

GEMEINDE ADELSRIED

Dillinger Str. 2
86477 Adelsried
Landkreis Augsburg
Freistaat Bayern



7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES IM PARALLELVORFAHREN MIT DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES "SCHÖNER MANN"

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

FNP-ÄNDERUNG

VERFAHRENSVERMERKE

Vorentwurf vom 25.03.2025

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:
Römerstraße 6,
73467 Kirchheim am Ries
Telefon 0 73 62/92 05-17
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts
B. Sc. Beate Reimlinger-Herz

A	BEGRÜNDUNG	4
1	Planungsanlass	4
2	Lage des Plangebietes / Bestand	4
3	Raumordnung und Landesplanung	4
4	Erschließung	5
5	Flächennutzungsplan (M 1:5000)	6
B	UMWELTBERICHT	7
1	Allgemeines	7
2	Schutzgut Mensch	7
2.1	Beschreibung	7
2.2	Auswirkungen	7
2.3	Ergebnis	8
3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	8
3.1	Beschreibung	8
3.2	Auswirkungen	8
3.3	Ergebnis	9
4	Schutzgut Boden	9
4.1	Beschreibung	9
4.2	Auswirkungen	9
4.3	Ergebnis	9
5	Schutzgut Wasser	10
5.1	Beschreibung	10
5.2	Auswirkungen	10
5.3	Ergebnis	10
6	Schutzgut Klima und Luft	10
6.1	Beschreibung	10
6.2	Auswirkungen	10
6.3	Ergebnis	11
7	Schutzgut Landschaft	11
7.1	Beschreibung	11
7.2	Auswirkungen	11
7.3	Ergebnis	11
8	Schutzgut Sach- und Kulturgüter	11
8.1	Beschreibung	11
8.2	Auswirkungen	11
8.3	Ergebnis	11
9	Wechselwirkungen	12
9.1	Beschreibung	12
9.2	Auswirkungen	12
9.3	Ergebnis	12
10	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ..	12
11	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	12
11.1	Vermeidung, Minderung	12
11.2	Ausgleich	12
12	Alternative Planungsmöglichkeiten	12
13	Aussagen zur Umweltverträglichkeit	13
14	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
C	FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG (M 1:5000)	14

D	VERFAHRENSVERMERKE	15
1	Aufstellungsbeschluss	15
2	Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	15
3	Billigungs- und Auslegungsbeschluss	15
4	Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	15
5	Feststellungsbeschluss.....	15
6	Genehmigung	16
7	Aufgestellt / Ausgefertigt.....	16
8	Wirksamwerden	16

A BEGRÜNDUNG

1 Planungsanlass

Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist notwendig, um die Voraussetzungen zur Bereitstellung neuer Wohnbauflächen zu schaffen, womit die Gemeinde Adelsried ihre Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern möchte (LEP 2.2.5 Z). Dies dient der Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z), wofür unter anderem ausreichend Bauflächen für die Bevölkerung bereitzustellen sind (LEP 1.1.1 G). Die bisherige Flächennutzungsplanung sieht im betreffenden Bereich „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“, „Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung“, „Grünland mit ökologischer Bedeutung“ sowie „Grünland mit besonderer ökologischer Bedeutung“, vor.¹

Die Flächennutzungsplanänderung bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Schöner Mann“, der in diesem Bereich aufgestellt wird und lässt eine Erweiterung / Abrundung des Ortes nach Westen zu analog der bereits dargestellten Wohnbaufläche.

Die bisherigen Darstellungen werden in den betroffenen Bereichen im Wesentlichen in ein allgemeines Wohngebiet mit dazugehörigen Grünflächen geändert.

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöner Mann“ im Sinne von § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB vorgenommen.

2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen von Adelsried angrenzend an die bestehende Bebauung.

Im Plangebiet befindet sich vornehmlich intensiv genutztes Grünland einige Gehölze sowie ein Gartenbereich.

3 Raumordnung und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern weist die folgenden Ziele (Z) bzw. Grundsätze (G) für das Plangebiet auf:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...]

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, [...]
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann [...]

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

¹ Gemeinde Adelsried (1997) Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan. Verfasser FNP: Ortsplanungsstelle für Schwaben; Verfasser LP: Dipl.-Ing. Meinel, Augsburg

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP:

Zur Sicherung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (LEP 1.1.1 Z) sieht es die Kommune als erforderlich an, für die Bevölkerung ausreichend Wohnbaufläche bereitzustellen (LEP 1.1.1 G), die es Berufstätigen ermöglicht in Arbeitsplatznähe zu wohnen. Damit möchte die Kommune auch seine Eigenständigkeit als Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern (LEP 2.2.5 G).

Um nicht übermäßig Flächen in Anspruch zu nehmen, hat sich die Kommune zudem im Vorfeld mit den Möglichkeiten der Innenentwicklung auseinandergesetzt (LEP 3.2 Z). Die Prüfung innerörtlicher Potenziale ist der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Durch die Lage angrenzend an den baulichen Bestand wird zudem eine Zersiedelung sowie eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden (LEP 3.3 Z & G).

Dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) sind die folgenden, auf das Plangebiet anwendbaren Ziele und Grundsätze zu entnehmen:

BV Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des RP:

Die vorstehenden Erläuterungen zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms sind sinngemäß auch auf die Ziele und Grundsätze des Regionalplanes der Region Augsburg anwendbar.

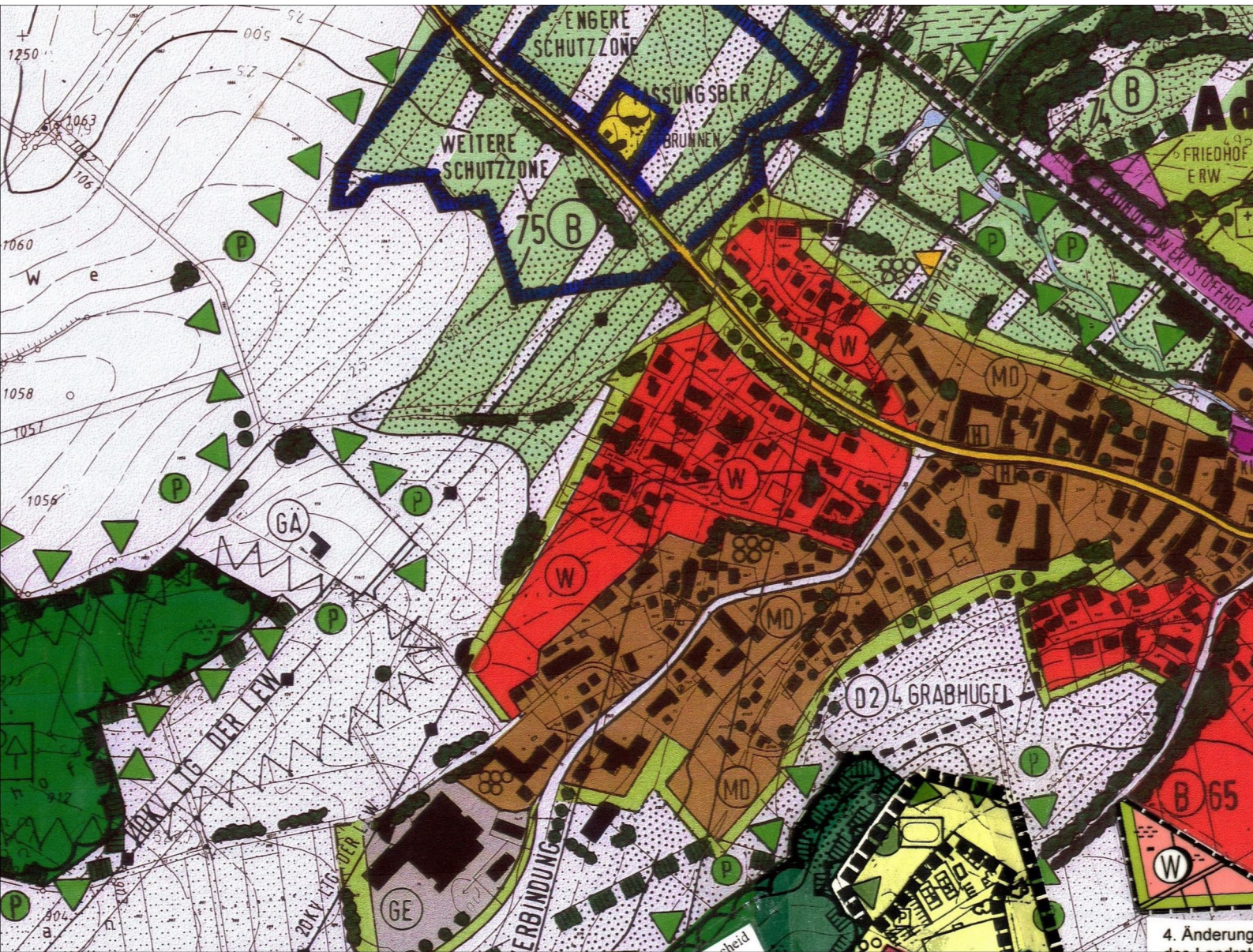
Mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird diesen Zielen und Grundsätzen entsprochen bzw. finden diese in der Planung entsprechend Berücksichtigung.

4 Erschließung

Das Plangebiet wird im Osten über die Straße „Am Saulefeld“ erschlossen.

5 Flächennutzungsplan (M 1:5000)

Auszug aus dem bisherigen wirksamen Flächennutzungsplan



B UMWELTBERICHT

1 Allgemeines

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Folgenden werden der Ist-Zustand und die zu erwartenden Auswirkungen im Hinblick auf eine spätere Realisierung der Bebauung ermittelt und beschrieben sowie die vorgesehenen Maßnahmen, die zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen notwendig sind. Die Einschätzung der Erheblichkeit erfolgt verbalargumentativ in den Stufen gering/mittel/hoch bzw. sinngemäßen Begrifflichkeiten. Soweit es für die jeweilige Art der Umweltauswirkung standardisierte Bewertungsverfahren gibt, wurden diese angewendet und in der nachstehenden Beurteilung mit einbezogen (z.B. Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ von 2021).

2 Schutzgut Mensch

2.1 Beschreibung

Der Änderungsbereich liegt im Westen von Adelsried angrenzend zur bestehenden Bebauung. Die Fläche wird als Grünland und in einem Teilbereich als Privatgarten genutzt. Im Westen befindet sich eine Gärtnerei. Umliegend grenzen weitere landwirtschaftliche Freiflächen. Die nördlich am Plangebiet verlaufende Straße „Weiherfeld“ ist als örtlicher Wanderweg ausgewiesen.

2.2 Auswirkungen

Grundsätzlich:

Für die Aussagen im Rahmen des Umweltberichts wird davon ausgegangen, dass für und durch das Bebauungsplangebiet keine Konfliktsituation mit den umliegenden Nutzungen besteht, da der Bebauungsplan im Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung geplant wird und der angrenzenden Gärtnerei kein lärmintensiver Betrieb zuzusprechen ist. Auch der ausgewiesene Wanderweg bleibt erhalten und kann weiterhin genutzt werden.

Planbedingter Fahrverkehr:

Planbedingt kann es infolge hinzukommender Wohngebäude zu einer Zunahme des Fahrverkehrs im Bereich der angrenzenden Bestandsbebauung kommen. Das zu erwartende Verkehrsaufkommen wurde überschlägig im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes „Schöner Mann“ auf Grundlage der angedachten Grundstückseinteilung der Planzeichnung berechnet. Im Ergebnis sind im Durchschnitt 9,87 Fahrten je h zu erwarten. Die ausführliche Herleitung kann dem Umweltbericht des Bebauungsplanes „Schöner Mann“ entnommen werden.

Die überschlägige Ermittlung versteht sich als exemplarische Berechnung zur Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen unterliegt weiteren verschiedenen Faktoren wie z.B. der individuellen Lebensführung der Einwohner (berufstätig ja/nein, Führerschein vorhanden ja/nein, tatsächliche Personenzahl je Haushalt, Haupt-An- und Abfahrtszeit, Anzahl der Pkw je Haushalt etc.) und kann abweichen.

Die ermittelte, geringe stündliche Verkehrszahl (unter 100 Fahrzeuge pro Stunde) lässt darauf schließen, dass der neu entstehende Verkehrslärm verträglich mit der Bestandsbebauung ist. Zudem ist davon auszugehen, dass sich das künftige zusätzliche Verkehrsgeschehen auf die drei Zufahrtsmöglichkeiten des Baugebietes verteilen wird, sodass die umliegende Bestandsbebauung nicht einseitig belastet wird.

2.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

3.1 Beschreibung

Die Lebensraumausstattung im Plangebiet ist bereits maßgeblich geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und die bestehende Bebauung des Ortes. Einige Gehölze sind im Plangebiet vorhanden.

Vögel:

Für Vögel ist das Plangebiet aufgrund seiner intensiven Nutzung und der Lage unmittelbar angrenzend an Siedlungsstrukturen von weitgehend untergeordneter Bedeutung. Es mangelt an einem ausreichenden Nahrungsangebot. Potenziell nutzbare Niststrukturen befinden sich im Bereich des Privatgartens mit angrenzender Hecke sowie im Bereich der Gehölze im Norden. Die Gehölze wurden am 06.03.2025 einer Strukturkartierung unterzogen, mit dem Ergebnis, dass keine Niststätten (Höhlen oder Nester) vorgefunden werden konnten. Insbesondere Offenlandarten finden zudem nur wenig annehmbaren Bedingungen, da bereits eine erhebliche Vorbelastung durch Vertikalkulissen (Bebauung, Gehölze, Freileitung) besteht, die die Lebensraumeignung erheblich einschränkt.

Reptilien und Amphibien:

Für Reptilien weist das Plangebiet aufgrund seiner bisherigen Nutzung keine geeignete Lebensraumausstattung auf (fehlen von trocken-warmen Bereichen, Eiablagestellen, Überwinterungsquartiere etc.). Auch Amphibien finden im Plangebiet keine geeigneten Bedingungen (keine Standgewässer vorhanden).

Fledermäuse:

Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung ist das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung wegen des geringen Blütenreichtums und damit einhergehender fehlender Insektenvielfalt kaum als Nahrungshabitat geeignet. Es ist davon auszugehen, dass mögliche Fledermausvorkommen sich auf die gut strukturierten und entsprechend den Lebensraumbedürfnissen ausgeprägten Waldbereiche im Umfeld sowie die innerörtlichen Gehölzstrukturen beschränken. Für eine Quartierbildung geeignete Strukturen bestehen aufgrund der Grünlandnutzung ebenfalls nicht. Im Rahmen der Strukturkartierung am 06.03.2025 konnten in den Gehölzen im Plangebiet keine Quartierstrukturen ermittelt werden. Sämtliche Bäume waren aufgrund ihres jungen Alters und der guten Vitalität ohne Höhlen oder Borkenlösungen. Es ist davon auszugehen, dass hierfür ebenfalls insbesondere die Ortschaft sowie umliegende Waldbereiche relevant sind.

Nähere Ausführungen sind dem Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung des Bebauungsplanes „Schöner Mann“ zu entnehmen.

Biotop- und Nutzungstypen:

Es herrscht intensive Grünlandnutzung vor. In der Mitte des Plangebietes besteht ein mesophiles Gebüsch sowie ein strukturreicher Privatgarten.

3.2 Auswirkungen

Vögel:

Aufgrund der unterordneten Bedeutung als Lebensraum ist keine Betroffenheit von planungsrelevanten Arten anzunehmen. Lebensstätten gehen aufgrund der Ergebnisse der Strukturkartierung nicht verloren. Lediglich die Entfernung/Überplanung der Bestandsgehölze führt zu einem Verlust von Strukturen für die Nahrungssuche bzw. von potenziellen Singwarten für Gehölzbrüter. Daher wird im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplanes darauf Augenmerk gelegt wieder ein entsprechendes Angebot an Strukturen bereitzustellen, die diesen Verlust ausgleichen. Nachteilige Auswirkungen auf die Avifauna sind somit nicht zu erwarten.

Reptilien und Amphibien:

Nachteilige Auswirkungen sind mangels einer Lebensraumeignung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fledermäuse:

Nachteilige Auswirkungen sind mangels einer Lebensraumeignung nicht zu erwarten. Aufgrund ihrer hervorragenden Manövrierfähigkeit ist auch nicht davon auszugehen, dass es bei Transferflügen der Tiere durch die zu erwartende Bebauung und den damit verbundenen Bauarbeiten zu einer Schädigung oder Tötung von Individuen kommt.

Biotop- und Nutzungstypen:

Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des parallel aufgestellten Bebauungsplanes ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 45.069 Wertpunkten. Dieser wird extern durch eine Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

3.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4 Schutzgut Boden

4.1 Beschreibung

Das Plangebiet ist nur punktuell im Bereich des Privatgartens baulich mit kleinen Nebengebäuden überprägt. Hier ist das natürliche Bodengefüge zerstört und die natürlichen Bodenfunktionen sind nicht mehr gegeben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist jedoch als Grünland genutzt. In diesem Bereich ist davon auszugehen, dass die Bodenprofile als weitgehend intakt angesehen werden können, da eine häufige Befahrung/Bewirtschaftung mit schweren Geräten und eine wendende Bodenbearbeitung im Gegensatz zu Ackerflächen ausbleibt. Es ist anzunehmen, dass aufgrund von Düngerausbringung das Nährstoffgefüge verändert ist.

Gemäß UmweltAtlas Bayern weisen die Böden im Plangebiet eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit auf.

4.2 Auswirkungen

Durch die Planung werden Böden durch Versiegelung und Überbauung in Anspruch genommen. Dadurch kommt es zu dauerhafte und nachhaltigen Veränderungen des Bodengefüges in Form von Abgrabungen, Zwischenlagerungen und/oder Auffüllungen. In den beanspruchten Bereichen gehen die Bodenfunktionen verloren und der Boden steht als Standort und Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt nicht mehr zur Verfügung. Der Austausch zwischen Bodenluft und Atmosphäre wird unterbunden, die Böden scheiden für die Filterung, Pufferung, Transformation und damit für die Reinigung des Sickerwassers gänzlich aus.²

Der Boden wird ferner dauerhaft der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen.

Aufgrund der Begrenzung der Flächeninanspruchnahme durch Festsetzung einer entsprechenden Grundflächenzahl im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplanes verbleiben jedoch nach Realisierung der Bebauung weiterhin unversiegelte Freibereiche.

4.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Boden sind Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

²Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (2012): Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in Niedersachsen. URL: <http://www.lbeg.niedersachsen.de/>

5 Schutzgut Wasser

5.1 Beschreibung

Im Plangebiet selbst befinden sich weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete. Der Grundwasserhaushalt ist im überplanten Bereich aufgrund der vorhandenen Freiflächen als weitgehend intakt einzuschätzen.

Infolge von Starkregen können gemäß UmweltAtlas Bayern im Plangebiet Fließwege mit geringem bis mäßigem Abfluss entstehen.

Gemäß UmweltAtlas Bayern ist das Wasserrückhaltevermögen des Bodens bei Starkniederschlägen im vorliegenden Plangebiet sehr differenziert (mittel bis sehr hoch).

5.2 Auswirkungen

Durch die baubedingte Oberflächenversiegelung wird die Versickerung von Niederschlagswasser, das Rückhaltevolumen und damit auch die Grundwasserneubildung in Teilen reduziert. Ferner kann bei Regenereignissen eine erhöhte Ableitung von Oberflächenwasser auf den versiegelten Flächen auftreten.

Von außen kommendes Oberflächenwasser kann jedoch durch die anzulegenden Gehölzstrukturen und bei entsprechender Ver- und Entsorgungsplanung z.T. abgefangen bzw. zurückgehalten werden. Zudem ist vorgesehen, das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im parallel aufgestellten Bebauungsplan einem Regenrückhaltebecken im Norden des Plangebietes zuzuführen, welches das Wasser gedrosselt wieder abgibt.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser kann zudem weiterhin auf den unbebauten Grundstücksteilen sowie in der öffentlichen Grünfläche versickern.

5.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

6 Schutzgut Klima und Luft

6.1 Beschreibung

In klaren, windschwachen Nächten kühlen sich aufgrund der langwelligen Ausstrahlung die Erdoberfläche und die darüber liegenden Luftschichten ab. Die Menge der erzeugten Kaltluft hängt in großem Maße auch von dem Bewuchs bzw. der Bebauung der Erdoberfläche ab. So haben Freiflächen (Wiesen- und Ackergelände) die höchsten Kaltluftproduktionsraten, Wälder sind schlechte Kaltluftproduzenten. Vielmehr wird ihnen eine Frischluft produzierende Funktion zugesprochen. Bebauten Flächen wird keine Kaltluftproduktion zugeordnet. Sie sind als sogenannte Wärmeinsel einzustufen.³

Das Plangebiet ist eine überwiegend landwirtschaftlich genutzte Grünfläche und somit ein Kaltluftproduzent. Landwirtschaftlich genutzte Freiflächen tragen ebenso zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Die Bestandsgehölze stellen kleinklimatisch ausgleichende Strukturen dar.

Die Bestandsbebauung ist hingegen der städtischen Wärmeinsel zuzuordnen.

6.2 Auswirkungen

Durch die zu erwartende Bebauung kann es vor allem bei andauerndem Sonnenschein zu einer starken Erwärmung der Dachflächen und versiegelten Bereiche kommen. Diese Wärme wird dann über die Nacht an die Umgebung abgegeben. Somit verliert die Fläche ihre Kaltluftentstehungsfunktion und die Wärmeinsel vergrößert sich. Zudem werden die Temperaturunterschiede in der Umgebung zwischen Tag und Nacht größer. Es ist somit mit einer Veränderung des lokalen Kleinklimas⁴ zu rechnen. Weitreichende Effekte sind jedoch nicht zu erwarten, da das Plangebiet aufgrund seiner Größe nur eine untergeordnete klimatische Funktion wahrnimmt. Grünordnerische Festsetzungen sollen ebenfalls dazu beitragen, dass kleinklimatisch ausgleichende Strukturen (Eingrünung, Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken) geschaffen werden.

³ GERTH, W.-P. (1986): Berichte des Deutschen Wetterdienstes Nr. 171. Klimatische Wechselwirkungen in der Raumplanung bei der Nutzungsänderung. Offenbach am Main.

⁴ Der Ausdruck bezeichnet die klimatischen Bedingungen, die in einer bestimmten Stadt, auf einem bestimmten Landstück oder Seestück herrschen. (Quelle: wetter.de)

6.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Klima und Luft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

7 Schutzgut Landschaft

7.1 Beschreibung

Das Landschaftsbild im Umfeld des Plangebietes ist insbesondere geprägt von der vorhandenen Bebauung, sich daran anschließenden landwirtschaftlichen Freiflächen und Gehölzstrukturen. Ebenso verläuft eine Freileitung entlang des Plangebietes. Die überplante Fläche befindet sich auf einer als Grünland genutzten Fläche und ist weitgehend ohne landschaftlich wertgebende Strukturelemente. Insgesamt kann von einer Vorbelastung und menschlichen Überprägung des Landschaftsbildes gesprochen werden.



Abbildung 1: Blick von Nordwesten auf den Änderungsbereich

7.2 Auswirkungen

Durch die geplanten Gebäude ergeben sich optische Wirkungen v.a. aus nördlicher und westlicher Blickrichtung. Durch die Lage angrenzend zum baulichen Bestand in Verbindung mit den vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen sollen optische Fernwirkungen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Planung nur wenig zusätzlich auf das Landschaftsbild um Adelsried wirkt.

7.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

8 Schutzgut Sach- und Kulturgüter

8.1 Beschreibung

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt.

8.2 Auswirkungen

Mit einem Antreffen kulturhistorisch bedeutsamer Objekte ist während des Baubetriebs nicht zu rechnen.

Sollte es wider Erwarten bei Bautätigkeiten zu Bodenfunden kommen, greift Art. 8 BayDSchG entsprechend.

8.3 Ergebnis

Für das Schutzgut Sach- und Kulturgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, wenn die Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes beachtet werden.

9 Wechselwirkungen

9.1 Beschreibung

Wechselwirkungen zwischen und innerhalb der Schutzgüter, die bereits vor der Realisierung des Vorhabens bestehen, prägen neben den vorhandenen Vorbelastungen den Ist-Zustand der Umwelt und sind dementsprechend im Rahmen der schutzgutbezogenen Darstellungen mit erfasst. So beeinflussen sich z.B. Klima und Vegetationsbedeckung gegenseitig, ebenso wie Wasserhaushalt und Vegetation oder Boden und Bewuchs. Die Pflanzendecke und der Wasserhaushalt wiederum stellen Existenzgrundlagen für die Tierwelt dar.

9.2 Auswirkungen

Auch durch die Auswirkungen der Planung ergeben sich Wechselwirkungen, die im Rahmen der schutzgutbezogenen Betrachtung erfasst wurden. Es ergeben sich insbesondere Wechselwirkungen durch die Flächenversiegelung, die das Bodengefüge verändert. Dies wirkt sich wiederum auf den Bewuchs aus, da der Boden nun als Lebensgrundlage entzogen wird. Auch wirkt sich die Bodeninanspruchnahme auf die Niederschlagswasserversickerung bzw. Grundwasserneubildung aus.

9.3 Ergebnis

Es sind Wechselwirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiter überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Gehölzbestand in der Mitte des Plangebietes würde verbleiben und vermutlich aufgrund bislang nicht vorgenommenen Pflegeschnitte überaltern. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht wünschenswerte Strukturanreicherung und Aufwertung kann bei gleichbleibender Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.

11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

11.1 Vermeidung, Minderung

- Die Festsetzung einer Eingrünung vermindert die Sichtwirkung und schafft neues Lebensraumpotenzial
- Bei entsprechendem Anwuchs ist die Eingrünung geeignet, anfallendes Oberflächenwasser in Teilen zurückzuhalten
- Ebenso wird durch das Regenrückhaltebecken eine ortsnahe Niederschlagsrückhaltung mit gedrosseltem Ablauf gewährleistet
- Die zeitliche Regelung für eine Gehölzentfernung im Rahmen des Bebauungsplanes vermeidet artenschutzrechtliche Konflikte

11.2 Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes „Schöner Mann“ extern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr.1843 Gemarkung Oberndorf am Lech, Gemeinde Oberndorf am Lech, Landkreis Donau-Ries. Die Fläche befindet sich im Ökokonto der AGENTUR Ausgleichsflächen & Ökopunkte SchoHa GmbH. Hier wird das intensiv genutzte Grünland in artenreiches Extensivgrünland überführt. Die Maßnahmenkonzeption ist den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Adelsried sieht verschiedene Wohnbauentwicklungsflächen im Süden und Osten des Ortes vor. Diese sind jedoch bereits mit Bebauungsplänen belegt und bereits bebaut bzw. werden diese gerade bebaut. Einzig der vorliegende Standort ist im Flächennutzungsplan noch als Wohnbauentwicklungsfläche ausgewiesen und bislang unbebaut. Planungsalternativen bestehen somit nicht.

13 Aussagen zur Umweltverträglichkeit

Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter erkennen.

Die Umweltverträglichkeit der Flächennutzungsplanänderung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.

14 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Änderungsbereich liegt im Westen von Adelsried und grenzt an die bestehende Bebauung. Es wird eine landwirtschaftlich genutzte und bereits punktuell bebaute Fläche überplant, die von einigen Gehölzen durchzogen/eingefasst ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde verzeichnet für das Plangebiet „Wohnbaufläche“, „Grünfläche“, „Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung“, „Grünland mit ökologischer Bedeutung“ sowie „Grünland mit besonderer ökologischer Bedeutung“. Der Änderungsbereich liegt vollflächig im Naturpark Augsburg-Westliche Wälder. Darüber hinaus bestehen jedoch keine Schutzgebiete oder anderweitige Schutzausweisungen.

Bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsart in ein allgemeines Wohngebiet kommt es zu nennenswerten Versiegelungen und Nutzungsintensivierungen.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ermöglicht noch keinen Eingriff, jedoch ist im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu erwarten, dass nach Schaffung des Baurechts Eingriffe durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung entstehen.

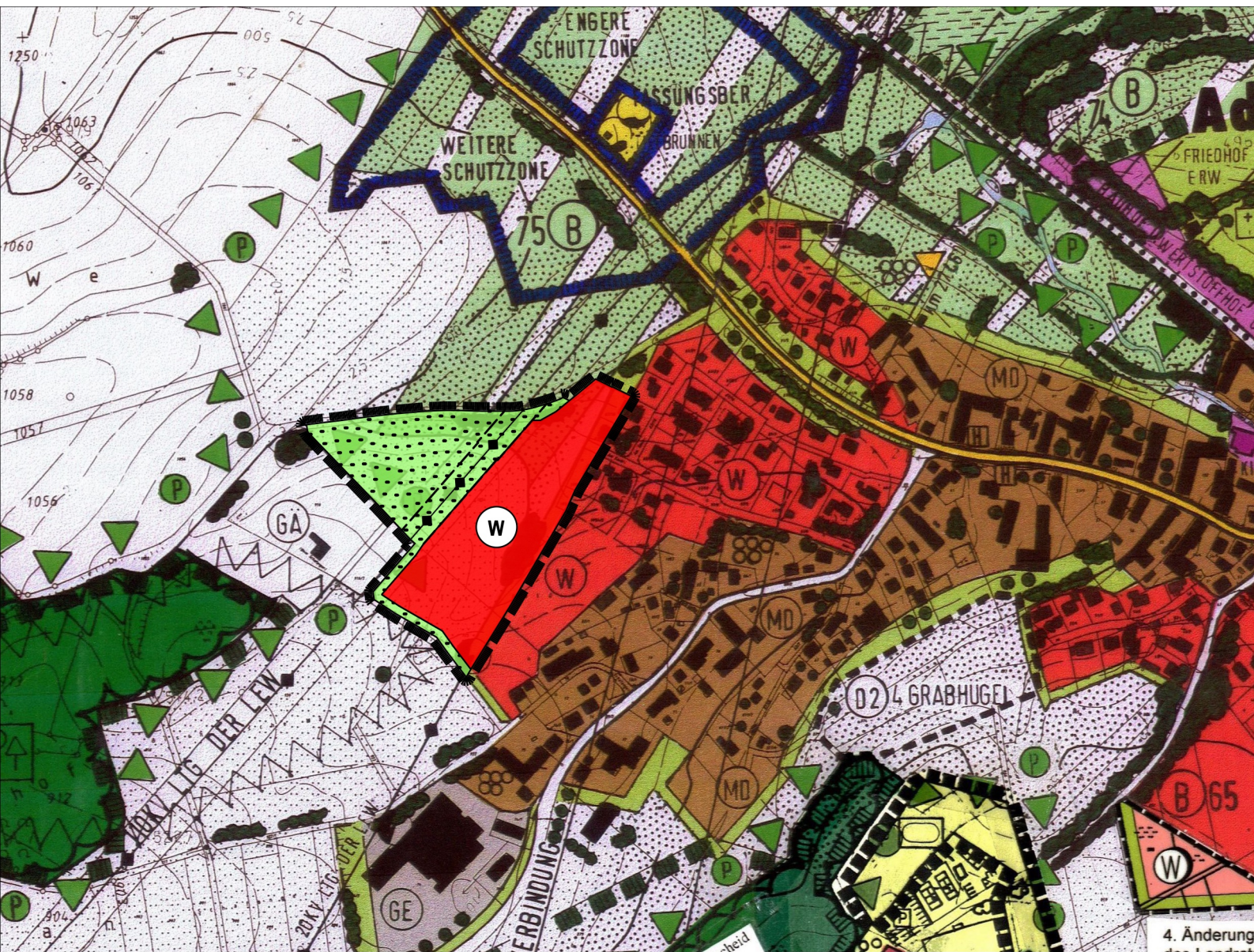
Die Auswirkungen sind aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flächen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen von überwiegend geringer Erheblichkeit.

Artenschutzrechtliche Konflikte werden bei Berücksichtigung und ordnungsgemäßer Umsetzung der Minderungsmaßnahmen nicht hervorgerufen.

Die Minderungsmaßnahmen in Form einer Eingrünung binden den Bereich in das Landschaftsbild ein, Schaffen neues Lebensraumangebot und vermindern die Auswirkungen auf den Boden und das Wasser. Der verbleibende Eingriff wird extern im Zuge des Bebauungsplanes „Schöner Mann“ auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1843 Gemarkung Oberndorf am Lech, Gemeinde Oberndorf am Lech, Landkreis Donau-Ries im Rahmen einer Ökokontomaßnahme ausgeglichen.

C FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG (M 1:5000)

Der FNP wird für den Bereich des Bebauungsplans „Schöner Mann“ wie folgt geändert.

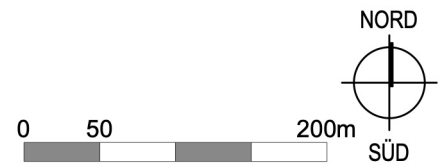


--- Geltungsbereich FNP-Änderung

W Wohnbauflächen

••••• Sonstige Grünflächen

--- Oberirdische Leitung mit
beidseitigem Schutzstreifen



Vorentwurf vom 25.03.2025

Entwurf vom

zuletzt geändert am

Adelsried, den

Kirchheim am Ries, den

.....
Sebastian Bernhard, 1. Bürgermeister
Gemeinde Adelsried (Siegel)

.....
Dipl.-Ing. Joost Godts
Planungsbüro Godts

D VERFAHRENSVERMERKE

1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat Adelsried hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauBG) in der öffentlichen Sitzung vom beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Schöner Mann“ zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Gemeinde Adelsried hat die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung in der Fassung vom gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom **bis einschließlich** Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Gemeinderat Adelsried hat am den Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom gebilligt und die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

4 Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom sowie die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **bis einschließlich** öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

5 Feststellungsbeschluss

Nach der abschließenden Behandlung der Anregungen stellt der Gemeinderat die Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom, **zuletzt geändert am** in seiner Sitzung am durch Beschluss fest.

Adelsried, den

.....
Sebastian Bernhard, 1. Bürgermeister

(Siegel)

6 Genehmigung

Das Landratsamt Augsburg hat die 7. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid

Nr. vom gem. §6 Abs.1 BauGB genehmigt.

Augsburg, den

(Siegel)

7 Aufgestellt / Ausgefertigt

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Flächennutzungsplanänderung durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Feststellungsbeschluss des Gemeinderates vom übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Adelsried, den

.....
Sebastian Bernhard, 1. Bürgermeister

(Siegel)

8 Wirksamwerden

Die Genehmigung gem. § 6 Abs. 5 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Mit der Bekanntmachung wird die Flächennutzungsplanänderung wirksam. Die Flächennutzungsplanänderung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Adelsried zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Adelsried, den

.....
Sebastian Bernhard, 1. Bürgermeister

(Siegel)