Änderung Flächennutzungsplan
Wohngebiet
„Bahnhofstraße“
Gemeinde Hawangen

Umweltbericht
Entwurf

29.11.2023

Auftraggeber:
ds - architektur und stadtplanung
Schönfeldstr. 1
87700 Memmingen

Auftragnehmer:
DR. ANDREAS SCHULER
Büro für Landschaftsplanung
und Artenschutz

Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm
info@schuler-landschaft.de

1 Einleitung ... 3
1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des B-Planes ... 3
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung ... 4
2 Bestandsaufnahme und Bewertung, einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung ... 6
2.1 Allgemeine Beschreibung ... 6
2.2 Schutzgut Boden ... 6
2.3 Schutzgut Klima Luft ... 7
2.4 Schutzgut Wasser ... 8
2.5 Schutzgut Schutzgebiete, Tiere und Pflanzen ... 8
2.6 Schutzgut Mensch und Erholung ... 10
2.7 Schutzgut Landschaftsbild ... 10
2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter ... 11
2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ... 11
2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung ... 12
3 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 12
4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich ... 12
5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) ... 12
6 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 13
7 Literatur ... 13

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des B-Planes

Die Gemeinde Hawangen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bahnhofstraße“. Hierzu ist eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausgeschlossen sind Nutzungen des § 4 Abs. 2; 2. und 3. ebenso wie § 4 Abs. 3.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hawangen ist das überplante Gebiet bereits als Fläche städtebaulich ausgewiesen. Allerdings handelt es sich bisher um ein Mischgebiet (MI). Auf dem derzeitigen Gelände befindet sich eine ungenutzte Hofstelle; das Wohnhaus wird noch bewohnt und soll auch bestehen bleiben.

Mit der Änderung soll die am Standort bereits vorhandene Wohnbebauung ergänzt und verdichtet und somit eine Verdichtung erhöht werden.

Die Bestandsaufnahme wird anhand von Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials und Geländebegehungen durchgeführt. Die Textliche Aufarbeitung und Gliederung wird in Anlehnung an die Handlungsempfehlung "Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung 2007", erstellt. Die Bewertung der Schutzgüter und Aussagen zum Ausgleichsbedarf werden entsprechend des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2021" erstellt.

Das vorliegende Gelände liegt im östlichen Teil von Hawangen. Es handelt sich bei der derzeitigen Bebauung um eine ungenutzte Hofstelle. Das auf dem Gelände befindliche Wohnhaus wird momentan bewohnt und soll auch bestehen bleiben. Im Umfeld Richtung Westen, Osten und Süden schließen jeweils Wohnbebauungen entlang der Straße an. Das nördliche Umfeld ist geprägt durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Wiesen.

Das Vorhabensgebiet liegt direkt nördlich der Bahnhofstraße. Topographisch ist das Gelände nach Süden schwach bis mäßig (bis 5%) geneigt. Nach Norden bleibt das Gelände zunächst eben um dann im nördlichen Drittel über 10% abzukippen. Das bisher als Wohn- und Betriebsgelände (liegt brach) genutzte Grundstück hat eine Fläche von ca. 5700 m².
Die Fläche ist als Wohn- und Betriebsgelände (liegt brach) genutzt.
Nur ganz im Norden ist Intensiv genutztes Grünland vorhanden.

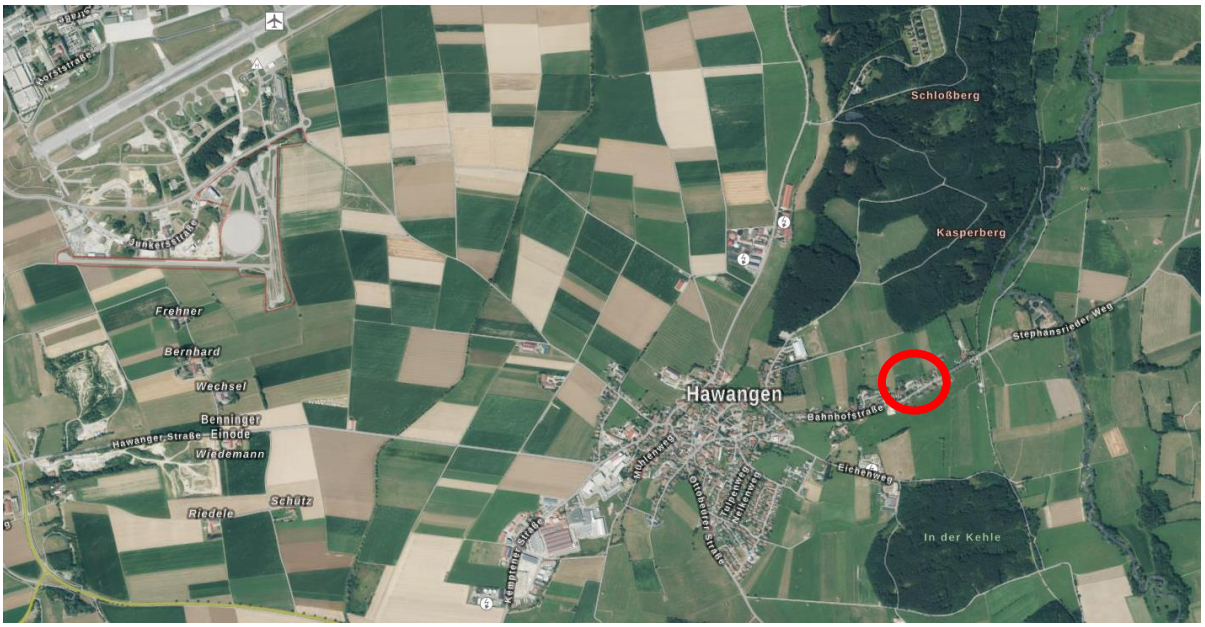

Abb. 1: Übersicht Lage Vorhaben (aus geoportal.bayern.de)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im § 1 BNatSchG dargestellt.
§ 18 regelt das Verhältnis zum Baurecht: Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

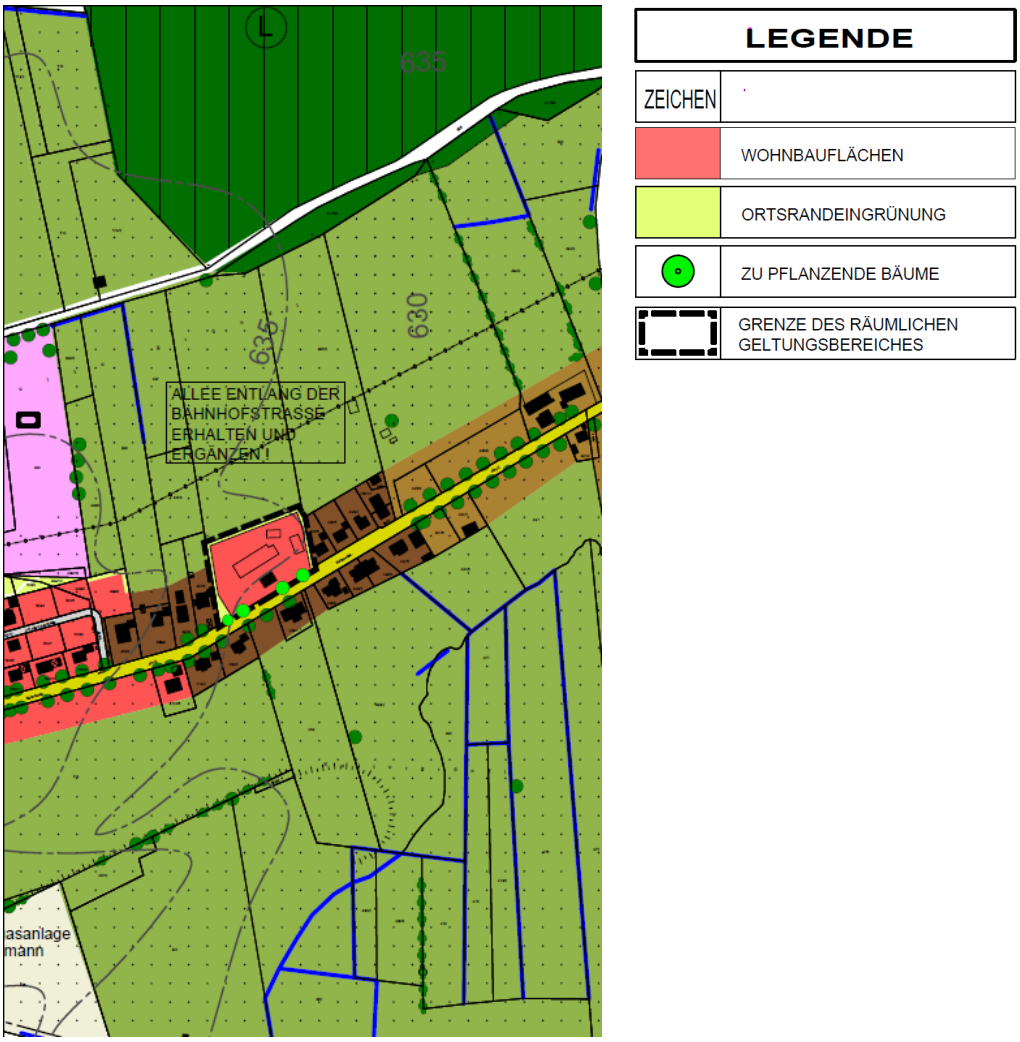

Abb. 2: Auszug Flächennutzungsplan-Änderung (ds - architektur und stadtplanung (2023)

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Hawangen ist das überplante Gebiet bereits als Fläche städtebaulich ausgewiesen. Allerdings handelt es sich bisher um ein Mischgebiet (MI). Um die Fläche vollumfänglich nutzen zu können, soll neben der B-Planänderung auch eine Flächennutzungsplanänderung parallel durchgeführt werden (s. Abb. oben).
Der LEP sieht unter anderem vor, dass Bracheflächen im Rahmen bebauter Strukturen neu zu überplanen sind und somit die Innen- vor der Außenentwicklung Vorrang hat. Laut Regionalplan soll für Orte wie Hawangen eine maßvolle organische Siedlungsentwicklung vorgesehen sein und eine Zersiedelung vermieden werden. Durch die geplante Änderung überwiegend im Innenbereich von Hawangen, auf einem zwar überbauten, aber überwiegend nicht mehr genutzten Areal, werden sowohl die Ziele der Landes- wie auch der Regionalplanung erfüllt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung, einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Allgemeine Beschreibung

Die Planfläche liegt nördlich der Bahnhofstraße. Östlich und westlich grenzt Bebauung an, nach Norden Grünland.

Abb. 3: Lage der Vorhabensfläche im Luftbild (Luftbildquelle:bayernviewer.de)

2.2 Schutzgut Boden

Das Vorhabensgebiet ist bodenkundlich der geologischen Einheit „Künstlich verändertes Gelände“ zuzuordnen, die ursprünglich im Holozän entstand. Der Baugrundtyp entstand durch künstliche Ab- und Umlagerungen. Es kann sich bei den wechselhaften Gesteinen um Fremdstoffe oder natürliche Bodenarten handeln. Als Beispiele werden hier Auffüllungen, Müll, Bauschutt und Bergbau-Halden genannt. Demnach handelt es sich um Böden, die eine hohe Variabilität aufweisen und sind entsprechend beeinflusst (bspw. bzgl. Standfestigkeit).

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Im Bereich des Bodenpotentials ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da die dort vorhandenen Bodenschichten bereits aus künstlichen Ab- und Umlagerungen entstanden sind und keine wesentlich zusätzliche Versiegelung geplant ist. Potentielle Flächen für natürliche Vegetationsbestände werden nicht reduziert. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist eine Versickerung der Regenwässer nicht möglich. Die Dachwässer und auch die Oberflächenwässer der Straße sollen über einen Regenwasserkanal in das bestehende Rückhaltebecken eingeleitet werden.

Die Filter- und Puffereigenschaften des Bodens und die Wasserrückhaltung von Oberflächenwasser werden in Summe nicht reduziert.

- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

2.3 Schutzgut Klima Luft

Das Untersuchungsgebiet weist ein gemäßigtes Klima auf. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 1.160 mm. Die Kaltluftgefährdung ist hoch. Für die Fläche liegt in der regionalen Klimaanalyse des Regionalverbandes Donau-Iller keine besondere Ausweisung vor (s. folgende Abbildung). Durch die bereits bestehende Bebauung im Umfeld besteht eine Vorbelastung.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

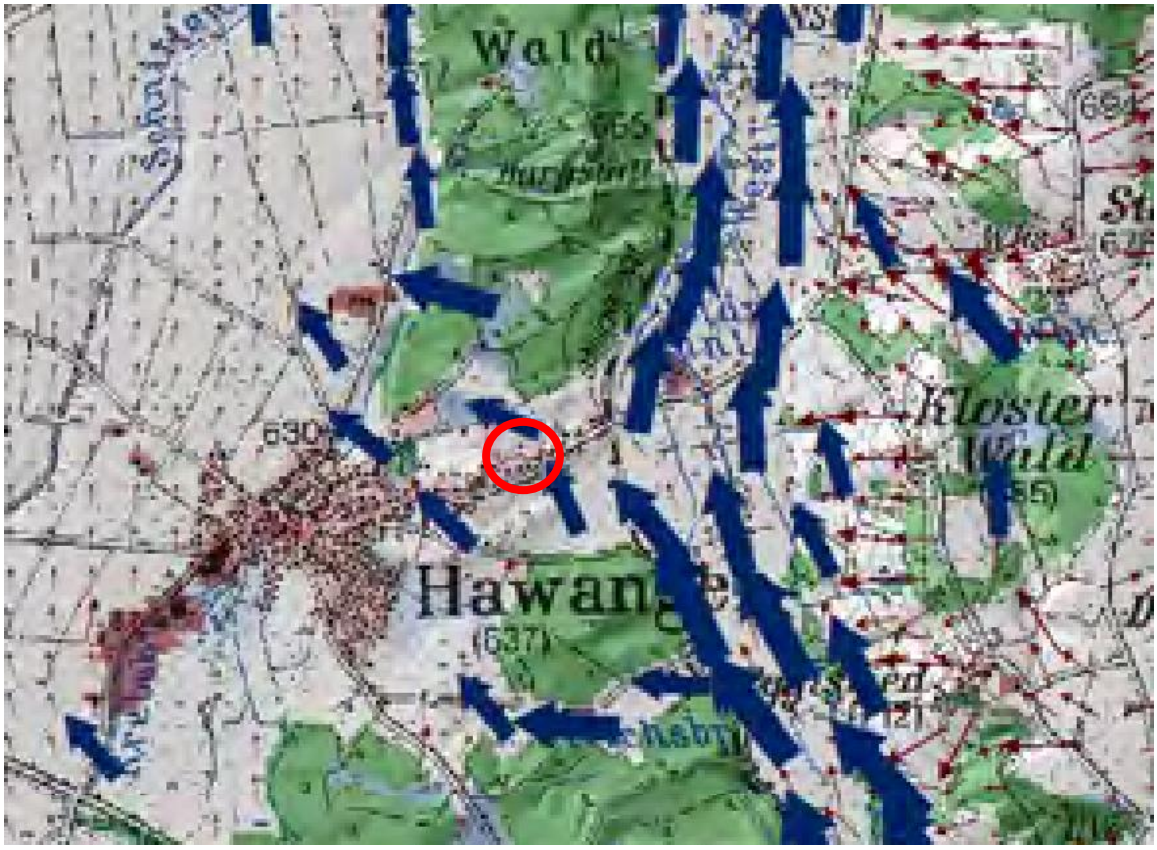

Abb. 4: Auszug regionale Klimaanalyse (Regionalverband Donau-Iller 2015)

Aus klimatischer Sicht bewirkt die geplante Planung aufgrund der bereits vorhandenen Gebäude und Wegeflächen keine merkliche negative Veränderung an klimaaktiven und kaltluftproduzierenden Flächen. Eine spürbare Veränderung des Mesoklimas ist aufgrund der Vorbelastung durch die vorhandene Bebauung, des ausgleichenden Umfeldes und der Begrünung nicht zu erwarten. Kaltluftbahnen oder Luftaustauschbahnen werden nicht beeinträchtigt. Da das Gebiet bereits teilweise überbaut ist, sind die Wirkungen umso geringer.

- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht allenfalls eine geringe Wirkung.**

2.4 Schutzgut Wasser

Im Bereich der Vorhabensfläche befindet sich kein Oberflächengewässer. Es sind keine hohen Grundwasserstände vorhanden. Ebenso liegt die Fläche nicht im Wasserschutzgebiet. Die Empfindlichkeit ist gering.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung wirken sich die Neubauten und Versiegelung nur in geringem Umfang auf das Schutzgut Wasser aus. Die Fähigkeit zum Wasserrückhalt und zur Rückführung von Oberflächenwasser in den Wasserkreislauf und damit die Grundwasserneubildungsrate wird in Summe nicht erheblich reduziert.

- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

2.5 Schutzgut Schutzgebiete, Tiere und Pflanzen

Im Bereich des Vorhabens befindet sich kein Schutzgebiet. Das am nächsten liegende geschützte Biotop (8027-0071-002) - Gehölze auf Böschungen ehemaliger Lehmabbaugebiete östlich von Hawangen - befindet sich westlich des Gebietes. Etwas weiter südwestlich davon sind Streuobstbestände um Stephansried, Kloster Wald und Denneberg verzeichnet (Biotop Nr. 8027-1061-005). Im weiteren Umfeld (Abstand über 500 m) liegt zudem das FFH-Gebiet Westliche Günz und Hundsmoor (8027-371). Das NSG Hundsmoor ist ca. 1,75 km entfernt.

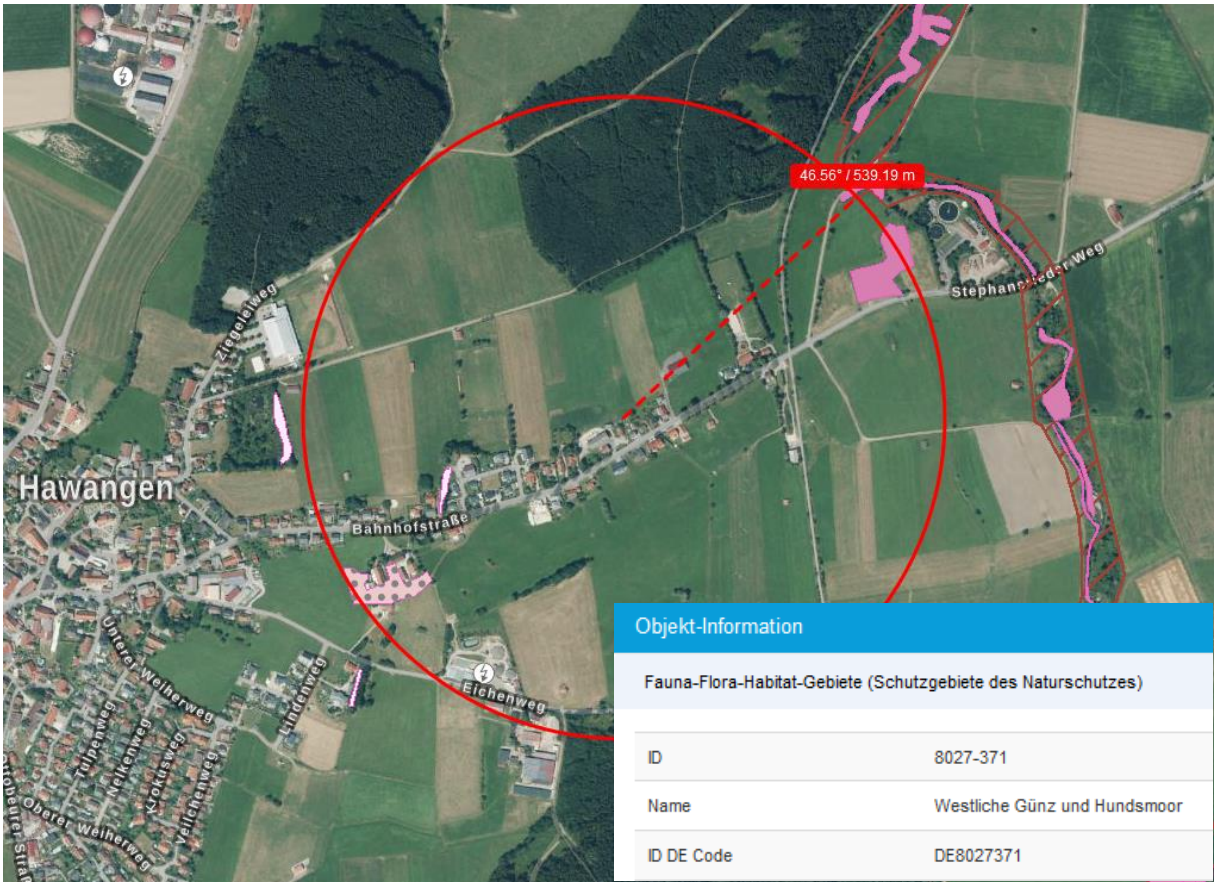

Abb. 5: Schutzgebiete: Biotop=Rote Schraffur (aus geoportal.bayern.de).

Die Vorhabensfläche ist aktuell überwiegend als Wohn- und Betriebsgelände genutzt. Ganz im Norden ist intensiv genutztes Grünland vorhanden.

Bewertung:

- **Der Siedlungsbereich (X11) wird mit 2 Wertpunkten (gering) bewertet.**
- **Das Intensivgrünland (G11) wird mit 3 Wertpunkten (gering) bewertet.**

Das Vorhaben bedingt einen geringen Verlust von landwirtschaftlichen Grünlandflächen. Dagegen entsteht als Eingrünung eine höherwertige, lockere Hecke. Beeinträchtigungen von Schutzgebieten (insbesondere FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete) im Umfeld des Geltungsbereichs können aufgrund des geringen Wirkungsbereichs der Immissionen sowie der großen räumlichen Entfernung der relevanten Gebiete (FFH-Gebiet, NSG) ausgeschlossen werden.

- ➢ **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

2.6 Schutzgut Mensch und Erholung

Die Änderung von Mischgebiet in Allgemeines Wohngebiet bedingt vor Ort keine relevante Zunahme von Emissionen wie Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme oder anderer Beeinträchtigungen sowie des Verkehrs mit den damit verbundenen Emissionen (Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche). Im Gegenteil, die Emissionswerte sind für Wohngebiete geringer.
Bei der Errichtung einer Luftwärmepumpe sind Vorgaben nötig und bestimmte Mindestabstände zur nächsten Wohnbebauung einzuhalten.
Eine relevante Beeinträchtigung ist damit nicht gegeben.

Aufgrund mangelnder Aufenthaltsattraktivität bleibt das Erholungspotential der Fläche auf die visuelle Wirkung aus dem Umfeld beschränkt.

Bewertung: Die Ausweisung als ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Die zur Herstellung der Wohnbebauung durchzuführenden Baumaßnahmen bedingen eine Zunahme von Verkehr zum Gebiet selbst und innerhalb des Geländes. Damit verbunden sind sowohl eine geringfügige Erhöhung der Lärmbelastung und eine steigende Belastung mit Abgasen und Staub. Da erforderlichen Baumaßnahmen bei der Errichtung der Gebäude sich nur temporär auswirken, sind diese zu vernachlässigen.
Besondere Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten. Angesichts der vorhandenen Flächennutzung sind keine besonderen Empfindlichkeiten gegeben.
Die vorgesehene Entwicklung der Fläche zum Wohngebiet verursacht planungsrechtlich keine Erhöhungen von Immissionen. Negative Auswirkungen auf die bestehende unmittelbar angrenzende Bebauung sind daher nicht zu erwarten. Die von den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Flächen ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen.

- **Prognose: Es ist von geringen Wirkungen auf das Schutzgut auszugehen.**

2.7 Schutzgut Landschaftsbild

Der Planungsbereich befindet sich in einem zusammenhängend bebauten Bereich. Durch die geplante Änderung wird ein bisher überwiegend brachliegender, aber bebauter Bereich mit einer dortigen Wohnbaunutzung wiederbelebt. Bis auf den Norden ist die Fläche von Wohnbebauung umgeben. Nördlich schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im nördlichen Bereich befindet sich auf den angrenzenden Flächen weitgehend eine Ortsrandeingrünung.

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

Die Einsehbarkeit des Vorhabens beschränkt sich im Wesentlichen auf den Nahbereich sowie den Blick von Norden.
Die vorgesehenen Bepflanzungen können die Beeinträchtigung mindern, jedoch vor allem kurzfristig nicht vermeiden. Aufgrund der Vorbelastung und der lückigen vorhandenen Eingrünung ist jedoch von keiner erheblichen Wirkung auszugehen.

- **Prognose: Kein erheblicher Eingriff in das Schutzgut. Es besteht eine geringe Wirkung.**

2.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Im Plangebiet befindet sich kein Bodendenkmal. Das nächstgelegene findet sich weiter im Ortszentrum Hawangen (s. folgende Abb.).

Bewertung: Die Fläche ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

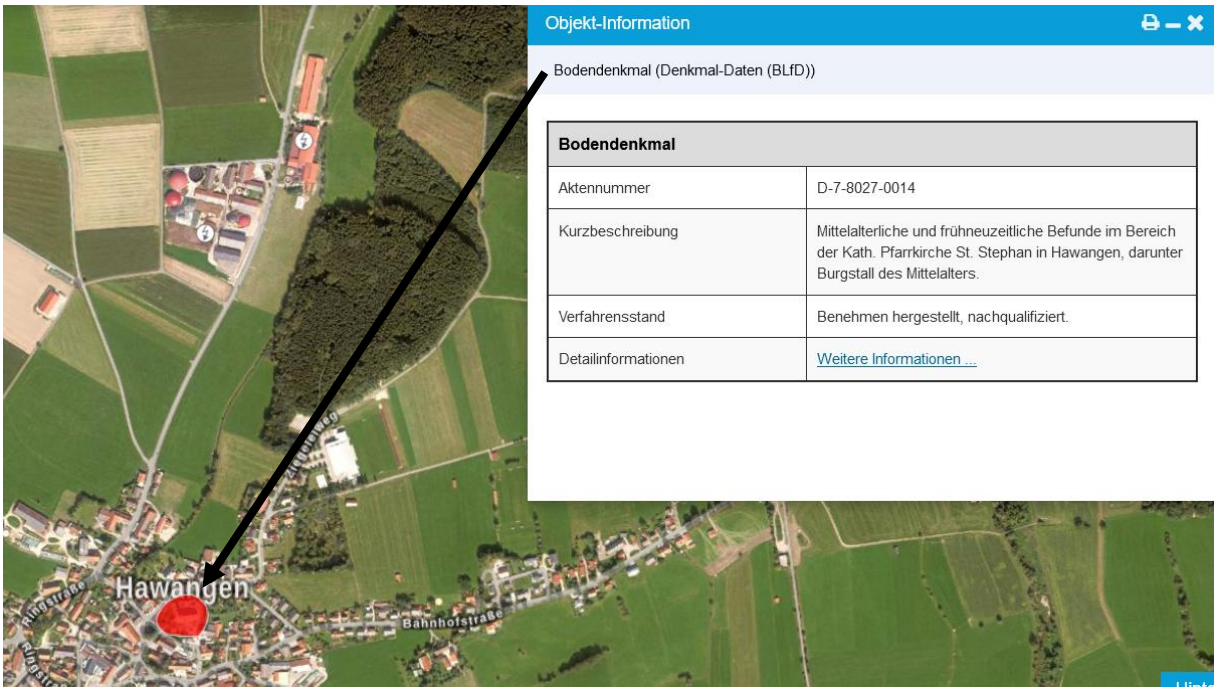

Abb. 6: Auszug Denkmaldaten (geodatenportal.bayern.de)

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Das Plangebiet ist Teil eines Landschaftsraumes, der zum Teil durch weitere zum Teil nicht eingegrünte Siedlungsbereiche geprägt ist, aber im Umfeld auch durch landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Gebäudestrukturen wie bspw. ausgesiedelte Höfe. Die vorgesehene Entwicklung des Plangebietes bedingt Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter an sich, aber auch deren Wirken untereinander. So verursacht beispielsweise die Versiegelung die Zerstörung des Bodengefüges und diese gleichzeitig die Fähigkeit der Fläche zur Versickerung des Niederschlagswassers und der Grundwasserneubildung. Weiterhin trägt die Versiegelung zur Erwärmung des lokalen Kleinklimas bei, was wiederum partiell zur Verschiebung der vorkommenden Artenansiedlung führen kann. Diese Wechselwirkungen sind bereits in den Ausführungen der Schutzgüter thematisiert. Aufgrund der allenfalls geringen Wirkungen und der Vorbelastung sind nur geringen Wechselwirkungen zu erwarten. Diese sind nicht erheblich.

- **Prognose: Es ist allenfalls von geringen zusätzlichen Wirkungen auszugehen.**

2.10 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Nutzungsänderungen sind nicht zu erwarten. Die Fläche würde vermutlich weiterhin zwar bebaut, aber zum Großteil - bis auf das Wohnhaus - ungenutzt bleiben. Das Landschaftsbild bleibt ebenfalls erhalten.

- **Prognose: Es sind keine erheblichen Wirkungen zu erwarten.**

3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung geprüft und dort abgewogen. Der Standort ist diesbezüglich bereits optimiert.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Für das Vorhaben sind schutzbezogene Vermeidungsmaßnahmen formuliert, die hier zusammengefasst sind. Folgende Maßnahmen sind geplant, die in den Vorgaben für die grünordnerischen Festsetzungen des B-Planes ausformuliert und in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz berücksichtigt werden.

- Erhalt von Bäumen
- Bepflanzung, Eingrünung

Bei der Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergeben sich keine erheblichen Wirkungen. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Monitoring-Maßnahmen sind nicht notwendig.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Hawangen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Bahnhofstraße“ mit dazugehöriger FNP-Änderung. Bei der derzeitigen Nutzung handelt es sich sowohl um Wohn- als auch Betriebsgelände; wobei letzteres brach liegt. Der Geltungsbereich soll vom Mischgebiet (MI) in Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt werden, damit dieser Bereich vollumfänglich als Wohngebiet genutzt werden kann. Diese Entwicklung erfüllt die Ziele der Landes- wie auch der Regionalplanung.
Die Planung führt zu geringen Wirkungen für die Schutzgüter Boden, sowie Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	Gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Gering
Boden	Gering
Wasser	Gering
Klima/Luft	Gering
Landschaftsbild und Erholung	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine

7 Literatur

Bayerisches geol. Landesamt (2003): Das Schutzgut Boden in der Planung, Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Geodatenportal Bayern: Grundlagendaten (Biotop, Denkmäler, Boden).

LAI/LANA (2019): Hinweise zur Prüfung von Stickstoffeinträgen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung für Vorhaben nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz – Stickstoffleitfaden BImSchG-Anlagen. 19.02.2019.

Lücking & Härtel GmbH (2023a,b,c). Geruchs- und Stickstoffprognose, Geräuschimmissionsprognose, Prognose Verkehrsgeräusche.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP): Fassung 2020.

STMB (Hrsg.) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden

Regionalverband Donau Iller (2015). Regionale Klimaanalyse Donau-Iller. Wissenschaftlicher Abschlussbericht.