



## **GEMEINDE ERDWEG**

### **15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS**

#### **IM BEREICH HOF NORD Fl.Nr. 485 GEMARKUNG EISENHOFEN**

### **BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT**

## **Entwurf**

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann  
aventinstraße 10, 80469 münchen  
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

.....

Fassung vom: 19.06.2018

geändert am: 25.09.2018

**GEMEINDE ERDWEG**  
**15. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS IM BEREICH HOF NORD,**  
**Fl.Nr. 485, GEMARKUNG EISENHOFEN**

**BEGRÜNDUNG**

**1) Anlass, Sinn und Zweck der 15. Flächennutzungsplanänderung**

Auf dem Grundstück Fl.Nr. 485 des Ortsteils Hof, in der Gemarkung Eisenhofen, wird seit vielen Jahren eine Damwildzucht betrieben. Das Gebäude das bisher den Tieren als Unterstand und Futterplatz diente, ist in baufälligem Zustand und soll durch ein neues Gebäude identischer Grundfläche ersetzt werden.

Das neue Gebäude soll an einem anderen Standort, nördlich des Wohngebäudes des Züchters entstehen, da während der Bauzeit das alte Gebäude weiterhin seine Funktion erfüllen muss. Der Standort liegt jedoch außerhalb der im Flächennutzungsplan dargestellten Dorfgebietsfläche, auf der eine Bebauung realisiert werden könnte.

Städtebauliches Ziel ist nicht nur der Erhalt der Damwildhaltung an diesem Standort, sondern auch die weitgehende Freihaltung des Bereichs nördlich des denkmalgeschützten Schlosses von baulichen Anlagen. Insoweit ist eine Verlagerung der bisherigen Damwildhalle vom Nachbereich des Schlosses weiter nordöstlich wünschenswert.

Da dies wegen der Lage des neuen Standorts im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und wegen der hohen Anforderungen des § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB nach Auskunft des Landratsamtes nicht ohne weiteres möglich ist, soll die Zulässigkeit der Verlagerung des Standorts der Damwildhalle durch eine entsprechende Bauleitplanung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Sinne des § 12 BauGB sowie durch eine parallele 15. Änderung des bisherigen Flächennutzungsplans sichergestellt werden.

Dazu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 19.06.2018 die Aufstellung der 15. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

**2) Lage des Geltungsbereiches der 15. Flächennutzungsplanänderung**

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich an der nordwestlichen Siedlungsgrenze des Ortsteils Hof der Gemeinde Erdweg innerhalb der Gemarkung Eisenhofen. Er wird auf der Ostseite durch die Schloßstraße begrenzt. Die Südgrenze bildet die Nordkante des bestehenden Wohngebäudes mit der Hausnummer 11. Die Westgrenze verläuft entlang der Südwestseite des bestehenden Damwildunterstands, welcher abgebrochen werden soll. Die Nordgrenze verläuft in etwa 26 m Abstand parallel zur Nordkante des bestehenden Wohngebäudes mit der Hausnummer 11.

Innerhalb des Geltungsbereichs der FNP-Änderung befindet sich das Bodendenkmal D-1-7633-0140, welches im Bodendenkmalkataster als „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses Eisenhofen und Hof und seiner Vorgängerbauten“ geführt wird.

**3) Planungsrechtlicher Inhalt der Änderung**

Die derzeitige Darstellung des Dorfgebietes im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Erdweg endet an der nordwestlichen Gebäudekante des abzubrechenden Wildunterstandes auf Fl.Nr. 485 und verläuft in nordöstlicher Verlängerung dieser Kante bis zur Schloßstraße. Nördlich daran angrenzend ist eine baumbestandene Grünfläche dargestellt, die bis an die nördlichen Grenzen der Fl.Nr. 485 reicht.

Um dem Ableitungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Folge zu leisten, wird der Flächennutzungsplan deshalb parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert und das Dorfgebiet geringfügig nach Norden erweitert.

#### **4) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB**

##### **A) Inhalt und Ziele der 15. Flächennutzungsplanänderung**

Mit der 15. Flächennutzungsplanänderung beabsichtigt die Gemeinde Erdweg, am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hof, die übergeordneten planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu schaffen, dessen Ziel die Errichtung einer Damwildhalle nördlich des bestehenden Wohngebäudes mit Garage auf Fl.Nr. 485 sowie einer Unterkellerung des Bereiches zwischen der Damwildhalle und der bestehenden Garage als Tankraum ist.

##### **B) Darstellung der in den Fachplanungen und Fachgesetzen festgelegten Umweltschutzziele**

In vorliegendem Umweltbericht erfolgt eine Abschichtung der vorhandenen übergeordneten Fachplanungen (FNP, Regionalplan) welche derzeit vorhanden sind.

Darüber hinaus wurden die Umweltschutzziele der nachstehenden Fachplanungen bzw. Fachgesetze der Planung zu Grunde gelegt:

- BauGB
- BauNVO
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- BImSchG
- BayDSchG
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan,

Der geänderte Flächennutzungsplan stellt die zur Überplanung beabsichtigte Fläche als ca. 500 m<sup>2</sup> große nördliche Erweiterung des dargestellten Dorfgebiets dar.

So wird in diesem Bereich durch die übergeordnete Bauleitplanung die Möglichkeit einer Mischung von Wohnnutzung und Hirschezucht ermöglicht.

Die Umweltbetrachtung beschränkt sich allein auf die geringfügige nördliche Erweiterung des Dorfgebiets, da alle anderen Flächennutzungsdarstellungen bereits vorhanden bzw. genehmigt sind und keinen Eingriff auslösen.

##### **C) Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Für eine Prüfung des Artenschutzes wird nachfolgend untersucht, ob durch die Verwirklichung der Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie bzw. für die Europäischen Vogelarten i. S. des Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Nachweise aus ASK oder Biotopkartierung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand im Planungsgebiet nicht vor.

Durch geringfügige Flächenerweiterung des Dorfgebiets um ca. 500 m<sup>2</sup> und deren Lage zum bestehenden Siedlungsrand und den bestehenden Weideflächen für das Damwild erscheint es bereits ohne weitergehende (vogelkundliche) Untersuchungen sichergestellt, dass sich die Lebensraumausstattung nach Erweiterung des Dorfgebiets und Durchführung der Maßnahme nicht verschlechtert.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie und Arten nach Bundesartenschutzverordnung sind die Verbotstatbestände nach § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Demnach ist keine Befreiung nach § 62 BNatSchG erforderlich. Die Erweiterung des Flächennutzungsplans ist aus Sicht der des speziellen Artenschutzes zulässig.

## D) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung und Bewertung erfolgt verbal argumentativ und wird in Form von drei Stufen nämlich geringe - mäßige – und – hohe – Umwelterheblichkeit bewertet und beschränkt sich auf die neu ausgewiesenen Eingriffsflächen.

### **Schutzgut Vegetation und Fauna**

#### A) *Bestand:*

Stark geneigte Grünlandfläche mit Zufahrt zum alten Damwildunterstand.

#### B) *Baubedingte Auswirkungen:*

Verlust von Grünfläche durch die geringfügige Erweiterung der Siedlungsfläche nach Norden.

#### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Geringer Verlust von belebtem Boden durch die geplante Renaturierung alter Bau- und Zufahrtsflächen.

#### C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Renaturierung ehemals überbauter Flächen, Überschüttung der Unterkellerung mit durchwurzelungsfähigem Boden, Erhalt der bestehenden Bäume und deren Schutz während der Bauzeit.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **gering***

### **Schutzgut Boden**

#### A) *Bestand:*

Die Oberböden weisen im Bereich der Weideflächen eine anthropogene Überprägung auf und sind von geringer Bedeutung.

Standortpotential für die natürliche Vegetation: mittel

Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen: gering

Natürliche Ertragsfähigkeit als landwirtschaftlicher Boden: gering

#### B) *Baubedingte Auswirkungen:*

Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden im Bereich der Erweiterung des Dorfgebietes.

#### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

Dauerhafte Versiegelung des Bodens im Bereich der Erweiterung des Dorfgebietes.

#### C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Geringe Ausweisung von Grundfläche (< 0,35) im Verhältnis zum Baugrundstück, Auflagen zu Renaturierungsmaßnahmen auf bisher überbauten Flächen im Bereich abzubrechender alter Gebäude (Damwildunterstand).

*Bewertung der Umwelterheblichkeit im Mittel: **gering***

### **Schutzgut Wasser**

#### A) *Bestand:*

Das höchste Grundwasser (HHW) im Planungsgebiet liegt weit unter dem Gelände und wird von geplanten baulichen Maßnahmen im Bereich der Kellergeschosse nicht tangiert.

#### B) *Baubedingte Auswirkungen: **gering***

#### *Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

geringfügige Reduzierung der Grundwasserneubildung

#### C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Niederschlagswasser wird über die belebte Bodenzone vorgereinigt. Das Trennsystem ermöglicht eine Rückführung der Niederschläge in das Grundwasser und damit die Grundwasserneubildung.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: gering*

### **Schutzgut Klima/Luft**

A) *Bestand:*

Das Planungsgebiet hat hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft keine lokalklimatische Bedeutung.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*

keine

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

keine

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

keine

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: keine*

### **Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung**

A) *Bestand:*

Die Lage der Erweiterung des Dorfgebiets nach Norden am Ausläufer des Schlosshügels und das nach Norden fallende Gelände erlauben eine gute Einsicht auf den nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hof von den nördlich und westlich benachbarten Weilern und Ortsteilen.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*

Durch die topographische Situation werden neue Gebäude auf der Erweiterungsfläche den nördlichen Ortsrand des Ortsteils Hof wesentlich mitprägen.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

keine

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Abschirmende Baumneupflanzungen

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: mäßig*

### **Schutzgut Mensch/Lärm/Geruch**

A) *Bestand:*

Auf das Planungsgebiet wirken keine Immissionen irgendeiner Art ein. Es ist sicherzustellen, dass auch von den Erweiterungsflächen nennenswerte Emissionen ausgehen.

B) *Baubedingte Auswirkungen:*

Beeinträchtigung durch Baulärm und Staub.

*Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:*

keine

C) *Vermeidungsstrategien und Bewertung:*

Keine notwendig

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: keine*

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **A) Bestand:**

Im Bereich des Planungsgebiets sind Bodendenkmäler kartiert (Denkmalnummer D-1-7633-0140, „untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich des ehem. Hofmarkschlosses Eisenhofen in Hof und seiner Vorgängerbaute“)

### **B) Baubedingte Auswirkungen:**

Zerstörung evtl. vorhandener, noch nicht bekannter Bodendenkmale

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:**

Dauerhafte Beseitigung evtl. vorhandener Bodendenkmalen vom Originalstandort

### **C) Vermeidungsstrategien und Bewertung:**

Hinweise im Bebauungsplan auf die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung des Baufeldes der neuen Damwildhalle.

*Bewertung der Umwelterheblichkeit: **mäßig***

## **E) In Betracht kommende alternative Planungsmöglichkeiten**

Bezüglich der Lage der Erweiterungsflächen des Dorfgebiets:

Eine Neuerrichtung des bisherigen Damwildunterstands an gleicher Stelle, ist durch die funktionelle Notwendigkeit dessen Erhalts bis zur Fertigstellung eines Neubaus, ausgeschlossen.

Durch die Erweiterung des Dorfgebiets nach Norden, ergibt sich die Möglichkeit das alte Damwildgebäude abzureißen und Flächen in der räumlichen Nähe zum Baudenkmal des Schlosses freizuhalten.

## **F) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die derzeit räumliche Nähe des baufälligen Wildunterstands zum Schloss bleibt bestehen.

## **G) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

*Einstufung des Gebietes entsprechend seines Zustandes und der Planung*

Die Erweiterung des Dorfgebietes nach Norden befindet sich wegen des hängenden Geländes in einem Bereich schlecht nutzbarer Weideflächen. Der Eingriff findet in einem Bereich statt, der bereits im Zuge des Neubaus des südlich bestehenden Wohngebäudes künstlich aufgefüllt wurde.

*Geplante Vermeidungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen*

Im Bereich des alten Damwildunterstands soll die bisher überbaute Fläche renaturiert und in eine Grünfläche zurückgeführt werden.

Im Bereich der nördlichen Neubaufassaden sollte eine abschirmende Baumpflanzung aus Laubgehölzen festgesetzt werden, um einen weichen Übergang des baulichen Siedlungsrandes zur freien Landschaft zu erhalten.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßnahmen kann auf einen weiteren Ausgleich verzichtet werden.

## **H) Methodik**

Folgende Materialien bzw. technische Verfahren oder Gutachten fanden bei der Umweltprüfung Verwendung:

- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“,
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“,
- Aussagen der Geodaten zu Bodendenkmälern,

- Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)

## I) Monitoring

Nach Erweiterung des Dorfgebietes nach Norden sollte für folgende Schutzgüter die Prüfung unvorhergesehener erheblicher Umweltauswirkungen erfolgen:

Schutzgut	Maßnahme zur Überwachung
Landschaftsbild	Überprüfung der Entwicklung der Ortsrandeingrünung

## K) Zusammenfassung

### Naturhaushalt

Den beschriebenen Beeinträchtigungen sollte durch einige im folgenden Bebauungsplan festgesetzte Vermeidung- und Minderungsmaßnahmen begegnet werden:

Festsetzung versickerungsaktiver Beläge, Rückhalt von Niederschlagswasser durch Trennsystem und vorrangige Muldenversickerung usw.

Neue bauliche Anlagen sollten zum Ortsrand hin abgepflanzt werden, bisher überbaute Flächen in Grünflächen zurückgeführt werden.

### Maßnahmen

Der Schwerpunkt der nach Realisierung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation verbleibenden Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens liegt beim Schutzgut *Landschaftsbild*.

### Ergebnis:

Die Schutzgüter Klima/Luft Mensch/Lärm dürften durch die Planung nicht berührt werden.

Die verbleibenden Umweltauswirkungen auf die sonstigen Schutzgüter können nach Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen in der Summe als überwiegend **gering** bewertet werden.

### Tabellarische Zusammenstellung:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- bzw. betriebsbedingte Auswirkungen
Fauna/Flora	gering	gering
Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Klima/ Luft	keine	keine
Landschaftsbild, Erholung	mäßig	mäßig
Mensch/Lärm	keine	keine
Kultur- u. Sachgüter	gering	gering

München, den 25.09.2018

Erdweg, den 25.09.2018

.....  
Der Planer

.....  
Der Erste Bürgermeister Christian Blatt