

Gemeinde Breienthal  
VG Krumbach  
Rittlen 6  
86381 Krumbach



**Gemeinde Breienthal**  
**Landkreis Günzburg**  
**Mitglied der VG Krumbach**

#### **4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

im Parallelverfahren zur Aufstellung des  
Bebauungsplans Nr. 16 „Kirchenweg Süd“  
im OT Breienthal

**Begründung**  
inkl. Umweltbericht

**Stand: Entwurf für die erneute öffentliche Auslage gem. § 3(2) BauGB**

**15.11.2024**

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

Donauwörth, den 15.11.2024

---

**Inhalt:**

1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Verfahren .....	3
3	Bestandserhebung .....	3
3.1	Lage und Größe .....	3
3.2	Raumordnung, übergeordnete Planung.....	4
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP).....	4
3.2.2	Schutzgebiete .....	5
3.2.3	Ausgangssituation .....	6
4	Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept .....	7
5	Auswirkungen der Planung .....	7
6	Flächenbilanz.....	7
7	Umweltbericht .....	8
7.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung .....	8
7.2	Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben.....	8
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	9
7.3.1	Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit .....	9
7.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	11
7.3.3	Schutzgut Boden / Fläche.....	13
7.3.4	Schutzgut Wasser .....	14
7.3.5	Schutzgut Luft / Klima .....	16
7.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	16
7.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	17
7.4	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	17
7.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante) .....	18
7.6	Ausgleich .....	19
7.6.1	Naturschutz .....	19
7.6.2	Artenschutz .....	22
7.7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	22
7.8	Zusätzliche Angaben.....	23
7.8.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	23
7.8.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	24
7.8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	25

**Anhang 1:** Prüfung alternativer Standorte (Ingenieurbüro Marcus Kammer vom 10.06.2024)

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Breitenthal beabsichtigt südlich der Straße ‚Am Kirchenweg‘ im OT Breitenthal neues Baurecht 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.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Im geltenden Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Ein Rad- und Wanderweg verläuft durch das Plangebiet.

In der Sitzung am 16.10.2023 hat der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

## 2 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan „Kirchenweg Süd“ wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

## 3 Bestandserhebung

### 3.1 Lage und Größe

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).

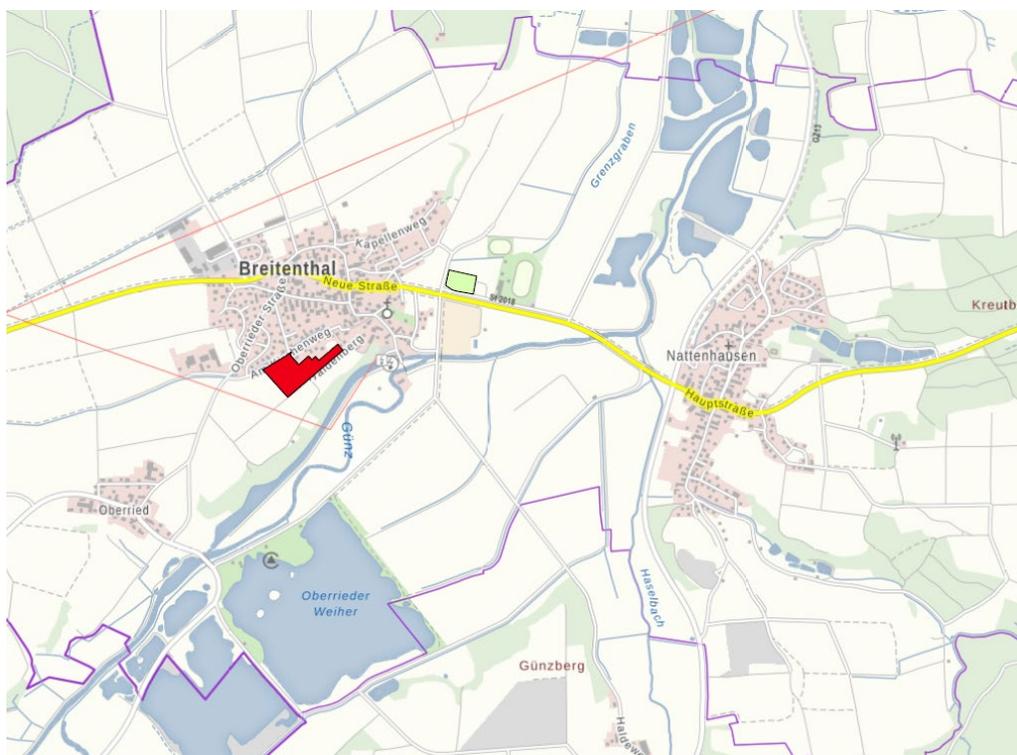


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

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

Im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Die Grundstücke selbst werden zu einem Großteil intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt, die nordöstlichen Grundstücke werden gärtnerisch als Grünflächen genutzt.

## 3.2 Raumordnung, übergeordnete Planung

### 3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP)

Die Gemeinde Breienthal und der Landkreis Günzburg sind Teil der Planungsregion "Donau-Iller". Breienthal ist im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen. Die LEP-Teilfortschreibung ist am 01. Juni 2023 in Kraft getreten (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 203-1-5-W).

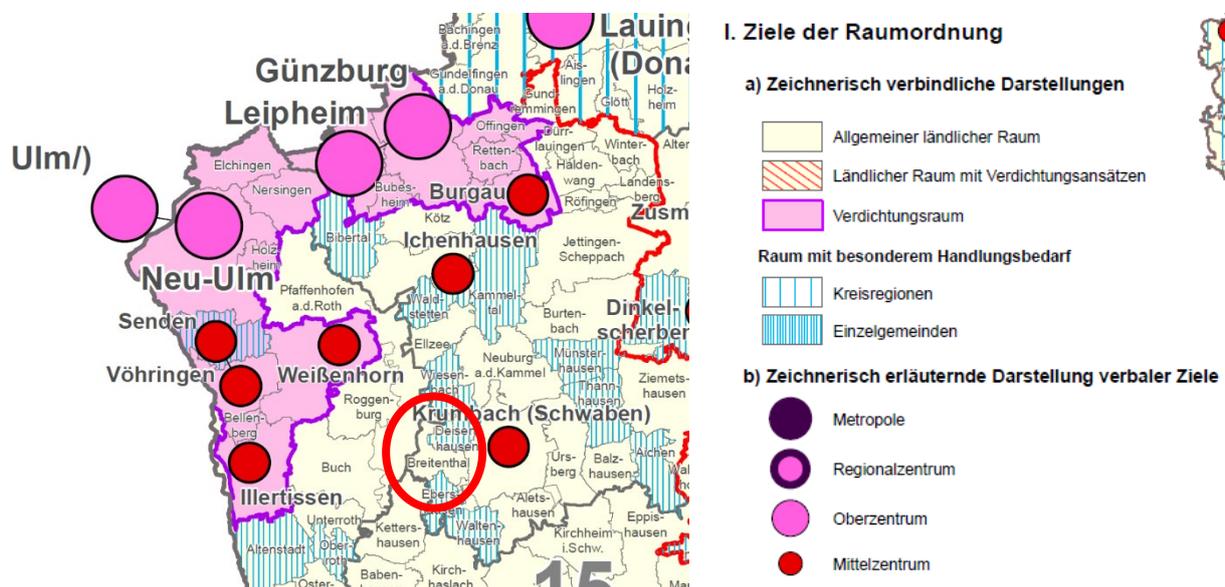


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP Bayern

Der Regionalplan (RP) für die Planungsregion Donau-Iller konkretisiert die Aussagen des LEP. Die Gemeinde Breitenenthal liegt im ländlichen Raum, westlich des Mittelzentrums Krumbach (Schwaben). Die Gemeinde liegt an einer Regionalen Entwicklungsachse zwischen Krumbach (Schwaben) und Illertissen.

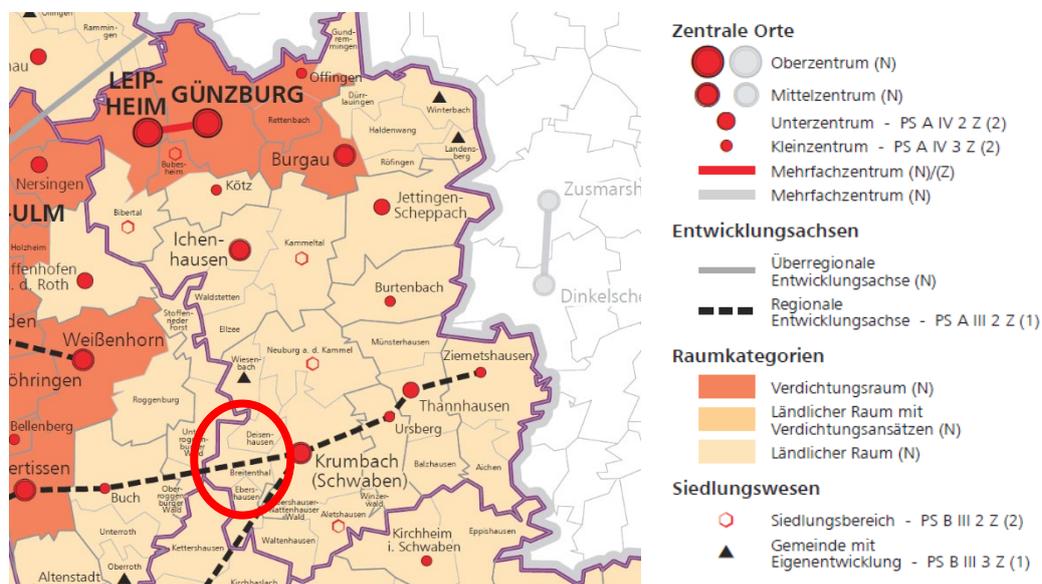


Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur des RP Donau-Iller (Stand: Beschluss der Verbandsversammlung am 05.12.2023 (Satzungsbeschluss))

### 3.2.2 Schutzgebiete

#### 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  $HQ_{100}$ ,  $HQ_{häufig}$  oder  $HQ_{extrem}$  innerhalb des Planungsgebietes

### 3.2.3 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 über den Kirchenweg zum neu gebauten öffentlichen Radweg Richtung Oberrieder Weiher umgeleitet und liegt damit außerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung.

Abbildung 4: Auszug aus FNP Gemeinde Breienthal

#### Bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt im Süden des OT Breienthal der Gemeinde Breienthal im Landkreis Günzburg. Das Gebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

#### Bestehende 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.

#### Altlasten

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet vor.

## 4 Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept

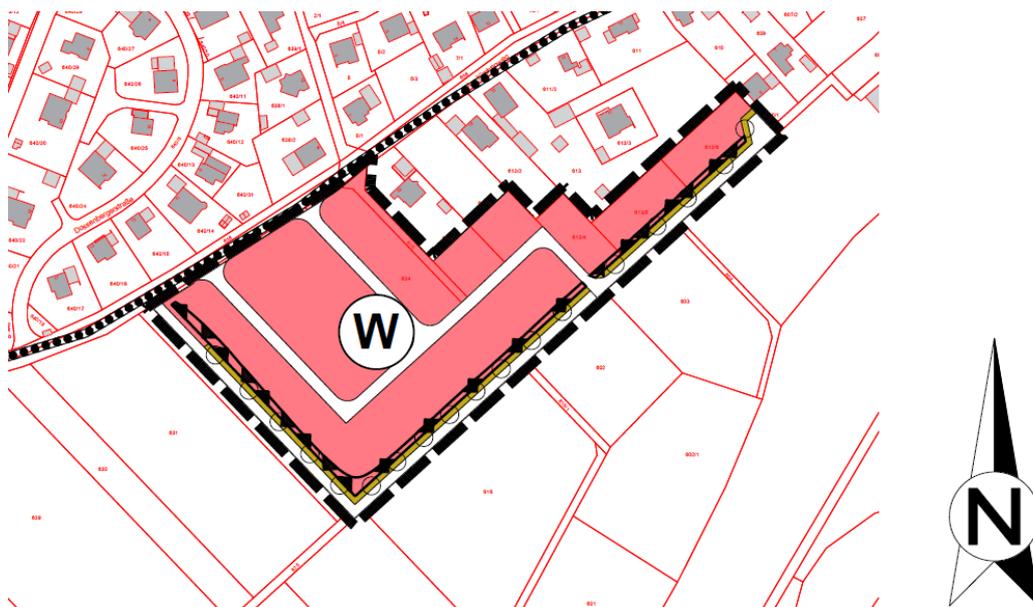


Abbildung 5: geplante Darstellung im FNP

Ziel der Änderung ist es Baurecht zu schaffen. Das Planungsgebiet soll als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

## 5 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des FNP im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Die Grundstücke können bebaut werden, eine sinnvolle Entwicklung von Breithenthal wird ermöglicht. Das Gebiet ist teilweise schon als Wohnbaufläche im FNP eingetragen. Aufgrund der aktuellen Nachfrage nach Grundstücken wird der Bereich lediglich erweitert. Bei einer Betrachtung des gesamten Ortes ist eine Weiterentwicklung an dieser Stelle auch sinnvoll. Das Gebiet grenzt an zwei Seiten an bestehende Bebauung an. Eine ‚fingerartige‘ Entwicklung findet nicht statt.

## 6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 23.615,00 m<sup>2</sup> (2,4 ha). Verkehrsflächen werden rd. 4.600m<sup>2</sup> einnehmen, Die Fläche für ein Regenrückhaltebecken rd. 400 m<sup>2</sup>. Der Rest bleibt den Baugrundstücken vorbehalten. Für das Gebiet wird eine Ausgleichsfläche von rd. 8.270,00 m<sup>2</sup> benötigt, die nordöstlich des Eingriffs bereitgestellt wird.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Die Gemeinde Breienthal beabsichtigt südlich der Straße ‚Am Kirchenweg‘ im OT Breienthal neues Baurecht 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.

### 7.2 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 6: 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.

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

### **7.3.1 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 Geruchsimmissionen 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

**7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**Bestand

Abbildung 7: 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 8: Luftbild mit Geltungsbereich  
(aus BayernAtlas am 24.10.2023)

Schutzgebiete, Ökoflächen oder Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet.

#### 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.“*

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

Beeinträchtigung: gering

### 7.3.3 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 9: 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 mittelpastischer 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> )
<b>Bauflächen</b>	<b>17.400,00</b>	0,35	<b>6.090,00</b>
	<b>1.217,00</b>	0,40	<b>486,80</b>
<b>Verkehrsflächen ges.</b>	<b>4.602,00</b>	1,0	<b>4.602,00</b>
<b>Grünflächen (ÖG)</b>	<b>396,00</b>	0,0	<b>0,00</b>
<b><u>Gesamtfläche</u></b>	<b><u>23.615,00</u></b>		<b><u>11.178,80</u></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

**7.3.4 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

### 7.3.5 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

### 7.3.6 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

### 7.3.7 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

### 7.4 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Beeinträchtigung	Beurteilung
Mensch 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)	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- gering; siehe schalltechnische Untersuchung und lufthygienische Untersuchung</li> <li>- Belastungen durch u.a. Landwirtschaft sind im ‚ländlichen Raum‘ bekannt</li> </ul>	
Erholung	-	- neutral/keine; kein Verlust von Erholungsflächen	
Tiere /Pflanzen	<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>	
Boden	<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>	- mittel; Versiegelung bisher unversiegelter Flächen; Natürliche Bodenfunktionen gehen verloren, können sich aber in unversiegelten Grünflächen und Gartenbereichen wieder einstellen	

<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>	- gering; Niederschlagswasser wird, soweit möglich vor Ort gesammelt und verwendet bzw. vor Ort versickert; Versiegelung muss so gering wie möglich gehalten werden	
<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>	- gering; weiterhin freie, offene Landschaft zur Frischluftentstehung; private Grünflächen festgesetzt	
<b>Landschafts- /Stadt- bild</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen</li> <li>- Begrünung der einzelnen Baugrundstücke</li> </ul>	- gering; gute Einbindung des Baugebietes durch Ortsrandeingrünung	
<b>Kultur- /Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern</li> </ul>	- neutral/keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

### 7.5 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.

## 7.6 Ausgleich

### 7.6.1 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 Breitenenthal 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 Agrarlandschaften	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.

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

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.

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 abzutransportieren.

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 abgebucht:

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 10: Darstellung Ausgleichsmaßnahme (ohne Maßstab)

### 7.6.2 Artenschutz

Auf Ebene des Bebauungsplans „Kirchenweg Süd“ wurden ‚Aussagen zum Artenschutz, Relevanzprüfung‘ durchgeführt. Dabei wurde geprüft, ob artenrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

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 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.

### 7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurde eine ‚Prüfung alternativer Standorte‘ durchgeführt. Die gesamte Prüfung ist in *Anhang 1* den Unterlagen beigefügt. Zusammenfassend brachte die Prüfung folgendes Ergebnis:

Nach den in der Prüfung genannten Kriterien wurden insgesamt 11 Standorte geprüft (inkl. des gewählten Standorts).

Festgesetzte Schutzgebiete wären bei keinem Standort betroffen.

Im Flächennutzungsplan ist Fläche 1 die einzige Fläche, die wenigstens in einem Teilbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

OT Oberried:

Die Flächen 10 und 11 fallen aufgrund ihrer Größe und Dimensionierung weg. Ein Gebiet mit annähernd der gewünschten Größe ist hier nicht umsetzbar und selbst die betrachteten kleineren Standorte wären für Oberried schon überdimensioniert. Zudem stehen direkt angrenzende landwirtschaftliche Betriebe, ein direkt betroffenes kartiertes Biotop, Überflutungsgefahr, die Topographie und ein kreuzender Graben und Hochspannungsleitung den Flächen entgegen.

OT Breienthal:

Die Flächen 2 und 3 sind im FNP als landwirtschaftliche Nutzflächen mit besonderer ökologischer Bedeutung (Ziel: Grünlandnutzung) ausgewiesen. Östlich der Flächen befindet sich eine Nasswiese, die als Rinderweide genutzt wird. Weiter befindet sich der Sportplatz und Bolzplatz angrenzend, was zu Nutzungsschwierigkeiten führen könnte. Fläche 3 ist in der Moorbodenkarte als Niedermoor und Erdniedermoor eingetragen.

OT Nattenhausen:

Fläche 4 ist mit 1,0 ha zu klein für die Planung. Außerdem ist hier ein Wald mit besonderer Bedeutung angrenzend und die Baumfallgrenze muss beachtet werden, was das Gebiet nochmals verkleinern würde. Westlich befindet sich ein Nasskiesabbau, außerdem kreuzt eine Hochspannungsleitung das Gebiet und durch die rückwertigen Flächen besteht eine starke Überflutungsgefahr.

Die Flächen 6 und 7 sind durch die rückwertigen Flächen stark von Überflutungen betroffen, was ein Baugebiet an diesen Stellen sehr erschwert. Bei Fläche 7 befindet sich zusätzlich ein Bodendenkmal in der Fläche.

Flächen 8 und 9 scheiden hauptsächlich aufgrund der fehlenden bzw. sehr schwierigen Erschließungsmöglichkeiten aus. Die bestehende Bauschuttdeponie inkl. Zufahrt befindet sich bei beiden unmittelbar angrenzend.

Fläche 5 wäre die geeignetste Alternative zum gewählten Standort. Dagegen spricht hier, dass ein Bodendenkmal direkt angrenzt, was definitiv zu einem Mehraufwand bei der Erschließung führen würde. Beide Gebiete liegen in Teilbereichen im Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Fläche 5 ist dennoch kein geeigneteres Gebiet. Andere Kriterien (Staatsstraße, Bodendenkmal) sind bei Fläche 1 nicht vorhanden, was diese Fläche als die Geeignete darstellt.

Dies zeigt auf, dass aktuell (inkl. Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit) der gewählte Standort der geeignetste Standort für ein Wohngebiet in der gewünschten Größe ist.

## **7.8 Zusätzliche Angaben**

### **7.8.1 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 Prüfmethode. 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.

### 7.8.2 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.

Genauere 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	--

---

### 7.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt im Süden des OT Breienthal der Gemeinde Breienthal im Landkreis Günzburg. Die Flächennutzungsplanänderung setzt als Art der Nutzung ‚Wohngebiet‘ (W) 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)