

Gemeinde Breienthal  
VG Krumbach  
Rittlen 6  
86381 Krumbach



Gemeinde Breienthal  
Landkreis Günzburg  
Mitglied der VG Krumbach

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**  
**Nr. 16 „Kirchenweg Süd“**  
in der Gemeinde Breienthal

**Begründung**  
**inkl. Umweltbericht**

**Stand: Entwurf**  
für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB  
17.06.2024

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer  
Florian-Wengenmayr-Straße 6  
86609 Donauwörth  
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den 17.06.2024

---

**Inhalt:**

<b>1. Anlass und Ziel der Aufstellung</b>	<b>3</b>
<b>2. Rechtsgrundlage</b>	<b>3</b>
<b>3. Ausgangssituation</b>	<b>4</b>
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes	5
3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet	6
3.5 Geltende Vorschriften und Hinweise	7
3.6 Verkehr und Erschließung	7
<b>4. Bedarfsanalyse</b>	<b>9</b>
4.1 Bevölkerungsentwicklung	9
4.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung	9
4.1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	11
4.1.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung	11
4.2 Haushaltsstrukturveränderung	12
4.3 Zusammenfassung	12
4.4 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	12
<b>5. Planungsziele</b>	<b>15</b>
5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung	15
5.2 Grünplanerische Ziele	15
<b>6. Planungskonzept</b>	<b>15</b>
6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	15
6.2 Bebauungsplankonzept	15
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.2.2 Stadtgestalt	17
6.3 Höhenentwicklung / Geländeverlauf	20
6.4 Entwässerung von Niederschlagswasser	21
6.5 Grünordnung	21
6.6 Immissionsschutz	22
<b>7. Auswirkungen der Planung</b>	<b>24</b>
7.1 Städtebau	24
7.2 Erschließung	24
7.3 Grünordnung	24
<b>8. Flächenbilanz</b>	<b>24</b>
<b>9. Umweltbericht</b>	<b>25</b>
9.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	25
9.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	25

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	26
9.3.1 Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit	26
9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	28
9.3.3 Schutzgut Boden / Fläche	30
9.3.4 Schutzgut Wasser	32
9.3.5 Schutzgut Luft / Klima	33
9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	33
9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	34
9.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	34
9.3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	35
9.3.10Ausgleich	36
9.3.10.1 Naturschutz	36
9.3.10.2 Artenschutz	39
9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	40
9.5 Zusätzliche Angaben	40
9.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	40
9.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	40
9.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung	41

### **Anhang:**

Anhang 1: Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung), (BILANUM, 23-10-692 vom 16.10.2023)

Anhang 2: Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung für eine geplante Wohnbebauung in Breienthal (Modern Testing Services (Germany) GmbH; 27.06.2022)

Anhang 3: Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 mit der Bezeichnung „Kirchenweg Süd“ in der Gemeinde Breienthal, Landkreis Günzburg (Ingenieurbüro Kottermair GmbH; 27.06.2022)

Anhang 4: Geotechnischer Bericht, Prüfberichts-N. 723 051 (bpi Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.02.2024)

Anhang 5: Bodenmanagementkonzept (Ingenieurbüro Marcus Kammer vom 14.06.2024)

## **1. Anlass und Ziel der Aufstellung**

Die Gemeinde Breienthal beabsichtigt südlich der Straße ‚Am Kirchenweg‘ im OT Breienthal neues Bau-recht für Wohnbebauung zu schaffen. Die Gemeinde hat viele Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet auszuweisen.

In der Sitzung am 07.02.2022 wurde schließlich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 16 ‚Kirchenweg Süd‘ gefasst. In der Gemeinderatssitzung am 16.10.2023 wurde die Überführung des Bebauungsplans vom beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB ins Regelverfahren beschlossen.

## **2. Rechtsgrundlage**

Das Gesetz zur Stärkung und Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl.2023 I Nr. 176) ist am 07.07.2023 in Kraft getreten. Mit diesem Gesetz wurde das Baugesetzbuch (BauGB) geändert.

Unter anderem wurden die Verfahrensvorschriften zur Aufstellung eines Bauleitplans (§§ 3, 4, 4a, 6 usw. BauGB) neu gefasst. Nach § 233 Abs. 1 BauGB wird ein Bauleitplanverfahren, das vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden ist, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden (z. B. förmliche Bürger- / Behördenbeteiligung) können diese auch nach den Vorschriften des „neuen“ BauGB durchgeführt werden. Insofern hat die Gemeinde ein Wahlrecht.

Im vorliegenden Fall wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes am 07.02.2022 gefasst und es gab noch keine Verfahrensschritte vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung.

Die Gemeinde Breienthal wird das Bauleitplanverfahren nach den Vorschriften des ‚neuen‘ BauGB (in Kraft getreten am 07.07.2023) durchführen.

### 3. Ausgangssituation

#### 3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Süden des OT Breitenthal der Gemeinde Breitenthal im Landkreis Günzburg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 23.615,00 m<sup>2</sup> (2,4 ha).

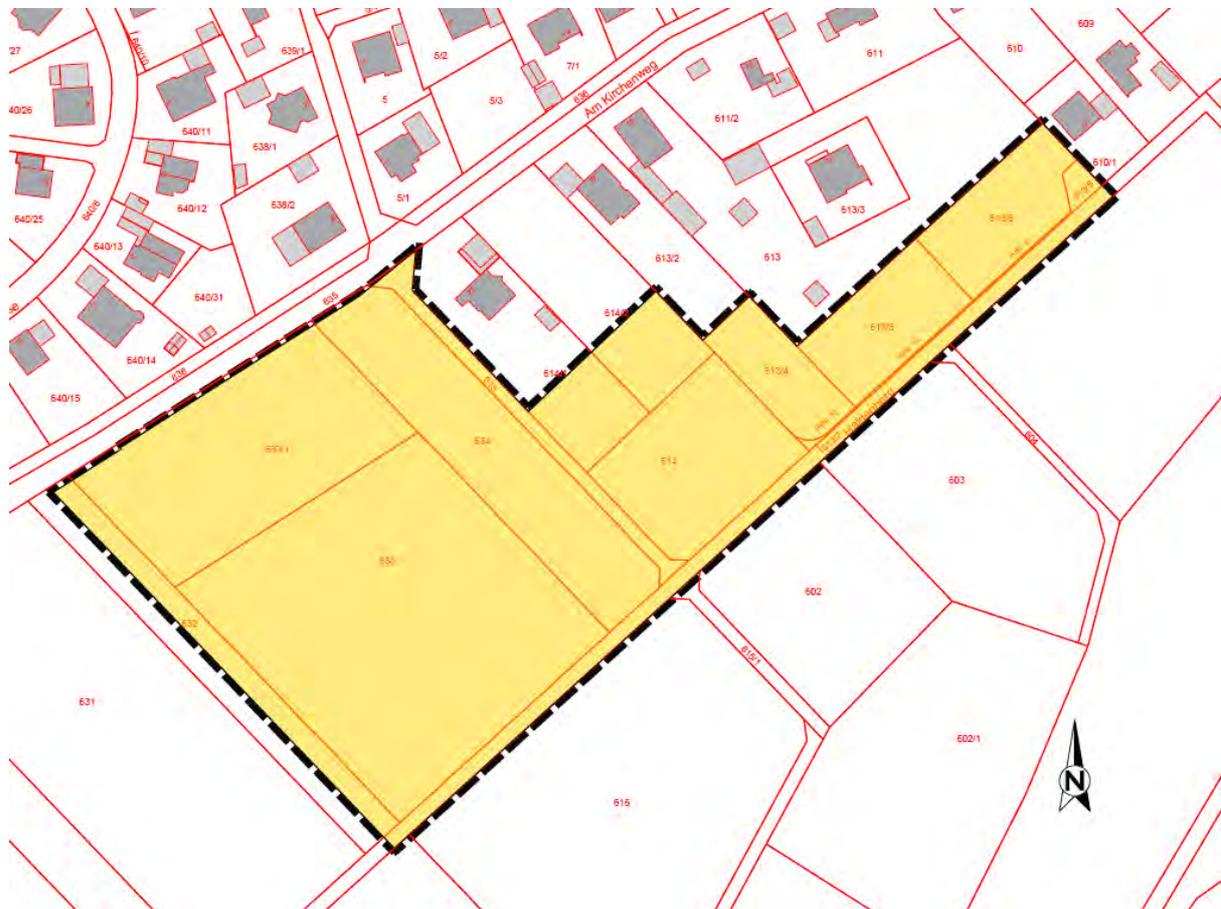


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst ganz die Flurnummern 613/4, 613/5, 613/6, 613/7, 613/8, 614 und 633 (alle Gemarkung Breitenthal) und Teilflächen der Flurnummern 614/1, 614/2, 615, 625, 632, 633/1 und 634 (alle Gemarkung Breitenthal).

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und teilweise in Privatbesitz. Aktuell werden Sie intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt.

### 3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an.



Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes (Luftbild)

### 3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### Flächennutzungsplan



Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Breienthal wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Rad- und Wanderweg verläuft durch das Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung darzustellen. Der Rad- und Wanderweg wird umgeleitet.

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Breienthal

#### Bebauungspläne

Nördlich schließt der Bebauungsplan Nr. 2 ‚Am Kirchenweg‘ an.

### **Schutzgebiete**

- Naturpark: --
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

### **Arten- und Biotopschutz**

- Biotopkartierung: --

### **Denkmaldaten**

- es sind keine Denkmäler bekannt

### **Wasser**

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen:

Es liegen keine Hochwassergefahrenflächen für ein HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>häufig</sub> oder HQ<sub>extrem</sub> innerhalb des Planungsgebietes

Nördlich des Kirchenweges befindet sich ein straßenbegleitender Graben, der Froschgraben. Dieser wird im Rahmen eines Dorferneuerungsverfahrens aufgewertet. Bezüglich möglicher Überschwemmungen wurde ein hydraulisches Gutachten erstellt. Hier sind auch Maßnahmen definiert, um Überschwemmungen zu verhindern. Diese werden im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt, so dass im Planungsgebiet keine Überschwemmungen zu erwarten sind.

## **3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet**

### **Altlasten**

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

### **Immissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

Bezüglich der Einschätzung der Lärm- und Geruchsbelastung für das geplante Gebiet wurden Gutachten erstellt. Diese sind in der Anlage beigefügt und Bestandteil des Bebauungsplans.

### **Georisiken**

Es sind keine Georisiken (Erdfälle, Dolinen, Steinschlag, Rutschungen) bekannt.

### 3.5 Geltende Vorschriften und Hinweise

#### Leitungstrassen

Vor Baubeginn muss die Fläche auf etwaige Leitungstrassen geprüft werden.

In den Schutzbereichen von Leitungstrassen gelten folgende Auflagen und Hinweise:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.
- Sämtliche Baumaschinen, Werkzeuge, Baumaterialien, Geräte und Gerüste, die im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können.
- Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Kranseiles in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort des Baukrans ist entsprechend zu wählen.
- Im Übrigen verweisen wir auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse.

#### Abwehrender Brandschutz

- Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.
- Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung (Stand Oktober 2018) sowie das Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

### 3.6 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird von Norden her über die Straße ‚Am Kirchenweg‘ erschlossen. Die innere Erschließung wird durch eine Ringstraße erfolgen. Von dieser zweigt Richtung Osten eine Stichstraße mit abschließendem Wendehammer, um die östlichen Grundstücke zu erreichen.

Südlich und westlich der privaten Ortsrandeingrünung ist ein Wirtschaftsweg geplant.

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über einen Kanal gesammelt. Die Trasse verläuft in den Erschließungsstraßen und wird in der Straße ‚Am Kirchenweg‘ an das bestehende Ortsnetz angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt. Die Grundstücksflächen entlang der Ringstraße sind an einen Regenwasserkanal angeschlossen, der in das geplante

Regenrückhaltebecken führt. Im Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gepuffert und von dort mit einem Drosselabfluss in den Froschgraben abgeleitet. Die Einleitungsmenge wurde bei dem Ausbau des Froschgrabens berücksichtigt. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Froschgraben ist genehmigungspflichtig und wird im Zuge der Erschließungsplanung beim Landratsamt beantragt.

Die Grundstücke südöstlich der Ringstraße und entlang der Stichstraße sind ebenfalls an einen in der Erschließungsstraße geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Dieser Kanal leitet das Niederschlagswasser über den öffentlichen Weg Flur-Nr. 604 und das Grundstück 570/4 in die Günz und ist ebenfalls genehmigungspflichtig.

Alle Baugrundstücke erhalten einen Schmutzwasser- und Regenwasserhausanschluss (Zisterne).

#### 4. Bedarfsanalyse

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumannsprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumannsprüche sowie abnehmende Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen)
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf)
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotentiale für eine Innenentwicklung

#### 4.1 Bevölkerungsentwicklung

##### 4.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik Fürth geht in der neuen Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042 (Stand Februar 2024, S. 4) für den Landkreis Günzburg von einer Bevölkerungszunahme von 7,5 % oder mehr aus. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 130.112 (2022) auf 142.800 (2042) Menschen um 9,8% zunehmen (Stand Februar 2024, S. 8). Bei der letzten Bevölkerungsvorausberechnung aus dem Jahr 2022 war die Zunahme mit 5,6% für den Landkreis Günzburg berechnet. Dies zeigt, dass aktuell ein größerer Zuwachs und daher auch ein größerer Bedarf an Wohnfläche zu erwarten sind.

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Breienthal in den Jahren 2012 bis 2021 zeigt, dass die Bevölkerung in Breienthal in etwa gleichgeblieben ist.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2012	1 233	7	0,6
2013	1 220	- 13	- 1,1
2014	1 224	4	0,3
2015	1 220	- 4	- 0,3
2016	1 216	- 4	- 0,3
2017	1 215	- 1	- 0,1
2018	1 223	8	0,7
2019	1 244	21	1,7
2020	1 251	7	0,6
2021	1 230	- 21	- 1,7

Abbildung 4: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2022, Stand März 2023 (S. 6)

Bei den Einwohnerzahlen, die die Gemeinde Breitenenthal führt, ist in den letzten Jahren – 2010 bis heute (06.02.2024) (Stand jeweils 31.12.) – ein Wachstum zu verzeichnen.

Jahr	Einwohner gesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2010	1.237		
2011	1.224	-13	-1,05
2012	1.228	+4	+0,33
2013	1.219	-9	-0,73
2014	1.223	+4	+0,33
2015	1.218	-5	-0,41
2016	1.218	0	0,00
2017	1.214	-4	-0,33
2018	1.223	+9	+0,74
2019	1.248	+25	+2,04
2020	1.253	+5	+0,40
2021	1.240	-13	-1,04
2022	1.250	+10	+0,81
2023	1.261	+11	+0,88
heute	1.273	+12	+0,95

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung bis heute (Ergänzung zu Abb. 1; Quelle der Zahlen: VG Krumbach, Einwohnermeldeamt, am 06.02.2024)

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Breitenenthal, Nattenhausen und Oberried der Jahre 2010 bis 2020 lässt sich analog der oben gezeigten Statistik wie folgt darstellen:

Jahr	Breitenenthal		Nattenhausen		Oberried		Gesamt	
	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung	Anzahl	Veränderung
2010	671		512		54		1.237	
2011	668	-3	498	-14	58	+4	1.224	-13
2012	677	+9	493	-5	58	0	1.228	+4
2013	665	-12	498	+5	56	-2	1.219	-9
2014	680	+15	491	-7	52	-4	1.223	+4
2015	673	-7	493	+2	52	0	1.218	-5
2016	671	-2	493	0	54	+2	1.218	0
2017	672	+1	492	-1	50	-4	1.214	-4

<b>2018</b>	670	-2	504	+12	49	-1	1.223	+9
<b>2019</b>	681	+11	517	+13	50	+1	1.248	+25
<b>2020</b>	692	+11	510	-7	51	+1	1.253	+5
<b>2021</b>	682	-10	507	-3	51	0	1.240	-13
<b>2022</b>	687	+5	513	+6	50	-1	1.250	+10
<b>2023</b>	691	+4	518	+5	52	+2	1.261	+11
<b>heute</b>	694	+3	527	+9	52	0	1.273	+12

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (Quelle: VG Krumbach, Einwohnermeldeamt am 06.02.2024)

Anhand der beiden Tabellen lässt sich insgesamt ein Wachstum verzeichnen.

#### 4.1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*
2019	1 244
2020	1 250
2021	1 250
2022	1 260
2023	1 260
2024	1 270
2025	1 270
2026	1 270
2027	1 280
2028	1 280
2029	1 290
2030	1 290
2031	1 290
2032	1 300
2033	1 300

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand August 2021, S.5) ist für die Gemeinde Breitenenthal ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Demnach wird in der Gemeinde Breitenenthal im Jahr 2033 die Einwohnerzahl 1.300 Personen betragen. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2019 ein Bevölkerungswachstum von 4,50%.

Abbildung 5: Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde Breitenenthal (Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Breitenenthal, Berechnungen bis 2033, August 2021, S. 5)

#### 4.1.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung

Die bestehende Siedlungsdichte (EW/ha) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies lässt sich damit begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 800 bis 900 m<sup>2</sup> umfassen, in den Folgejahren auf 650 bis 700 m<sup>2</sup> verkleinern werden.

Zur Analyse der bestehenden Siedlungsdichte werden die bestehenden, relevanten Bebauungspläne und ihre aktuelle Bebauung herangezogen.

	Nr. 13	Nr. 11	Nr. 5	Summen
Fläche (ha)	1,9	2,1	2,8	<b>6,8</b>
akt. Gebäude	13	22	23	<b>58</b>

Nimmt man an, dass sich in jedem Gebäude 1,25 Wohneinheiten (WE) befinden ergeben sich für diese

Fläche 73 WE. Nimmt man weiter eine Belegungsdichte von aktuell 2,274 EW/WE an (siehe Pkt. 3.2), so wohnen in dem Gebiet durchschnittlich 166 EW. Damit ergibt sich aktuell im Siedlungsgebiet von Breitenenthal eine Siedlungsdichte von 25 EW/ha.

Bei einem Anstieg der Bevölkerung um 56 EW bis zum Jahr 2033 ergäbe dies ein Bauflächenbedarf von **2,2 ha** (56 EW / 25 EW/ha).

Bevölkerung insgesamt	2019	1 244
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	1 270
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	1 300

Abbildung 6: Bevölkerungsveränderung Gemeinde Breitenenthal (Demographie-Spiegel für Bayern; Berechnungen für die Gemeinde Breitenenthal bis 2033; S. 8)

Nun kann man von einem leichten Anstieg der Siedlungsdichte auf 28 EW/ha ausgehen. Daraus ergibt sich dann für Breitenenthal ein Bauflächenbedarf von **2,0 ha** (56 EW / 28 EW/ha).

#### 4.2 Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraumes wird ebenfalls mit einer Veränderung der Belegungsdichte zu rechnen sein. Die letzten Jahre zeigen, dass man mit einer durchschnittlichen Veränderung der EW/WE um 0,006 EW/Jahr rechnen kann.

Überträgt man diese Veränderung auf den Planungszeitraum von 14 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis zum Jahr 2033 auf 2,190 EW/WE ändern.

Jahr	EW	WE	EW/WE	Veränderung
2016	1.216	530	2,294	
2017	1.215	535	2,271	-0,023
2018	1.223	539	2,269	-0,002
2019	1.244	547	2,274	+0,005
2033	Progn. 1.300		2,190	

Tabelle 3: Angaben aus Statistik kommunal 2021

Bei einer weiteren angenommenen Änderung von 0,084 EW/WE ergibt sich im 14-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von 547 WE ein Einwohnergleichwert von  $547 \text{ WE} * 0,084 \text{ EW/WE} = 46 \text{ EW}$ . Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 28 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **1,6 ha** Bauflächen (46 EW / 28 EW/ha).

#### 4.3 Zusammenfassung

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	2,0 ha
Haushaltsstrukturveränderung	1,6 ha
<b>Gesamt</b>	<b>3,6 ha</b>

#### 4.4 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

*„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (3.2 (B), LEP 2013).“*

*„Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den*

*Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (...) entgegengewirkt werden (3.1 (B), LEP 2013).“*

Um diesen beiden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 gerecht zu werden, werden nun die aktuell im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden freien Bauflächen dem errechneten Prognosewert gegenübergestellt.

Die aktuell vorhandenen Baulücken bzw. bestehende Baulandpotentiale wurden mittels Flächenkataster, Luftbildern und einer Ortsbesichtigung aufgenommen. Die vorhandenen Baulücken befinden sich alle in Privatbesitz.

Aktuelle Baulücken in den Ortsteilen (eigene Erhebung):

Ortsteil	Leerstand	Bauplatz
Breitenthal	1	25
Nattenhausen	--	16
Oberried	--	2
	<b>1</b>	<b>43</b>

Insgesamt befinden sich 44 Baulücken/leerstehende Gebäude im Gemeindegebiet von Breitenthal. Nimmt man bei diesen Grundstücken eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> an, nehmen die Baulücken eine Fläche von **3,3 ha** ein.

Da jedoch aus Erfahrung nicht alle Flächen für eine Bebauung aktiviert bzw. realisiert werden können, kann von einer Aktivierungsquote von 30 bis 50 % ausgegangen werden. Das entspricht bei 44 Baulücken einem Potential von 13 - 22 Baulücken. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> entspricht dies einem Bauflächenpotential von **1,0 bis 1,7 ha**.

Stellt man nun den errechneten Wohnflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Bauflächenbedarf:	Bevölkerungsentwicklung	2,0 ha
	Haushaltsstrukturveränderung	1,8 ha
<i>abzügl.</i>	Bauflächenpotential	- 1,0 bis 1,7 ha
<b>Gesamt</b>		<b>2,8 bis 2,1 ha</b>

***Bis zum Jahr 2033 ergibt sich folglich ein Bedarf an Wohnbauflächen von 2,1 bis 2,8 ha für das Gesamtgebiet der Gemeinde Breitenthal.***

→ Das geplante Baugebiet mit einer Gesamtfläche von 2,4 ha liegt somit innerhalb des ermittelten Bedarfs.

Des Weiteren wird immer wieder von der Gemeinde angefragt, ob Bereitschaft zum Verkauf leerstehender Grundstücke oder Gebäude besteht. Bis dato werden diese Anfragen verneint, weshalb aktuell der Gemeinde kein Bauplatz zur Verfügung steht. Im Gegensatz dazu hat die Gemeinde einige Anfragen von einheimischen wie auch auswärtigen Interessenten, ob Bauplätze zur Verfügung stehen. Diese Anfragen, vor allem auch die der Einheimischen, müssen aktuell von der Gemeinde verneint werden. Dies hat zur

Folge, dass die Bauwilligen aus der Gemeinde abwandern und somit Kaufkraft für die Gemeinde verloren geht.

Auch die erst im Februar 2024 aktualisierten Bevölkerungsvorausberechnungen zeigen, dass im Landkreis mit einer starken Zunahme der Bevölkerung zu rechnen ist, was auch Einfluss auf die Gemeinde Breiten-thal haben wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass dadurch die Nachfrage nach Baugrundstücken und Wohnraum in der Gemeinde nicht weniger werden wird, wodurch mit einer Auslastung des hier zu bearbeitenden Baugebietes zu rechnen sein wird.

## **5. Planungsziele**

### **5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung**

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Ortsentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an den Bestand

### **5.2 Grünplanerische Ziele**

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Minimierung der versiegelten Flächen im Plangebiet

## **6. Planungskonzept**

### **6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept**

Das Wohngebiet wird über die Straße ‚Am Kirchenweg‘ von Norden her erschlossen. Durch das Wohngebiet führt dann eine Ringstraße. Von dieser zweigt Richtung Westen eine Stichstraße mit Wendehammer ab, um die östlichen Grundstücke zu erreichen.

Es ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung im Süden und Westen des Baugebietes geplant, so dass dadurch ein Puffer für das Wohngebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entsteht und gleichzeitig eine gute Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild stattfindet.

Südlich und westlich der privaten Ortsrandeingrünung ist ein Wirtschaftsweg geplant.

Folgende Hinweise sind im Zuge der städtebaulichen Erschließung bzw. der grünplanerischen Umsetzung zu beachten:

- zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

### **6.2 Bebauungskonzept**

#### **6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Das Wohngebiet wird aufgeteilt in die Wohngebiete WA1 und WA2.

#### Art der Nutzung

Das gesamte Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen.

Hierbei handelt es sich um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

### Maß der baulichen Nutzung

Im **WA 1** (Baufläche von rd. 1.217 m<sup>2</sup>) gilt als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,40, im **WA 2** (rd. 17.400 m<sup>2</sup>) gilt als Höchstgrenze für die GRZ der Wert 0,35. Der Wert liegt unter der in §17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Der Wert lässt dennoch eine großzügige Bebauung der Grundstücke zu. Gleichzeitig gewährleistet der Wert, dass ein Großteil der Fläche nicht versiegelt werden darf. Somit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen. Im **WA 1**, das lediglich einen kleinen Teil des Gesamtgebietes ausmacht, wird der Wert auf 0,40 erhöht, da hier eine maximale Ausnutzung der Fläche angestrebt wird. Hier soll ein Mehrparteienhaus entstehen, das auf dem Grundstück auch die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen bereithalten muss. Daher wird hier der größtmögliche Wert gewählt. Das ist hier durchaus vertretbar, da auch bei einer GRZ von 0,40 garantiert wird, dass ein Großteil des Grundstücks nicht versiegelt und daher auch hier ein schonender Umgang gesichert wird.

Im **WA1** gilt für die Geschossflächenzahl die Höchstgrenze von 0,8. Dieser Wert ist hier aufgrund der zulässigen Geschossigkeit notwendig.

Im **WA2** ist die Geschossflächenzahl mit 0,7 festgesetzt.

Beide Werte bleiben unter der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze (1,2). Die Werte lassen aber trotzdem eine flexible Gestaltung der Gebäude zu und sind somit ausreichend bemessen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Geschossigkeit und der Wandhöhen geregelt.

Im **WA1** wird folgende Geschossigkeit zugelassen:

- II+S Es sind zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss zulässig

Im **WA2** werden zwei mögliche Geschossigkeiten zugelassen:

- II = E+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

Die Wandhöhen sind abhängig von der Dachform und werden im nächsten Punkt genauer erläutert.

Durch das zulässige Staffelgeschoss im **WA1** ist hier im Westen des Geltungsbereiches, an der Straße ‚Am Kirchenweg‘ ein etwas höheres Gebäude zulässig. Aufgrund des Staffelgeschosses rückt die oberste Ebene in den Hintergrund und ist von der öffentlichen Straße aus weniger wahrnehmbar. Es wird Wohnraum geschaffen, für die öffentliche Fläche entsteht jedoch keine ‚Mauerwirkung‘ durch ein zu hohes Gebäude. Ebenso werden dadurch die Schattenwirkung und die Verdunklung auf die umstehenden Gebäude verringert.

## 6.2.2 Stadtgestalt

### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bei den maximal zulässigen Wohneinheiten wird folgende Unterscheidung getroffen:

#### **WA1:**

Im WA1 werden maximal sieben Wohneinheiten je Einzelhaus oder zwei Wohneinheiten je Doppelhaushälfte zugelassen. Eine Einliegerwohnung dient dabei als eigenständige Wohneinheit.

#### **WA2:**

Im WA2 werden je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Eine Einliegerwohnung dient dabei als eigenständige Wohneinheit.

Um unterschiedliche Wohnformen anbieten zu können soll die Möglichkeit geschaffen werden Mehrfamilienhäuser zu errichten. Durch die Festsetzung der max. sieben Wohneinheiten im WA1 und die weiterhin bestehende Bindung an die Geschossigkeit und die max. zulässigen Wandhöhen kann dies hier auch im ländlichen Raum durchgeführt werden. Es entsteht ein homogenes Bild, ohne den Eindruck eines Wohnblocks zu hinterlassen. Zum Ortsrand hin ist die zulässige Bebauung abgestuft, da hier dann noch zwei Wohneinheiten zulässig sind und die Grundstücke und dadurch die Gebäude kleiner werden. Eine gute Durchmischung des Wohngebietes wird möglich, Grund kann optimal ausgenutzt werden und es besteht die Möglichkeit mehrere Wohnformen (Einzelhaus, Doppelhaus und Wohnungen) anzubieten.

Aufgrund der Hanglage wird im gesamten Wohngebiet die Hauptfirstrichtung der Hauptgebäude festgelegt. Diese ist in der Planzeichnung dargestellt. Die Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, Anbauten, Nebengebäude, Garagen und Carports sind davon ausgenommen.

### Gestaltung der Hauptgebäude

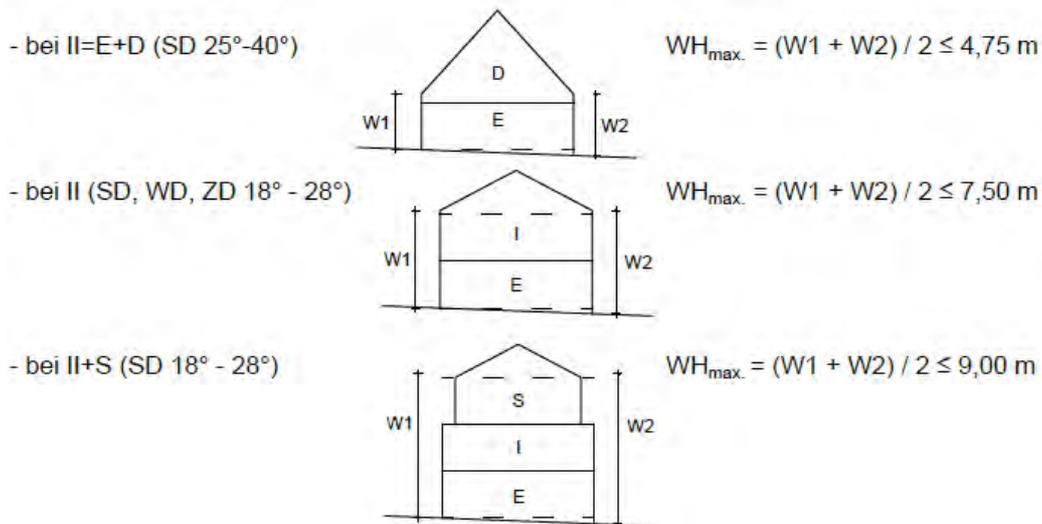
Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen und die Wandhöhen (WH) bestimmt.

Um die Höhenlage der Gebäude im Baugebiet klar und nachvollziehbar zu definieren werden für die jeweiligen Baugrundstücke maximal zulässige Höhen für die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) festgesetzt. Die weitere Höhenentwicklung ist über Wandhöhen und Dachneigungen definiert und festgelegt.

Bei Staffelgeschossen wird festgelegt, dass diese an mindestens 3 Seiten zurückversetzt sein müssen. Dabei muss der Rücksprung an der Giebelseite mind. 1,0 Meter und an der Traufseite mind. 1,50 Meter betragen.

Die WH sind durch folgende Werte definiert:

Gemessen wird ja ab der Oberkante des fertigen Geländes nach der Erschließung bis zum Schnittpunkt Wand/Dach.



Gemessen wird jeweils an der Traufseite in der Gebäudemitte, bei Walmdach oder Zeltdach wird festgelegt, dass an Hangober- und Hangunterseite in Gebäudemitte gemessen wird.

Auf der einen Seite entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Auf der anderen Seite wird durch die individuell festgesetzten maximalen Wandhöhen den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen, sowie der Ortsrandlage gerecht. Durch die an die Wandhöhen und Geschossigkeiten angepassten Dachneigungen wird auch gewährleistet, dass keine Überhöhung eines Gebäudes entsteht. Die maximale Firsthöhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem flachen Dach ist annähernd gleich der maximalen Firsthöhe eines Gebäudes mit E+D und steilem Dach. Durch die gleichen maximalen Firsthöhen ist das Bild im Wohngebiet gleichmäßig und kein Gebäude kann durch einen überhohen First herausstechen. Im WA1 (bei II+S) wird die zulässige höhere Wandhöhe durch das festgesetzte Staffelgeschoss wieder ausgeglichen, so dass hier die oberste Etage in den Hintergrund rückt.

Die Dachformen und -neigungen werden wie folgt festgelegt:

Geschossigkeit	Dachform	Dachneigung
II = E+D	Satteldach (SD)	25° - 40°
II	Satteldach (SD)	18° - 28°
	Zeltdach (ZD)	18° - 28°
	Walmdach (WD)	18° - 28°
II + S	Satteldach	18° - 28°

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit herzustellen.

Für Anbauten an Hauptgebäude entfallen die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und zulässigen Dachformen.

Dachüberstände sind zulässig. Im Ortgang und im Traufbereich bis 70cm.

Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die ggf. schon an der Grenze errichteten Gebäude oder in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt sowohl für die Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes, wie auch für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade.

So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und der darauf abgestimmten Wandhöhen wird gewährleistet, dass es keine Überhöhung eines Gebäudes gibt und insgesamt ein homogenes Bild entsteht.

#### Garagen, Carports und Nebenanlagen

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 1,00m einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 Metern eingehalten werden, dieser wird jedoch nicht als Stellplatz angerechnet. Auf dem Grundstück sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. So können Garagen und Nebenanlagen auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Abstand von 1,00 Meter zu öffentlichen Flächen gewährleistet, dass entlang von diesen öffentlichen Fahrbahnen, Gehwegen, Grünflächen aus keine ‚Mauerwirkung‘ durch Garagen und Nebenanlagen entsteht, sondern diese zurückversetzt werden und die Ansicht offener ist.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (18° - 40°)
- Zeltdach (18° - 28°)
- Walmdach (18° - 28°)
- Pultdach (3° - 10°)
- Flachdach

#### Solaranlagen

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden und an Fassaden zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade und zusammenhängend errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig. Zudem dürfen sie nicht reflektieren.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen und von ihnen keine Blendwirkungen ausgeht.

#### Wärmepumpen

Um Lärmemissionen zu verringern bzw. Lärmimmissionen zu vermeiden sind für Wärmepumpen folgende Festsetzungen getroffen:

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schalleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 ("Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschmissionen in der Nachbarschaft") sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schalleistungspegel nicht einhalten können sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

#### Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO werden aus städtebaulichen Gründen, zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes, nicht zugelassen.

#### Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, mindestens jedoch 3,00 m, einzuhalten.

#### Einfriedungen

Einfriedungen sind entweder durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken auszuführen. Die Errichtung von Mauern und ähnlichen festen bzw. undurchlässigen Einfriedungen, wie Kunststoffflechtwände und Gabionensteinwände, ist nicht zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und tierökologisch durchlässig herzustellen. Dies dient der Durchlässigkeit von Kleinlebewesen. Die Höhe der Zäune darf maximal 1,25m über Geländeoberkante betragen.

Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzanlagen zulässig. Diese dürfen höchstens 2,00m hoch sein und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien hergestellt sein.

#### Keller und Untergeschosse

Keller und Untergeschosse sind als wasserdichte Konstruktionen auszuführen. Diese müssen gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet werden, sog. weiße oder schwarze Wanne.

### **6.3 Höhenentwicklung / Geländeverlauf**

Das Gelände weist in Nord-Süd-Ausrichtung einen Höhenunterschied von 6,00 – 7,00 Metern auf. Für eine Bebauung werden Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Um diese zu regeln und in geordnete Bahnen zu lenken wurden hier einige Festsetzungen getroffen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind entlang der Grundstücksgrenzen je bis zu 60cm erlaubt. Um die Höhendifferenz abzufangen dürfen in diesen Bereichen Stützmauern errichtet werden. Diese dürfen maximal 0,60m hoch sein. Wenn an einer Grenze eine gemeinsame Stützmauer entsteht, dann darf diese folglich 1,20m Höhe (Sichthöhe) haben.

Diese Regelungen sollen eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke und Gestaltung der Außenanlagen gewährleisten und gleichzeitig verhindern, dass durch zu große Abgrabungen oder Aufschüttungen eine Überhöhung eines Grundstücks entsteht und durch Hohe Stützmauern die Nachbarn negativ beeinflusst werden.

#### **6.4 Entwässerung von Niederschlagswasser**

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken und auf öffentlichem Grund ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Stellplätze (privat und öffentlich) sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und zu versickern bzw. an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen. So wird einerseits das in die Kanalisation einzuleitende Wasser geringer und andererseits ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln. Im Zuge der Erschließung wird auf jedem Grundstück eine Zisterne errichtet. Diese hat mind. ein Rückhaltevolumen von 4,00 m<sup>3</sup> und ein Speichervolumen von 6,00 m<sup>3</sup> (insg. mind. 10,00 m<sup>3</sup>). Durch das Rückhaltevolumen kann das Regenwasser gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen, dauerhaft zu betreiben und zu warten.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt. Die Grundstücksflächen entlang der Ringstraße sind an einen Regenwasserkanal angeschlossen, der in das geplante Regenrückhaltebecken führt. Im Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gepuffert und von dort mit einem Drosselabfluss in den Froschgraben abgeleitet. Die Einleitungsmenge wurde bei dem Ausbau des Froschgrabens berücksichtigt. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Froschgraben ist genehmigungspflichtig und wird im Zuge der Erschließungsplanung beim Landratsamt beantragt.

Die Grundstücke südöstlich der Ringstraße und entlang der Stichstraße sind ebenfalls an einen in der Erschließungsstraße geplanten Regenwasserkanal angeschlossen. Dieser Kanal leitet das Niederschlagswasser über den öffentlichen Weg Flur-Nr. 604 und das Grundstück 570/4 in die Günz und ist ebenfalls genehmigungspflichtig.

#### **6.5 Grünordnung**

Grundsätzlich sind Freiflächen der Baugrundstücke und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes.

##### Begrünung der Baugrundstücke

Nicht bebaute Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Pflanzen zu wählen, Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

Bei den Baugrundstücken sind nicht bebaute Flächen grundsätzlich als Grünflächen herzustellen bzw. zu bepflanzen. Pro 300,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dadurch wird gewährleistet, dass die versiegelte Fläche in Grenzen gehalten wird und für die Baugrundstücke eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

Besonderer Wert bei der Begrünung ist bei den südlich und westlich liegenden Baugrundstücken auf die Ortsrandeingrünung zu legen. Es dürfen ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher verwendet werden. Es ist eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten herzustellen. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Hierbei sind die Empfehlungen der Artenlisten zu beachten. Bei den Grundstücken 24-26 kann die

Ortsrandeingrünung für je eine Zufahrt (max. 6,00 Meter breit) unterbrochen werden.

Die Erstpflanzung der Ortsrandeingrünung wird durch die Gemeinde vorgenommen. Danach geht die Baum-Strauch-Hecke in das Eigentum der Grundstücksbesitzer über. Dies beinhaltet auch die Pflege und notwendige Ersatzpflanzungen.

Dadurch wird als Ortsabrundung zur freien Landschaft hin eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern erzielt.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

## 6.6 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der Auswirkungen der Immissionen (hier: Lärm und Geruch) wurden entsprechende Gutachten angefertigt (siehe *Anhang 2 und 3*). Diese brachten folgende Ergebnisse:

a. Immissionsprognose zur Ermittlung der Geruchsbelastung für eine geplante Wohnbebauung in Breienthal (Modern Testing Services (Germany) GmbH, Berichtsnummer: K1208-22198 vom 27.06.2022):

Beim Vor-Ort Termin am 24.02.2022 in Breienthal konnten die Emissionsquellen für Geruch in direkter Umgebung des geplanten Bebauungsgebietes identifiziert und zusätzliche Daten der betreffenden Anlagen, mehrere Tierhaltungen, aufgenommen werden. Tierbestandszahlen wurden in einem Falle geschätzt. Ein geplanter Neubau einer Stallanlage Richtung Oberried und Erweiterung der Tierhaltung Oberrieder Straße 102 wurde ebenfalls berücksichtigt.

Mit diesen Daten wurden die Geruchsemissionen nach VDI 3894 Blatt 1 bilanziert und eine Ausbreitungsrechnung für Geruch mit Austal durchgeführt. Die höchsten Geruchshäufigkeiten treten an der westlichen Grenze des Baugebietes auf. Mit maximal 9,3 % der Jahresstunden an Monitorpunkt 1 an der Grenze des Baugebietes wird im gesamten Baugebiet der zulässige Immissionswert für Geruch nach TA Luft Anhang 7 Tabelle 22 von 10 % für Wohn- und Mischgebiet eingehalten.

**Somit sind für das vorgesehene Baugebiet Nr. 12 „Kirchweg Süd“ der Gemeinde Breienthal keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen zu erwarten.**

b. Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16 mit der Bezeichnung „Kirchenweg Süd“ in der Gemeinde Breienthal, Landkreis Günzburg (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 799.1/2022-RK vom 27.06.2022):

- Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
- Die Gemeinde Breienthal hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Änderungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen. nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 27.06.2022, Auftrags-Nr. 7969.1/2022-RK, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen.
- Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH wird durch den Verkehrslärm der nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A) im Nahbereich der Straße leicht überschritten. Die Überschreitung kann nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch die

Zurücknahme der Baugrenze entlang der maßgeblichen Straße ausgeglichen werden. Dadurch sind keine aktiven, bzw. baulichen- und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen für das Baugebiet zu treffen.

- Die Berechnungen zum Gewerbelärm haben gezeigt, dass durch die Planung des Wohngebietes die Nutzungen der landwirtschaftlichen Maschinenhallen nicht weiter eingeschränkt werden, als dies bereits durch die Bestandsbebauung erfolgt. Festsetzungen zum Gewerbelärm sind somit nicht zu treffen.

Durch das Wasserkraftwerk Breithenthal und das Umspannwerk (Höhe ca. 510 Meter über NHN) sind auch aufgrund der topografischen Lage keine maßgeblichen Lärmimmissionen auf das geplante Baugebiet (Höhe ca. 520 Meter über NHN) gegeben. Zudem bestehen bereits naheliegende Wohnbauungen, welche den möglichen Anlagenlärm bereits begrenzen. Eine Konfliktsituation kann ausgeschlossen werden.

In der Gemeinderatssitzung am 11.07.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Baugrenze nicht abgerückt wird. Es soll eine Festsetzung aufgenommen werden, dass für bauliche Anlagen, die sich im Bereich zwischen der Baugrenze und der 45dB(A)-Linie befinden aktive, bzw. bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

Die maximale Geschwindigkeit auf der Zufahrtsstraße zu den landwirtschaftlichen Lagerhallen „Haldenberg“ ist mit maximal 30 km/h festzulegen und zu asphaltieren. Hinsichtlich der Straßenausführung „Haldenberg“ und der nahezu ausschließlichen Nutzung durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge wurde diese Geschwindigkeit auch entsprechend im Gutachten veranschlagt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer) möglichst so anzuordnen sind, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden können, die lärmabgewandt zur Straße „Haldenberg“ liegen.

Folgende Festsetzung sind dazu getroffen:

- Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i.S.d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, bei denen die Außenfassaden im Bereich der Fläche liegen, für die Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß dem Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, die außerhalb dieser Fläche liegen, bzw. an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten sind (Grundrissorientierung).
- Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver- bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i.S.v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster die innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche liegen, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

## 7. Auswirkungen der Planung

### 7.1 Städtebau

- Schaffung neuer Wohnbauflächen mit Grünzäsur zur Strukturierung
- Berücksichtigung der Umgebung inkl. der infrastrukturellen Anbindung

### 7.2 Erschließung

- Schaffung von Straßen- und Verkehrsflächen für den motorisierten und den nicht-motorisierten Verkehr
- Sicherung einer wohngebietskonformen Erschließung

### 7.3 Grünordnung

- gute Begrünung der Baugrundstücke
- ausreichende Eingrünung des Planungsgebiets
- privat gestaltete Ortsrandeingrünung als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft

## 8. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen, Grünflächen (ÖG) und der Gesamtfläche des Gebietes.

Bau-Grundstücke <i>(inkl. PG)</i>	18.617,00 m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen <i>(inkl. Fahrbahn, Multifunktionsstreifen, Wirtschaftsweg)</i>	4.602,00 m <sup>2</sup>
ÖG <i>(inkl. Fläche für RRB; ohne Ortsrandeingrünung (diese liegt auf Privatgrund und zählt daher zu den Grundstücken/Bauflächen))</i>	396,00 m <sup>2</sup>
<b>Planungsgebiet gesamt</b>	<b>23.615,00 m<sup>2</sup></b>

## 9. Umweltbericht

### 9.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Die Gemeinde Breienthal beabsichtigt südlich der Straße ‚Am Kirchenweg‘ im OT Breienthal neues Bau-recht für Wohnbebauung zu schaffen. Die Gemeinde hat viele Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet auszuweisen.

### 9.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

#### Flächennutzungsplan



Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Breienthal wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Rad- und Wanderweg verläuft durch das Plangebiet.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung darzustellen. Der Rad- und Wanderweg wird umgeleitet.

Abbildung 7: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Breienthal

#### Bebauungspläne

Nördlich schließt der Bebauungsplan Nr. 2 ‚Am Kirchenweg‘ an.

#### Schutzgebiete

- Naturpark: --
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

#### Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

#### Denkmaldaten

- es sind keine Denkmäler bekannt

## **Wasser**

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen:  
Es liegen keine Hochwassergefahrenflächen für ein HQ<sub>100</sub>, HQ<sub>häufig</sub> oder HQ<sub>extrem</sub> innerhalb des Planungsgebietes

Nördlich des Kirchenweges befindet sich ein straßenbegleitender Graben, der Froschgraben. Dieser wird im Rahmen eines Dorferneuerungsverfahrens aufgewertet. Bezüglich möglicher Überschwemmungen wurde hier ein hydraulisches Gutachten erstellt. Hier sind auch Maßnahmen definiert, um Überschwemmungen zu verhindern. Diese werden im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt, so dass im Planungsgebiet keine Überschwemmungen zu erwarten sind.

### **9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **9.3.1 Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit**

##### **Immissionen**

###### **Bestand**

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt. Im hinteren Bereich befinden sich Grünflächen, die den privaten Gärten zuzuordnen sind. Nördlich und östlich grenzt bestehende Bebauung an, im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Emissionen des Gebietes gehen durch die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Flächen aus.

Immissionen auf das Gebiet wirken durch die angrenzenden Nutzungen (landwirtschaftliche Flächen).

###### **Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen**

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- private Grünanlagen, private Ortsrandeingrünung
- Pflanzbindung für die Grundstücke

###### **Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Durch den Bebauungsplan ist mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Das Gebiet wird über die Straße ‚Am Kirchenweg‘ erschlossen. Eine temporär hohe Immissionsbelastung für die bestehenden Anwohner ist durch die Erschließungs- und Bauphase wahrscheinlich. Diese nimmt aber mit Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder ab.

Beeinträchtigung: hoch (temporär)

Es wird ein neues Wohngebiet ausgewiesen. In diesem sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Der hinzukommende Verkehr wird sich auf die neuen Anwohner in diesem Gebiet beschränken.

Beeinträchtigung: gering

Um für die zukünftigen Bewohner die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen wurde eine schalltechnische Untersuchung (*Anhang 3*) durchgeführt. Diese hat folgende Festsetzungen, Beschlüsse und Hinweise zur Folge:

- In der Gemeinderatssitzung am 11.07.2022 hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Baugrenze nicht abgerückt wird. Es soll eine Festsetzung aufgenommen werden, dass für bauliche Anlagen, die sich im Bereich zwischen der Baugrenze und der 45dB(A)-Linie befinden aktive, bzw. bauliche- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.
- Die maximale Geschwindigkeit auf der Zufahrtsstraße zu den landwirtschaftlichen Lagerhallen „Haldenberg“ ist mit maximal 30 km/h festzulegen und zu asphaltieren.
- Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass überwiegend zum Schlafen genutzte Räume (Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer) möglichst so anzuordnen sind, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden können, die lärmabgewandt zur Straße „Haldenberg“ liegen.

Bei Einhaltung der Beschlüsse und Hinweise kann von einer geringen Belastung für das Schutzgut Mensch ausgegangen werden.

Ebenso wurde eine lufthygienische Untersuchung (*Anhang 2*) durchgeführt. Hier wurde zusammenfassend festgestellt:

*„Die höchsten Geruchshäufigkeiten treten an der westlichen Grenze des Baugebietes auf. Mit maximal 9,3 % der Jahresstunden an Monitorpunkt 1 an der Grenze des Baugebietes wird im gesamten Baugebiet der zulässige Immissionswert für Geruch nach TA Luft Anhang 7 Tabelle 22 von 10 % für Wohn- und Mischgebiet eingehalten.*

*Somit sind für das vorgesehene Baugebiet Nr. 16 „Kirchweg Süd“ der Gemeinde Breienthal keine erheblichen Belästigungen durch Geruchsmissionen zu erwarten.“*

Anhand des Gutachtens kann von einer geringen Belastung ausgegangen werden.

Die Immissionen, welche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegend landwirtschaftlich genutzten Flächen entstehen, sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Beeinträchtigung: gering

## **Erholung**

### **Bestand**

Die Fläche der Baugrundstücke dient nicht der Erholungsnutzung, da es im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird. Laut FNP geht ein Rad- und Wanderweg durch den Geltungsbereich. Dies ist jedoch kein öffentlich ausgeschilderter Weg. Im Rahmen der FNP-Änderung wird der Weg auf das neue Straßennetz umgelegt.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- -

### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche geht kein Bereich der Erholungsnutzung verloren. Der im FNP dargestellte Rad- und Wanderweg wird umverlegt. Auf die Erholung des Schutzgut Mensch hat das geplante Baugebiet keine Auswirkungen.

Beeinträchtigung: neutral/keine

## 9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### Bestand



Abbildung 8: pnV aus FIN-Web am 24.10.2023

Im Bereich des Umgriffs schneiden sich drei Bereiche potentiell natürlicher Vegetationen, wobei der ‚gelbe Bereich‘ die größte Fläche einnimmt:

- Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald (gelber Bereich)
- Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald (brauner Bereich)
- Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (grüner Bereich)

(Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) am 24.10.2023).

Diese Vegetation ist im Planungsgebiet nicht zu finden.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt (Maisfeld im Jahr 2023). Der südöstliche Bereich, oberhalb der bestehenden Bebauung, wird als Wiese genutzt und gehört zu den bestehenden bebauten Grundstücken. Hier befinden sich auch teilweise bestehende Bäume und Sträucher auf Privatgrund.



Abbildung 9: Luftbild mit Geltungsbereich (aus BayernAtlas am 24.10.2023)

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen
- Begrünung der Baugrundstücke
- Festsetzen einer Ortsrandeingrünung

### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Reduzierung der Habitatmöglichkeiten durch Versiegelung und Bebauung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Beeinträchtigung durch die flächenmäßige Reduzierung steht eine Aufwertung durch naturnah zu gestaltende Grünflächen, Ortsrandeingrünung gegenüber. Da die Bestandsbedingungen durch die landwirtschaftliche Nutzung als nicht wertvoll beurteilt werden, stehen den Pflanzen und Tieren durch die Planung zwar weniger Habitate, diese aber qualitativ hochwertiger zur Verfügung.

Für das Gebiet wurde ebenfalls eine saP-Relevanzprüfung (siehe *Anlage 1*) durchgeführt. Das Gutachten brachte folgendes Ergebnis:

*„Auf Grund einer Begehung im Dezember können Vorkommen von Offenlandarten und gehölzbrütenden Vogelarten im Vorhabenbereich nicht generell und gesichert ausgeschlossen werden. Daher werden vorsorglich folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier und Pflanzenarten zu vermeiden:*

- *Beginn der Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Brutvogelvorkommen und Vogelbrutstätten nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche durch eine ökologische Baubegleitung.“*

Zusätzlich muss vor Baubeginn eine Kontrolle auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Bilchen durchgeführt werden. Sollten Quartiere gefunden werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu verständigen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Festsetzungen im Plan wird die Beeinträchtigung als gering eingestuft.

Beeinträchtigung: gering

### 9.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

#### Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten.

Im Planungsgebiet kommen nach der Übersichtsbodenkarte folgende Bodentypen vor:

1. Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) (gelber Bereich)
2. Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) (lila Bereich)
3. Fast ausschließlich Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) (roter Bereich)



Abbildung 10: Ausschnitt aus Übersichtsbodenkarte

Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet (*Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, am 30.10.2023*):

a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

→ nicht bewertet

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

→ Mittelwert: 4

c) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden:

→ nicht bewertet

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überformt. Auch die privaten Grünflächen werden intensiv genutzt. Im Geltungsbereich ist der Boden nahezu unversiegelt.

Für das Baugebiet wurde ein geotechnischer Bericht (*siehe Anhang 4*) angefertigt. Folgende Böden wurden bestimmt: Sand-Schluff-Gemisch, Kies-Ton-Gemisch und mittelplastischer Ton. Eine Versickerung im Baugebiet ist lt. Gutachten nicht möglich.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen;
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, so weit möglich;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen

#### Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Bebauung der Grundstücke und die Verkehrsflächen. Die Grundflächenzahl ist auf 0,35 bzw. 0,40 festgesetzt. Das bedeutet, dass auf den Grundstücken 65% bzw. 60% unversiegelt bleiben.

Versiegelungsbilanz:

Art der Nutzung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Versiegelungsgrad	neu versiegelte Fläche (m <sup>2</sup> )
Bauflächen	17.400,00	0,35	6.090,00
	1.217,00	0,40	486,80
Verkehrsflächen ges.	4.602,00	1,0	4.602,00
Grünflächen (ÖG)	396,00	0,0	0,00
<b>Gesamtfläche</b>	<b>23.615,00</b>		<b>11.178,80</b>

Insgesamt werden somit max. 11.178,80 m<sup>2</sup> bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt. Die zusätzliche Versiegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen werden insgesamt als verträglich beurteilt. Natürliche Bodenfunktionen gehen zwar, zumindest zeitweise, verloren, stellen sich aber in den geplanten Grünflächen und in den nicht versiegelten Bereichen (Gartenbereichen) der Grundstücke wieder ein.

Beeinträchtigung: mittel

### 9.3.4 Schutzgut Wasser

#### Bestand

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich verläuft der Froschgraben. Das Planungsgebiet fällt von Süd nach Nord hin ab. Das Gebiet liegt zwischen rd. 524 und 532 m N.N.-Höhen in DHHN2016.

Bei der geotechnischen Untersuchung konnte bei den durchgeführten Schürfen (Tiefe von 3,00 - 3,50 Meter) kein Grundwasser festgestellt werden (*siehe Anhang 4*).

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke
- Wasserdurchlässige Beläge
- Einbau von Zisternen zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser
- öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken

#### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gesammelt und gedrosselt abgegeben. Ein Großteil des Niederschlagswassers wird gespeichert und kann für Brauchwasserzwecke verwendet werden (z.B. zum Garten gießen). Das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird im Regenrückhaltebecken gepuffert und von dort gedrosselt an den Froschgraben abgegeben.

Auf den Baugrundstücken ist die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, so dass hier die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser entsteht. So ist eine optimale Nutzung des Wassers vor Ableitung möglich.

Der Froschgraben ist einer unabhängigen Maßnahme (Dorferneuerung) aufgewertet worden, hierbei wurden die Durchlässe erneuert und der Verlauf des Grabens angepasst. Die Arbeiten hierzu sind Anfang 2024 abgeschlossen. Bezüglich möglicher Überschwemmungen wurde für den Froschgraben ein hydraulisches Gutachten erstellt. Hier sind auch Maßnahmen definiert, um Überschwemmungen zu verhindern. Diese werden im Rahmen der Dorferneuerung durchgeführt, so dass im Planungsgebiet keine Überschwemmungen zu erwarten sind.

Durch die Maßnahmen und Festsetzungen kann ein Teil des Niederschlagswassers weiterhin vor Ort und unter Filterwirkung des Bodens auf der Fläche versickert werden, so dass lediglich geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Da das Gebiet außerhalb von Schutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen liegt, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten. Oberflächengewässer sind durch die Planungen nicht betroffen.

Beeinträchtigung: gering

### 9.3.5 Schutzgut Luft / Klima

#### Bestand

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand hat das Planungsgebiet im Bereich seiner unversiegelten Flächen eine gewisse Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Die Luftschadstoffbelastung durch angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist verträglich.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von GRZ
- Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung;
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):

- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

#### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die geplante Bebauung von bisher unversiegelten Flächen wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus, da die Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion reduziert wird. Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche und direkt angrenzender freier, offener Landschaft bleiben die mikroklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen minimal.

Beeinträchtigung: gering

### 9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

#### Bestand

Im Süden und Westen ist das Landschaftsbild geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe;
- Begrünung der einzelnen Baugrundstücke

#### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Bebauung anstatt den landwirtschaftlichen Flächen hat Einfluss auf das Landschaftsbild. Zudem verändern auch die Geländemodellierungen das Landschaftsbild. Diesen negativen Auswirkungen soll durch geregelte Gebäudehöhen entgegengewirkt werden. Durch die festgeschriebene Ortsrandeingrünung im Süden und Westen erfolgt eine gute Einbindung des Planungsgebiet in die Landschaft.

Beeinträchtigung: gering

**9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Bestand

Es befinden sich keine Denkmäler (Boden-, Bau-, Natur-, usw.) im und um das Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bundesbodenschutzgesetz (DSchG):

- Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigung: neutral/keine

**9.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Schutzgut	Maßnahmen	Beeinträchtigung	Beurteilung
<b>Mensch</b> Immissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- private Grünanlagen, private Ortsrandeingrünung</li> <li>- Pflanzbindung für Grundstücke</li> </ul>	- <b>temporär</b> hoch durch v.a. Verkehr in der Bauphase	
		- gering durch Anliegerverkehr (allgemeines Wohngebiet)	
		- gering; siehe schalltechnische Untersuchung und lufthygienische Untersuchung - Belastungen durch u.a. Landwirtschaft sind im ‚ländlichen Raum‘ bekannt	
Erholung	-	- neutral/keine; kein Verlust von Erholungsflächen	
<b>Tiere /Pflanzen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung von naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen</li> <li>- Begrünung der Baugrundstücke</li> <li>- Festsetzen einer Ortsrandeingrünung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gering; weniger, aber qualitativ hochwertigere Habitate</li> <li>- Vermeidungsmaßnahme nach saP-Relevanzprüfung muss eingehalten werden, dann keine Gefährdung geschützter Arten</li> </ul>	

<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Fläche</li> <li>- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß</li> <li>- Verwendung versickerungsfähiger Beläge</li> <li>- schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mittel; Versiegelung bisher unversiegelter Flächen; Natürliche Bodenfunktionen gehen verloren, können sich aber in unversiegelten Grünflächen und Gartenbereichen wieder einstellen</li> </ul>	
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke</li> <li>- Wasserdurchlässige Beläge</li> <li>- Einbau von Zisternen zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser</li> <li>- öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gering; Niederschlagswasser wird, soweit möglich vor Ort gesammelt und verwendet bzw. vor Ort versickert; Versiegelung muss so gering wie möglich gehalten werden</li> </ul>	
<b>Luft/Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung GRZ</li> <li>- Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung</li> <li>- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gering; weiterhin freie, offene Landschaft zur Frischluftentstehung; private Grünflächen festgesetzt</li> </ul>	
<b>Landschafts-/Stadtbild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen</li> <li>- Begrünung der einzelnen Baugrundstücke</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- gering; gute Einbindung des Baugebietes durch Ortsrandeingrünung</li> </ul>	
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- neutral/keine</li> </ul>	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

### 9.3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln. Eine Strukturanreicherung und Verringerung des Stoffeintrags können bei gleichbleibender intensiver Nutzung

ausgeschlossen werden. Allerdings würde eine Versiegelung des Schutzgutes Boden entfallen. Eine Ortsteil-, Gemeindeentwicklung wäre bei Nichtdurchführung für die Gemeinde nicht möglich.

### 9.3.10 Ausgleich

#### 9.3.10.1 Naturschutz

##### Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Planung werden ca. 0,9 ha bisher unversiegelten Bodens (siehe Versiegelungsbilanz unter Punkt 8.3.3) durch zusätzliche Verkehrsflächen, Bebauung, Stellplätze, etc. neu versiegelt. Insgesamt hat der Bebauungsplan einen Umgriff von ca. 2,4 ha Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden.

Laut Rundschreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 (nach Einführung des neuen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“) ist der Leitfaden nicht verbindlich und den Gemeinden ist freigestellt, welches Verfahren für die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung herangezogen wird.

Im vorliegenden Fall wird auf den Leitfaden von 2003 zurückgegriffen. In Breienthal ist bereits eine Ausgleichsfläche hergestellt, die unter Absprache mit der UNB für den Ausgleich herangezogen werden kann. Da für die Fläche keine Punktebewertung existiert und der vorherige Zustand der Fläche nicht mehr ermittelt werden kann, wird das Verfahren aus dem Leitfaden aus dem Jahr 2003 angewandt, bei dem eine Fläche als Kompensation herauskommt.

Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird demzufolge auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2003, ermittelt.

##### Schritt 1: Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme):

Schutzgut	Bestand	Bewertung / naturschutzfachliche Bedeutung
<b>Arten und Lebensräume</b>	Ackerflächen intensiv gepflegte Grünflächen, Nutzgärten	Kategorie I, Oberer Wert Kategorie I, Oberer Wert
<b>Boden und Fläche</b>	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	Kategorie II, Unterer Wert
<b>Wasser</b>	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	Kategorie II, Unterer Wert
<b>Klima und Luft</b>	Flächen ohne kleinklimatische wirksame Luftaustauschbahnen	Kategorie I, Oberer Wert
<b>Landschaftsbild</b>	Ortsabrundungen ausgeräumte, strukturarme Agrarland- schaften	Kategorie I, Unterer Wert Kategorie I, Oberer Wert

- Zusammenhängend kann das Gebiet pauschal in **Kategorie I, Oberer Wert** eingestuft werden

Schritt 2: Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung:

Einstufung des Gebietes:

Die GRZ ist  $>0,35$  => **Typ A** (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

=> Kompensationsfaktor für AI =  $0,3 - 0,6$

Vermeidungsmaßnahmen:

- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft (-0,05)
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung, Vermeidung von Grundwasserabsenkung (-0,05)
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Verwendung versickerungsfähiger Beläge (-0,1)
- Erhalt von Luftaustauschbahnen (keine Barrieren) (-0,05)
- naturnahe Gestaltung privater und öffentlicher Grünflächen, Ortsrandeingrünung (-0,05)

Für das Gebiet ergibt sich ein Kompensationsfaktor von **0,35**.

Schritt 3: Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen:

Zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs wird die Gesamtfläche des Geltungsbereichs als Grundlage genommen. In diesem Fall wird der gesamte Geltungsbereich hergenommen, da auch die Errichtung des Rückhaltebeckens einen Eingriff darstellt.

=>  $23.615 \text{ m}^2 * 0,35 = \underline{\underline{8.265,25 \text{ m}^2}}$

Es ergibt sich eine Ausgleichsfläche von **8.266 m<sup>2</sup>**.

Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

- Allgemeine Vorgaben

Die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung festgelegte Ausgleichsfläche ist nach Inkrafttreten an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden. Spätestens mit Rechtskraft des Bebauungsplans ist die Ausgleichsfläche der Unteren Naturschutzbehörde mit den nötigen Angaben (Grundstück, Flur-Nummer, Entwicklungsziel) mitzuteilen.

Die Fläche auf der die Maßnahmen stattfindet befindet sich im Besitz der Gemeinde Breienthal, daher ist keine unbeschränkte Dienstbarkeit oder dingliche Sicherung notwendig.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierzu fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel einzubringen
- standortfremde Pflanzen zu verwenden
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige landwirtschaftliche Nutzungen
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen

- Ausgleichsmaßnahme

Der Ausgleich wird auf der Flur-Nummer 149, Gemarkung Breienthal, erbracht. Hier ist bereits eine Fläche angelegt worden. Unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde hier eine Feuchtwiese mit Amphibientümpel als Flachwasserzonen entwickelt. Die Fläche wird mit Rindern extensiv beweidet. Einmal im Jahr wird die Fläche abgemäht. Die Mahd findet im Spätherbst statt und das Mahdgut ist abzu-transportieren.

Die Gemeinde hat bereits die Fläche zur Aufnahme in ein Ökokonto beantragt. Das Ökokonto wurde jedoch noch nicht umgesetzt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 ‚VG Bauhof‘ wurden für hier eine anrechenbare Ausgleichsfläche von 21.970,00 m<sup>2</sup> ermittelt. Davon wurden bereits zwei Maßnahmen abge- bucht:

anrechenbare Ausgleichsfläche	21.970,00 m <sup>2</sup>
abzgl. Ausgleich BP ‚VG Bauhof‘	3.335,00 m <sup>2</sup>
abzgl. Ausgleich ‚Radweg Oberrieder Weiher‘	6.180,00 m <sup>2</sup>
<b>Restfläche</b>	<b>12.455,00 m<sup>2</sup></b>

Von dieser Restfläche wird nun der benötigte Ausgleich für das Baugebiet ‚Kirchenweg Süd‘ abgebucht:

- 12.455,00 m<sup>2</sup> - 8.266,00 m<sup>2</sup> = 4.189,00 m<sup>2</sup>

Es bleiben 4.189 m<sup>2</sup>, die einem anzulegenden Ökokonto gutgeschrieben werden können.

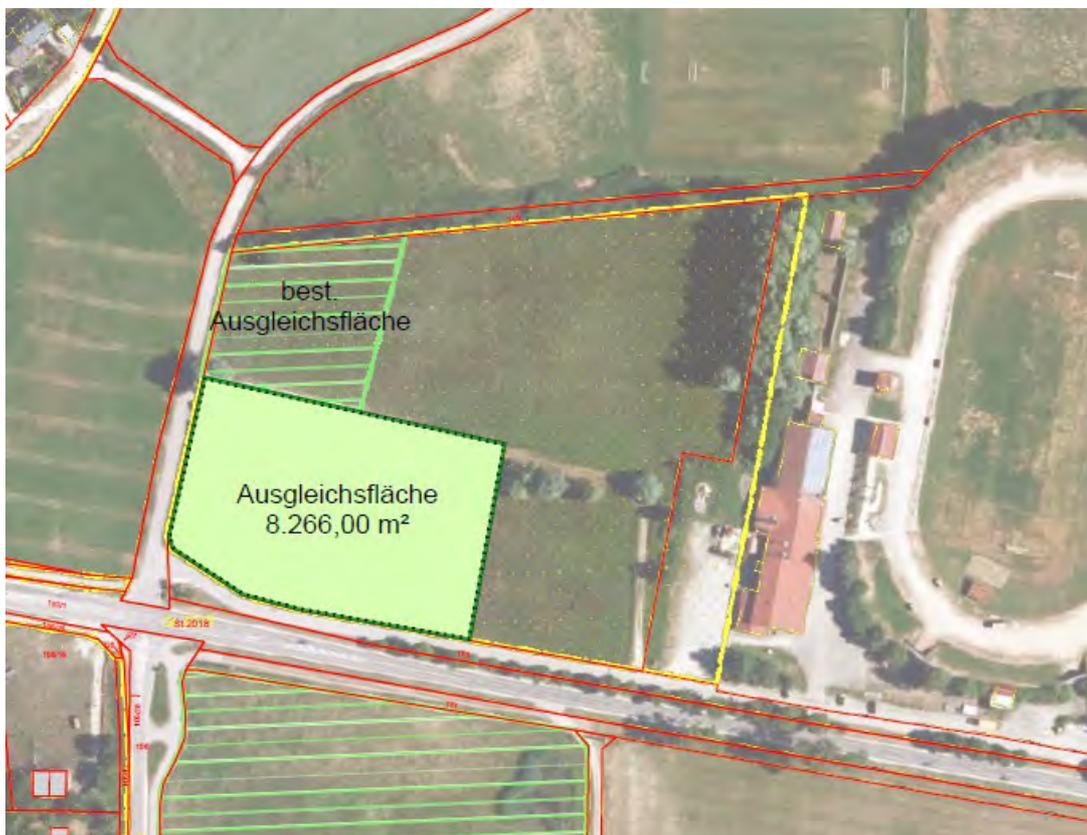


Abbildung 11: Darstellung Ausgleichsmaßnahme (ohne Maßstab)

### 9.3.10.2 Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Im Rahmen einer Artenschutz-Relevanzprüfung wurde untersucht, inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der VS-RL und der FFH-RL erfüllt sind. Die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde ermittelt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Zusammenfassend brachte das Gutachten (*siehe Anhang 1*) folgendes Ergebnis:

*„Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten erhoben und im Dezember 2023 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Habitatpotentialanalyse erstellt und die Arten/-gruppen abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.*

*Für die meisten gemäß Artenabfrage der Gesamtliste TK 7727 Buch möglichen Artenvorkommen stellt das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche dieser Arten hier nicht erfüllt sind.*

*Jedoch können Äcker grundsätzlich Bruthabitate für feldbrütende Vogelarten sein, in Gehölzbeständen der Siedlungsrandflächen sind auf Grund der Siedlungsrandlage mit Vorbelastungen aus den angrenzenden Flächennutzungen und Verkehrswegen ubiquitäre und störungsunempfindliche Gehölz-(Frei-)Brüter zu erwarten.*

*Auf Grund einer Begehung im Dezember können Vorkommen von Offenlandarten und gehölzbrütenden Vogelarten im Vorhabenbereich nicht generell und gesichert ausgeschlossen werden. Daher werden vorsorglich folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden:*

- *Beginn der Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Brutvogelvorkommen und Vogelbrutstätten nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche durch eine ökologische Baubegleitung.“*

Zusätzlich muss vor Baubeginn eine Kontrolle auf mögliche Quartiere von Fledermäusen und Bilchen durchgeführt werden. Sollten Quartiere gefunden werden, so ist die Untere Naturschutzbehörde umgehend zu verständigen.

## **9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Für das Planungsgebiet wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft.

### Variante 1:

Erschließung über ‚Haldenberg‘ und Ringstraße parallel zum Kirchenweg. Die hinteren Grundstücke werden mit einer Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

### Variante 2:

Erschließung über den Kirchenweg und Ringstraße senkrecht zum Kirchenweg. Die hinteren Grundstücke werden über Stichstraße mit Wendehammer erschlossen.

Der Gemeinderat hat sich für die Variante 2 entschieden.

## **9.5 Zusätzliche Angaben**

### **9.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Bestandserhebung erfolgte durch Luftbilder, digitale Flurkarte und eigenen Bestandserhebungen vor Ort.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannter Prüfmethodik. Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Bestandteil des Umweltberichts sind, waren nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Anwendung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021 verwendet. Als Grundlagen hierfür wurden der Flächennutzungsplan, eigene Erhebungen, Gutachten und Angaben von Fachbehörden und FIS-Natur Online verwendet.

Aussagen zum Artenschutz, in wieweit europarechtlich geschützte Arten und sonstige streng geschützte Arten (nach nationalem Recht) betroffen sind, wurden durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst.

### **9.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgeschrieben, um frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Genaue Vorgaben zu Zeitpunkt, Umfang und Dauer eines Monitorings sind nicht festgelegt. Es sollt in erster Linie ein Monitoring zur Umsetzung und zur Erfolgskontrolle der festgesetzten Maßnahmen erfolgen und geprüft werden, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten.

Schutzgut	Beschreibung
Mensch einschl. menschl. Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überprüfung der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen (→ Bauantrag)</li> <li>• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen</li> </ul>
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)</li> <li>• 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln</li> </ul>
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen, GRZ, Versiegelungsgrad und Beläge (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)</li> <li>• 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln</li> </ul>
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen und Beläge (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)</li> <li>• 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln</li> </ul>
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)</li> <li>• 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln</li> </ul>
Landschafts- und Stadtbild	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan)</li> <li>• 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln</li> </ul>
Kultur- und Sachgüter	--

**9.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Planungsgebiet liegt im Süden des OT Breienthal der Gemeinde Breienthal im Landkreis Günzburg. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ‚allgemeines Wohngebiet‘ (WA) fest. Dieses wird durch eine Ringstraße und Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Zum Ortsrand hin wird eine private Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist, als Ortsrandeingrünung geplant.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihres Bestandes und der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Bauleitplanes beurteilt.

Breienthal, den .....

.....

G. Wohlhöfler  
(1. Bürgermeisterin)