

Markt Diedorf

Landkreis Augsburg

- Teil C -



Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 22.10.2024

**Fassung vom 25.02.2025
Überarbeitung vom 23.07.2026**

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG

3+Architekten | Architekten und Stadtplaner

Inhaltsverzeichnis

C.1	Anlass der Planung	4
C.2	Beschreibung des Plangebietes	6
C.2.1	Lage und Geltungsbereich	6
C.2.2	Größe	7
C.2.3	Tatsächlicher Bestand und Nutzung	7
C.2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	7
C.2.5	Topografie und Vegetation	7
C.2.6	Geologie und Hydrologie	8
C.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
C.3.1	Landesplanung	9
C.3.2	Regionalplanung	10
C.3.3	Darstellung im Flächennutzungsplan	11
C.3.4	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	11
C.4	Ziele der Planung	12
C.4.1	Planungskonzept	12
C.4.2	Art der baulichen Nutzung	13
C.4.3	Maß der baulichen Nutzung	13
C.4.4	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen	14
C.4.5	Höhenlage	15
C.4.6	Begründung weiterer Festsetzungen	16
C.4.6.1	Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen	16
C.4.6.2	Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude	16
C.4.6.3	Garagen und Stellplätze, sonstige Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen	17
C.4.6.4	Werbeanlagen und Abfallbehälter	17
C.4.6.5	Einfriedungen	18
C.4.6.6	Geländeveränderungen	18
C.4.6	Grünordnung	19
C.4.7	Verkehrliche Erschließung	20
C.4.7.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	20
C.4.7.2	Ruhender Verkehr	20
C.5	Ver- und Entsorgung	21
C.5.1	Wasserversorgung	21
C.5.2	Abwasserentsorgung	21
C.5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	21
C.5.4	Stromversorgung	23
C.5.5	Fernmeldeanlagen	23
C.5.6	Abfallbeseitigung	23
C.6	Immissionsschutz	23
C.7	Umweltbericht	24
C.7.1	Einleitung	24
C.7.1.1	Allgemein	24

C.7.1.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	24
C.7.1.3	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	25
C.7.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung	25
C.7.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	25
C.7.2.2	Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25
C.7.3	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	34
C.7.4	Kumulative Auswirkungen.....	36
C.7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	37
C.7.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich ...	37
C.7.6.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.....	37
C.7.6.2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	38
C.7.6.3	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	40
C.7.7	Planungsalternativen	41
C.7.8	Zusätzliche Angaben	42
C.7.8.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	42
C.7.8.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	44
C.7.8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
C.8	Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise	45
C.8.1	Altlasten, Abfall	45
C.8.2	Denkmalschutz	45
C.8.3	Hochwasserschutz, Niederschlagswasserabführung	45
C.8.4	Klimatisierung durch stationäre Geräte	46
C.9	Städtebauliche Statistik	47
C.10	Inkrafttreten	47

C. Begründung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“ für den Ortsteil Anhausen des Marktes Diedorf in der Fassung vom 25.02.2025, letzte Überarbeitung 23.07.2026 (Entwurf).

Die Satzung wird aufgrund folgender Rechtsgrundlagen in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung erlassen:

- § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9, § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
- § 89 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

C.1 Anlass der Planung

Aufgrund des andauernden Bevölkerungszuwachses im Landkreis Augsburg und auch im Gemeindegebiet des Marktes Diedorf sowie der Auflockerungsbestrebungen der einheimischen Bevölkerung besteht eine konstant hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland.

Demzufolge sieht sich der Markt Diedorf vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um dieser Nachfrage entsprechen zu können. Der Ortsteil Anhausen ist aufgrund seiner Randlage zum Naturraum und zum Naturpark Augsburg Westliche Wälder sowie aufgrund seiner Nähe zum Hauptort Diedorf ein geschätzter Wohnstandort.

Der Markt Diedorf beabsichtigt diesbezüglich, im Süden der Ortslage Anhausen westlich der Burgwalder Straße, auf den Grundstücken mit den Flur-Nrn. 113 und 115 ein Wohngebiet auszuweisen. Hierbei sollen auf ca. elf Bauparzellen Einzel- und Doppelhäuser entstehen.

Der überplante Bereich ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Diedorf sind die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen allerdings bereits als Wohnbauflächen in Planung (W19) ausgewiesen, die Planung kann demnach aus den Zielvorstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem Bebauungsplan sollen überwiegende Teile des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt werden. Die übrigen, im Planumgriff enthaltenden Flächen sollen als öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche bzw. private Grünflächen und als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt werden.

C.2 Beschreibung des Plangebietes

C.2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 58 „Am Sonnenberg“ umfasst die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 113 und 115 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nrn. 2/59, 113/2 und 2/53 (einbezogenes Teilstück der Burgwalder Straße), jeweils Gemarkung Anhausen.

Anhausen befindet sich im zentralen Gemeindegebiet des Marktes Diedorf. Vom Hauptort Diedorf ist Anhausen etwa 1,5 Kilometer (Luftlinie) entfernt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Anhausen an der Burgwalder Straße, die die östlichen Grenze des Plangebietes darstellt.



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

C.2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Am Sonnenberg“ beträgt ca. 0,99 ha. Davon entfallen zukünftig ca. 0,47 ha auf die beiden geplanten allgemeinen Wohngebiete, ca. 0,18 ha auf öffentliche Verkehrsflächen, ca. 0,20 ha auf öffentliche und private Grünflächen und ca. 0,14 ha auf (interne) Ausgleichsflächen.

C.2.3 Tatsächlicher Bestand und Nutzung

Das Plangebiet wird aktuell mehrheitlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

C.2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an Plangebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung und den örtlichen Friedhof mit seinen Grünstrukturen,
- im Osten durch die Burgwalder Straße und darüber hinaus ebenfalls durch Wohnnutzung,
- im Süden und Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen unmittelbar an das Plangebiet an.

Die umgebende Bebauung hat dörflichen bzw. Siedlungscharakter und ist geprägt durch ein- bis zweigeschossige Gebäude und großzügige Garten- und Grünbereiche. Hauptdachformen sind Satteldächer sowie Walm- und Krüppelwalmdächer mit naturroter, brauner oder anthrazitfarbener Dacheindeckung.

C.2.5 Topografie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf bewegtem Relief. Es fällt von Westen nach Osten kontinuierlich ab. Zwischen der westlichen (ca. 496 m ü. Normalhöhennull NHN) und der östlichen Grenze (ca. 485 m ü. NHN) des Plangebietes beträgt der Höhenunterschied ca. 11 m. In Nord-Süd-Richtung fällt das Gelände zunächst ebenfalls von ca. 492 m ü. NHN an der nördlichen Grenze zum Friedhof bis auf 488 m ü. NHN ungefähr an der Grenze zwischen den Flurstücken 113 und 115 ab, um danach wieder auf ca. 490 m ü. NHN anzusteigen.

Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf dem überwiegenden Flächenanteil des überplanten Areals nicht entwickelt. Lediglich im Osten des Plangebietes, entlang der Burgwalder Straße befinden sich straßenbegleitende Einzelbäume und andere Gehölzbestände.

C.2.6 Geologie und Hydrologie

Das geplante Baugebiet liegt im Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“ im westlichen Landkreis Augsburg, jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebiets (LSG), welches sich östlich und südöstlich des Plangebietes entlang der Aue des Anhauser Bachs erstreckt.

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Der Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist gemäß Umweltatlas Bayern ungegliedert und besteht aus Kies und Sand mit Schluff- und Toneinschaltungen.

Als Bodentyp ist im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) vorhanden.

Durch den Markt Diedorf wurde ein Fachbüro mit einer Baugrunduntersuchung der anstehenden Böden¹ beauftragt. Dabei konnte aus Bohrkernen, die an verschiedenen Stellen aus dem Plangebiet entnommen wurden, eine Schichtenfolge ermittelt werden. Unterhalb der Mutterbodenschicht von ca. 30 cm Schichtstärke waren 1,0 m bis 4,0 m mächtige Schichten aus lockeren bis mitteldichten, grobkörnigen und gemischtkörnigen Sanden und weichen, sandigen Schluffen anzutreffen, die zur Tiefe hin von weichen bis steifen und halbfesten Tonen abgelöst werden.

Hydrogeologisch betrachtet liegt das Plangebiet in der Hydrogeologischen Einheit der „Sande der Älteren bis mittleren Oberen Süßwassermolasse“ mit lokal bis regional bedeutenden Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten. Die Tonhorizonte sind als Geringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeit einzustufen.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung wurde im Februar 2024 Grundwasser in einer Tiefe von 3,0 m Wasser angetroffen. Der Gutachter folgerte anhand des angetroffenen Untergrundes, dass das Grundwasser mittelgründig lokal in den oberflächennahen Sanden über den tiefer liegenden Tonen und als freies bis halbg gespanntes Grundwasser auftritt. In Abhängigkeit von den Niederschlägen würde sich zudem saisonal bereits oberhalb des Grundwassers Schicht- und Stauwasser einstellen.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

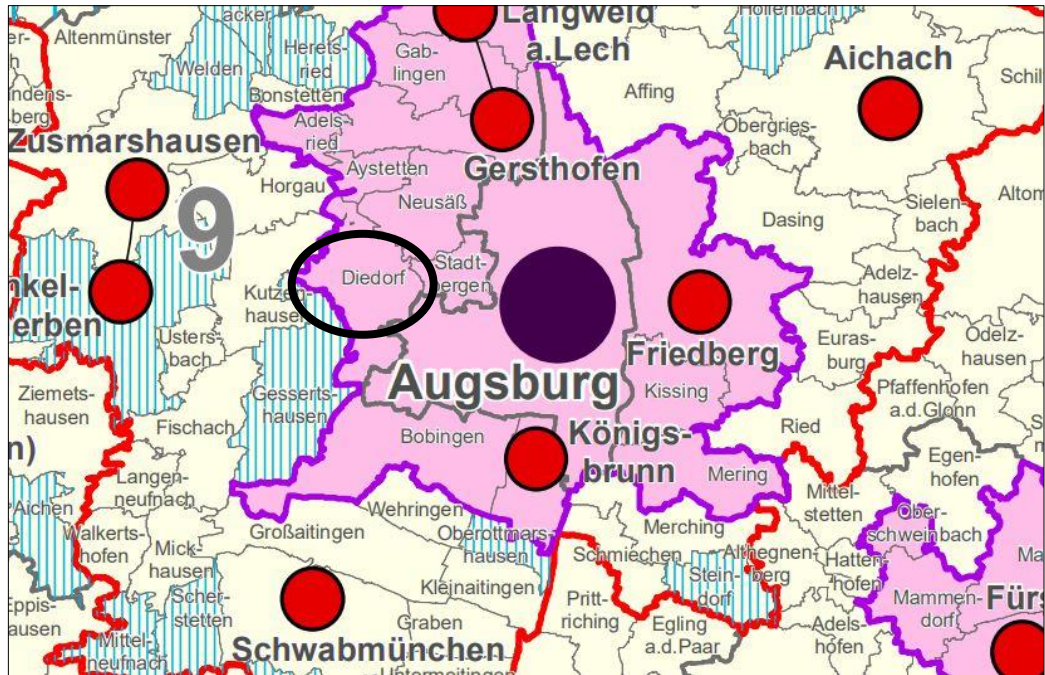
Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

¹ „Gutachten über die Baugrunduntersuchung im Untergrund des Neubaugebietes Nr. 58 „Am Sonnenberg Fläche W19, Flur-Nr.: 113 + 115“, Geologie Veith Wilburgstetten, 07.03.2024

C.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1 Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023² wird der Markt Diedorf der Region 9 (Augsburg) zugeordnet und befindet sich im Verdichtungsraum der Metropole Augsburg.



Auszug Strukturkarte Teilfortschreibung LEP Bayern 2017, © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

Gemäß LEP 2023 sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

- 1.1.1 (Z): *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.*
- 1.1.3 (G): *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*
- 2.2.7 (G): *Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten.*

² Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01. Juni 2023 (Teilfortschreibung), nach Veröffentlichung im Bayerischen Gesetz- und Verordnungsblatt (GVBl.) in Kraft getreten am 01.06.2023

Dabei sollen sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen.

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

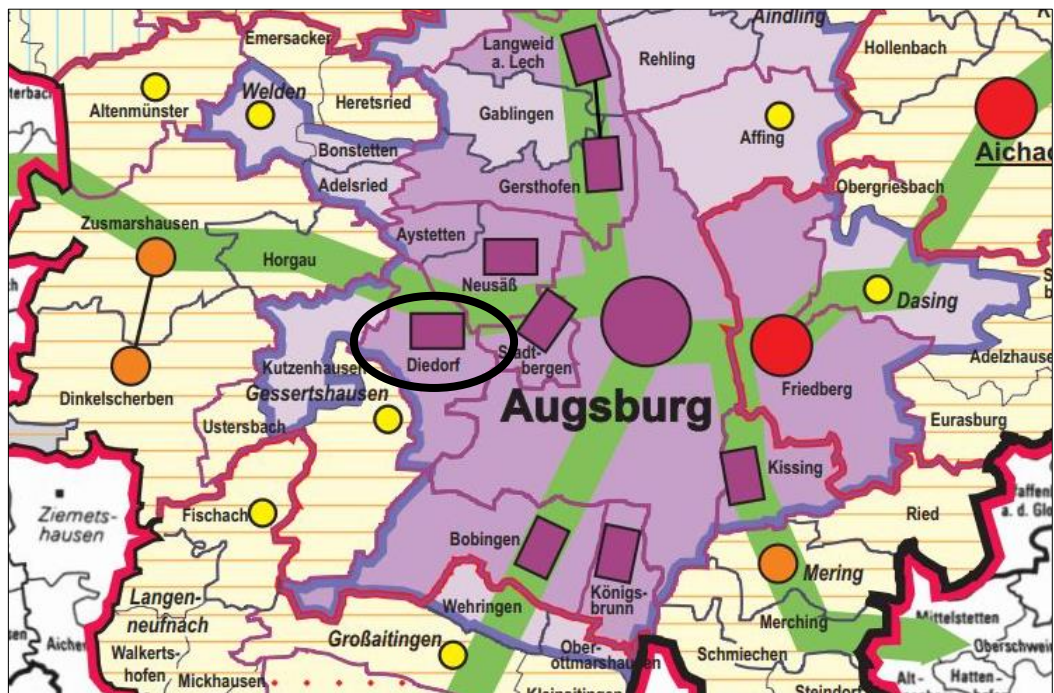
Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

- 3.3 (G): *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

- 3.3 (Z): *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

C.3.2 Regionalplanung

Der Markt Diedorf ist der Planungsregion 9 (Augsburg) der Regionalplanung in Bayern zugeordnet. Im zuletzt 2021 fortgeschriebenen Regionalplan³ zählt der Markt hinsichtlich der Raumstruktur zum Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg. Der Hauptort wird als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum betrachtet.



Auszug Karte 1 Raumstruktur RP 9, © Regionaler Planungsverband Augsburg, 2007

³ Regionalplan der Region Augsburg, Gesamtfortschreibung am 20.11.2007 in Kraft getreten, letzte Teilfortschreibung am 03.03.2021 in Kraft getreten

Die Gemeinde liegt zudem an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Gemäß Regionalplan der Region 9 (Augsburg) sind insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) hinsichtlich einer Siedlungsentwicklung zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

A I 1 (G): Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.

B V 1.1 (G): Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiterzuentwickeln. [...]

B V 1.2 (Z): Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg [...]

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 58 „Am Sonnenberg“ geplante wohnbauliche Entwicklung auf am südlichen Ortsrand der Ortslage Anhausen liegenden Flächen trägt den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (RP 9) angemessenen Rechnung, zumal die überplanten Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung des Marktes Diedorf auch bereits als potenzielle Wohnbauflächen dargestellt sind (siehe Folgekapitel C.3.3).

C.3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Diedorf aus dem Jahre 2019 (Fassung vom 12.02.2019, redaktionell ergänzt mit Beschluss vom 17.12.2019) sind die für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen im Plangebiet nahezu vollumfänglich bereits als Wohnbauflächen in Planung (W19) ausgewiesen. Damit kann das Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

C.3.4 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Nordwestlich direkt angrenzend an das Plangebiet, u.a. für die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 109 bis 112 der Gemarkung Anhausen wurde der rechtskräftiger Bebauungsplan „Westlich des Friedhofs“ aufgestellt, welcher bereits am 30.04.1965 in Kraft trat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Am Sonnenberg“ wird eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen westlich der Burgwalder Straße planungsrechtlich gesichert. Das Verfahren wird gemäß den §§ 2, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) als zweistufiges Verfahren durchgeführt.

C.4 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am südlichen Rand der Ortslage Anhausen, unmittelbar im Anschluss an östlich und nordwestlich bereits bestehende Siedlungsgebiete.

Mit der Planung von neuen Wohnbauflächen soll dem im Markt Diedorf infolge von Bevölkerungswachstum sowie Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen vorhandenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Dabei ist mit der vorliegenden Planung die Schaffung von Bauflächen insbesondere für die Zielgruppe von Familien beabsichtigt.

C.4.1 Planungskonzept

Der Bebauungsplan basiert auf den Vorgaben eines städtebaulichen Konzeptes des Büros 3+architekten glogger.müller.blasi, Augsburg. Das Planungskonzept wurde durch den Bauausschuss des Marktes Diedorf im Juni 2024 gebilligt und stellt nunmehr die Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Am Sonnenberg“ dar.

Das im Rahmen der Erschließungsplanung im Mai 2024 nochmals modifizierte Plankonzept sieht auf dem Areal westlich der Burgwalder Straße ein neues Wohnquartier mit insgesamt 11 neuen Baugrundstücken unterschiedlicher Ausprägung für private Bauwerber vor (Einzel- bzw. Doppelhäuser).

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt durch eine Anbindung an die Burgwalder Straße, die in der betreffenden Teilfläche auch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen wurde. Von dieser Anbindung können die Grundstücke im Inneren des Baugebietes über eine neu anzulegende, zentrale Erschließungsstraße mit Wendehammer erreicht werden.

Die bestehenden Grünstrukturen an der Burgwalder Straße werden durch die Planung nicht beeinträchtigt, vielmehr sollen diese Strukturen ergänzt und ausgeweitet werden. Große Teile im Westen des Plangebietes sind zudem als

(interne) Ausgleichsflächen und zur Bewältigung der Niederschlagswasserabführung vorgesehen.

C.4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den östlichen und zentralen Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023 vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 BauNVO Bezug. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im Plangebiet hingegen nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind in der überplanten Randortlage, auch im Hinblick auf das durch sie verursachte Verkehrsaufkommen nicht erwünscht. Derartige Nutzungen können ggf. für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Altortbereich oder im Zentralort des Marktes zu einer Umsetzung kommen.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden (geringen) Flächenumfangs und der topographischen Gegebenheiten nicht geeignet.

Die Errichtung einer Tankstelle ist an dieser Stelle der Ortslage Anhausen ebenfalls nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen in den benachbarten und auch im geplanten Wohngebiet verbunden wäre. Zudem ist eine derartige Nutzung auch verkehrstechnisch am überplanten Standort nicht darstellbar.

C.4.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnnutzung in die bestehenden Baustrukturen am südlichen Ortsrand von Anhausen einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der geplanten baulichen Entwicklung und den bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Festsetzung zur Wand- und Firsthöhe, der Dachform / Dachneigung sowie der Anzahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt.

Die auf den großzügig geschnittenen Baugrundstücken im nördlichen Teil des neuen Wohnquartiers getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,25) stellen künftig eine weitestgehend lockere Bebauung für die dort vorge-

sehenen Einzelhäuser sicher. Für die Doppelhäuser im südlichen Bereich des Quartiers wird hinsichtlich der vorgesehen Grundstücksgröße mit einer Grundflächenzahl von 0,30 eine kompaktere Bebauung ermöglicht.

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, sonstigen Nebenanlagen etc. um bis zu 75 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die GRZ für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet lediglich 0,25 bzw. 0,30 beträgt.

Mit der gewählten Überschreitung um bis zu 75 % soll die Errichtung von üblichen Nebenanlagen im neuen Wohngebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal einige Gebäude aufgrund der hängigen Lage auch mit längeren Garagenzufahrtsbereichen, etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung kann der Flächenanteil für Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ liegt im WA 1 bei ca. 0,44 und im WA 2 bei ca. 0,53 und damit stets unter dem Maximalmaß, das gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit nicht zu erwarten.

Dabei gilt gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO als zulässige Grundfläche der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die im Plangebiet bestehenden öffentlichen Grünflächen und die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) sind diesbezüglich von der Berechnung der zulässigen GRZ auszunehmen

C.4.4 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird u.a. auch eine an die Straßenführung räumlich angepasste Stellung der künftigen Wohngebäude ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitestgehend großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude verbleibt.

Für einzelne untergeordnete Gebäudeteile werden Möglichkeiten eröffnet, das Baugrenzenggefüge in Teilbereichen zu überschreiten. So dürfen Terrassen als untergeordnete Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,50 m und Vordächer und

Windfänge bis zu einer Tiefe von 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen hinausragen. Es erfolgt jedoch eine Breitenbeschränkung dieser untergeordneten Elemente, damit sie die gestalterischen Vorgaben der Gebäudekubatur nicht zu stark beeinträchtigen.

Um den Bauherren im allgemeinen Wohngebiet WA 1 bei der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke etwas Flexibilität einräumen zu können, werden für die dort festgesetzten Einzelhäuser künftig zwei Gebäudetypen zugelassen. Der Gebäudetyp A orientiert sich mit einer Wandhöhe von maximal 4,20 m, einer Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m, steilgeneigten Dächern (Dachneigung von 38° bis 45°) und maximal zwei Vollgeschossen dabei an der bereits bestehenden Umgebungsbebauung.

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m, wobei die Dächer als flachgeneigte Dächer (Dachneigung von 18° bis 25°) zu erstellen sind. Die Gebäudeoberkante wird wie beim Gebäudetyp A auf 9,50 m gedeckelt. Es dürfen ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse ausgebildet werden.

Im WA 2 ist zur Erzielung einer homogenen Ortsrandbebauung im Übergang zur freien Landschaft für die dort festgesetzten Doppelhäuser lediglich der Gebäudetyp B zulässig.

Auf die Geltung der Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO im Planbereich wird im Textteil hingewiesen. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der geplanten Wohngebäude entsprochen und gesunde Wohnverhältnisse im neuen Wohngebiet sichergestellt werden.

C.4.5 Höhenlage

Durch die Festsetzung zur Höhenlage neuer Hauptgebäude wird in erster Linie den relativ bewegten topographischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung getragen. Mit den Festsetzungen zum Höhenbezug (Bezug auf tatsächliche Höhe über Normalhöhennull) der Erdgeschossfertigfußböden (EG) für jedes einzelne Baufeld kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude in das Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

Um trotz der topographischen Verhältnisse für das gesamte Wohngebiet eine weitestgehend einheitliche Höhengestaltung der neuen Wohngebäude gewährleisten zu können, wird die Firsthöhe (FH) als maximale Gebäudeoberkante für die jeweils zulässigen Gebäudetypen einheitlich auf 9,50 m festgesetzt.

Mit diesen getroffenen Vorgaben zur Höhenlage und Höhenausprägung wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst. Zudem wird der Hanglage des Baugebietes am Ortsrand entsprechend Rechnung getragen.

C.4.6 Begründung weiterer Festsetzungen

C.4.6.1 Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine unerwünschte Nachverdichtung der Bebauung im neuen Wohnquartier verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. einer Wohnung je Doppelhaushälfte soll eine Masierung der Bebauung verhindert werden, welche ebenfalls eine unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur darstellen würde, die zudem mit einer Erhöhung des Stellplatzbedarfs einherginge, welcher ggf. auf den Privatgrundstücken nicht mehr gedeckt werden könnte.

C.4.6.2 Gestaltung der Haupt- und Nebengebäude

Um eine verträgliche Arrondierung an die im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherzustellen und eine sich in das Landschaftsbild einfügende neue südliche Ortsgrenze zu erzielen, wird eine relativ einheitliche Gestaltung der neuen Wohngebäude angestrebt, welche sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Siedlungsgebieten orientiert. In Anpassung an geänderte Flächenbedürfnisse und Wohnwünsche ist für beide Gebäudetypen die maximale Anzahl von zwei (Voll-) Geschossen im Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Mit der gewählten Festsetzung der Dachform eines (steiler oder flacher) geeigneten Satteldachs wird eine einheitliche, homogene Dachlandschaft im neuen Wohnquartier sichergestellt. Dieses Ziel wird auch durch die Festsetzung der Dacheindeckung hinsichtlich Material und Farbton verfolgt. Dachgauben und Zwerchgiebel werden mit engen gestalterischen Vorgaben lediglich beim Gebäudetyp A zugelassen, da sie bei der für den Gebäudetyp B vorgegebenen geringer Dachneigung nicht sinnvoll und gestalterisch fragwürdig wären. Dach-einschnitte werden generell nicht zugelassen, da sie ebenfalls gestalterisch fragwürdig sind.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen für die Fassaden der Hauptgebäude werden die für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten (verputzte Wände, Holzverkleidungen, Naturstein in untergeordneten Fassadenteilen und -quantitäten etc.) aufgegriffen.

Zur Erzielung einer ruhigen und homogenen Gebäudegestaltung im neuen Wohnquartier sollen auch die benötigten Nebengebäude wie Garagen und Carports einheitlich als (begrüntes) Flachdach ausgebildet werden und sich bei Randbebauung auch aneinander gestalterisch anpassen.

Neben der angestrebten architektonischen Gestaltung sollen auch erneuerbare Energien zur Versorgung des Wohngebietes berücksichtigt werden. Dieser Ansatz wird durch diverse Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 58 „Am Sonnenberg“ unterstützt, welche z.B. die Zulässigkeit und Höhenausprägung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen von Hauptgebäuden regelt.

C.4.6.3 Garagen und Stellplätze, sonstige Nebenanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen

Um nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild und die Sicherheit des Verkehrs auf den direkt angrenzenden Verkehrsflächen vermeiden zu können, werden Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. den speziell dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen. Andere untergeordnete Nebengebäude wie Gartenhäuser, Gartengerätehäuser etc. bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Hier ist jedoch ein Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen zu beachten.

Neben dem üblicherweise im Boden liegenden Anschlüssen von Wasser und Abwasser sollen auch die energietechnischen und fernmeldetechnischen Anschlüsse des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen werden. Diese Festsetzung dient ebenfalls der Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf das Ortsbild, zudem wird mit dieser Vorgabe auch dem heutigen Stand der Technik bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsanlagen Rechnung getragen.

C.4.6.4 Werbeanlagen und Abfallbehälter

Die vorgeschriebene Einhausung bzw. Eingrünung von Abfall- und Wertstoffbehältern verbessert das Erscheinungsbild des gesamten Wohnquartiers, insbesondere von den öffentlichen Erschließungsflächen oder den anliegenden Grün- und Freiflächen aus gesehen in erheblichem Maß.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine zu kommerzielle Ausprägung des neuen Wohnquartiers und damit nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild durch überbordende Werbung zu verhindern.

C.4.6.5 Einfriedungen

Durch die Bestimmungen zu Einfriedungen sollen die neuen Wohnnutzungen gegenüber dem öffentlichen Straßenraum und zueinander künftig klar gegliedert und strukturiert werden. Mit der vorgenommenen Höhenbeschränkung aller Einfriedungen auf maximal 1,20 m werden zu massive Abschottungen von privaten Wohngrundstücken wirksam ausgeschlossen.

Mit der Vorgabe der konkreten Form der Einfriedung, jeweils bezogen auf ihre Lage entweder zum öffentlichen Straßenraum, zu den öffentlichen Grünflächen oder zu benachbarten Grundstücken kann auch nach der baulichen Entwicklung des überplanten Areals ein Mindestmaß an Durchlässigkeit zu den umliegenden Grünstrukturen und zwischen den einzelnen privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Sockel an Einfriedungen (z.B. in gemauerter Form oder als Betondielen) sollen in geringer Höhenausprägung nur zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Entwässerungseinrichtungen zulässig sein. Aus Gründen der Kleintiergängigkeit werden sie zwischen den Privatgrundstücken und zu den öffentlichen Grünflächen ausgeschlossen. Zudem wird hier ein Mindestabstand von 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante für die Unterkante der Einfriedung festgesetzt.

C.4.6.6 Geländeänderungen

Mit der Einschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Festsetzung einer möglichen Geländeangleichung mit einem Neigungswinkel von mindestens 1 : 2 (Höhe : Länge) zur Grundstücksgrenze kann die weitestgehende Einhaltung der topographischen Verhältnisse im Plangebiet unterstützt werden. Eine unerwünschte, zu starke Begradigung des Geländes auf den einzelnen Bauparzellen, welche u.a. mit der Errichtung von mehreren Metern hohen Wänden zum Geländeausgleich einherginge, soll damit wirksam verhindert werden.

C.4.6 Grünordnung

Das neu geplante Wohngebiet stellt künftig den Ortsrand im Süden der Ortslage Anhausen dar. Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum ist entlang der südlichen Begrenzung der baulich zu entwickelnden Flächen zukünftig eine Randeingrünung in Form einer standorttypischen Feldflurhecke vorgesehen.

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird die Anpflanzung eines Baumes je angefangener 300 m² Grundstücksfläche vorgeschrieben. Da die drei Grundstücke im WA 1 gemäß jetziger vorgeschlagener Parzellierung eine Größe von ca. 560 m² aufweisen, sind also zwei Bäume pro Grundstück zu pflanzen.

Dies gilt sinngemäß ebenfalls für die Doppelparzellen des WA 2, welche gemäß jetziger vorgeschlagener Parzellierung eine Größe zwischen 665 m² und 805 m² besitzen. Hierbei zählen die beiden Parzellen des jeweiligen Doppelhauses zusammen, pro Doppelhaushälfte wäre also mindestens ein Baum zu pflanzen. Für die nördlichen Grundstücke wird ebenfalls die Pflanzung von drei Sträuchern je angefangener 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt, auf den südlichen Parzellen erfolgt die Strauchpflanzung in Form der vorgenannten Feldflurhecke.

Mit diesen Pflanzgeboten soll eine ansprechende Gestaltung des neuen Wohngebietes auch hinsichtlich der grünordnerischen Belange erreicht werden. Der festgesetzte naturschutzfachliche Ausgleich kommt dabei nicht zur Anrechnung, er ist unabhängig von den vorgenannten Pflanzgeboten in den dafür ausgewiesenen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ zu leisten.

Zur Vermeidung einer zu starken baulichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen (und ebenfalls zur Ermöglichung der Niederschlagswasserabführung siehe Kapitel C.5.3) müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünflächen gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten oder größeren Pflasterflächen etc. unzulässig.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Die getroffenen Festsetzungen zu den Qualitäten der zu pflanzenden Gehölze, zur Sicherstellung des nötigen Pflanzraumes und zur Pflege und Entwicklung der Pflanzungen dienen ebenso grünordnerischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Mit der Festsetzung einer Ausführungsfrist, hier in der Vegetationsperiode nach dem Bezug der jeweiligen Wohngebäude, soll unter Berücksichtigung der möglichen Pflanzzeiten eine zeitnahe Realisierung der Pflanzgebote erreicht werden. Eine umfangreiche Pflanzliste gibt den künftigen Bauherren und auch den kommunalen Stellen eine Hilfestellung zur Gehölzauswahl für Baum- und Strauchpflanzungen und gleichzeitig eine gewisse Variabilität.

C.4.7 Verkehrliche Erschließung

C.4.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird durch Anbindung an die unmittelbar östlich verlaufende „Burgwalder Straße“, die im Zuge der Verkehrsplanung an die neue verkehrliche Situation angepasst werden soll, sichergestellt. Über diese besteht in nördlicher Richtung eine Verbindung zum Ortszentrum von Anhausen und im weiteren Verlauf nach Diedorf bzw. Gessertshausen.

Die interne Erschließung des neuen Wohnquartiers wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße abgewickelt, welche in die vorgenannte Burgwalder Straße einmündet.

Die Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf dem Grundstück Fl. Nr. 116, Gem. Anhausen ist durch einen geplanten landwirtschaftlichen Weg im östlichen Planbereich gewährleistet. Das Grundstück Fl. Nr. 120/1, Gem. Anhausen wird von Osten her von der Burgwalder Straße aus erschlossen, die weiteren südlichen Flächen durch einen öffentlich gewidmeten landwirtschaftlichen Weg im Westen.

Im westlichen Plangebiet wird, ausgehend von der inneren Erschließungsstraße, ein weiterer landwirtschaftlicher Weg vorgesehen, welcher sowohl als Pflegezufahrt für das Regenrückhaltebecken als auch für die internen Ausgleichsflächen fungiert.

C.4.7.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und / oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen. Im Zusammenhang mit einigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen in unmittelbarer Nähe der Zufahrt von der Burgwalder Straße zum Wohngebiet, kann dem zu erwartenden Stellplatzbedarf im neuen Wohnquartier künftig angemessen Rechnung getragen werden.

C.5 Ver- und Entsorgung

C.5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers, das innerhalb der neuen Erschließungsstraße fortgeführt werden kann.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundsatz) über die zentrale Wasserversorgung und ein in den neuen Verkehrsflächen auszubildendes Hydrantennetz sicherzustellen.

C.5.2 Abwasserentsorgung

Das neue Wohnquartier soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das bereits vorhandene Ortskanalnetz. In der künftigen Erschließungsstraße soll diesbezüglich eine Abwasserleitung verlegt werden, die in den Kanal in Straße Am Spindelanger einbindet. Die Konkretisierung der Entwässerungsanlagen erfolgte bereits im Rahmen einer im Jahre 2024 erstellten Erschließungsplanung.

Die Kläranlage kann nach derzeitigem Kenntnisstand die Abwassermengen aus dem neu geplanten Wohnquartier noch ausreichend reinigen.

C.5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für die Versickerung von Niederschlagswasser wurde Anfang Februar 2024 im Rahmen der Baugrunduntersuchung mit Hilfe von zwei Sickerversuchen geprüft.

Dabei konnte festgestellt werden, dass eine Versickerung des anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswassers vor Ort aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (bindige Böden mit geringen Durchlässigkeiten) nur sehr begrenzt möglich ist.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen soll daher über einen neu anzulegenden Regenwasserkanal in der künftigen Erschließungsstraße abgeleitet werden, an welchen die einzelnen Baugrundstücke angeschlossen werden. Bei der Ableitung ist aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der Aufnahmefähigkeit des Kanalnetzes ein maximaler Einlaufwert einzuhalten.

In diesem Zusammenhang bietet sich für die privaten Grundstücke die Möglichkeit zur Speicherung und Rückhaltung von Niederschlagswasser in Zisternen an, welche zudem noch eine Nutzung des Wassers als Brauch- oder Gartenwasser erlauben.

Das übrige, auf den nichtversiegelten Flächen der Privatgrundstücke anfallende Niederschlagswasser soll wie jetzt schon vor Ort, ggf. unter Zuhilfenahme von geeigneten Sickeranlagen versickert werden. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern.

Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

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“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Aufgrund der bestehenden topographischen Verhältnisse (Hanglage) im Plangebiet ist bei Regenereignissen von einem Zulauf von Niederschlagswasser von benachbarten Ackerflächen auszugehen. Diesbezüglich wird westlich des Baugebietes in einer zukünftig öffentlichen Grünfläche eine Regenrückhaltegrube vorgesehen, welches das anfallende Oberflächenwasser zunächst auffängt und dann gedrosselt an den in der zukünftigen Erschließungsstraße geplanten Regenwasserkanal abgibt. Entlang der südlichen Grenze der Baugrundstücke im Plangebietes ist zudem eine sohlenbefestigte Transportmulde vorgesehen, in der das Wasser aus dem Außeneinzugsgebiet aufgefangen und ebenfalls zur öffentlichen Regenwasserkanalisation abgeleitet werden kann.

Hinsichtlich weiterer Regelungen gilt die Satzung des Marktes Diedorf für die öffentliche Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung) in der jeweils aktuellen Fassung.

Das bereits im Entwurfsstand vorliegende Niederschlagswasserbeseitigungskonzept wird im Laufe des Verfahrens in Abstimmung mit den Fachbehörden weiter konkretisiert.

C.5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das innerhalb der neuen Erschließungsstraße fortgeführt werden soll.

C.5.5 Fernmeldeanlagen

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

C.5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Burgwalder Straße und die neu geplante Erschließungsstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Augsburg durchgeführt.

C.6 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Infolge der Verkehrsrgeräusche auf der östlich verlaufenden Burgwalder Straße sind grundsätzlich verkehrslärmbedingte Immissionsbelastungen für die geplanten Wohngebäude zu erwarten. Nachdem die Burgwalder Straße keine regional bedeutsame Verkehrsverbindung darstellt und in weiterer Führung bei den Sportanlagen des SSV Anhausen in einer Sackgasse endet, kann von einem moderaten Verkehrsaufkommen im Bestand ausgegangen werden. Zudem befinden sich östlich und nordöstlich des Plangebietes, in erster Reihe entlang der Burgwalder Straße bereits zu Wohnzwecken genutzte Gebäude mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit.

Durch den planbedingt zukünftig entstehenden Fahrverkehr auf der Burgwalder Straße werden keine benachbarten Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an diesem Verkehrsweg liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Süden und Südwesten 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. Dies trifft ebenso für die temporären Immissionen (mehrheitlich Glockengeläut) zu, welche von der nahegelegenen Kirche St. Adelgundis (Entfernung Luftlinie ca. 300 m) auf das Plangebiet einwirken.

Grundsätzlich sind im Plangebiet jedoch keine Immissionen zu erwarten, die das in ländlichen Gebieten herkömmliche Maß übersteigen. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im neu geplanten Wohngebiet daher gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten.

C.7 Umweltbericht

C.7.1 Einleitung

C.7.1.1 Allgemein

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

In dieser Prüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltfolgen der beabsichtigten Maßnahme ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

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

C.7.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sonnenberg“ im Ortsteil Anhausen des Marktes Diedorf sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbaulichen Nutzung auf den überplanten Flächen im bisherigen Außenbereich geschaffen werden. Hierfür erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen

Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Nähere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln C.1 „Anlass der Planung“ und C.4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

C.7.1.3 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Denkmalschutzgesetze etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe Kapitel C.3.1 „Landesplanung“ und Kapitel C.3.2 „Regionalplanung“) sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

C.7.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung

C.7.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel C.2. „Beschreibung des Plangebietes“.

C.7.2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Neuausweisung eines Wohngebietes auf den bisherig überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen dargelegt.

Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung Bestand:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung besteht durch die Verkehrsrgeräusche der östlich direkt angrenzenden Burgwalder Straße, welche in nördlicher Richtung in die Gessertshauser Straße / Fuggerstraße einmündet und in südlicher Richtung bis zu den Sportanlagen des SSV Anhausen führt. Die Straße innerhalb der Ortslage ist jedoch auf eine maximale Geschwindigkeit von 50 km/h begrenzt. Zudem befinden sich östlich und nordöstlich des Plangebietes, in erster Reihe entlang der Burgwalder Straße bereits zu Wohnzwecken genutzte Gebäude mit vergleichbarer Schutzbedürftigkeit.

Immissionen wirken weiterhin durch die anliegenden dörflichen Wohn- und Mischgebiete auf das Plangebiet ein, hier sind durch die zulässige gewerbliche Nutzung ebenfalls Emissionsstandorte für Lärm und ggf. Abgase und Geruch auszumachen.

Es ist insgesamt davon auszugehen, dass die von der benachbarten Straße und den umliegenden Nutzungen ausgehenden Immissionen (Lärm, Abgase, Geruch) auf das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand als verträglich einzustufen sind und nicht über die im ländlichem Raum üblichen Immissionen hinausgehen. Gesunde Wohnverhältnisse sind im geplanten Wohngebiet damit grundsätzlich gewährleistet.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen. Dies trifft auch für die temporär auftretenden Immissionen (Lärmeinwirkungen durch Glockengeläut) der nahegelegenen Kirche St. Adelgundis zu

Auswirkungen Planung:

Die Planung ist in einem Siedlungsraum vorgesehen, der sich in Ortsrandlage befindet und für die geplante Nutzung geeignet ist.

Aufgrund der geringen Anzahl von Bauparzellen im Plangebiet und der sich daraus ableitenden geringen Anzahl von künftigen Wohneinheiten kann davon ausgegangen werden, dass der bestehende Verkehr in der Ortslage Anhausen durch das hinzukommende Verkehrsaufkommen des neuen Wohnstandortes nicht unverhältnismäßig zusätzlich belastet wird. Auch die allgemeine luft-hygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld wird sich durch die Planung nur unwesentlich verändern. Siehe dazu auch die Schutzgutbetrachtung Luft / Klima.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind infolge des (geringfügigen) Anwachsens von Verkehrslärm und Emissionen Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum sind auch positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung zu verzeichnen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung Bestand:

Das Plangebiet wird mehrheitlich intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Baum- und Gehölzbestände sind lediglich in einem straßenbegleitenden Streifen an der Burgwalder Straße vorhanden. Nördlich angrenzend, aber außerhalb des Plangebietes, befindet sich der örtliche Friedhof mit Altbaumbeständen und Grünflächen. In den Gärten der umliegenden Grundstücke im Norden und Osten sind ebenfalls Laubbaumbestände und andere Gehölze vorhanden, die ebenso wie die Gehölzbestände auf dem Friedhof grundsätzlich für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat fungieren. Auch die ackerbaulich genutzten Flächen im Plangebiet werden zu Teilen von diesen Tieren genutzt.

Die Betroffenheit von besonders geschützten Tierarten wird im Kapitel 8.6.3 „Artenschutzrechtliche Beurteilung“ näher betrachtet.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen agrarischen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen.

Auswirkungen Planung:

Mit der Umsetzung der geplanten baulichen Maßnahmen (Gebäude, Nebenanlagen, interne Erschließungs- und Stellplatzflächen) ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von Flächen im Plangebiet, was generell zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt.

Durch die grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Pflanzgebote und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt jedoch gegenüber den ausgeräumten Ackerflächen eine Aufwertung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Es ist davon auszugehen, dass nach Abschluss der baulichen Maßnahmen in den neuen Grün- und Gartenflächen am Übergang zur freien Landschaft neue Nahrungsquellen und Lebensräume, insbesondere für einheimische Insekten, Kleinsäuger und Vögel entstehen.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Durch die Extensivierung der bisherigen Flächennutzung in Teilen des Plangebiets und die Anlage von Gehölz- und Wiesenstrukturen sind für das Schutzgut jedoch auch Verbesserungen zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Beschreibung Bestand:

Die überplante Fläche ist bisher eine Freifläche in Ortsrandlage, sie wird als Ackerfläche bzw. Intensivgrünland genutzt. Gemäß den Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ist Boden mit der Bewertung sL 50/48 bis 54/50 (Sandiger Lehm, Bodenwert von 50 bis 54, Ackerzahl von 48 bis 50) vorherrschend. Dieser Boden ist für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeignet. Die Fläche ist dreiseitig von Siedlungsflächen umgeben.

Auswirkungen Planung:

Generell bedingt die Umsetzung der Planung einen quantitativen Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen in einer Größenordnung von ca. 0,57 ha durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen, Erschließungsflächen und anderen Versiegelungen. Auch für die Anlage der öffentlichen Grünflächen und der Ausgleichsflächen wird landwirtschaftliche Nutzfläche in einer Größe von ca. 0,35 ha entzogen.

Die überplante Fläche ist aufgrund ihrer Verkehrsanbindung und der günstigen Lage in Anbindung an bestehenden Wohnbebauungen gut für die Ausweisung eines Wohngebietes geeignet.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die anderen flächenbezogenen Schutzgüter (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.) werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung Bestand:

Die Fläche wird, wie bereits unter Schutzgut Fläche aufgeführt, aktuell mehrheitlich als Ackerfläche genutzt. Eine überwiegend agrarische Nutzung lässt sich mindestens für die letzten Jahrzehnte annehmen. Bedingt durch diese langfristige agrarische Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass die im Plangebiet anstehenden ursprünglichen schluffigen Sand- und Tonböden in den oberen Bodenschichten anthropogen überformt sind.

Aufgrund der Hanglage ist sowohl im Gebiet als auch im direkten Umfeld bei Regenereignissen mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen, welches auch die obersten Bodenschichten abspülen kann (Wassererosion).

Der Boden erfüllt im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) viele verschiedene Funktionen, z.B. als Lebensgrundlage für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (Lebensraumfunktion), als Bestandteil des Naturhaushaltes (Kreislauffunktion) oder als Ausgleichs-, Abbau- und Ausgleichsmedium für stoffliche Einwirkungen (ökologische Regelungsfunktion). Der Boden besitzt weiter Archivfunktion für Natur- und Kulturgeschichte und natürlich eine oder mehrere Nutzungsfunktionen.

Der Boden im Plangebiet besitzt eine ausgeprägte Nutzungsfunktion als langjährige Ackerfläche. Bedingt durch die intensive agrarische Nutzung und damit verbundene Stoffzugabe von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln kann von zumindest eingeschränkter Lebensraumfunktion für Boden- und Mikroorganismen und auch Pflanzen (außer den jeweiligen Nutzpflanzen) und Insekten ausgegangen werden. Im Zusammenspiel mit den unbebauten Flächen im Südosten, Süden und Südwesten fungiert der Boden im Plangebiet im Rahmen seiner Kreislauffunktion als Wasserspeicher und führt dieses Wasser auch den tieferliegenden Grundwasserströmen zu.

Hinsichtlich seiner ökologischen Regelungsfunktion ist infolge der mehrheitlich anstehenden schluffigen Sand- und Tonböden von guten Filter- und Puffervermögen auszugehen.

Die Archivfunktion des Bodens besitzt im Plangebiet aufgrund des Fehlens von bekannten archäologischen Denkmälern nur eine untergeordnete Bedeutung.

Für andere Nutzungsfunktionen wie z.B. als Rohstofflagerstätte oder Fläche für die Erholung ist der Boden im Plangebiet ohne Bedeutung.

Auswirkungen Planung:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Im Rahmen der Planung werden die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung jedoch auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Demgegenüber werden Bereiche im (insbesondere westlichen) Plangebiet festgesetzt, auf denen eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist. Hier erfolgt kein oder nur ein wesentlich geringerer Eintrag von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln mehr in den Boden, womit die Funktion des Bodens als Lebensraum für Boden- und Mikroorganismen gestärkt wird. Es steht zu erwarten, dass mit dieser Erholung der Bodenfauna dort auch das Vermögen des Bodens zum Abbau organischer Stoffe wächst und langfristig eine generelle Qualitätsverbesserung (Humusanreicherung) stattfindet. Damit wird auch den Zielen des BBodSchG entsprochen, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu

sichern oder wiederherstellen, schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen.

In den unbebauten bzw. unversiegelten Bereichen (Gartenflächen) und den festgesetzten Ausgleichsflächen in Plangebiet kann der Boden weiterhin seiner Kreislauffunktion als Wasserspeicher nachkommen. Niederschlagswasser gelangt dort nach der Passage durch den Bodenkörper ins Grundwasser und reichert die dortigen Vorräte an.

Sollten bei Realisierung des Vorhabens relevante Spuren von kulturgeschichtlicher Bedeutung zu Tage kommen, können diese entsprechend den gesetzlichen Regelungen dokumentiert und gesichert werden (siehe dazu auch Schutzgutbetrachtung Kultur- und sonstige Sachgüter).

Neben dem Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion ist auch der Erhalt der vielfältigen Nutzungsfunktionen Ziel des Bodenschutzes. Die Planung bedingt einen Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche und die Umwandlung einer diesbezüglichen Bodennutzung in andere Nutzungen (Siedlungsfläche, Grün- und Erholungsfläche, Verkehrsfläche etc.). Ausgehend von der geringen Eingriffstiefe der geplanten Siedlungsfläche und im Zusammenhang mit den ausgedehnten Ackerflächen im Süden und Südwesten betrachtet kann dieser Verlust an Anbaufläche jedoch als vertretbar bezeichnet werden.

Mit den grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und der Anlage einer mehrreihigen Feldflurhecke sowie einer extensiven Mähwiese wird die Gefährdung des Abtrages der oberen Bodenschichten durch Wassererosion entscheidend gemindert, sowohl für das Plangebiet selbst als auch für die nähere Umgebung.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch Neuversiegelungen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit. Hinsichtlich der Erosionsgefährdung durch wild abfließendem Wasser ist gegenüber dem Istzustand (ausgeräumte Ackerflächen) von einer Verbesserung auszugehen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung Bestand:

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. In einer minimalen Entfernung von ca. 120 m verläuft der Anhauser Bach südöstlich des Plangebiets in seiner Bachaue.

Genaue Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Gemäß den punktuellen Erkundungen der durchgeführten Baugrunduntersuchung lag der Grundwasserflurabstand der obersten wasserführenden Schichten bei ca. 3,0 m unter Geländeoberkante, wobei saisonale und durch Niederschläge verursachte Schwankungen in nicht näher definiertem Ausmaß als möglich angenommen wurden.

Laut den verfügbaren geologischen Daten sind im Plangebiet schluffige Sande und Kiese mit Toneinschaltungen vorhanden, deren lokal eingeschränkte Versickerungsfähigkeit eine breitflächige Versickerung erschweren.

Auswirkungen Planung:

Durch die bauliche Nutzung des Areals erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Zuge einer Überbauung ist stets mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Diese zulässige Versiegelung auf den für eine Bebauung vorgesehenen Flächen bewegt sich allerdings im einem der Lage im ländlichen Raum angepassten Rahmen.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch die geplante Versickerung von zumindest Teilmengen des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den privaten Baugrundstücken können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser minimiert werden. Ebenfalls minimierend wirkt sich die Ausweisung der Ausgleichsflächen aus, da hier in Zukunft gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung kein Stoffeintrag von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ins Grundwasser erfolgen wird.

Ergebnis:

Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes sind für das Schutzgut Wasser Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung Bestand:

Das Gemeindegebiet des Marktes Diedorf gehört zur klimatischen Region des südbayerischen Hügellandes, welches klimatisch noch von der Nähe der Alpen beeinflusst wird. Gemäß den Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt beträgt die Jahresdurchschnittstemperatur dieser Region aktuell etwa 8,9°C und die mittlere Jahressumme der Niederschläge liegt bei etwa 1.000 mm. Die Hauptwindrichtung ist Südwest.

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde nicht vorgenommen. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die im Moment unbauten Flächen, insbesondere im Zusammenspiel mit den sich weiter südlich und südwestlich anschließenden Ackerflächen als Kaltluftentstehungsgebiet wirken. Die südöstlich des Plangebietes verlaufende Bachaue des Anhauser Baches ist zudem gemäß der Themenkarte Klima des rechtswirksamen Flächennutzungsplans des Marktes Diedorf als Kaltluftabflussgebiet zu bewerten.

Generell bestehen für den Ortsteil Anhausen aufgrund der vom Hauptort und den Hauptverkehrsstraßen abgesetzten Lage inmitten von weiträumigen Freiflächen noch keine Probleme mit der anthropogen verursachten Aufheizung von Siedlungsflächen.

Von den überplanten Ackerflächen gehen derzeit keine Schadstoffemissionen aus. Insgesamt ist die Luftschadstoffbelastung im Gemeindegebiet des Marktes Diedorf als gering einzuschätzen, es bestehen allerdings punktuelle Vorbelastungen durch Luftschadstoffe aus Verkehr und Gewerbe (insbesondere im Transitkorridor entlang der Bundesstraße 300). Die Jahresmittelwerte für die bedeutenden Luftschadstoffe und Treibhausgase wie Stickstoffdioxid (NO₂), Stickoxide (NO_x), Ozon (O₃) und Feinstäube (PM₁₀) liegen gemäß den nächstgelegenen Messstellen schon seit Jahren unter den Grenz- und Richtwerten der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung.

Auswirkungen Planung:

Mit der Überplanung und Bebauung des Areals gehen offene Flächen, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen, verloren. Diese Reduktion von Kaltluftentstehungsfläche durch das neue Wohngebiet kann jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der direkten Zuordnung desselben an die bestehende Ortsstruktur als vernachlässigbar eingestuft werden.

Mit der Errichtung der Wohnbebauung entstehen zudem Emissionsquellen für Schadstoffe durch den Betrieb und die Beheizung der Gebäude sowie den Zu- und Abfahrtsverkehr von Bewohnern und Besuchern. Bedingt durch die geringe Anzahl der geplanten Wohnbauparzellen können diese zusätzlichen, auf das Ortsklima einwirkenden Immissionen jedoch ebenfalls als vernachlässigbar eingestuft werden.

Durch die vorgeschriebenen Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere die Pflanzgebote für Gehölze, wird sich längerfristig ein gewisser klimatischer Ausgleich einstellen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima sind geringe Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Beschreibung Bestand:

Die überplanten Flächen befinden sich in Ortsrandlage westlich der Burgwalder Straße. Das Plangebiet ist bereits dreiseitig von Siedlungsflächen umgeben, die vorhandene Bebauung besteht aus Einfamilienhäusern (mehrheitlich ein- bis zweigeschossig mit Sattel- bzw. Walmdach) und ehemals in der freien Landschaft gelegenen Einzelhöfen, an welche die Ortsbebauung jedoch mittlerweile angeschlossen hat.

Die Landschaft wird in der näheren Umgebung stark von den südlich und südwestlich anschließenden, relativ ausgeräumten Ackerflächen und der südöstlich liegenden Aue des Anhauser Baches mit seinen Grünstrukturen geprägt. Im Flächennutzungsplan des Marktes werden die direkt an das Plangebiet südlich angrenzenden Flächen und die komplette Bachaue als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Orts- und Landschaftsbild ausgewiesen.

Auswirkungen Planung:

Mit dem Bau von Wohnhäusern und deren Nebenanlagen ergibt sich grundsätzlich eine Veränderung des Landschaftsbildes im Plangebiet und dessen Umfeld. Innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 58 „Am Sonnenberg“ werden jedoch umfangreiche Festsetzungen zur Gebäudeanordnung, Gebäudekubatur, der Gebäudehöhe, der Ausbildung von Nebenanlagen, Einfriedungen etc. getroffen, auf Grund dessen eine verträgliche Einordnung in die bestehende ländliche Wohn- und Siedlungsbild gewährleistet wird. Die Ausweisung von Grün- und Ausgleichsflächen entspricht dem Ziel des Flächennutzungsplanes zur Aufwertung des Landschaftsbildes mittels Eingrünung der Siedlungsränder und stellt diesbezüglich eine erhebliche Verbesserung gegenüber dem Status quo dar.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten. Nach Anlage der Pflanzungen kann von einer Verbesserung ausgegangen werden.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler bekannt. Kulturdenkmäler und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Das nächstgelegene Kulturdenkmal befindet sich in der Innerortslage von Anhausen, in einer Entfernung zum Plangebiet von ca. 200 m.

Es handelt sich hierbei um die Katholische Pfarrkirche St. Adelgundis, (Aktennummer D-7-72-130-4) und das dazugehörige Bodendenkmal (Aktennummer D-7-7630-0115 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Adelgundis“). Eine Betroffenheit dieser Denkmäler durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Auswirkungen Planung:

Mit der Errichtung von Wohnhäusern und Nebenanlagen / Erschließungswegen etc. erfolgt ein bereichsweiser Bodeneingriff im Plangebiet. Eine Betroffenheit für das Schutzgut Kulturgüter (hier archäologischer Denkmäler) ist zunächst nicht anzunehmen, jedoch nicht völlig ausgeschlossen. Sofern bei den Baumaßnahmen Funde zu Tage treten, sind diese gemäß den gesetzlichen Regelungen den zuständigen Denkmalschutzbehörden anzuzeigen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Umweltauswirkungen infolge der Planung zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

C.7.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden wird eine Abschätzung der mit der Umsetzung der Planung einhergehenden bau- und betriebsbedingten Auswirkungen getätigt.

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die voraussichtlich während der Bauphase zur Realisierung des geplanten

Vorhabens auftreten und die nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden können. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen können vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahr- schäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Bau- maschinen, etc. kommen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Viel- falt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütte- rungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im betroffe- nen Planareal einstellen. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder Bau- fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutz- güter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die (neue) Nutzung der Flächen im Plangebiet. Nennenswerte Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- Generell werden bei der Realisierung der Planung die bisherig angrenzen- den Nutzungen durch weiteres Verkehrsaufkommen und sonstigen Lärm- und Bewegungsunruhe der zukünftigen Nutzer belastet. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) des neuen Wohngebietes ändern sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet. Es erfolgt jedoch eine Bündelung dieser Lichtquellen durch die vorgeschrie- bene Anordnung der Hauptgebäude entlang der zukünftigen Erschließungs- straße. Schwächer (oder nicht) ausgeleuchtete Bereiche verbleiben im Anschluss an die landwirtschaftlichen Flächen bzw. den örtlichen Friedhof im jeweils rückwärtigen Bereich der Privatgrundstücke. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)

- Durch die Bewohner des neuen Wohngebietes fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Eventuell kritische Nutzungen, die solche Abfälle erzeugen, sind im allgemeinen Wohngebiet sowieso nicht zulässig. Mit Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) wird das Risiko für Kontaminationen weiter gesenkt. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

C.7.4 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln wurden die Umweltauswirkungen separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung.

Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Plangebiet und im maßgebenden Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Vorhaben oder Planaufstellungen der Bauleitplanung bekannt. Von einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen.

C.7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Bebauungsplanung würde der überplante Bereich weiterhin Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB sein, eine bauliche Entwicklung wäre nicht möglich.

Die überplanten Flächen würden weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Der Markt Diedorf müsste nach einem neuen Standort für sein Vorhaben der Ausweisung von Wohnbauflächen suchen. Dabei müsste ggf. auf weniger gut geeignete oder weniger gut angebundene Flächen zurückgegriffen werden.

C.7.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.7.6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden umfangreiche grünordnerische Maßnahmen festgesetzt und zukünftig neue Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Durch die Anlage einer internen Ausgleichsfläche kann eine vollumfängliche interne Kompensation des Eingriffs erfolgen, die bisherigen ausgeräumten Ackerflächen werden für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt aufgewertet.

Schutzgut Boden / Fläche

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl (GRZ), die sich zudem nur auf die überbaubaren Bereiche der jeweiligen Grundstücke bezieht, auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Schutzgut Wasser

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge der Bodenversiegelung wird vor allem durch eine ökologische Aufwertung der nicht überbaubaren Flächen sowie durch Festsetzungen zur Speicherung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser, welche auf den privaten Grundstücken erfolgen sollen, kompensiert.

Der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet wird ebenfalls durch Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenbelägen minimiert.

Schutzgut Landschaft

Mit einer vorwiegend auf die umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Gebäude in den Wohngebieten sowie den Vorgaben zur randlichen Eingrünung der künftigen Bauflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung werden Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert.

C.7.6.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung auf Boden, Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr vom Dezember 2021 durchgeführt. Dieser dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstyp G11), welches nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist, sowie um Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (Biotop-/Nutzungstyp V51), die ebenfalls mit 3 Wertpunkten zu bewerten sind.

Bei dem überplanten Teilbereich der Burgwalder Straße handelt es sich um eine bereits bestehende vollversiegelte Straßenfläche, die von der Bilanzierung ausgenommen werden kann. Ebenfalls von der Bilanzierung ausgenommen wird die östliche Grünfläche mit zu erhaltenden Bäumen, da dieser Bereich keine Veränderung erfährt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für die bauliche Nutzung die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 für das nördliche Wohngebiet WA1 und von 0,30 für das südliche Wohngebiet WA 2 herangezogen. Nachdem für die außerhalb der eigentlichen Baugebiete gelegenen Verkehrsflächen keine GRZ vorliegt, wird bei der versiegelten inneren Erschließungsstraße von einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 ausgegangen, während bei den künftigen landwirtschaftlichen Wegen mit wassergebundener bzw. unbefestigter Oberfläche dieser Faktor auf 0,4 abgemildert wird.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf WA 1: (GRZ 0,25)

1.710 m² x 3 WP x 0,25 = 1.283 WP

Ausgleichsbedarf WA 2: (GRZ 0,3)

2.970 m² x 3 WP x 0,3 = 2.673 WP

Ausgleichsbedarf Straßenbereich

Interne Erschließungsstraße (vollversiegelt):

850 m² x 3 WP x 1 = 2.550 WP

Landwirtschaftliche Wege (wassergebunden / unbefestigt)

327 m² x 3 WP x 0,4 = 392 WP

Summe Ausgleichsbedarf gesamt: 6.898 WP

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden im westlichen Plangebiet „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in einer Größe von ca. 1.400 m² ausgewiesen.

Beim Bestand auf dieser geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich ebenfalls um landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland (Biotop-/Nutzungstyp G11), dessen Ausgangszustand mit 3 Wertpunkten einzustufen ist. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg soll diese interne Fläche zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (Biotop-/Nutzungstyp G212) entwickelt werden, welches mit 8 Wertpunkten bewertet wird.

Durch diese geplante ökologischen Aufwertung können demnach folgende Wertpunkte erzielt werden:

$$1.400 \text{ m}^2 \times 5 \text{ WP (8 WP - 3 WP)} = 7.000 \text{ WP}$$

Damit kann der für den Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“ erforderliche Ausgleichsbedarf von 6.898 Wertpunkten angemessen kompensiert werden.

Die Kompensationsflächen sind im Jahr der Ansaat durch mehrere Schröpf-schnitte zu pflegen, um ein Aufblühen und Aussamen von Unkräutern zu verhindern. Ab dem folgenden Jahr ist für die extensiv genutzte Mähwiese eine zweischürige Mahd mit Schnitt ab dem 15.06. und ab dem 30.08. eines Jahres vorzusehen.

Die Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Aufwertung auf der mindestens 1.400 m² umfassenden Teilfläche der Flur-Nrn. 113 und 115 der Gemarkung Anhausen werden spätestens eine Pflanzperiode nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 58 „Am Sonnenberg“ umgesetzt.

C.7.6.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Die überplanten Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger grundsätzlich als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum innerhalb des Plangebietes beschränkt sich nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen dabei auf Arten, die sich trotz der intensiven agrarischen Nutzung etabliert haben. Es sind Tierarten, die als typische Arten der Siedlungsgebiete zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund der intensiven agrarischen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände von Tier- und Pflanzenarten auf dem Areal vorhanden sind und damit von der Planung betroffen wären. Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EU-Vogelschutzrichtlinie und auf potenzielle FFH-Lebensräume.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG ist für das Plangebiet unter den genannten Voraussetzungen nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine Tier- und Pflanzenarten bekannt, die zwar nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt, jedoch nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgelistet sind. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten auf dem bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Areal ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach heutigem Kenntnisstand somit nicht entgegen, zumal im Zuge der Planung Grün- und Gehölzstrukturen im Plangebiet entstehen, die künftig als weitestgehend ungestörte Habitats für siedlungstypische Arten fungieren können.

C.7.7 Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen für den Markt Diedorf nicht. Das geplante Wohngebiet kann aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die überplanten Flächen sind schon lange als Entwicklungspotential für die gemeindliche Eigenentwicklung vorgesehen und haben im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits ein bauleitplanerisches Verfahren, durchlaufen, in welchen u.a. auch der Nachweis des Bedarfes an Wohnbauflächen für das Gemeindegebiet erfolgte. Eine weitere Prüfung der im Flächennutzungsplans ausgewiesenen, jedoch mittel- bis langfristig nicht umsetzbaren Wohnbauflächen durch den Markt Diedorf ist vorgesehen.

Die aktuell überplanten Flächen weisen zudem aufgrund ihrer Lage und Verkehrsanbindung gute Voraussetzungen für die vorgesehene Wohnnutzung auf. Sie stehen für die Realisierung zur Verfügung. In der Umgebung des überplanten Areals befinden sich zudem keine, die vorgesehene Nutzung wesentlich störende bzw. nicht zu vereinbarende Nutzungen. Umgekehrt wird die vorgesehene (Wohn-)Nutzung keine Einwirkungen auf die umliegenden Nutzungen haben, die über ein verträgliches Maß hinausgehen.

Im Gemeindegebiet stehen derzeit keine ähnlich geeigneten Flächen für die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes zur Verfügung, bei denen auch bereits bestehende Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden können. An einem anderen Standort kann diesen Anforderungen nicht in gleichem Maße Rechnung getragen werden.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen können weitestgehend erhalten bleiben. Die in der vorstehenden Schutzgutbetrachtung ermittelten Auswirkungen auf Natur und Umwelt würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten in vergleichbarer (Ortsrand-)Lage zum Tragen kommen. Am gewählten Standort können diese Auswirkungen durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen niedrig gehalten werden.

Dem Markt Diedorf ist bewusst, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einhergeht. Wie bereits erläutert, stehen derzeit im Gemeindegebiet jedoch keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung, um den stetig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken. Ein Großteil der innerörtlichen Baulücken sowie die in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bereits als Wohnbauflächen ausgewiesenen Gebiete werden entweder baulich genutzt oder der Markt hat keinen Zugriff auf diese Flächen.

C.7.8 Zusätzliche Angaben

C.7.8.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten baulichen Entwicklung wurden u.a. Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurde der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Diedorf, Stand 17.12.2019, hinsichtlich der Flächennutzungen im Gemeindegebiet, zu vorhandenen Wertigkeiten und zum Entwicklungspotential der Landschaft verwendet. Aktuelle Daten zu Schutzgebieten, Biotopen, Bodentypen, geologischen und hydrogeologischen Sachverhalten sowie Kultur- und Bodendenkmälern wurden dem Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt bzw. dem BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat entnommen.

Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt wurden.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung:

- Landratsamt Augsburg, Fachbereich Technischer Immissionsschutz; Schreiben vom 20.12.2024, mit Hinweisen auf den Einsatz von stationär betriebenen haustechnischen Anlagen und den dbzgl. zu beachtenden Leitfaden der LAI.
- Landratsamt Augsburg, Fachbereich Abwehrender Brandschutz; Schreiben vom 20.12.2024, mit Hinweis auf Beachtung der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr.
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Baurecht I; Schreiben vom 10.12.2024 mit Ausführungen und Hinweisen zu möglichen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, elektrische Beeinflussungen durch magnetische

Felder etc.) durch den Eisenbahnbetrieb und infolge der Erhaltung bzw. dem Ausbau der Bahnanlagen.

- Bischöfliche Finanzkammer, Fachbereich Bauwesen; Schreiben vom 18.11.2024 mit Hinweisen auf mögliche Emissionen der benachbarten Kirche (Glockengeläut).

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:

- Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 20.12.2024 mit Äußerung der grundsätzlichen Bedenkenfreiheit, Anregung zur Ausweisung einer privaten Grünfläche und Hinweisen auf mögliche Entwicklungsziele für die geplante Ausgleichsfläche.
- Bürger 1, Schreiben vom 13.12.2024 mit Hinweisen zu den Mindestpflanzqualitäten und zum naturschutzfachlichen Ausgleich.

Schutzgut Fläche:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg; Schreiben vom 03.12.2024 mit Ausführung zu Verlust von Ackerflächen mit guter Eignung für landwirtschaftliche Nutzung und der Nichtbetroffenheit forstlicher Belange.

Schutzgut Boden und Wasser:

- „Gutachten über die Baugrunduntersuchung im Untergrund des Neubaugebietes Nr. 58 Am Sonnenberg Fläche W19, Flur-Nr.: 113 + 115 86420 Diedorf OT Anhausen“, Geologie Veith Wilburgstetten vom 07.03.2024 zur Untersuchung und Bewertung der geologischen und hydrogeologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet und Hinweisen zur Planung und Ausführung nachfolgender Erschließungs- und Baumaßnahmen.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg; Schreiben vom 03.12.2024 mit Ausführung zu vorhandener Bodenart und deren Nutzungseignung.
- Landratsamt Augsburg, Fachbereich Abfall- und Bodenschutzrecht; Schreiben vom 20.12.2024 mit Ausführungen, dass im Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt sind.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild:

- Bezirk Schwaben, Bezirksheimatpfleger; Schreiben vom 06.12.2024 mit Ausführungen zur Behandlung der sensiblen Ortsrandlage im Übergang zu unbebauten Landschaft, mit Empfehlung zur Überarbeitung des Entwurfskonzeptes und zur Gestaltung des Straßenraumes und der Vorgärten.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben nicht ergeben. Es liegen derzeit keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die ein Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

C.7.8.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4c 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 Konkretisierung und Festlegung der erforderlichen Überwachungsmaßnahmen erfolgen im weiteren Verfahren.

C.7.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Ortsteil Anhausen des Marktes Diedorf soll aufgrund dringenden Wohnraumbedarfes westlich der Burgwalder Straße der Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“ aufgestellt werden. Mit dieser Aufstellung sollen die bisher vollständig im Außenbereich gemäß § 35 BauGB gelegenen Flächen im östlichen und zentralen Plangebiet einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind. Bei weiteren Schutzgütern (Mensch / Bevölkerung, Klima / Luft, Landschaft / Landschaftsbild) sind nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu verzeichnen. Das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ist von der Planung nach aktuellem Kenntnisstand nicht betroffen.

Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung mit Pflanzgeboten und einer großzügiger internen Ausgleichsfläche sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserspeicherung bzw. -versickerung vor Ort etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt jedoch minimiert werden und teilweise sogar Verbesserungen gegenüber dem Status quo erreicht werden.

C.8 Nachrichtliche Übernahmen und sonstige Hinweise

C.8.1 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das zuständige Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

Es kann generell nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist diesbezüglich von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

C.8.2 Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung der Planung innerhalb des Plangebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 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.

C.8.3 Hochwasserschutz, Niederschlagswasserabführung

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 verändert wird.

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. Dabei ist es unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen (Wasserhaushaltsgesetz, Abwasserverordnung) einer Vorbehandlung entsprechend dem Stand der Technik durch den Verursacher / Grundstückseigentümer zu unterziehen. 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.

C.8.4 Klimatisierung durch stationäre Geräte

Zur Klimatisierung von Einfamilienhäusern werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Bei der Planung und Ausführung dieser Anlagen sollte auf einen möglichst großen Abstand zwischen der jeweiligen Außeneinheit zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräumen oder Außenwohnbereichen wie Terrassen und Balkone geachtet werden.

Als Orientierungshilfe für die notwendigen Mindestabstände kann der „LAI-Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ (Kurzfassung für Luftwärmepumpen) dienen.

C.9 Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	0,47	47,5
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,47	47,5
Verkehrsflächen	0,18	18,2
- Öffentliche Verkehrsfläche	0,15	15,2
- Öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Landwirtschaftlicher Weg“	0,03	3,0
Grün-/Freiflächen	0,34	34,3
- Öffentliche Grünfläche	0,13	13,1
- Private Grünfläche	0,07	7,1
- Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,14	14,1
Gesamtfläche	0,99	100,0

C.10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 58 „Am Sonnenberg“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 25.02.2025 / 23.07.2026



ARNOLD CONSULT AG

ANLAGE 1 „Gutachten über die Baugrunduntersuchung im Untergrund des Neubaugebietes Nr. 58 Am Sonnenberg Fläche W19, Flur-Nr.: 113 + 115, 86420 Diedorf OT Anhausen“, Geologie Veith Wilburgstetten, 07.03.2024