Entwicklung durch entsprechende Vorgaben (Höhenentwicklung, Gestaltung, etc.) auch an dem am Ortsrand bereits vorhandenen Baubestand orientiert.

Durch die Erschließung des neuen Wohnquartiers mit Anbindung an den Bocksberger Weg wird geringfügig in den Gehölzbestand und somit in das Landschaftsbild eingegriffen. Durch die Festsetzung von „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ bleiben diese Gehölzstrukturen jedoch weitestgehend erhalten.

Das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ wird durch die Planung nicht tangiert.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Plangebietes weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Ca. 800 m bis 900 m westlich des Planareals befinden sich zwei Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-7-7530-0111 und D-7-7530-0109). Demzufolge können auch im Umgriff des Plangebietes weitere Funde und Befunde nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist bei Realisierung der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten. Die Straße „Bocksberger Weg“ erfährt im Zuge der Umsetzung der Planung eine geringfügige Anpassung an die neue bauliche Situation.

Ergebnis:

Durch die geplante Wohnbebauung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Im Er-

gebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Wohnbebauung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen im künftigen nördlichen und östlichen Randbereich wäre nicht zu erwarten.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden mit der Planung durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes naturnahe Bereiche neu geschaffen. Diese Maßnahmen stellen eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areals dar. Dadurch können weitestgehend ungestörte Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt werden. Die im Böschungsbereich der künftigen Erschließungsstraße „Bocksberger Weg“ vorhandenen Gehölzstrukturen werden durch die Festsetzung von „Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ weitestgehend erhalten.

Während des Baubetriebes sind Schutzvorkehrungen für die weiterhin bestehenden Gehölze nach DIN 18920 und RAS-LP 4 vorzunehmen. Zudem sind die unter den textlichen Hinweisen im Textteil zum Bebauungsplan „Obere Halde“ angeführten Auflagen bei der Gehölzrodung zwingend zu beachten. Somit kann eine Beeinträchtigung der zu erhaltenden Gehölze

weitestgehend minimiert werden.

Schutzgut Boden und Wasser

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden im Zuge der Planung Teilflächen im Randbereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Landschaftsbild

Durch die Eingrünungsmaßnahmen der neuen baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der Wohnbebauung in den Landschaftsraum sichergestellt werden. Um eine ausreichende Durchgrünung zu sichern, ist dabei pro Baugrundstück mindestens ein Baum zu pflanzen.

Darüber hinaus tragen auch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Gebäude zu einer verträglichen Integration des neuen Wohnquartiers in die am nördlichen Ortsrand von Lauterbrunn bereits bestehenden Baustrukturen bei.

6.5.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB wurden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welches Ausgleichserfordernis durch die bauliche Entwicklung des Bereiches ausgelöst wird. Dieser Berechnung liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 1,21 ha zugrunde.

Dabei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich mit ca. 0,98 ha zum größten Teil um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen sind. Der Bocksberger Weg sowie dessen beidseitig säumende Gehölzstrukturen bleiben von den Eingriffen der Planung weitestgehend unberührt. Diese Bereiche (ca. 0,21 ha) werden bei der Eingriffsbilanzie-

rung daher nicht weiter berücksichtigt, weshalb der eingriffsrelevante Geltungsbereich auf 1,00 ha reduziert werden kann. Lediglich eine kleine Teilfläche der Gehölzstrukturen (ca. 0,02 ha) muss im Zuge der verkehrlichen Erschließung gerodet werden.

Durch die aktuelle Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür wird das Gebiet nach seiner festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) beurteilt.

Für die geplante Bebauung im Plangebiet beträgt die GRZ 0,25 (d.h. $\leq 0,35$). Dies entspricht Typ B = niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Daraus ergibt sich für die überplanten Ackerflächen die Beeinträchtigungsintensität B I.

Bei Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens kann der Kompensationsfaktor innerhalb einer im Leitfaden angegebenen Spanne von 0,2 bis 0,5 entsprechend verschoben werden. Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Gehölzpflanzungen, teilweise große, gärtnerisch genutzte Grundstücke, Randeingrünung, Flächen zum Pflanzerschutz etc.) und der Ausgangssituation (ausgeräumte landwirtschaftliche Nutzfläche), wurde für die überplanten Ackerflächen (ca. 0,98 ha) ein Kompensationsfaktor von 0,4 festgelegt.

Für den zu rodenden Gehölzbestand im Bereich der Erschließung im Anschluss an den Bocksberger Weg (ca. 0,02 ha) wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Kompensationsfaktor von 1,5 festgelegt.

Die von den Eingriffen unberührten Bereiche, wie den Bocksberger Weg selbst sowie dessen begleitenden Gehölzsäume (ca. 0,21 ha), bleiben bei der Eingriffsbilanzierung unberücksichtigt und werden mit dem Faktor 0 gewertet.

Zur Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen ist der für die Bilanzierung zugrunde gelegte Geltungsbereich mit den ermittelten Kompensationsfaktoren zu multiplizieren.

Teilfläche	Flächenanteil		Komp.-faktor		Ausgleichsbedarf
Fläche Kategorie BI (Acker)	0,98 ha	x	0,4	=	0,39 ha
Gehölzstrukturen (zu roden)	0,02 ha	x	1,5	=	0,04 ha
Unbeeinträchtigte Bereiche (Bocksberger Weg u. Gehölze)	0,21 ha	x	0	=	0 ha
Gesamtfläche Geltungsbereich	1,21 ha	x	0,35*	=	0,43 ha

*rechnerisch ermittelt aus gewichteten Faktoren der Teilflächen bezogen auf den ges. Geltungsbereich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf für den Bebauungsplan beträgt demnach 0,43 ha. Der Ausgleich kann etwa 1,8 km südlich des Eingriffs auf Flächen in der gemeindeeigenen Lehmgrube (Teilflächen Fl.Nr. 160, 184 und 188/1 sowie Grundstücke Fl.Nr. 185-187, jeweils Gemarkung Lauterbrunn; Teilplan 2) extern erbracht werden. Der Ausgleich ist dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahmen:

Am Südende der Lehmgrube werden für den Bebauungsplan „Obere Halde“ der Gemeinde Heretsried von ca. 0,43 m² Ausgleich festgesetzt. Folgende landschaftspflegerischen Maßnahmen werden hier umgesetzt:

- Entwicklung einer artenreichen extensiven Mähwiese
- Entfernung von Fichtenaufwuchs aus den Gehölzsukzessionsflächen
- Offenhaltung von Trockenstandorten mit wertvoller Vegetation
- randliche Heckenstrukturen

Als Pflegemaßnahmen der Wiese ist eine regelmäßige, zweischürige Mahd mit Mähgutabfuhr, bei Verzicht auf organische und mineralische Düngung, sowie chemischen Pflanzenschutz erforderlich. Der erste Schnitt-Termin ist der 20. Juni mit einem Zeitfenster von +/- 5 Tagen zur Ausnutzung günstiger Witterung zur Heugewinnung. Eine Beweidung ist grundsätzlich denkbar; Details sind mit der unten Naturschutzbehörde abzustimmen.

Wertvolle Trockenstandorte sind durch regelmäßige Entbuschung von Gehölzaufwuchs dauerhaft frei zu halten.

Die parzellenscharfe Darstellung und rechtsverbindliche Festsetzung der landschaftspflegerischen Gestaltungs-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erfolgt für das Gesamtgelände im Rahmen eines Tekturantrages der

Gemeinde Heretsried zur Änderung der Rekultivierung der Lehmgrube Lauterbrunn.

6.6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Hinsichtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und der Lage im Randbereich zur freien Landschaft fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumsansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase).

Im Bereich des Bockberger Wegs befinden sich Gehölzbestände, die für Allerweltsarten (Ubiquisten), insbesondere Vögel, im Umfeld von Siedlungsbereichen als Lebensraum dienen. Diese Gehölze werden von der Planung jedoch nur in geringem Umfang berührt. Diese unvermeidbaren Eingriffe werden durch externe Gehölzpflanzungen kompensiert. Die ökologische Funktion der möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt im räumlichen Zusammenhang daher erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen auf lokale Populationen möglicherweise vorkommender Arten sind nicht zu erwarten. Nach Auswertung der Artenschutzkartierung (ASK) liegen für diesen Bereich keine Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten vor.

Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Weiterhin teilte die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Ausnahmegenehmigung zur Gehölzrodung mit, dass die Beseitigung der Gehölze entlang des Bocksberger Wegs auf 20 m Länge, bezogen auf einen Gesamtbestand mit 390 m Länge, keinen so gravierenden Lebensraumverlust bedeutet, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt sein könnten.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

6.7 Planungsalternativen

Die gesamte Ortslage Lauterbrunn ist Bestandteil eines topographisch sehr bewegten Geländes. Darüber hinaus liegt die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) insbesondere im Osten und Süden teilweise sehr nah an die Ortslage Lauterbrunn an. Aufgrund vorhandener Gewässer (Leiseweierbach, Roßgraben, Hohlgraben) ist eine Erweiterung des Ortes nach Westen und Süden bereits stark eingeschränkt. Im Westen der Ortslage befinden sich teilweise das Wohnen störende Nutzungen (landwirtschaftliche Hofstellen), teilweise ist eine Anbindung neuer Wohnbauflächen an geeignete Siedlungsformen aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit derzeit nicht realisierbar.

Aus den genannten Gründen sind im Bereich der Ortslage nur sehr begrenzt Entwicklungspotentiale für eine Fortentwicklung von Wohnbauflächen gegeben. Im Norden der Ortslage kann auch durch Erweiterung der bestehenden Erschließungsanlagen mit einem größtenteils nur geringen Eingriff in Natur und Landschaft ein neues Wohnquartier entstehen. Zudem befinden sich in der Umgebung des überplanten Areals keine das Wohnen wesentlich störende bzw. mit dem Wohnen im ländlichen Raum nicht zu vereinbarenden Nutzungen. Letztlich kann die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen in Lauterbrunn derzeit ausschließlich im Norden bzw. Nordosten der Ortslage erfolgen.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte werden die Flächen im Norden der Ortslage Lauterbrunn für eine Entwicklung von Wohnbauflächen herangezogen, zumal dieses Areal in unmittelbaren Nachbarschaft zu bereits vorhandener Wohnnutzung (Wohngebiet im Bereich der Straße „Halde“) für eine derartige Nutzung besonders geeignet ist. Die bauliche Ausprägung der unmittelbar anliegenden Wohngebäude kann dabei aufgegriffen und am künftigen Ortsrand abgerundet werden. Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Entwicklung eines Wohngebiets ist an Alternativstandorten in Lauterbrunn derzeit nicht gegeben.

Im Zuge der Ausarbeitung des Vorentwurfs zum Bebauungsplan wurden für das Plangebiet bereits verschiedene Alternativen zur baulichen Entwicklung und Erschließungsstruktur untersucht und bewertet. Die letztendlich gewählte Variante wird am besten den diffizilen Anforderungen an die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes hinsichtlich Funktion, Umwelt, Ge-

staltung, Wirtschaftlichkeit, Freiräume und Verkehr gerecht. Demzufolge wurde für das Plangebiet diese Nutzungsvariante zugrunde gelegt. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Nutzungsvariante, Alternativen hierzu werden nicht untersucht.

6.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene überschlägige Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen bzw. Informationen vor:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Welden, Schreiben vom 24.06.2015 und 02.10.2015, zum Eingriff in die Gehölzbestände am Bocksberger Weg und zum typischen Landschaftsbild der kleinräumigen Landschaft im Holzwinkel.
- Landratsamt Augsburg, Staatliches Abfall- und Bodenschutzrecht, Schreiben vom 13.05.2015 und 29.09.2015, zur Altablagerung im Bereich Bocksberger Weg und mit einem Hinweis zur Nutzung von Altablagerungen.
- Landratsamt Augsburg, Staatliches Abfall- und Bodenschutzrecht, Abdruck vom 04.02.2016, zur Entlassung der Altablagerung im Bereich Bocksberger Weg (ehem. Hausmülldeponie) aus dem Altlastenkataster.
- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.06.2015, zum Eingriff in den Gehölzbestand am Hohlweg im Böschungsbereich, zur Erforderlichkeit eines Ausnahmeantrags vom Verbot des Art. 16 Bayer. Naturschutzgesetz und zu vorzusehenden Schutzvorkehrungen für Gehölze während des Baubetriebs.
- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde, E-Mail und Schreiben vom 02.02.2016, mit der Erteilung der Ausnahmegenehmigung unter Auflagen zur Gehölzrodung im Bereich Bocksberger Weg gemäß Befreiungsantrag.
- Staatliches Bauamt Augsburg, Schreiben vom 26.05.2015, zu möglichen von der Staatsstraße 2036 ausgehenden Lärmeinwirkungen.

- Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Schreiben vom 08.06.2015 und 29.09.2015, zur Wasserversorgung, zum Grundwasserschutz, zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz, zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung und zur Kläranlage.
- Markt Biberbach, E-Mail vom 20.05.2015 und Schreiben vom 01.10.2015, zum erhöhten Oberflächenwasseranfall und dem gemeinsam geplanten Gesamthochwasserschutzkonzept.

6.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Grünflächen im Plangebiet und der ökologischen Ausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen ist von der Gemeinde ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

6.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das betrachtete Plangebiet umfasst ca. 1,21 ha. Auf einem bisher vorwiegend als intensive landwirtschaftliche Fläche genutzten Areal im Norden bzw. Nordosten der Ortslage Lauterbrunn, unmittelbar nördlich der bestehenden Wohnbebauung im Bereich der Straße „Halde“ soll eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge einer Wohnbebauung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung einer Wohnbebauung eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch die naturschutzfachliche Aufwertung der nicht versiegelten Bereiche sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserrückhaltung/-versickerung über private Grundstücke etc.) können die Auswirkungen einer Wohnbebauung auf die Umwelt minimiert werden.

Die erforderlichen externen Flächen und Maßnahmen zur Kompensation der mit der Planung verbundenen Eingriffe werden innerhalb der gemeindeeigenen Lehmgrube festgelegt. In diesem Zusammenhang wird durch drei Maßnahmen (Pflanzung von Gehölzen, Umpflügen der artenarmen Wiesenfläche und Ausbringen von regionaltypischem Saatgut, Entwicklung eines Saumstreifens aus Gräsern und Wild- und Ackerkräutern) der naturschutzfachliche Ausgleich auf Flächen innerhalb der Lehmgrube umgesetzt.

7. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Plangebietes weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Ca. 800 m bis 900 m westlich des Planareals befinden sich zwei Siedlungen vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-7-7530-0111 und D-7-7530-0109). Demzufolge können auch im Umgriff des Plangebietes weitere Funde und Befunde nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38, Fax 08271/8157-50, E-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

8. **Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche**

In der Umgebung des neuen Baugebietes befindet sich mit einer ehemaligen Hausmülldeponie eine bekannte Altablagerung bzw. Altlastenverdachtsfläche:

<u>Flur-Nr.</u>	<u>Gemarkung</u>	<u>Bezeichnung</u>	<u>Priorität</u>
674/2	Lauterbrunn	Bocksberger Weg	C

Wie in den geotechnischen Berichten der GTA Ingenieurgesellschaft mbH zu den bereits durchgeführten Rammkernsondierungen im Bereich des Bocksberger Wegs bzw. des neugeplanten Baugebietes „Obere Halde“ erläutert, wurden sowohl bei den ersten Beprobungen (Bericht vom 17.09.2015) als auch im Rahmen der ergänzenden Untersuchungen (Bericht vom 29.01.2016) im Bereich des neuen Baugebietes „Obere Halde“ keine Auffüllungen vorgefunden, die auf eine Hausmüllverfüllung schließen lassen.

Aufgrund dieser Ergebnisse hat die Gemeinde Heretsried die Entlassung der Altlastenverdachtsfläche „Bocksberger Weg“, Flur Nr. 674/2, Gemarkung Lauterbrunn aus dem Bayerischen Altlastenkataster beantragt. Mit Abdruck vom 04.02.2016 (Az.: 51.1783/01-HE793-16) der Unteren Abfallrechts-/Bodenschutzrechtsbehörde wurde festgestellt, dass im Bereich der Altablagerung „Bocksberger Weg“ bzw. des neu geplanten Baugebietes „Obere Halde“ keine Auffüllungen erschlossen wurden, die auf eine Hausmüllverfüllung oder eine anderweitige Belastung schließen lassen. Die im Zuge der Untersuchung festgestellten Auffüllungen lassen sich dem Straßenbau zuordnen und werden von gewachsenem Untergrund unterlagert.

Auf Grund dieser Erkenntnisse und der derzeitig tatsächlichen Nutzung der Grundstücke sowie den angedachten Festsetzungen im Bebauungsplan „Obere Halde“, welche lediglich eine Nutzung der Grundstücke als Verkehrsfläche vorsehen, kann eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden.

Die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 673 und 674/2 der Gemarkung Lauterbrunn wurden daher gemäß Mitteilung des Landratsamtes Augsburg vom 04.02.2016 aus dem Altlastenkataster entlassen.

Zudem wurde im Bereich des neuen Baugebiets bereits eine Kampfmittelräumung durchgeführt. Während dieser Räumung wurden ebenfalls keine Auffälligkeiten angetroffen.

Bei Erdarbeiten ist dennoch generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

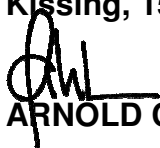
9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,78	64,5
- Wohnbauflächen	0,78	64,5
Verkehrsflächen	0,20	16,5
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,19	15,7
- Landwirtschaftsweg	0,01	0,8
Grün- und Freiflächen	0,23	19,0
- Private Grünflächen	0,08	6,6
- Öffentliche Grünflächen (mit Pflanzbindungen)	0,15	12,4
Gesamtfläche	1,21	100,0

10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Obere Halde“ tritt nach ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 15.02.2016



ARNOLD CONSULT AG