



Projekt-Nr. 4633-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

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

Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 16

„Baugebiet Oberwiesenbach Süd“

Gemeinde Wiesenbach



Teil D: Umweltbericht

Fassung vom 3. August 2023 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 11. Januar 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	3
2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	5
2.2	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	5
2.3	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	5
2.3.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.3.2	Schutzgut Boden und Wasser	7
2.3.3	Schutzgut Fläche	8
2.3.4	Schutzgut Klima und Luft	9
2.3.5	Schutzgut Mensch	9
2.3.6	Schutzgut Landschaft	10
2.3.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
2.3.8	Kumulative Auswirkungen	12
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation (Ausgleich)	12
2.4.1	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	12
2.4.2	Eingriffsermittlung	14
2.4.3	Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen	15
2.5	Planungsalternativen	16
2.6	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	16
3	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	17
4	Monitoring und Überwachung	17
5	Zusammenfassung	18
6	Verfasser	19

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht (Teil D) den Bauleitplänen beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung eines Baugebietes, um den steigenden und hohen Wohnraumbedarf der Gemeinde Wiesenbach zu decken. Mit der beabsichtigten Planung sollen neue Wohnbauflächen im südlichen Anschluss an den Siedlungskörper des Ortsteiles Oberwiesenbach geschaffen werden. Insbesondere die Belange der angrenzenden Wohnnutzungen im Norden, der Kreisstraße GZ 6 im Osten als auch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen sind zu berücksichtigen. Grundlage des Bebauungsplanes bildet ein städtebauliches Konzept. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Wohngebiet zu schaffen sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Wiesenbach zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung (Teil C) zu entnehmen.

1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

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

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Zur Vermeidung von Immissionskonflikten von zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes mit schützenswerten Wohnnutzungen im Siedlungsumfeld werden auf Grundlage einer Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden

Kreisstraße passive Schallschutzmaßnahmen bzw. Lärmpegelbereiche festgesetzt. Damit wird eine Überschreitung der zugrunde legenden Immissionen an der schützenswerten Bebauung verhindert sowie die Schutzbedürftigkeit des Allgemeinen Wohngebietes eingehalten.

Zur Vermeidung von Geruchseinwirkungen wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung durchgeführt, welche die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen untersucht. Eine Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß der GIRL ist nicht gegeben. Auf Grund der Ortsüblichkeit, des dörflichen Charakters, der Gemengelage und ländlichen Umgebung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten. Die Schutzbedürftigkeit wird eingehalten.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

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

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Ein- und Durchgrünungsstrukturen betreffen. Zusätzlich werden im Süden öffentliche Ortsrandeingrünungen vorgeschrieben. Auf den privaten Bauflächen sind ebenfalls Randeingrünungen im Osten vorzunehmen. Daneben dienen Festsetzungen zum Boden- und Grundwasserschutz und weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes.

- **Regionalplan der Region Donau-Iller**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Die Gemeinde Wiesenbach ist als Gemeinde mit Eigenentwicklung im Regionalplan der Region Donau-Iller dargestellt. Mit den Festlegungen des Plangebietes als Vorbehaltsgebiet der Landwirtschaft sowie die Darstellung des Günztal als Ausläufer des Vorbehaltsgebietes für Erholung im Regionalplan sind weitere Grundsätze zu beachten.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Als Gemeinde mit Eigenentwicklung darf keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll. Entsprechend ist im Rahmen der Bauleitplanung die Ausweisung von Wohnbauflächen nur für den Bedarf der eigenen Bevölkerung vorgesehen. Die Prüfung der Wohnbauentwicklung sowie die Alternativenprüfung in der Begründung berücksichtigt diese Vorgabe im Zuge des Bedarfsnachweises für Wohnbauland (vgl. Kap. 2.4 der Begründung Teil C).

Einer beabsichtigten Flächeninanspruchnahme durch landwirtschaftsfremde Nutzungen und Vorhaben in den Vorbehaltsgebieten für die Landwirtschaft sind die Belange der Landwirtschaft in der Abwägung mit einem besonderen Gewicht gegenüberzustellen. Dem Sachverhalt wird durch eine hinreichende Konkretisierung der Notwendigkeit der jeweiligen Flächeninanspruchnahme im Rahmen einer nachvollziehbaren Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Planungsalternativen Rechnung getragen. Die Ausführungen werden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Prüfung und Bewertung des Bedarfes der Wohnbauentwicklung der Gemeinde Wiesenbach im Detail betrachtet (vgl. Kap. 2.4 der Begründung Teil C).

Mit der Planung werden Wohnbauflächen direkt im Anschluss an den Siedlungsbestand entwickelt, wodurch auch eine Zersiedelung vermieden wird. Durch die Angrenzung an den Siedlungskörper hat das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung für die Erholung. Durch zahlreiche grünordnerische Festsetzungen (Ein- und Durchgrünung, Pflanzungen, Ortsrandeingrünung) wird das Bebauungsplangebiet in das Landschaft- und Ortsbild eingebunden.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan ordnet und steuert die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde im Detail. Gleichzeitig werden die Belange des Umweltschutzes im Bebauungsplan gezielt berücksichtigt.

2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Naturräumlich definiert das Plangebiet einen Ausläufer im Umfeld des Günztal (Untereinheit des Naturraums der Iller-Lech-Schotterplatten). Gegenwärtig wird der Bereich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Nördlich grenzt der bestehende Siedlungskörper (Wohnen) der Gemeinde Wiesenbach an. Ansonsten schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen im Umfeld an. Im Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend die Kreisstraße GZ 6 mit den damit verbundenen Verkehrslärmimmissionen. Das Gebiet wird zudem durch eine Freileitung (20-kV) durchquert, welche unterirdisch verlegt werden soll. Topographisch bedingt handelt es sich um ein weitestgehend ebenes Gelände. Es sind keine Gehölz- oder Vegetationsbestände vorhanden. Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmäler vorhanden. Von dem Vorhaben selbst sind keine internationalen und nationalen Schutzgebiete und Kategorien sowie keine amtlichen Biotope betroffen. Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend unter Kapitel 2.3 für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das beabsichtigte Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt wird. Der Dünggeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens und Inanspruchnahme der Flächen würde jedoch unterbleiben. Es werden keine Auswirkungen z. B. für das Schutzgut Boden oder Fläche resultieren. Bei einem Verzicht der vorliegenden Planung kann die Gemeinde Wiesenbach dem hohen Bedarf an Wohnbauland der ortsansässigen Bevölkerung nicht Rechnung tragen. Entsprechend folgt die Abwanderung der gemeindlichen Bevölkerung. Gleichzeitig entgeht der Gemeinde Wiesenbach die Chance als Wohnstandort attraktiv zu bleiben.

2.3 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird.

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

2.3.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine strukturarme offene (Acker-) Feldflur und befindet sich in keinem Naturpark. Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG oder internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel- oder FFH-Richtlinie sind nicht betroffen. Auch sind innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Gewässer, Gräben oder Felshügel sind im Plangebiet selbst nicht vorzufinden. Auch großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind nicht vorhanden. Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als Acker-/Grünland genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Dungeeintrag auszugehen.

Durch die Vorbelastung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzungen innerhalb und unmittelbar anschließend an das Plangebiet sowie die angrenzenden Straßenräumen im Westen und Osten und Nutzungen im Norden sind Brutvorkommen jeglicher Art im Plangebiet nicht zu erwarten. Relevant wäre das Plangebiet für Offenlandarten. Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzungen und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Der Einsatz der Baumaschinen und die Erdbewegungen im Zuge der Bauarbeiten führen zur Zerstörung von Bodenlückensystemen, Kleinhabitaten oder auch Fortpflanzungsstätten. Ferner sind Erschütterungen, Licht, Menschen- und Verkehrsbewegungen möglich.

Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der erwähnten Vorbelastung aufgrund der bestehenden Nutzungen und der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG liegt nicht vor. Eine Betroffenheit von Arten nach Anhang IV der FFH-RL sowie von Vögeln nach Vogelschutzrichtlinie besteht nicht. Durch die nutzungsbedingte Inanspruchnahme der Fläche sind die Betroffenheit von Artengruppen, der Verlust von Lebensräumen oder auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten verschiedener Tiergruppen grundsätzlich nicht auszuschließen; es sei jedoch auf die genannte Vorbelastung hingewiesen. Es wird daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

2.3.2 Schutzgut Boden und Wasser

Bestandsaufnahme

Die im Schutzgut Boden und Wasser ermittelten bzw. dargestellten Bestandserkenntnisse beziehen sich überwiegend zusammenfassend auf das Baugrundgutachten zum vorliegenden Baugebiet, Kling Consult GmbH, vom 19. Dezember 2022, welche als Anlage 1 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Das vorliegende Baugrundgutachten beschreibt und beurteilt die angetroffenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse, nimmt die geologischen, bodenmechanischen und bautechnischen Klassifizierungen vor und erarbeitet die für die erdstatistischen Berechnungen erforderlichen Bodenkenngößen. Darüber hinaus werden Hinweise und Empfehlungen zum Kanal- und Straßenbau sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser und Empfehlungen zur Planung und Bauausführung gegeben. Die konkreten Erkenntnisse zum Schutzgut Boden und Wasser sind dem Gutachten zu entnehmen. Ein geotechnischer Schnitt zum Plangebiet als Anlage zum Baugrundgutachten zeigt die vorliegenden Bodenverhältnisse, wodurch nach den natürlichen Deckschichten quartäre Kiese anstehen.

Auf Grundlage des Baugrundgutachtens sind sickerfähige Schichten im Untergrund in einer Tiefe ab 2,40 m bis 2,90 m vorhanden, wodurch eine Versickerungsfähigkeit vor Ort nachgewiesen ist. Zur Vorabbemessung jeglicher Versickerungseinrichtungen in diesen Böden sollte von ein Bemessungswert der Durchlässigkeit von $k_f = 1,0 \times 10^{-6}$ m/s ausgegangen werden. Nähere Erkenntnisse zur Versickerung bzw. Niederschlagswasserbeseitigung sind der Begründung (Teil C) des Bebauungsplanes bzw. dem Baugrundgutachten zu entnehmen.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden von der vorliegenden Planung tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Standortes. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind innerhalb des Planungsgebiets sowie im näheren Umfeld nicht vorhanden. Mit Beeinträchtigungen aufgrund wild-abfließenden Wassers muss gegebenenfalls gerechnet werden.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist u. a. von Stickstoffanreicherungen im Grundwasser durch Dünggeeinträge auszugehen.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten. Aufgrund des ebenen Geländes sind keine umfangreichen Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, Boden um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Durch die zulässige Flächenversiegelung werden die natürlichen Bodenfunktionen in diesem Bereich beeinträchtigt. Zur Reduzierung der Bodenversiegelung sind mehrere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan vorgesehen. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung (Ein- und Durchgrünung des

Gebietes), zur Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, zu den Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Boden- und Grundwasserschutz wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Bei vermeidbaren Versiegelungen, wie privaten Stellplätzen oder Abstellflächen ist darauf zu achten, dass diese sickerfähig bzw. wasserdurchlässig (z. B. wassergebundene Beläge, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine) ausgeführt werden.

Zudem sind nicht überbauten Flächen als Wasseraufnahmefähige Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert.

Die zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet im Bereich der Bauflächen führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung, Begrünungen und Versickerungsmaßnahmen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Dünggeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Boden und Wasser: mittlere Erheblichkeit

2.3.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme

Die Gemeinde Wiesenbach verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, wodurch die städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplan zu steuern ist. Gegenwärtig werden die Flächen ausschließlich landwirtschaftlich als Acker-/Grünland genutzt.

Auswirkungen:

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Bauflächen auf landwirtschaftlicher Fläche gehen Flächen zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Die geplanten Grünflächen und Randeingrünungen sowie der künftig ausbleibende Dünggeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich die Inanspruchnahme der Flächen entsprechend der Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Als landwirtschaftlich genutzte Fläche kommt dem Plangebiet aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur/Landschaft eine geringe Bedeutung zu. Aufgrund mangelnder Alternativstandorte bzw. fehlender Flächenverfügbarkeiten sowie der Anschluss an den bestehenden Siedlungskörper zeigt die Fläche eine hohe Standort-eignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung. In der Begründung Teil C unter Ziff. 2.4 „Bedarfsuntersuchung und Prüfung von Flächenpotentialen – Wohnbauland“ erfolgt ein nachweislicher Bedarf für die Inanspruchnahme bzw. Ausweisung der Flächen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Fläche: mittlere Erheblichkeit

2.3.4 Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme

Das Gelände ist weitestgehend eben und wird landwirtschaftlich genutzt. Gehölz- oder Vegetationsbestände liegen im Plangebiet nicht vor. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung dient, finden sich keine Gehölzstrukturen, welche zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) beitragen würden. Durch die landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen.

Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet eine geringe Größe in direkter Angrenzung zum nördlichen Siedlungsumfeld aufweist. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Eine potenzielle Kühlfunktion wird das Plangebiet bei der Umsetzung der geplanten Nutzungen verlieren.

Der Standort befindet sich im ländlichen Umfeld, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung. Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern.

Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum, Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, Ortsrandeingrünungen und weitere Gehölzpflanzungen kann die Flächenversiegelung und die damit verbundene Veränderung der Oberflächenaufheizung verringert werden. Damit geht einer Verbesserung der Frischluftproduktion und mikroklimatischen Bedingungen einher.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

2.3.5 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund seiner bestehenden Nutzungen keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsfunktion. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Lärmemissionen gehen ausschließlich von der im Südosten angrenzenden Kreisstraße GZ 6 (Ortsstraße) inklusive den damit verbundenen Fahrbewegungen aus. Im Zuge der geplanten Nutzungen im südlichen Plangebiet ist die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauungen zu berücksichtigen.

Geruchsemissionen gehen insbesondere durch einen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieb (ca. 500 m südwestlich) sowie einen weiteren Betrieb in Oberwiesenbach selbst

östlich des Friedhofes (ca. 50 m nordöstlich) aus. Im Zuge des geplanten Wohngebietes ist die Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung aufgrund von Geruchsimmissionen gemäß GIRL zu berücksichtigen.

Auswirkungen:

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

Um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen) zu untersuchen und zu bewerten, wurde ein Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH, vom 11. August 2022 angefertigt, welche als Anlage 2 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Durch die im Bebauungsplan getroffenen schalltechnischen Festsetzungen sind trotz Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt. Ausführliche Konkretisierungen sind Schallgutachten als Anlage zu entnehmen.

Um die Auswirkungen der Geruchsimmissionen auf die geplanten schutzbedürftigen Nutzungen (Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO) zu untersuchen und zu bewerten, wurde ein immissionsschutztechnisches Gutachten zur Luftreinhaltung (Geruch), Hooek & Partner Sachverständige PartG mbB vom 2. Mai 2023 angefertigt, welche als Anlage 3 der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt ist. Wesentliche Erkenntnisse sind dem Gutachten selbst oder der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplans ggf. zeitweise zu Geruchseinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf der Fl.-Nr. 37, Gemarkung Oberwiesenbach, und den Fl.-Nrn. 163/1, 163/2, 163/3, 164, 189 und 189/1, Gemarkung Oberwiesenbach, kommen kann. Auf Grund der Ortsüblichkeit, des dörflichen Charakters, der Gemengelage und der ländlichen Umgebung sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Geruchsbelästigungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zu erwarten.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

2.3.6 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Rand von Oberwiesenbach der Gemeinde Wiesenbach (auf Gemarkung Oberegg) und liegt in keinem Landschaftsschutzgebiet oder Naturpark. Auch sind keine Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft für das Plangebiet formuliert. Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Gebiet. Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Der Standort schließt am bestehenden Siedlungsumfeld an. Geländetechnisch handelt es sich um ein weitestgehend ebenes Gelände. Gegenwärtig wird das Plangebiet als offene (Acker-) Feldflur genutzt und befindet sich in einer strukturarmen Umgebung. Es handelt sich um offene landwirtschaftliche Flächen. Nördlich grenzt der Siedlungsbestand an. Gehölz- oder Vegetationsbestände liegen innerhalb des Gebietes nicht vor. Maßgebliche Sichtachsen sind nicht bekannt.

Auswirkungen:

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebauung im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungskörper von Oberwiesenbach, wodurch das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert wird.

Gestaltungsfestsetzungen und Ein- und Durchgrünungen minimieren den Eingriff in das Landschaftsbild. Dazu zählen insbesondere grünordnerische private und öffentliche Maßnahmen und wirksame Ortsrandeingrünungen. Durch die getroffenen Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung, zu Pflanzungen und privaten Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen werden umfangreiche Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen. Im Süden und Osten werden durch Ortsrandeingrünungen die Übergänge zur freien Landschaft definiert bzw. die Einbindung des Plangebietes in die Landschaft gefördert.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und die Angrenzung an das Siedlungsumfeld ist die vorliegende Bauleitplanung von mittlerer Bedeutung für die Landschaft. Durch die Lage des Plangebietes, der bestehenden Nutzungen sowie das Fehlen von Gehölz- und Vegetationsbeständen ist von mittleren Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Landschaft: mittlere Erheblichkeit

2.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme

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

Im Umfeld in ca. 300 m nördlicher Entfernung sind folgende Denkmäler vorhanden:

- Baudenkmal: Pfarrhaus, spätklassizistischer zweigeschossiger Walmdachbau mit Kniestock, spätklassizistisch, 1874-75; zugehöriger Pfarrstadel, Satteldachbau mit teils gemauertem Erdgeschoss, gleichzeitig, Kirchplatz 3 (D-7-74-189-7)
- Bodendenkmal: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Blasius in Oberwiesenbach (D-7-7727-008-0)

Auswirkungen:

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie

der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die angeführten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

2.3.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

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

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

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

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation (Ausgleich)

2.4.1 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

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

Tab. 1: Festgesetzte Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Ökologisch wirksame öffentliche und private Ortsrandeinguünungen - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen - Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen - Ausgleichsmaßnahmen
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Ökologisch wirksame öffentliche und private Ortsrandeinguünungen - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum - Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien - Maßnahmen zur Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung - Aussetzen der Düngeeinträge durch Nutzungsänderung - Ausgleichsmaßnahmen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Ökologisch wirksame öffentliche und private Ortsrandeinguünungen - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum - Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien - Maßnahmen zur Niederschlags- und Oberflächenwasserbeseitigung - Aussetzen der Düngeeinträge durch Nutzungsänderung
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Begrenzung der Versiegelung auf erforderliches Minimum - Verwendung von wasserdurchlässigen und versickerungsfähigen Belägen und Materialien
Landschaft und Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Ökologisch wirksame öffentliche und private Ortsrandeinguünungen - Grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen - Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - (Passive) Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen
Sach- und Kulturgüter, Denkmäler	<ul style="list-style-type: none"> - Hinweise zum Denkmalschutz auf Grundlage des DSchG

2.4.2 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 2: Eingriffsermittlung

Eingriffsermittlung - Bebauungsplan Nr. 16 "Baugebiet Oberwiesenbach Süd" - Gemeinde Wiesenbach								
Ausgangssituation	Einstufung der betroffenen Biotop-/Nutzungstypen BNT	Bestand Kategorie	Bestand WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche in m ²	Planungs-Faktor	Ausgleichs-Bedarf in WP
WA 1 mit ca. 5.950 m ²	Intensiv genutzte Ackerflächen (A 11)	I	2	gering	0,35	5.950	5%	3.956,75
WA 2 mit ca. 1.030 m ²	Intensiv genutzte Ackerflächen (A 11)	I	2	gering	0,40	1.030	0%	824,00
Öffentl. Grünflächen mit ca. 810 m ²	Intensiv genutzte Ackerflächen (A 11)	I	2	keine	0,00	810	0%	0,00
Öffentl. Verkehrsflächen mit ca. 1.210 m ²	Intensiv genutzte Ackerflächen (A 11)	I	2	hoch	1,00	1.210	0%	2.420,00
Erforderlicher Ausgleichsbedarf: Summe ca.								7.200,75

Für den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 16 „Baugebiet Oberwiesenbach Süd“ wird ein Plangebiet in Höhe von ca. 9.000 m² planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Für den gesamten Bereich handelt es sich gegenwärtig um eine intensiv genutzte Ackerfläche (A 11). Entsprechend ist das Plangebiet als Bestandskategorie I mit jeweils 2 Wertpunkten zu bewerten.

Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Beeinträchtigungsintensität zu bestimmen. Für das WA 1 (ca. 5.950 m²) wird eine Beeinträchtigung von 0,35 bzw. für das WA 2 (ca. 1.030 m²) von 0,40 aufgrund der festgesetzten GRZ gewählt. Die öffentliche Grünfläche (ca. 810 m²) wird nicht geltend gemacht, da keine bauliche Inanspruchnahme und somit ein Eingriff vorliegt. Die Verkehrsfläche (ca. 1.210 m²) wird mit einer Beeinträchtigung von 1,0 gewertet, da davon auszugehen ist, dass es sich um vollständig versiegelte Flächen handeln wird.

Im Zuge der Bauleitplanung können zur Minimierung des Eingriffes und des damit verbundenen Ausgleichsbedarfes festgesetzte Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen herangezogen werden (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor). Die Reduzierung bzw. Vermeidung im WA 1 um 5 % begründet sich insbesondere auf die Maßnahmen zur Grünordnung sowie zum Boden- und Grundwasserschutz. Geltend gemacht werden neben den Ein- und Durchgrünungen mit Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken, die öffentlichen und privaten Ortsrandeingrünungen, die Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen, der Ausschluss von Schotter- und Steingärten sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge wie z. B. Rasenpflaster für beispielsweise private Stellplatz- und Hofflächen. Durch die getroffenen Vermeidungsmaßnahmen wird eine Planungs- bzw. Reduzierungsfaktor von 5 % nachweislich begründet.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 7.200 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

2.4.3 Ausgleichsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Im Folgenden wird die Ausgleichsbilanzierung tabellarisch dargestellt und erläutert.

Tab. 3: Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsbilanzierung - Bebauungsplan Nr. 16 "Baugebiet Oberwiesenbach Süd" - Gemeinde Wiesenbach							
Ausgleichsmaßnahme nach Entwicklungszeit	Grundzustand Maßnahme WP	Abschlag Maßnahme in WP*	Ausgleichsmaßnahme in WP**	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichsfläche in m ²	Ausgleichsumfang in WP
Gestufte zweireihige Feldhecke mit Krautsaum (G212)	10	1	9	Artenarmes Extensivgrünland (G213)	8	215	215,00
Artenreiches Extensivgrünland (G214)	12	1	11	Artenarmes Extensivgrünland (G213)	8	2.719	8.157,00
Erbrachter Ausgleich in Höhe von ca.							8.372,00

*Abschlag der WP der Ausgleichsmaßnahme in Abhängigkeit der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes

** Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Maßnahme aufgrund der Entwicklungszeit (in WP)

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 70, Gemarkung Oberegg, gemäß dem planzeichnerisch festgesetzten teilräumlichen Geltungsbereich 2. Für die Ausgleichsbilanzierung spielen die Entwicklungsmaßnahme sowie der Ausgangszustand des Standortes eine Rolle. Die gegenwärtige Nutzung beläuft sich auf extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 213 mit 8 Wertpunkten).

Trotz der unmittelbaren Lage der Ausgleichsfläche ca. 160 m westlich des Oberegger Stausees konnte bei der Ortseinsicht keine Vegetation festgestellt werden, welche anzeigend für einen Feuchtstandort ist. Daher wird in Anlehnung an die örtlichen Begebenheiten im nördlichen Bereich der Fläche die Maßnahme der Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes vorgeschrieben (G 214) mit 11 Wertpunkten. Im Zuge der Herstellung des artenreichen Extensivgrünlandes werden durch die teilräumliche Ausgleichsfläche mit ca. 2.719 m² insgesamt ca. 8.157 Wertpunkte ausgeglichen. Extensive Grünlandflächen, insbesondere entlang linearer Strukturen (Fließgewässer, Gräben, Wege), können bedeutende Lebensraumvernetzungsfunktionen übernehmen. Sie sind Lebensraum für zahlreiche Pflanzen- und Tierarten, wie z. B. für viele, teils seltene Blumen- und Gräserarten, für Heuschrecken und Schmetterlinge, für Vögel und Säugetiere. Um das ökologische Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine Ansaat mit artenreicher autochthoner Wiesenmischung (Ursprungsgebiet 16, z. B. Rieger-Hofmann 01 Blumenwiese, 50 % Wildblumen-Anteil, 50 % Gräser-Anteil oder Ähnliches) vorgesehen. Alternativ kann die Ansaat durch Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen (vgl. Fachinformationen zur Mahdgutübertragung LANUV 2022) erfolgen, welche mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind. Pro Jahr ist für das Grünland eine zwei- bis drei-malige Mahd durchzuführen (Zeitraum Juli/September). Das Mahdgut ist vollständig abzufahren bzw. zu entfernen. Im ersten Jahr sind nach erfolgter Ansaat zusätzliche gezielte Pflegeschnitte erforderlich, um Gehölzbewuchs zu verhindern. Zum Schutz vor Nährstoffeinträgen ist auf Düngung zu verzichten.

Zusätzlich ist im östlichen Bereich der Ausgleichsfläche gemäß Planzeichnung, direkt angrenzend an die bestehenden Gehölzbestand, eine gestufte zweireihige Feldhecke (G 212 mit 9 Wertpunkten) anzulegen. Es werden mit ca. 215 m² zusätzlich ca. 215 Wertpunkte ausgeglichen. Um das ökologische Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine zweireihige, versetzte und freiwachsende Feldhecke aus gebietseigenen Sträuchern auf einer Breite von mindestens 5,0 m anzulegen. Im westlichen Anschluss daran ist ein mindestens 3,0 m breiter Krautsaum (z. B. Regiosaatgutmischung Feldraine und Säume von Saaten-Zeller, 10 % Gräser, 90 % Kräuter und Leguminosen, oder Ähnliches) anzulegen. Dieser bedarf nach erfolgreicher Bestandsentwicklung einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mahdgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Durch den

Wechsel der Licht- und Wärmeverhältnisse auf engstem Raum und ihren Struktureichtum weisen die randlichen Gehölzstrukturen eine hohe Vielfalt an Pflanzen- und Tierarten auf. Für Blüten besuchende Insekten wie z. B. Wildbienen und Schmetterlinge sind die am Saum wachsenden Dolden-, Korb- und Schmetterlingsblütler und die früh blühenden Sträucher wichtige Nahrungsquellen. Für viele Pflanzen und Tiere, die in der intensiv bewirtschafteten Landschaft keine Lebensgrundlage mehr finden, sind Waldränder überlebenswichtige Rückzugsräume.

Mit den beiden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 70, Gemarkung Oberegg, werden insgesamt ca. 8.372 Wertpunkte geltend gemacht, die zu einer intensiven ökologischen Aufwertung beitragen. Der Eingriff durch vorliegendes Plangebiet wird vollständig ausgeglichen. Neben der Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt können auch langfristige ökologische Vernetzungen geschaffen werden. Jegliche Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg umzusetzen.

Ein konkreter Gestaltungsplan mit Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für die Ausgleichsfläche ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes, sondern wird Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Pflanzungen oder Ansaaten nur gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion Alpenvorland und unter Beachtung der Positivliste (siehe Landesamt für Umwelt) und autochthone Saatgutmischungen verwendet werden dürfen.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die festgesetzten Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umzusetzen und an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Im Grundbuch ist keine dingliche Sicherung erforderlich, da sich die Ausgleichsfläche im Eigentum der Gemeinde Wiesenbach befindet. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wird die Bestätigung der Ausgleichsfläche seitens der Gemeinde vorgelegt. Zusätzlich ist die Fläche an das Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

2.5 Planungsalternativen

Eine eingehende Bedarfsuntersuchung sowie eine Prüfung von Flächenpotenzialen bzw. eine Alternativenprüfung für Wohnbauland ist der Begründung (Teil C) des Bebauungsplanes zu entnehmen. Entsprechend stehen alternative Flächen bzw. Handlungsoptionen nicht zur Verfügung. Die unter Kapitel 2.3 genannten Umweltauswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

2.6 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

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

3 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

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

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan Donau Iller (RP 15)
- Baugrundgutachten, Kling Consult GmbH, vom 19. Dezember 2022 (Anlage 1 der Begründung Teil C des Bebauungsplanes)
- Schallgutachten Verkehrslärm, Kling Consult GmbH, vom 11. August 2022 (Anlage 2 der Begründung Teil C des Bebauungsplanes)
- Immissionsschutztechnisches Gutachten Luftreinhalte (Geruch), Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB, vom 2. Mai 2023 (Anlage 3 der Begründung Teil C des Bebauungsplanes)
- eigene Erhebungen

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

4 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Wiesenbach die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw. zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Gemeinde Wiesenbach die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

5 Zusammenfassung

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich in einer strukturarmen Umgebung und wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Durch die Ausweisung des Baugebiets werden Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung beansprucht. Mit den damit verbundenen Auswirkungen sind insbesondere die Schutzgüter Boden, Wasser, Fläche und Landschaft durch eine mittlere Erheblichkeit in der Umweltprüfung zu erheben. Im Zuge der Siedlungsrandlage, des nördlich angrenzenden Siedlungskörpers sowie der unmittelbaren Angrenzung zur Kreisstraße GZ 6 (Ortsstraße) bzw. zum Glashoferweg und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung besteht eine Vorbelastung des Plangebietes. Zudem kommt die Prüfung zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie für die biologische Vielfalt hat. Potenzielle Beeinträchtigungen für schützenswerte Wohnnutzungen werden durch schalltechnische Maßnahmen ausgeschlossen. Die Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzungen ist somit gewahrt. Die Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser und Oberflächenwasser ist sichergestellt. Durch die geplanten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Ein- und Durchgrünung, der Ortsrandeingrünungen sowie des Ausgleiches ist von einer naturschutzfachlichen Aufwertung bezüglich der Bedeutung für den Naturschutz auszugehen.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

6 Verfasser

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 11. Januar 2024

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M.Eng. Alexander Frey