GEMEINDE OBERGRIESBACH

Landkreis Aichach-Friedberg

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Im Bereich des BP Nr. 22 „Straßmair Allee“

B) BEGRÜNDUNG
MIT **C) UMWELTBERICHT**

Auftraggeber: Gemeinde Obergriesbach

Fassung vom 16.01.2024

Projektnummer: 21061
Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT FÜR ORTSPLANUNG UND STADTENTWICKLUNG
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

B) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Lage, Beschaffenheit und Abgrenzung des Gebietes 3
3. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan 4
4. Übergeordnete Planungen und deren Berücksichtigung 4
5. Planinhalt 7

C) UMWELTBERICHT 9

1. Allgemeines 9
2. Bestandsaufnahme und Auswirkungen der Planung 9
3. Zusammenfassung 11

B) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Obergriesbach ist die planungsrechtliche Steuerung der Errichtung zweier Einfamilienhäuser und eines Doppelhauses. Im Ortsteil Zahling. Darüber hinaus soll ein Rückhaltebecken zur Entlastung der Kanalisation und zur Verhinderung von Überschwemmungen im Falle von Starkregenereignissen realisiert werden. Hierfür wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt, der mit den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmt.

2. LAGE, BESCHAFFENHEIT UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

Der Änderungsbereich der 6. Flächennutzungsplanänderung befindet sich am südlichen Ortsrand des Ortsteils Zahling der Gemeinde Obergriesbach. Er wird im Norden und Westen von der Straßmair-Allee, im Süden vom Griesbach und im Osten von landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. Wohnbebauung begrenzt.

Das Gelände fällt von seinem höchsten Punkt im Nordosten des Planbereiches auf 504 m ü. NHN um ca. 20 m ab, um im südöstlichen Bereich seinen Tiefpunkt bei 484 m ü. NHN zu erreichen.

Abbildung 1: Luftbild vom Planbereich (© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

3. RECHTSWIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergriesbach sind im nördlichen Teil des Planbereiches Flächen als Dorfgebiet und als Wohnbauflächen dargestellt, südlich hiervon ist eine Grünfläche mit drei Bestandsbäumen erkennbar. Der südlich hiervon gelegene Teil, in dem die Wohnbebauung realisiert werden soll, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, die weiter südlich, entlang des Griesbaches eine Darstellung aufweist, die auf eine besondere Bedeutung der landwirtschaftlichen Flächen für das Orts- und Landschaftsbild hinweist.

Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan (links) und x. Änderung des Flächennutzungsplanes (rechts), o. M.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

Nach der Strukturkarte des LEP 2020 gehört Obergriesbach zur Region Augsburg und liegt in der Nähe der Mittelzentren Aichach und Friedberg sowie der Metropole Augsburg im allgemeinen ländlichen Raum.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

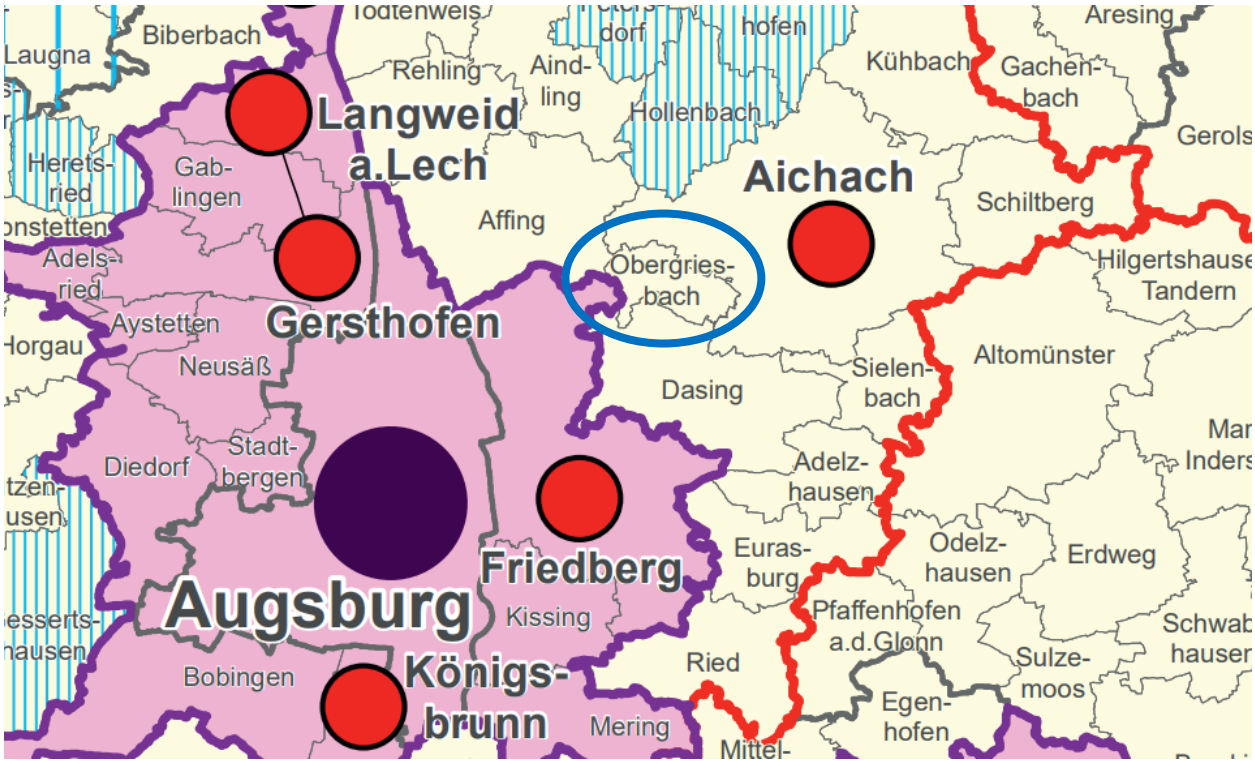

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2020

4.1.1 Raumstruktur

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, […], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

Gerade in Zeiten des ländlichen Strukturwandels, gekennzeichnet vom Übergang von Vollerwerbs- zu Nebenerwerbslandwirtschaft, teilweise auch in Verbindung mit der Aufgabe landwirtschaftlicher Hofstellen, entspricht die Festsetzungen eines dörflichen Wohngebietes im Bebauungsplan bzw. die Darstellung einer gemischten Baufläche im parallel geänderten Flächennutzungsplan diesem Grundsatz des LEP.

4.1.2 Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

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

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] (Z 3.3 LEP)

Auch diese Ziele und Grundsätze des LEP werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt, da sich der Planbereich an den südlichen Ortsrand anschließt. Da sich im Westen eine landwirtschaftliche Hofstelle nach Süden erstreckt und sich auch östlich des Planbereiches ein Wohnhaus befindet, kann von einer Arrondierung des Ortsrandes gesprochen werden. Einer Bandartige Siedlungsentwicklung kann so entgegengewirkt werden, Flächen im Innenort stehen nicht zur Verfügung.

4.1.3 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

Die Erschließung des Planbereiches kann über das bestehende örtliche Straßennetz und den Ausbau eines bereits bestehenden Privatweges sichergestellt werden, sodass ohne großen Aufwand die Verkehrsinfrastruktur sinnvoll erweitert werden kann.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Obergriesbach als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg in der Nähe der Kleinzentren Affing und Dasing und der Mittelzentren Aichach und Friedberg.

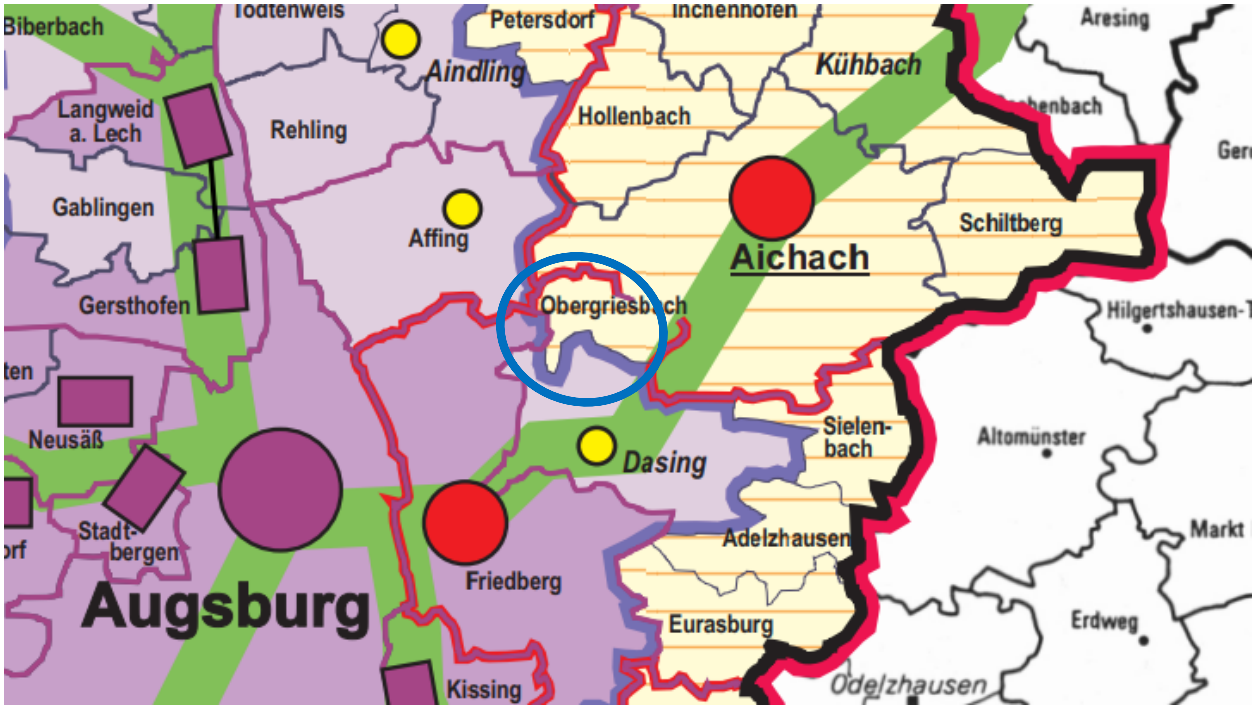

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Zwar ist der Planbereich selbst davon nicht betroffen, jedoch sind große Teile der Umgebung des Obergriesbacher Ortsteils Zahling als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

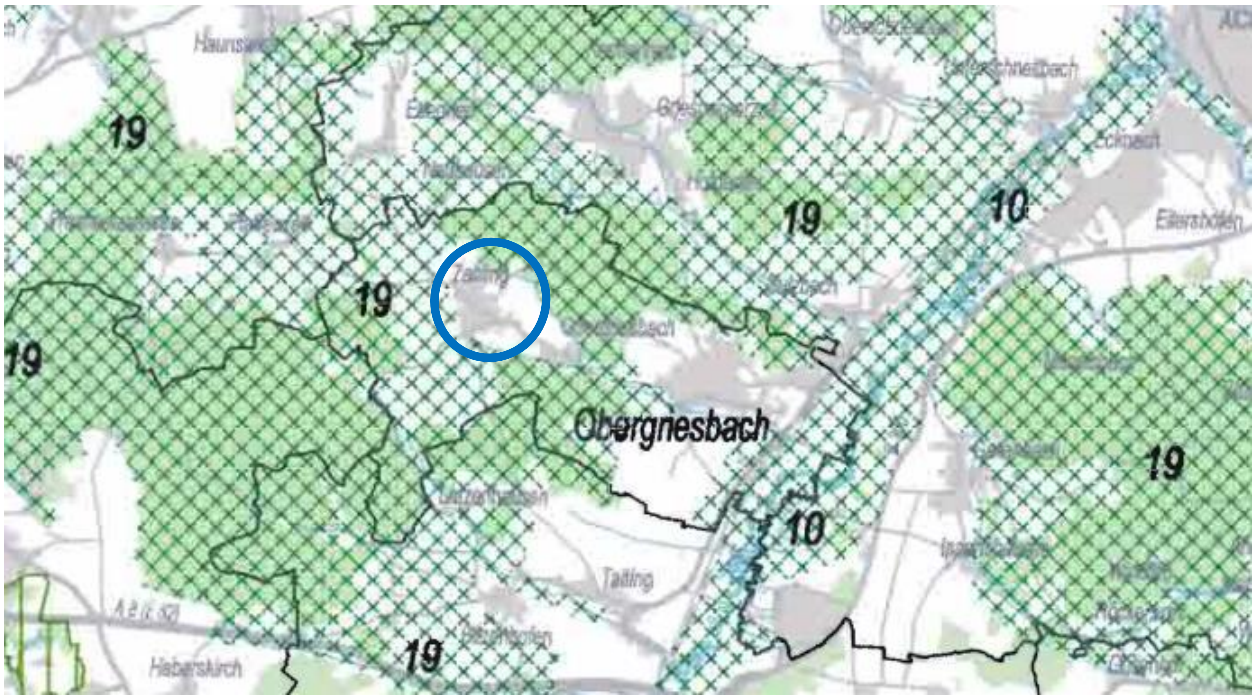

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

5. PLANINHALT

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Obergriesbach werden im Bereiche des Bebauungsplans Nr. 22 „Straßmair Allee“ im Ortsteil Zahling Flächen die bislang als Dorfgebiet bzw. Wohnbauflächen oder Flächen für die Landwirtschaft dargestellt waren, künftig als gemischte Bauflächen dargestellt, was dem im Bebauungsplan festgesetzten dörflichen Wohngebiet (MDW) entspricht. Flächen entlang des Griesbachs, die bislang als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt waren und die Standort der Rückhaltebecken entlang des Griesbachs werden sollen, werden mit der Änderung weiterhin als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt und mit einer Signatur für die Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses versehen. Da der bestehende Flächennutzungsplan der Gemeinde keine Ausgleichsflächen darstellt, wird die im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche wie auch die westlich der vorgesehenen Bebauung festgesetzte private Grünfläche als Grünfläche dargestellt. Die Ausgleichsfläche wird damit auch im Flächennutzungsplan weiterhin als Ortsrandeingrünung erkennbar bleiben.

5.1 Gemischte Bauflächen

Im nördlichen Bereich des Umgriffes werden für die allgemeine Art der baulichen Nutzung gemischte Bauflächen gem. § 1 Abs. Nr. 2 BauNVO dargestellt, worunter das im Bebauungsplan Nr. 22 „Straßmair Allee“ gem. § 5a BauNVO festgesetzte dörfliche Wohngebiet fällt. Hier befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, ein Gewerbebetrieb, bestehende Wohngebäude entlang der Straßmair-Allee sowie die neu zu bebauenden Grundstücke. Auch der zur

Erschließung der Baugrundstücke notwendige Privatweg, der in Teilen schon besteht, wird hier mit einer ihn umgebenden Grünfläche abgebildet.

5.2 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Entlang des Griesbachs wird eine Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses für die Rückhaltebecken abgebildet. Die Rückhaltebecken nehmen im Falle von Starkregenereignissen Wasser auf und geben es gedrosselt an den Vorfluter, den Griesbach, ab. So können Abflussspitzen abgefangen werden, wenn die Kanalisation die Wassermengen nicht mehr aufnehmen kann.

5.3 Ausgleichsflächen

Die Eingrünung des Ortsrands dient außerdem dem Ausgleich des durch den Bebauungsplan veranlassten Eingriffes in Natur und Landschaft, jedoch stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergriesbach keine Ausgleichsflächen dar, weshalb auch in der Änderung auf eine grafische Darstellung verzichtet wird. Die Ausgleichsflächen werden als Grünflächen übernommen, sodass die Ortsrandeingrünung auch im Flächennutzungsplan weiterhin erkennbar bleibt.

C) UMWELTBERICHT

1. ALLGEMEINES

Der Änderungsbereich ist im Norden entlang der Straßmair-Allee bereits bebaut. Hier befinden sich eine landwirtschaftliche Hofstelle, Gewerbe und einige Wohngebäude. Der Bereich der neu geplanten Wohngebäude ist derzeit unbebaut. Zum Griesbach hin fällt der Planbereich um ca. 20 ab. Durch Versiegelung ergeben sich vor allem Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser.

2. BESTANDSAUFNAHME UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die von der Planung betroffen sind. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen von potentiellen, geplanten Vorhaben in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

2.1 Arten- und Lebensräume, Schutzgebiete, Artenschutz

Es befinden sich weder Flora und Fauna Habitate, noch Natur- oder Landschaftsschutzgebiete oder Vogelschutzgebiete im Änderungsbereich. Auch kartierte Biotope oder Ökoflächen sind von der Planung nicht betroffen. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor. Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

2.2 Schutzgut Fläche

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Obergriesbach ist der nordwestliche Teil des Änderungsbereichs, wo sich die landwirtschaftliche Hofstelle befindet als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Daran grenzen in östlicher Richtung entlang der Straßmair Allee Wohnbauflächen, denen in südliche Richtung eine Grünfläche mit einigen dargestellten Bäumen vorgelagert sind. Diese Grünflächen stellen eine Eingrünung des Ortsrandes dar, die jedoch nie realisiert wurde. Östlich des Planbereiches wurde bereits ein Wohngebäude in „zweiter Reihe“ zur Straßmair Allee gebaut, weshalb die Errichtung weiterer Wohngebäude hier eine Lücke schließt. Die weiter südlich gelegenen Flächen, wo die neue Wohnbebauung entstehen soll, sind im Flächennutzungsplan bislang als Flächen für die Landwirtschaft abgebildet. Die Flächen entlang des Griesbachs sind als Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans werden künftig gemischte Bauflächen dargestellt, was der derzeitigen Situation des Nebeneinanders von Wohnen und Landwirtschaft

entspricht. Außerdem werden entlang des Griesbachs Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft abgebildet. Die neu dargestellten Grünflächen entsprechen somit dem neuen Ortsrand, der sich im Bereich der Rückhaltebecken entwickeln kann.

2.3 Schutzgut Boden

Gemäß der digitalen geologischen Karte von Bayern handelt es sich beim Großteil des Bodens im Planbereich um eine Geröllsandserie, bestehend aus Sand und Fein- bis Mittelkies (quarzdominiert) in wechselnden Verhältnissen. Um den Griesbach finden sich polygenetische Talfüllungen, bestehend aus Lehm oder Sand, z. T. kiesig. Durch die Darstellung gemischter Bauflächen sowie der privaten Erschließung kann Fläche versiegelt werden, wodurch Boden dauerhaft verloren geht. In diesem Sinne verliert der Boden in Teilbereichen seine natürliche Funktion als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, erfüllt sie jedoch als Lebensgrundlage des Menschen. Auch wird er in Teilen dem Naturhaushalt entzogen und steht nicht mehr als Abbau- Ausgleichs- und Aufbaumedium für die stoffliche Entwicklung zur Verfügung, wobei zu erwähnen ist, dass das Anlagen eines Regenrückhaltebeckens grundsätzlich zur Verbesserung der Wasserqualität im Griesbach beiträgt. Als Rohstofflagerstätte hatte der Boden in diesem Bereich nie eine herausragende Bedeutung, jedoch für die landwirtschaftliche Nutzung, der er entzogen wird. Im Sinne seiner Nutzungsfunktionen für Siedlungsflächen und sonstige öffentliche Nutzungen (Regenrückhalt) erfüllt der Boden im Planbereich weiterhin seine Funktionen, bzw. baut diese aus. Im Bereich der bereits bestehenden Bebauungen erbeben sich keine Änderungen. Auch im Bereich der Rückhaltebecken ergeben sich keine Verschlechterungen.

2.4 Schutzgut Wasser

Mit der Versiegelung des Bodens in Teilen des Planbereiches geht eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und eine Erhöhung des Oberflächenabflusses einher. Die Darstellung der Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft wird sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirken, da damit die benötigten Rückhaltebecken entstehen können.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Bereich der gemischten Bauflächen gehen landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, die ggf. eine Bedeutung für bestimmte Vogelarten hatte. Im Bereich der Ausgleichsfläche werden mit der Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzungen für einen neuen eingegrünten Ortsrand geschaffen, dessen Gehölze im Verbund mit angrenzenden Grünflächen stehen.

2.6 Schutzgut Klima / Luft

Die zusätzliche Versiegelung führt zu Aufheizungseffekten, der Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen kann dazu führen, dass die Frischluftentstehung beeinträchtigt wird. Jedoch sind hiervon nur kleine Teile des Planbereiches betroffen. Im Bereich der Grünflächen und Rückhaltemaßnahmen ergeben sich keine erheblichen, negativen Auswirkungen.

2.7 Schutzgut Mensch

Die Flächennutzungsplanänderung schafft die Grundlage für benötigten Wohnbau und ein verträgliches Nebeneinander landwirtschaftlicher Hofstellen und Wohnnutzungen. Die Rückhaltemaßnahme dient allen Bürgern, da sie Abflussspitzen entgegenwirken kann.

2.8 Schutzgut Landschaft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes kann die Verlagerung des Ortsrandes nach Süden und die Arrondierung der bestehenden Bebauung als Ziel definiert werden. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich dadurch nicht.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

3. ZUSAMMENFASSUNG

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Fläche	Gering
Boden	Gering
Wasser	Gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine