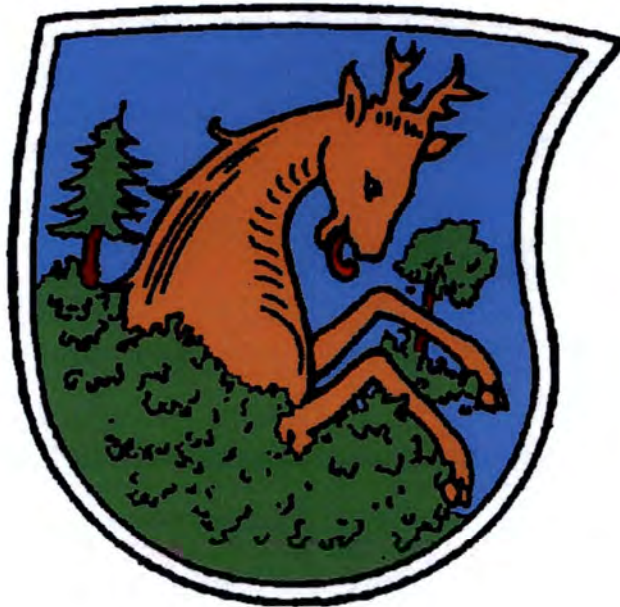


Markt Neuburg

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan "Bei der Gasse" Wattenweiler Markt Neuburg a. d. Kammel

Umweltbericht

Fassung vom 16.12.2014

Mit redaktionellen Änderungen vom 24.03.2015

**Markt Neuburg a. d. Kammel
Bergstr. 2
86476 Neuburg a. d. Kammel**

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

INHALT

Umweltbericht nach § 2Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

1 Einleitung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Kurzdarstellung
- 1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt - Monitoringkonzept
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

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

1. Einleitung:

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens.

1.2.1 Veranlassung

Der Markt Neuburg möchte mit diesem Bebauungsplan vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf die Gemeinde zugekommen sind, die Möglichkeit bieten, hier in Neuburg OT Wattenweiler zu bauen. Der Markt Neuburg kann im Ortsteil Wattenweiler momentan keine baureifen Grundstücke anbieten. Deshalb beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bei der Gasse“ - Gemarkung Wattenweiler.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur zu sichern.

Die plangegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgetragen.

Im Geltungsbereich des Baugebietes befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Wattenweiler):

teilweise:	Fl. Nr. 556	Grünfläche
	Fl. Nr. 700	Grünfläche
teilweise:	Fl. Nr. 694	Entwässerungsgraben
teilweise:	Fl. Nr. 695	Feldweg
teilweise:	Fl. Nr. 569	Raiffeisenstraße

1.2.2 Lage und Größe des Baugebiets

Das Plangebiet liegt auf der westlichen Hangseite des Günstals im Osten des Ortsteils Wattenweiler der Gemeinde Neuburg.

Das geplante Gebiet des Bebauungsplans „Bei der Gasse“ umfasst ca. 1,3 ha.

1.2.3 Art der geplanten Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3,4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

1.2.4 Beschaffenheit des Gebietes

Topographie

Das Baugebiet zeigt sich als leichte bis mittlere Hanglage mit Gefälle in nördlicher und westlicher Richtung. Die plangegegenständlichen Flächen sind topographisch als leicht bis mittelstark hängend zu betrachten. Das Grundstück weist von Südosten nach Nordwesten, auf ca. 40 m, ein Gefälle von ca. 2,0 – 3,5 m auf. Die Höhenlage des Gebiets liegt auf ca. 493,50 – 504,00 müNN.

Derzeitige Nutzung

Das Grundstück Fl. Nr. 700 wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche intensiv genutzt. Der Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 556, ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen, wird derzeit als Grünland genutzt.

Boden, Grundwasser

Der Boden besteht größtenteils aus Lößlehm und kann im allgemeinen als gut tragfähig angesehen werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich.

Mit Grundwasser ist nicht zu rechnen. Aufgrund der Hanglage ist nicht auszuschließen, dass vereinzelt Schichtenwasser in geringen Mengen auftreten kann.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabensrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Das Plangebiet wird begrenzt, im südwestlichen Bereich, im Westen und Norden durch ein allgemeines Wohngebiet, im Südosten und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Die im Südosten und Nordosten an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu einer gezielten Ableitung der Niederschlagswässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

Bundesnaturschutzgesetz

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Das Baugebiet „Bei der Gasse“ - Gemarkung Wattenweiler wird den Ortsbereich nach Südosten hin zur freien Natur endgültig abschließen. Die ortsplanerischen Ziele sehen in diese Richtung keine weitere Entwicklungsmöglichkeit.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Deshalb ist anzustreben, dass in Richtung Südosten und Nordosten des Baugebiets ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird. Dies kann am besten durch möglichst breite und locker gestaltete Randeingrünungen erreicht werden. In vorliegender Bauleitplanung ist dies durch die Anlegung einer 15 m breiten Streuostwiese gegeben.

Auf eine Durchgrünung des gesamten Baugebiets mit entsprechenden Großbäumen ist bei der Realisierung des Baugebietes zusätzlich großer Wert gelegt. Insbesondere sind entlang der Erschließungsstraßen Großbäume als Straßenbegleitgrün vorgesehen.

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bei der Fläche des Plangebietes handelt es sich um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen als Grünland. Ranken- und Biotopstrukturen sind im Plangebiet nicht betroffen. In einem Abstand von ca. 80 m zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Waldfläche.

Landschaftsplan

Der Markt Neuburg verfügt über keinen Landschaftsplan.

Das plangegenständliche Wohngebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, welcher in der Ausgleichsbewertung und Festsetzung des Kompensationsfaktors für die Ausgleichsfläche Berücksichtigung findet.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Die plangegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet vorgetragen.

Das Plangebiet liegt auf der westlichen Hangseite des Günztals im Osten des Ortsteils Wattenweiler der Gemeinde Neuburg. Die plangegenständlichen Flächen sind topographisch als leicht bis mittelstark hängend zu betrachten. Das Grundstück weist von Südosten nach Nordwesten, auf ca. 40 m, ein Gefälle von ca. 2,0 – 3,5 m auf. Die Höhenlage des Gebiets liegt auf ca. 493,50 – 504,00 müNN.

Das Plangebiet wird begrenzt, im südwestlichen Bereich, im Westen und Norden durch ein allgemeines Wohngebiet, im Südosten und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke.

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,**
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,**

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Wiesenflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützte Pflanzenarten festzustellen.	Wie vor, sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um landwirtschaftlich nutzbare Wiesenflächen mit geringer bis mittlerer Hanglage und guter Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen der Oberflächen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern.

Luft	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	
Klima	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten	
Wirkungsgefüge zwischen ihnen	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
Landschaft	Der derzeitige Zustand des Planbereichs zeigt sich als strukturarme, landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünfläche, auf der westlichen Hangseite des Günstals. Gehölzsäume und anderweitige naturraumprägende Elemente innerhalb des Planbereichs sind nicht vorhanden. In einem Abstand von ca. 80 m zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Waldfläche. Das geplante Wohngebiet stellt einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.	Die sich durch das geplante Baugebiet sich entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen zusätzlich bebauten Ortsbereich. Hierdurch wird sich keine erhebliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben.
biologische Vielfalt	Nicht betroffen	

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Durch den Bebauungsplan werden sich keine wesentlichen umweltbezogenen

**Auswirkung/
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt ergeben.

gen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser, keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

keine

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Emissionen

Das Baugebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Anspruch auf Ver- und Entsorgung sowie zu Energieverbrauch.

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser, keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Abfälle

Bei dem geplanten Wohngebiet ist mit dem üblichen Anfall von Abfällen wie Hausmüll zu rechnen.

Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Marktes Neuburg bzw. des Landkreises Günzburg zu erfolgen

Abwässer

Außer den üblichen Hausabwässern aus den Toilettenanlagen und dem anfallenden Niederschlagswasser falle keinerlei besonderen Abwässer an.

Die Gemeinde Neuburg besitzt im Plangebiet ein funktionsfähiges Entwässerungssystem, als Trennsystem.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu beachten.

**Auswirkung/
Abwägung**

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Land-
schaftsplan**

Der Markt Neuburg verfügt über keinen Landschaftsplan.

**Auswirkung/
Abwägung**

Sonstige

Nicht betroffen

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

**Auswirkung/
Abwägung**

Die vorliegende Bauleitplanung führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch

Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Zusammenfassung

Durch die Bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Baugebiet als Wohngebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen im Bezug auf Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit den geplanten Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, im Rahmen des § 15 Abs.2 BnatSchG, innerhalb des Baugebietes ausgeglichen sind.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich auf Grund der derzeitigen Nutzung des Plangebiets keine besonders positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nach § 15 Abs.2 BnatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurück bleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, wird verwiesen.

Aus naturschutzfachlicher Sicht betrachtet ist das Plangebiet als sensibler Naturraum zu sehen. Es handelt sich um eine Außenbereichslage.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Die Ausgleichsflächen sind für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu sichern.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Erreichung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen zur freien Natur sind bei den, sich zur freien Landschaft hin, ergebenden endgültigen Ortsrändern, ausreichend breite Grüngürtel zu schaffen. Im Besonderen ist hier ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fassung vom Januar 2003) vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandaufnahme

Das Plangebiet liegt auf der westlichen Hangseite des Günztals im Osten des Ortsteils Wattenweiler des Marktes Neuburg. Die plangegegenständlichen Flächen sind topographisch als leicht bis mittelstark hängend zu betrachten. Das Grundstück weist, von Südosten nach Nordwesten, auf ca. 40 m, ein Gefälle von ca. 2,0 – 3,5 m auf. Die Höhenlage des Gebiets liegt auf ca. 493,50 – 504,00 müNN.



Blickrichtung von Südwesten



Blickrichtung von Westen



Blickrichtung von Nordwesten



Blickrichtung von Nordosten

Eingriffsflächen: Eingriffsfläche **7.740,0 m²**

Berechnung der geplanten Eingriffsflächen: Siehe (Anlage 1)

Die Einstufung der Fläche wird wie folgt vorgenommen:

Grünlandfläche, landwirtschaftlich intensiv genutzt – Eingriffsfläche

Schutzgebiet	Einstufung	Bedeutung des Gebietes für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie und Kompensationsfaktor
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	geringe Bedeutung	Kat. I/ unterer Wert
Boden	Anthropogen überprägter Boden	mittlere Bedeutung	Kat. II/ unterer Wert
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	mittlere Bedeutung	Kat. II/ unterer Wert
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung	Kat. I/ unterer Wert
Landschaftsbild	Ausgeräumte, hügelige Wiesenflächen	mittlere Bedeutung	Kat. I/ mittlerer Wert
Gesamtbewertung		geringe - mittlere Bedeutung	Kat. I/mittlerer Wert

Einstufung: Kategorie I mittlerer Wert

Durch die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Sickerfähige Versiegelungen von befestigten Bauflächen
- Naturnahe Gestaltung der Grünflächen
- Anlegung einer massiven Eingrünung

Kann der Kompensationsfaktor um 0,05 gesenkt werden

Ermittlung des Kompensationsfaktors

Beeinträchtigung

- Niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad (GRZ < 0,35 Typ B)
- Gebiet mittlerer Bedeutung (hügelige Wiesenlandschaft)
- Kat. I/ mittlerer Wert Typ A
- **Kompensationsfaktor 0,35**

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Beeinträchtigte Fläche	Fläche		Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
Beeinträchtigung	7.740,0 m ²	x	0,35	2.709,00 m ²
Beeinträchtigung ges.	7.740,0 m²			
Ausgleichsflächenbedarf gesamt				2.709,0 m²

Berechnung der geplanten Ausgleichsfläche: Siehe (Anlage 2)

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt	7.740,0 m²
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt	2.709,0 m²
Ausgleichsfläche A1, innerhalb des Plan- gebiets auf Fl. Nr. 700 Gemarkung Wattenweiler	2.730,0 m²

Die erforderlichen Ausgleichsflächen A1 ist wie in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt zu erbringen.

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen innerhalb des Baugebietes

Streuobstwiese Teilfläche der Fl. Nr. 700. (A1)

Auf der als Ausgleichsmaßnahme festgesetzten Ausgleichsfläche A1 der öffentlichen Grünfläche ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Baumbestandsdichte von 2 – 3 Obstbäumen (Hochstamm) je 100 m² vorzuweisen, dabei sollen unterschiedliche Obstsorten zur Anwendung kommen. Die Flächen unter den Obstbäumen sind als extensives Grünland dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Diese Streuobstwiese muss 2 mal jährlich (Mitte Juni – Anfang August) gemäht werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Es darf auf der Wiesenfläche keine Düngung erfolgen. Pflanzenschutzmaßnahmen sind nicht zulässig.

Bei der Streuobstwiesengestaltung sind regionale Hochstamm-Sorten zu verwenden.

Die nachfolgenden aufgeführte Obstsortenliste ist als nicht abschließend zu betrachten, sondern nur als mögliche Auswahl.

Äpfel:

- Jakob Fischer
- Gravensteiner
- Rote Sternrenette
- Wetringer Taubenapfel
- Wiltshire
- Bonapfelt

Birnen:

- Gute Luise
- Schweizer Wasserbirne
- Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen:

- Hauszwetschge
- Elena

Sauerkirschen:

- Schwäbische Weinweichsel

Pflanzgröße: StU 12-14 cm 3x verpflanzt.

Die Bäume sind als Hochstamm, auf Sämlingsunterlage, zu pflanzen. Da es sich um eine Pflanzung in Außenbereichslage handelt, ist ein Verbisschutz erforderlich. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen

Berechnung der geplanten Ausgleichsflächen: Siehe (Anlage 2)

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Auf Grund der vorher angeführten Gesichtspunkte, welche zu der Erforderlichkeit der Planaufstellung führten, ist es nicht zielführend, alternative Planungsvarianten zu untersuchen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden deshalb nicht in Erwägung gezogen.

3. Zusätzlichen Angaben:

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden. Bei

der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgten anhand bekannter Bodenkennwerte vor Ort. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Monitoringkonzept

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme:

- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind durch den Markt Neuburg, unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg, spätestens drei Monate nach Fertigstellung, einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.

Nachdem durch die Maßnahme zwar keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, ausreichend ausgeglichen sind, sind die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der Baugrundstücke selbst sowie die Ausgleichsflächen sind im Rahmen des Monitorings durch den Markt Neuburg hinsichtlich ihrer vollständigen Umsetzung und ihres dauerhaften Erhalts zu überprüfen und zu überwachen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Wohngebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren bis geringen Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Auf Grundlage der bauleitplanerischen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Baugebiet sind bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht zu erwarten.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an das bestehende Wohngebiet am nördlichen und westlichen Ortsrand von Wattenweiler an die bestehende Bebauung an. Es liegt im östlichen Ortsrand des Ortsteils Wattenweiler des Marktes Neuburg an der östlichen Hangseite des Günztals. Das Plangebiet wird begrenzt, im südwestlichen Bereich, im Westen und Norden durch ein allgemeines Wohngebiet, im Südosten und Nordosten durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke. In einem Abstand von ca. 80 m zur südöstlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich eine Waldfläche.

Auf die Bevölkerung insgesamt sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine immissionsschutzrelevanten Einflüsse, die sich auf die Bevölkerung im Allgemeinen auswirken, gegeben bzw. erkennbar sind.

- Tiere Pflanzen** Der verhältnismäßig geringe Versiegelungsgrad führt zu geringen bis mittleren Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden Nutzungssituation als Wohnbaufläche, zusammen mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen, kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
- Boden** Der verhältnismäßig geringe Versiegelungsgrad führt nicht zu, nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.
- Wasser** Die Grundwasserneubildung wird durch den verhältnismäßig geringen Versiegelungsgrad gering bis mittel beeinträchtigt. Diese Beeinträchtigung kann jedoch durch die in geeigneter Weise vorgesehenen wasserdurchlässigen Beläge einigermaßen kompensiert werden.
- Klima/ Luft** Die Versiegelung von Flächen kann zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten führen, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
- Landschaft** Die sich durch die geplante Bebauung verändernde Siedlungsstruktur schafft zusätzlich bebaute Flächen. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten, grünordnerischen Maßnahmen, im Süden und Norden des Baugebiets, werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensiert. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering	gering
Mensch/ Lärm	gering	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	gering	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

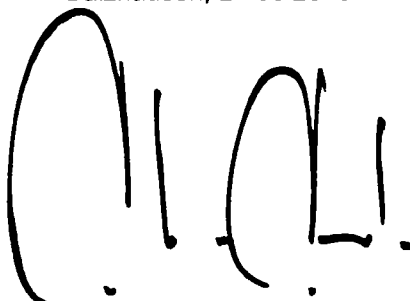
Mit dieser Prognose werden die Ergebnisse der Minimierungs- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bilanziert und entwickelt. Für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Gesamtfläche als Ausgleichsfläche von **2.709,0 m²** erforderlich.

Nach Erfüllung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich, für eine umweltverträgliche Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes, kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen im erforderlichen Maß minimiert oder ausgeglichen sind, soweit diese nicht zu vermeiden waren. Eingriffe in das Landschaftsbild können nur ersetzt werden. Im Rahmen des Monitoringverfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen.

Unterschriften

Balzhausen, 24.03.2015

Ausgefertigt am... 26.03.2015



Gerhard Glogger, Architekt



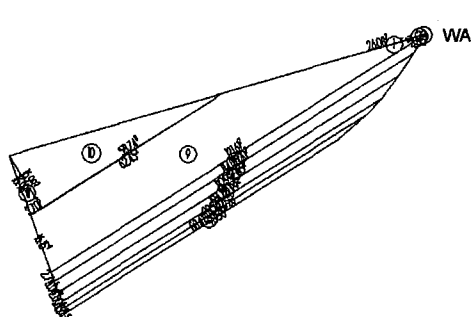
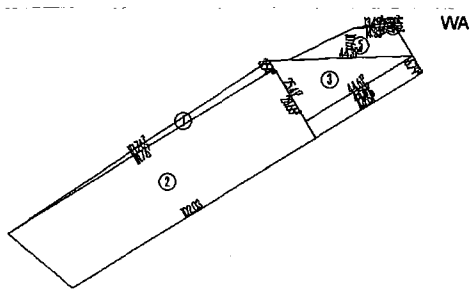

Rainer Schlögl, 1. Bürgermeister

Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange

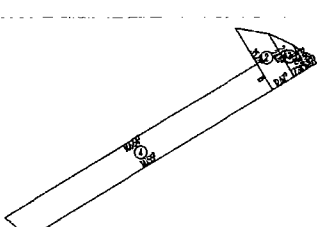
Verzeichnis der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Amt für ländliche Entwicklung in Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach
3. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg, Nornheimer-Straße 2a, 89312 Günzburg
4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Außenstelle Schwaben, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung A-Baudekmäler, Hofgraben 4, 80539 München
6. Bund Naturschutz in Bayern e. V. Kreisgruppe Günzburg, Landstr. 35, 89284 Pfaffenhofen
7. Deutsche Telekom AG TNL Süd/ PT1 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gertshofen
8. Gemeinde Deisenhausen , Krumbacher Str. 1, 86489 Deisenhausen
9. Gemeinde Ellzee Verwaltungsgemeinschaft, Grundweg 2, 89352 Ellzee
10. Gemeinde Kammeltal , Burgauer Str. 12, 89358 Kammeltal
11. Gemeinde Ursberg , Prämonstratenserstraße 20, 86513 Ursberg
12. Gemeinde Wiesenbach Oberwiesenbach, Hauptstraße 24, 86519 Wiesenbach
13. Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg
14. Industrie- und Handels- kammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
15. Immobilien Freistaat Bay. Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg, Bay
16. Kreishandwerkschaft für die Bezirke Günzburg / Neu-Ulm, Memminger Str. 59, 89264 Weißenhorn
17. Herr Kreisheimatpfleger Karl Bader , Dossenbergstr. 63, 89350 Dürrlauingen-Mindelaltheim
18. Landesbund f. Vogelschutz Kreisgruppe Günzburg, Bäckergasse 2/4, 89233 Neu-Ulm
19. Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg
20. LEW Netzservice GmbH , Schätzielertr. 3, 86150 Augsburg
21. Markt Burtenbach H. Bgm. Roland Kempfle, Rathausgäßchen 1, 89349 Burtenbach
22. Markt Münsterhausen , Inselweg 8, 86505 Münsterhausen
23. Polizeiinspektion Krumbach , Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach
24. Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg
25. Regionalverband Donau – Iller, Schwamberger Str. 35, 89073 Ulm
26. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungs- behörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
27. Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach
28. Stadt Krumbach , Nattenhauser Str. 5, 86381 Krumbach
29. Stadt Thannhausen , Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen
30. Vermessungsamt Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg
31. Zweckverband zur Wasserversorgung der Günzthalgruppe, 1. Vorstandsvorsitzender Anton Böller, Oberer Hasenberg 2, 86476 Wattenweiler
32. Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
33. WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr. Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach

Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche "Bei der Gasse"

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
		1	0.5*(26.087+4.058) *0.034	0,513
		2	0.5*(0.005*0.519)	0,001
		3	0.5*(3.539*0.005)	0,010
		4	0.5*(88.616+98.562) *1.545	144,604
		5	0.5*(98.562+104.230) *1.655	167,777
		6	0.5*(104.230+110.992) *2.604	280,234
		7	0.5*(110.992+117.052) *3.049	347,612
		8	0.5*(117.052+121.617) *2.746	327,657
		9	0.5*(121.617+62.452) *16.159	1487,205
		10	0.5*(16.982*58.748)	498,827
		11	0.5*(3.705*16.982)	31,456
		Summe		3285,896
		1	0.5*(111.767*3.546)	198,177
		2	0.5*(111.767+102.030) *28.662	3063,898
		3	0.5*(25.417*44.617)	567,029
		4	0.5*(44.618+44.617) *6.791	302,982
		5	0.5*(44.326+14.338) *10.670	312,968
		6	0.5*(1.487*0.847)	0,630
		7	0.5*(13.491*1.487)	10,032
		Summe		4455,716
Summe				7741,612
Gesamtsumme				7741,612

Anlage 2 Berechnung der Ausgleichsfläche A1 Streuobstwiese.

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
		1	0.5*(5.877*13.869)	40,758
		2	0.5*(35.783+24.819) *12.673	384,034
		3	0.5*(13.869+24.819) *7.389	142,935
		4	0.5*(146.647+141.552) *15.000	2161,475
			Summe	
Summe				2729,202
Gesamtsumme				2729,202