



Projekt-Nr. 5151-405-KCK

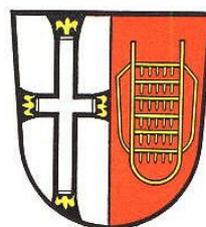
Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Umweltbericht

„Nördlich der Weißenhorner Straße“

Markt Waldstetten



Teil D: Umweltbericht

i. d. F. vom 26. Februar 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen	3
2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	3
4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	5
4.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	5
4.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	5
5	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	5
5.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	5
5.1.2	Schutzgut Boden und Wasser	6
5.1.3	Schutzgut Fläche	6
5.1.4	Schutzgut Klima und Luft	7
5.1.5	Schutzgut Mensch	7
5.1.6	Schutzgut Landschaft	8
5.1.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
5.2	Kumulative Auswirkungen	9
6	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	9
6.1.1	Eingriffsermittlung	9
6.1.2	Ausgleichsbilanzierung	11
6.1.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	12
7	Planungsalternativen	13
8	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	15
9	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	16
10	Monitoring und Überwachung	17
11	Zusammenfassung	17
12	Verfasser	18

1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung 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 den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Weißenhorner Straße“ ist der steigende Wohnraumbedarf des Marktes Waldstetten. Die Gemeinde weist eine gegenwärtige Bevölkerungsentwicklung sowie keine verfügbaren Flächenpotentiale im Innenbereich auf. Damit, und auch gemäß den tatsächlichen Anfragen, wird eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen ausgelöst. Mit der beabsichtigten Planung soll ein neues Wohnbaugebiet im Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper von Waldstetten geschaffen werden. Da das Plangebiet direkt an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, werden Außenbereichsflächen einbezogen.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes gilt es, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken und die Potentiale dem Wohnbedarf zuzuführen. Hierbei sind sowohl die Belange der angrenzenden Wohnnutzungen als auch die landwirtschaftlich angrenzenden Flächen im Westen und Norden zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist die verträgliche Entwicklung von Wohnbauflächen unter der Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur. Dabei wird der Verkehrsanschluss über die Weißenhorner Straße im Süden als zentrale Erschließungsstraße genutzt. Es soll eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung unter Rücksichtnahme des angrenzenden Siedlungsumfeldes gesichert werden.

3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Eine schalltechnische Untersuchung aufgrund der nahegelegenen Sportflächen des SV Waldhausen wurde erstellt und liegt dem Bebauungsplan bei (siehe Anlage 3).

- Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Durch die Überplanung der Fläche, die bisher als Acker landwirtschaftlich genutzt wurde ist dieser Eingriff auszugleichen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde durchgeführt.

- Regionalplan der Region Donau-Iller

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

In der Fortschreibung des Regionalplanes wird Waldstetten in der Karte Raumnutzung als „ländlicher Raum nahe dem Mittelzentrum Ichenhausen“ bezeichnet. In der Karte Raumnutzung wird Waldstetten als „Gebiet für Landwirtschaft“ (VBG) bezeichnet.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Die vorliegende Baulandausweisung entspricht damit den Festlegungen des Regionalplanes. Die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken wird auch durch die Nähe zum Mittelzentrum Ichenhausen und Oberzentrum der Städte Stadt Günzburg/Leipheim ausgelöst, da viele Ein- und Auspendler im Markt Waldstetten zur Nachfrage nach Baugrundstücken beitragen.

Das geplante Vorhaben widerspricht keinen Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Donau-Iller.

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Waldstetten bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan gilt damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan entspricht damit bereits den Vorgaben. Eine Änderung ist daher nicht vorzunehmen.

4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

4.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet wird aktuell nahezu vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus befinden sich im Süden und Osten bestehende Straßenflächen.

4.2 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass sich an der bisherigen Nutzung der Fläche als Acker bzw. als landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche nichts ändert.

5 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

5.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte, strukturarme offene Feldflur. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind innerhalb des Vorhabens nicht vorhanden. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Biotopkartierung vorhanden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Abhandlung des Artenschutzes im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchgeführt worden (vgl. hierzu Anlage 1). Darin wurde eine Abschätzung potenziell vorkommender Tierarten und überschlägigen Prüfung der Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes unter Beachtung der Belange artenschutzrechtlich relevanter Arten berücksichtigt.

Auswirkungen:

Einer potenziellen Betroffenheit von Brutvögeln (Gehölzbrüter) und Fledermäusen kann mit den empfohlenen Vermeidungsmaßnahmen begegnet werden und eine erhebliche Beeinträchtigung vermieden werden. Vom genannten Vorhaben werden unter der Voraussetzung der Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 keine Arten geschädigt, erheblich gestört, verletzt oder getötet. Die in der Relevanzbegehung vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen sind in dem Bebauungsplan unter den Hinweisen aufgenommen worden. Ferner umfasst die Planung umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen. Insbesondere auf die flächenbezogenen Regelungen für die privaten Grundstücksflächen (Baumpflanzungen, nicht überbaute Flächen als Grünflächen) sowie den Ausschluss von Schotter- und

Steingärten ist zu verweisen. Das Roden von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb der Brutzeit erlaubt. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biodiversität sowie von artenschutzrechtlichen Belangen vor.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: **geringe** Erheblichkeit

5.1.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Für das vorliegende Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH vom 16.02.2022 erstellt, welche als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes bzw. den Verfahrensunterlagen beigefügt ist. Das vorliegende Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die erdstatistischen Berechnungen erforderlichen Bodenkenngößen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen zum Kanal- und Straßenbau sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser und Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Eine natürliche Versickerung innerhalb des Plangebietes ist grundsätzlich gegeben. Die ausführlichen Erkenntnisse zum Schutzgut Boden und Wasser sind dem Gutachten zu entnehmen.

Auswirkungen:

Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser vor.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: **geringe** Erheblichkeit

5.1.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Als Art der Bodennutzung werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Waldstetten Wohnbauflächen dargestellt, wodurch der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt wird. Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen auf landwirtschaftlicher Fläche gehen Flächen der Landwirtschaft zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren.

Auswirkungen:

Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Die geplante Durchgrünung sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag wirken sich minimierend auf die Flächeninanspruchnahme aus. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: **geringe** Erheblichkeit

5.1.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld und stellt aktuell eine landwirtschaftliche Fläche dar.

Auswirkungen:

Es ist allgemein von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen. Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Durch die Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Durch die Planung werden Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und Entsiegelung festgesetzt, um die damit verbundene Oberflächenaufheizung zu verringern. Dies wirkt sich begünstigend auf das Lokalklima aus. Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: **geringe** Erheblichkeit

5.1.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung im Sinne einer Erholungsfunktion. Ca. 100 m nördlich befinden sich die Sportflächen des SV Waldstetten mit zwei Fußballfeldern, zwei Tennisplätzen, einem weiteren Rasenfeld, einer Laufbahn an der Volksschule, einem Vereinsheim mit Gaststätte und Parkplätzen.

Auswirkungen:

Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten. Auch Gewerbeemissionen bzw. wesentliche Verkehrslärmemissionen aus dem Umfeld sind nicht vorhanden. Im Ergebnis zeigt die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, dass alle Vorgaben zu allen Beurteilungszeiträumen eingehalten werden. Es liegen damit keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch vor.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: **geringe** Erheblichkeit

5.1.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Durch die Planung wird das Plangebiet baulich überprägt und das Landschaftsbild verändert.

Auswirkungen:

Die Ein- und Durchgrünungen sowie Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen schaffen eine Strukturanreicherung. Aufgrund der Siedlungsrandlage, der Angrenzung zum Siedlungsumfeld inklusive deren Nutzungen und die derzeit bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: **geringe** Erheblichkeit

5.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt oder kartiert.

Entsprechend gilt für eventuell zutage tretende Bodendenkmäler die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

Die als Naturdenkmal geschützte Linde an der Mündung Lindenweg/Weißenhorner Straße wird durch vorliegende Planung nicht beeinträchtigt, da diese außerhalb des Geltungsbereiches liegt. Der Ausbau der neuen Straßenverkehrsfläche in der Weißenhorner Straße erfolgt von der Linde abgerückt nach Norden in das Plangebiet hinein.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet sind folgende Denkmäler vorhanden:

- D-7-7627-0029 Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung ca. 800 m westlich des Plangebietes
- D-7-7627-0025 Siedlung der römischen Kaiserzeit (Villa Rustica) ca. 400 m südlich des Plangebietes

Auswirkungen:

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für jede Art von

Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: **keine** Erheblichkeit

5.2 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Acker- und Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind.

Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

6.1.1 Eingriffsermittlung

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt. Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren

Überformung und Veränderung von landwirtschaftlichen Flächen. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist. Eingriff und Ausgleich sind unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] zu ermitteln.

Für den Eingriff des Bebauungsplanes „Nördlich der Weißenhorner Straße“ wird ein Plangebiet in einer Größe von ca. 15.656 m² planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Für den überwiegenden Teil handelt es sich gegenwärtig um einen Acker (A11). Entsprechend ist das Plangebiet als Bestandskategorie I mit jeweils 2 Wertpunkten zu bewerten.

Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen. Für das Wohngebiet (WA 1) wird eine Beeinträchtigung von 0,50 aufgrund der festgesetzten GRZ gewählt.

Für das Wohngebiet (WA 2) wird eine Beeinträchtigung von 0,35 aufgrund der festgesetzten GRZ gewählt. Aufgrund der niedrigeren Inanspruchnahme liegt ein niedrigerer Beeinträchtigungsfaktor vor.

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind aufgrund der zu erwartenden hohen Versiegelung mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,00 auszugleichen. Die Flächen im Bereich der öffentlichen Verkehrserschließung sind jedoch teilweise bereits vollständig als Verkehrsfläche versiegelt. Dieser Bestand ist daher auch nicht weiter auszugleichen.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 11.987 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Tab. 1: Eingriffsermittlung Bebauungsplan

Ausgangssituation Planung	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m ²	Vermeidung (max. 20%)	Ausgleichs-Bedarf in WP
Acker / WA 1	A11	2	gering	0,50	1.994	0%	1.994,00
Acker / WA 2	A11	2	gering	0,35	8.013	0%	5.609,10
Acker / Straße Planung	A11	2	gering	1,00	2.192	0%	4.384,00
Straße Bestand	A11	2		0,00	985	0%	0,00
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.							11.987,10

6.1.2 Ausgleichsbilanzierung

Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 2: Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsmaßnahme Flur-Nr. und Gemarkung	Grundzustand Maßnahme WP	Ausgleichsmaßnahme in WP*	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichsfläche in m ²	Ausgleichsumfang in WP
583, Gmkg. Waldstetten	B 432	10	Intensiv bewirtschafteter Acker A11	2	1.994	15.952,00
Erbrachter Ausgleich in Höhe von ca.						15.952,00
*Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Ausgleichsmaßnahme aufgrund der Entwicklungszeit (in WP) bis zum Erreichen des Zielzustandes						

Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf der Fl.-Nr. 583 (Gemarkung Waldstetten) im westlichen Bereich des Geltungsbereichs. Für die Ausgleichsbilanzierung spielen die Entwicklungsmaßnahme sowie der Ausgangszustand eine Rolle. Die gegenwärtige Nutzung beläuft sich auf einen intensiv genutzten Acker (A 11), wodurch bestandsorientiert zwei Wertpunkte festzuhalten sind.

Zur Einbindung des Baugebietes in das Landschaftsbild wurde in westlicher Richtung eine großzügig bemessene Streuobstwiese festgelegt. Diese erfüllt dadurch auch eine verbesserte Funktion hinsichtlich Fauna und Flora.

Primäres Entwicklungsziel ist die Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland. In Anlehnung an die Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) unter Verwendung des Leitfadens wird daher die vorliegende Ausgleichsmaßnahme mit dem Biotop- und Nutzungswert B 432 „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland – mittlere bis alte Ausprägung“ festgelegt.

Gemäß Biotopwertliste ist die Maßnahme mit 10 Wertpunkten einzustufen. Durch das geplante Entwicklungsziel können daher 8 Wertpunkte im Sinne einer Aufwertung gegenüber dem Bestand festgehalten werden. Im Zuge der Herstellung der Streuobstwiese auf der Fl.-Nr. 583 werden durch die Ausgleichsflächengröße von 1.994 m² insgesamt 15.952 Wertpunkte ausgeglichen.

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 11.987 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Überschuss von 3.965 Wertpunkten (WP) auf einer Fläche von ca. 496 m² wird dem kommunalen Ökokonto zugeordnet.

6.1.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Tab. 3: Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - V 1: Bauzeitenbeschränkung - V 2: Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere - V 3: Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen - V 4: Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingänge etc. - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Ausgleichsmaßnahmen
Boden / Fläche / Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum - Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien - Maßnahmen zur Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung - Aussetzen der Düngeeinträge durch Nutzungsänderung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum - Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum - Anlage einer Streuobstwiese
Mensch	---
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz

7 Planungsalternativen

Es wurden mehrere Planungsalternativen geprüft.

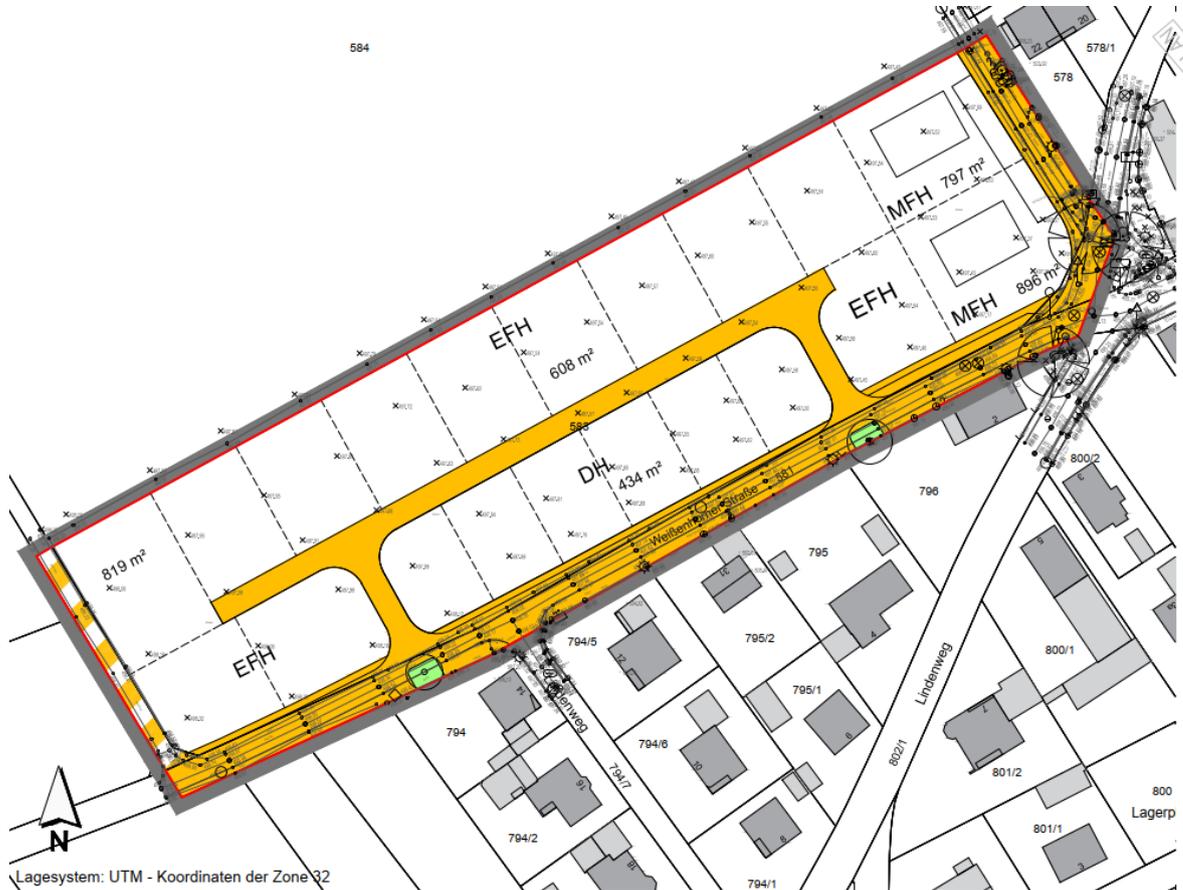


Abb. 1: Variante 1 des Plangebietes

Variante 1 sieht vor, die gesamte Fläche der Fl. Nr. 583 als Wohnbaufläche zu erschließen. Eine Ringstraße mit einer kurzen Stichstraße im westlichen Bereich soll das Gebiet erschließen. Darüber hinaus wird das Gebiet in Bereiche mit Einfamilien-, Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäusern unterteilt.



Abb. 2: Variante 2 des Plangebietes

Variante 2 sieht vor, nur einen Teilbereich der Fläche der Fl. Nr. 583 als Wohnbaufläche zu erschließen, der Restbereich im Südwesten soll unbebaut bleiben und durch eine Strauchpflanzung visuell vom Wohngebiet getrennt werden. Auch hier erfolgt die Erschließung über eine Ringstraße. Das Wohngebiet soll dann noch in Bereiche mit Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern unterteilt werden.



Abb. 3: Variante 3 des Plangebietes

Variante 3 sieht vor, nur einen Teilbereich der Fläche der Fl. Nr. 583 als Wohnbaufläche zu erschließen, der Restbereich im Südwesten soll unbebaut bleiben und durch eine Strauchpflanzung visuell vom Wohngebiet getrennt werden. Hier erfolgt die Erschließung über drei Stichstraßen jeweils mit Wendeanlage. Das Wohngebiet soll dann noch in Bereiche mit Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern unterteilt werden.

Fazit: Der Markt hat sich dann entschlossen mit der Variante 2 weiterzumachen. Aus dieser ist schlussendlich der vorliegende Bebauungsplanentwurf entstanden. Die Eingrünung im Westen ist entfallen und die Abgrenzung zwischen Wohnbaufläche und der geplanten Streuobstweise noch leicht nach Westen verschoben worden.

8 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

9 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP 15)
- Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung zum Bebauungsplan „Nördlich der Weißenhorner Straße“, Kling Consult GmbH vom 24. Februar 2023 (Anlage 1)
- Baugrundgutachten Baugebiet „Weißenhorner Str., Waldstetten“, Kling Consult GmbH vom 16. Februar 2023 (Anlage 2)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bzgl. der Sportgeräuschimmissionen Bericht Nr. M152200/02 der VG Ichenhausen, Markt Waldstetten – geplantes WA-Gebiet nördlich der Weißenhorner Straße, Müller-BBM GmbH vom 24. April 2020
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

10 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht der Markt Waldstetten die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation.

Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Gemeinde/Stadt die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

11 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	gering
Fläche	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	---

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Durch die Ausweisung des Baugebietes werden Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung beansprucht. Mit den damit verbundenen Auswirkungen sind alle Schutzgüter bis auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter mit einer geringen Erheblichkeit zu erheben. Durch den direkten Anschluss an bestehende Wohngebiete und durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung besteht eine Vorbelastung des Plangebietes.

Durch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind keine Artenschutzkonflikte zu erwarten. Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser ist sichergestellt. Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen und dem Eintragsstopp von Düngemitteln bzw. Umwandlung der Ackerfläche (Monokultur) ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können

12 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 26. Februar 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Ing. (FH) Ferdinand Kaiser

Markt Waldstetten, den

*.....
Michael Kusch, Erster Bürgermeister*