



Stadt Günzburg



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet

„Reisensburg – Herrenberg“, 2. Änderung“

Stadt Günzburg

Begründung

Vorentwurf

Projekt-Nr. 81-405-KCK

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage	4
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Günzburg	4
2.1	Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung	4
2.2	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
2.3	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	5
2.4	Verbindliche Bauleitplanung	5
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung	5
3.1	Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung	5
3.2	Bestand außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung	7
3.3	Gelände	7
4	Art der baulichen Nutzung	7
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	8
5.1	Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise/Dachformen	8
5.2	Gebäudehöhenentwicklung/Abstandsflächen	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung	9
6	Erschließung/Ver- und Entsorgung/Brandschutz/Niederschlagswasserbeseitigung/Bodenversiegelung/Stellplätze	9
7	Immissionsschutz	10
8	Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden	10
9	Grünordnung, Naturschutz und Wald	11
9.1	Grünordnerisches Konzept	11
9.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	12
9.3	Wald	13
10	Schutzgebiete/Spezieller Artenschutz	14
11	Denkmalschutz	15
12	Altlasten	15
13	Umweltbericht	15

13.1	Einleitung	15
13.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	15
13.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	15
13.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	16
13.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
13.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	18
13.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	20
13.3	Planungsalternativen	22
13.4	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	22
13.5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	22
13.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
14	Planungsstatistik	23
15	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	23
16	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	23
17	Anlage	24
18	Bestandteile des Bebauungsplanes	24
19	Verfasser	24

1 Rechtsgrundlage

Vorliegende Bebauungsplanänderung wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt. Das Bauleitplanverfahren erfolgt nach den Rechtsvorschriften des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Günzburg

2.1 Anlass und Erforderlichkeit der Bebauungsplanänderung

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um ein nach § 30 BauGB planungsrechtlich gesichertes Gebiet, welches im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Reisensburg – Herrenberg“ aus dem Jahr 1967 als private Grundstücksfläche mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt ist. Durch die Bebauungsplanänderung wird planungsrechtlich die Zulässigkeit zur Errichtung eines Wohnhauses mit maximal 2 Wohneinheiten geschaffen. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage und ist vor allem im südlichen Bereich fast vollständig mit Bäumen bestanden. Der Änderungsbereich stellt einen Teilbereich eines sich weiter nach Südosten erstreckenden kleinräumigen Waldes dar. Unmittelbar im südwestlichen und westlichen Anschluss erstrecken sich entlang der planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 51 gesicherten Straße „Herrenberg“ Einfamilienhäuser, die den Änderungsbereich prägen.

Als Voraussetzung für die Errichtung eines Einfamilienhauses ist die Änderung der bestehenden bauplanungsrechtlichen Situationen des vorgesehenen Baugrundstückes erforderlich. Zugleich sind in der vorliegenden Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Geländetopographie, des Landschaftsbildes sowie der Lage auf einer Fläche mit Waldrecht die erforderlichen Parameter einer zurückhaltenden, das Landschaftsbild sowie Grund und Boden schonenden Bebauung festzusetzen.

Die Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Kling Consult, Krumbach ist von Herrn Rainer Damrau mit der Ausarbeitung der Planunterlagen für das Verfahren der Bebauungsplanänderung beauftragt.

2.2 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung befindet sich im Stadtteil Reisensburg der Stadt Günzburg am nordöstlichen Siedlungsrand.

Der Änderungsbereich ist ein Hanggrundstück, welches von der Straße „Herrenberg“ aus erschlossen wird. Das Plangebiet fällt von Norden (ca. 493 m NN) nach Südwesten (ca. 485 m NN) und steigt von Westen (mittlerer Planbereich ca. 488 m NN) mit zunächst geringer Steigung nach Osten (mittlerer Planbereich ca. 494 m NN).

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke mit den Flurnrn. 508 (Teilfläche) und 508/3, Gemarkung Reisensburg. Das Plangebiet weist eine Fläche von ca. 1.360 m² mit einer maximalen Nord-Süd-Erstreckung von ca. 65 m und einer Ost-West-Erstreckung von maximal 40 m auf. Die Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich im Detail aus der Planzeichnung der Bebauungsplanänderung. Die Grundstü-

cke Flur-Nr. 508/3 und 508, Gemarkung Reisenburg befinden sich im Eigentum derselben Privatperson.

2.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Günzburg stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entlang der Straße „Herrenberg“ kleinräumig „Eingrünung von Bauflächen“ und im östlichen Anschluss „waldähnlichen Baumbestand“ dar. Nach Norden, Süden und Westen schließen Wohnbauflächen an. Aufgrund der kleinräumigen Erweiterung der Wohnbaufläche um eine Parzelle und der nicht grundstücksscharfen Aussage eines Flächennutzungsplanes wird vorliegende Bebauungsplanänderung als aus den Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, zumal die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Günzburg in diesem Bereich grundsätzlich erhalten bleiben und sich keine Beeinträchtigung der aus dem Flächennutzungsplan ergebenden geordneten städtebaulichen Entwicklungen ergibt.

2.4 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 51 „Reisenburg – Herrenberg“, Stadt Günzburg aus dem Jahr 1976, der für sein Plangebiet weiträumig ein reines Wohngebiet festsetzt. Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung sind darin im vorliegenden Änderungsbereich existierende Bäume im unmittelbaren Anschluss an die Bauflächen als zu erhalten festgesetzt worden. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Erschließungsstraße „Herrenberg“ als „Straßenverkehrsfläche mit Gehweg“ festgesetzt. Durch die direkt an den Änderungsbereich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche ist die vorliegende Baufläche vollständig und ausreichend erschlossen. Die öffentliche Verkehrsfläche ist durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 „Reisenburg – Herrenberg“, Stadt Günzburg aus dem Jahr 1976 planungsrechtlich gesichert und ergänzt den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung. Für vorliegende Bebauungsplanänderung ist entsprechend von einem qualifizierten Bebauungsplan auszugehen, auch wenn im vorliegenden Änderungsbereich selbst keine Verkehrsfläche zur Erschließung des Planbereiches festgesetzt ist. Die planungsrechtliche Sicherung der Verkehrsfläche „Herrenberg“ erfolgt durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 aus dem Jahr 1976.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

3.1 Bestand innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist im Norden schütter, Richtung Süden dichter mit Bäumen (überwiegend Lärchen, Birken, Buchen und Hainbuchen, Spitz-Ahorn, Kirsche, Eiche, Rot-Eiche, Kiefer und Eibe) bestanden. Nach Süden schließt eine weitere, dichter mit Bäumen bestandene Fläche (Flur-Nr. 508/2, Gemarkung Reisenburg) an. Der gesamte Bereich ist gemäß Aussage des Amtes für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten und gemäß Wald funktionsplan der Region Donau-Iller, 2013 als Wald (Privatwald) einzustufen. Demnach unterliegen die in dem Änderungsbereich liegenden Grundstücke Flur-Nr. 508 (Teilfläche) und 508/3, Gemarkung Reisenburg dem Waldrecht.

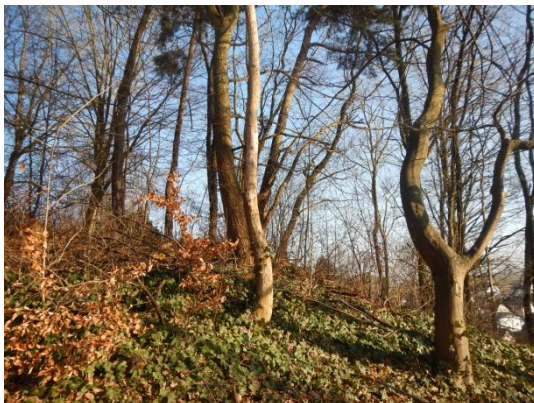
Die Kraut- und Strauchschicht in der nördlichen Hälfte war in Februar 2017 frisch gemulcht (viel Brombeerschnittreste), ansonsten waren im Februar außer Efeu und Brombeere noch Waldsegge und Knoblauchsrauke im ansonsten noch vegetationsfreien Waldboden zu erkennen. An Baum-Jungwuchs waren im südlichen Teil des Plangebietes Buche, Hainbuche, Ahorn und Birke zu erkennen sowie einige wenige Eiben und Kirschlorbeer (Gartenpflanzen). Ein auffallend hoher Anteil der Birken waren anbrüchig oder krank (Baumpilze, abgeplatzte Rinde, abgebrochene Kronen, siehe Fotos).



Birkentotholz mit Baumpilzen



*Hecke an Südwestseite des Plangebietes
(Roter Hartriegel, Schneeball, Liguster, etwas
Hainbuche, Spiere, Wildrose)*



*südlicher Bereich des Hangwaldes mit Buchen, Hainbuchen, Birken, etwas Kiefer und
Jungaufwuchs von Buche und Hainbuche*





Blick von Westen auf das Plangebiet



Blick von Osten auf das Plangebiet („Waldfläche“) Richtung Westen

3.2 Bestand außerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Im Westen und Süden liegt das bestehende Wohngebiet „Herrenberg“ mit maximal 2-geschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise, die über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 planungsrechtlich gesichert sind. Nach Norden schließen ebenfalls Wohnbauflächen an. Nach Osten grenzen im nördlichen Bereich Wohngebäude an, deren Gärten sich nach Süden erstrecken. In deren östlichen Anschluss schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

3.3 Gelände

Für das Plangebiet liegt eine Bestandsvermessung der Kling Consult GmbH, Krumbach vom 10. Februar 2017 vor. Sie ist in die Bebauungsplanzeichnung integriert. Das Gelände ist stark hängig mit einem Höhenunterschied in West-Ost-Richtung von maximal ca. 7,0 m.

4 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird analog zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt.

Die Ausnahmebestimmungen des § 3 Abs. Nr. 1 und 2 BauNVO werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Änderungsbereich eine sich in die Umgebung einfügende neue Nutzung entsteht.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, das Einfügen der geplanten Bebauung in die bereits bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches und die Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes unter Wahrung eines Sicherheitsabstandes zum Wald sowie eine Grund und Boden schonende Bebauung bestimmen im Wesentlichen die Inhalte der Bebauungsplanänderung.

5.1 Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise/Dachformen

Die Planung umfasst ein Baufenster auf einem Baugrundstück entlang des „Herrenbergs“, um den Bau eines Einfamilienhauses mit maximal 2 Wohneinheiten und zugehöriger Doppelgarage/Carport auf einer separat für sie festgesetzten Fläche in offener Bauweise zu ermöglichen. Die Position des Baufensters wurde unter Berücksichtigung der Topographie und des schützenswerten Baumbestandes festgesetzt. Die Position für eine Doppelgarage/Carport wurde in Anbetracht des Grundstückszuschnitts und der gewünschten Gartennutzung im südlichen Bereich an die Nordseite des Baufensters positioniert. Offene Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Garagen und Carports, sowie innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig

Um einen ausreichenden Waldabstand sicherzustellen, wird auf privater Grundstücksfläche eine private Grünfläche festgesetzt. Auf diese Weise wird zwischen festgesetzter Baugrenze und Waldrand unter Berücksichtigung der städtebaulichen Integration der geplanten Bebauung das Gefährdungspotential minimiert. Die private Grünfläche selbst ist zugleich in Ergänzung des verbleibenden Waldes mit entsprechenden Pflanzmaßnahmen zu gestalten.

Die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplangebiet orientiert sich an den vorhandenen Baufluchten am Hangfuß der umgebenen Bebauung und ist unter Berücksichtigung eines größtmöglichen Erhalts des erhaltenswerten Baumbestandes positioniert.

Für die zukünftige Bebauung wird ein Satteldach mit einer Dachneigung (DN) von 26° bis 42° festgesetzt. Um eine höhere Gestaltungsflexibilität zu erzielen, wurde die im Änderungsbereich zulässige Dachneigung abweichend der Festsetzung vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 (DN 26° bis 34°) für die Umgebungsbebauung festgesetzt. Eine Integration der Bebauung im Änderungsbereich in den Umgebungsbestand ist jedoch weiterhin gegeben. Analog des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 51 beinhaltet die vorliegende Bebauungsplanänderung, dass andere Dachformen mit Ausnahme von versetzten Pultdächern zugelassen werden können, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.

Aufgrund des vorliegend eng gefassten Baufensters wird zur Erweiterung des Gestaltungsrahmens bestimmt, dass Balkone, Erker, Hauseingänge und Wintergärten bis zu 1,5 m über die Baugrenze vortreten dürfen. Zusätzlich sind Terrassen bis zu einer Größe von 20 m² und sonstige Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu 10 m² außerhalb der Baugrenze zulässig.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Gebäudehöhenentwicklung/Abstandsflächen

Die geplante Bebauung im Änderungsbereich passt sich an die bestehende Bebauung der Umgebung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten an. Aufgrund

dessen wird die maximale Geschosshöhe entsprechend des bestehenden Wohngebietes „Herrenberg“ auf zwei Vollgeschosse begrenzt, wobei vorliegend das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. Auf diese Weise integriert sich die Neubebauung in den umgebenden Siedlungsbestand. Zur Deckelung der Gebäudehöhenentwicklung wird darüber hinaus festgesetzt, dass die maximale Traufhöhe 4,0 m nicht überschreiten darf. Aufgrund dieser Festsetzungen ordnet sich das Vollgeschoss im Dachgeschoss mit einem möglichen Kniestock von ca. 0,7 m dem Vollgeschoss im Erdgeschoss optisch unter.

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine maximal zulässige Grundfläche (GR) von 260 m² (§ 19 BauNVO) festgesetzt. Mit dieser Grundfläche besteht ein ausreichender Handlungsspielraum für die baulichen Anlagen inklusive Zufahrten udgl. Zugleich wird jedoch entsprechend der umgebenden Struktur eine Fortsetzung der locker bebauten Wohngebietsflächen im Änderungsbereich vorgegeben.

Im Bebauungsplangebiet wird eine maximale Geschossfläche (GF) von 300 m² (§ 20 BauNVO) festgesetzt, um eine zu massige Bebauung am Siedlungsrand in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung zu verhindern.

6 Erschließung/Ver- und Entsorgung/Brandschutz/Niederschlagswasserbeseitigung/Bodenversiegelung/Stellplätze

Durch die direkt an den Änderungsbereich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Straße „Herrenberg“) ist die vorliegende Baufläche vollständig und ausreichend erschlossen.

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasserleitung und Kanal) sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Die für das Plangebiet erforderliche Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sowie der Anschluss an die Kanalisation erfolgt durch Anbindung an dieses vorhandene Leitungsnetz. Eine ausreichende Ver- und Entsorgung ist somit sichergestellt.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW).

Die Bebauungsplanänderung enthält keine Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. Ausgestaltung der Oberflächen von Stellplätzen. Diese Thematik wird in der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg und der Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg geregelt. Auf privaten Grundstücksflächen anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Weitergehende Festsetzungen in der Bebauungsplanänderung sind nicht erforderlich. Die Behandlung von Abwasser erfolgt gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Günzburg.

Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblattes ehemaligen bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach Ermittlungs- und Richtwertverfahren des bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Im Hinblick auf die sogenannte „Bodenschutzklausel“ des § 1a Abs. 2 BauGB sind unnötige Bodenversiegelungen zu vermeiden und anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, zu versickern. Insbesondere sind die seit dem 1. Januar 2008 novellierten Gesichtspunkte des bayerischen Wassergesetzes (BayWG) zu beachten. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, dass Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Bauweise erfolgen sollen. Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern, sofern die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Sollte eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers nicht möglich sein, ist der Abfluss des Niederschlagswassers soweit zu drosseln, dass ggü. den derzeitigen Zustand keine Abflussverschärfung eintritt.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV-Arbeitsblatt A138 „Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Günzburg kann der Bereich zwischen Garage/Carport und Straße als Stellplatz anerkannt werden, wenn er eine Tiefe von 5,0 aufweist.

7 Immissionsschutz

Durch die räumlich von übergeordneten straßenabgesetzte Lage sowie der geringen Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße des Plangebietes sind keine erheblich einwirkenden Straßenverkehrslärmemissionen gegeben. Ebenso sind keine einwirkenden gewerblichen Lärmimmissionen vorhanden.

Östlich des Plangebietes schließen durch 3 weitere Grundstücke abgesetzt landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Aufgrund der räumlichen Distanz ist ebenfalls nicht mit einer relevanten Einwirkung von Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.

8 Bodenschutz/Konzept zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächeninanspruchnahme optimieren. Dabei soll bzw. sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig

- die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanzen) in den Siedlungsgebieten genutzt,
- flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet und
- die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten werden.

Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, insbesondere an solche, die über die erforderlichen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung verfügen, ausgewiesen werden.

Diese Zielvorgabe des LEP ist ein in die Abwägung einzustellender Belang.

Darüber hinaus ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Mit der Erweiterung eines bestehenden Wohngebietes um ein kleinräumiges Baufenster werden bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz der Stadt Günzburg angeschlossene Flächen genutzt.

Die vorliegend überplante Fläche ist durch die bebaute Umgebung geprägt und stellt eine kleinräumige Ergänzung der beidseitigen Bebauung entlang des „Herrenbergs“ dar.

9 Grünordnung, Naturschutz und Wald

9.1 Grünordnerisches Konzept

Das Plangebiet liegt im **Naturraum** der Donau-Lech-Platten (D64), in der Untereinheit der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046A) und hier am Übergang der Schotterplatten zum Donautal mit ersten steileren Einschnitten und Seitentälchen zum Donautal.

Einige dieser steileren Seitentälchenhänge sind noch bewaldet und in der **Waldfunktionskarte** für den Lkr. Günzburg (Stand Oktober 2013) als „Privatwald“ eingetragen.

In der näheren Umgebung befindet sich nur ein **Biotop** der Bayerischen Biotopkartierung – westlich des Plangebietes als Hohlweg mit naturnaher Hecke beschrieben. Der Baubestand des Plangebietes ist nicht Biotop-kartiert.

Die **potentielle natürliche Vegetation** (potnatVeg) wäre Buchen- und Eschen-Hainbuchenwald (Hexenkraut- oder Zittergrad – Waldmeister – Buchenwald in Komplex mit Zittergrasseggen – Hainsimsen – Buchenwald, örtlich mit Waldziert – Eschen – Hainbuchenwald). Die vorhandene Baumartenmischung entspricht teilweise der potnatVeg; ist jedoch im nördlichen Bereich sehr schütter und im südlichen Bereich (der Bereich, der erhalten werden soll) dichter mit mehr Jungaufwuchs.

An Tier- oder Pflanzenarten, die gemäß **Artenschutzkartierung (ASK)** Bayern gemeldet wurden, sind im Plangebiet keine Funde vorhanden; die nächstgelegenen Fundmeldungen östlich des Plangebietes auf der landschaftlichen Flur der Hochfläche. Hier wurden keine Arten, die in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung abgearbeitet werden müssten (nur Motten-Arten) vorgefunden. Bei Baumfallarbeiten sind jedoch potenzielle Baumhöhlen zu beachten und Fällarbeiten nach Möglichkeit auf die Wintermonate (1. Oktober bis Ende Februar) zu konzentrieren, um Vogelbruten zu schonen.

Das Plangebiet ist mit Bäumen (vgl. Kap. 3.1) bestanden und unterliegt dem Rechtsstatus und Schutz des Waldes. Grundsätzlich sollen in vorliegender Bebauungsplanänderung Gehölzbestände soweit wie möglich erhalten bleiben. Dementsprechend sind große Flächen innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Bestandssicherung für Bepflanzungen belegt. Aufgrund des berücksichtigten Abstandes des geplanten Wohnhauses zum Wald von mind. 23 m (Baumfallbereich) ist jedoch in einen Radius von 23 m um die festgesetzte Baugrenze der Wald in seiner ursprünglichen Form nicht aufrecht zu erhalten.

In Ergänzung des verbleibenden Waldbestandes und zur inneren Durchgrünung des Baugrundstücks werden jedoch auf der privaten Grundstücksfläche Bäume als zu pflanzen und erhalten festgesetzt, welche jedoch nicht mehr dem Rechtsstatus und Rechtsschutz des Waldes unterliegen.

9.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden und die Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Dabei sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft entsprechend Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz zu berücksichtigen. Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch geeignete Festsetzungen nach § 9 BauGB. Die Planung stellt einen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar. Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Bebauung von Fläche durch das geplante Wohnhaus und den dadurch verursachten Flächenentzug. Zusätzlich stellt die bauliche Überprägung des Raumes für das Orts- bzw. Landschaftsbild einen weiteren Eingriff dar.

Um diese Eingriffe zu minimieren bzw. zu vermeiden, sind entsprechende Maßnahmen in der Bebauungsplanänderung umgesetzt worden (Erhalt der Bäume im südlichen Geltungsbereich und Anpflanzen standortgerechter Waldbaumarten, um die Windbruchgefahr zu minimieren). Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die durch die Planung verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen.

In Bayern wird die Bestandsbewertung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächen bei den von Baumaßnahmen direkt betroffenen und damit erheblich und nachteilig beeinträchtigten Flächen in der Regel gemäß der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), durchgeführt.

Bestandaufnahme und Bewertung:

Schutzgüter	Ausprägung	Wert
Arten und Lebensräume	z. T. stark aufgelichteter, aber überwiegend standortgemäßer Wald	II, oberer Wert
Böden	Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion	II, oberer Wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II, unterer Wert
Klima/Luft	Randbereich von Luftaustauschbahnen	II, unterer Wert
Landschaftsbild	bisheriger Ortsrandbereich mit bestehendem Waldbestand, Hanglage	II, oberer Wert

Aus der Bestandsaufnahme des Plangebietes gemäß Leitfaden ergibt sich eine natur-schutzfachliche Einstufung des Plangebietes in die Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Erfassen des Eingriffs:

Die Gesamtgröße der Bebauungsplanänderung beträgt 1.363 m². Der als reines Wohngebiet festgesetzte Bereich hat eine Größe von 585 m² und stellt die Eingriffsfläche dar.

Gemäß Leitfaden ist das Plangebiet insgesamt als Typ B (Gebiete mit geringem Versiegelungsgrad) gekennzeichnet.

Ermitteln des Umfangs erforderliche Ausgleichsflächen:

Der Leitfaden gibt bei Gebieten des Typs B und der Kategorie II Kompensationsfaktoren in einer Spannweite von 0,5 bis 0,8 vor. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Festsetzung zur Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen, des Verbots von Mauern und Zaunsockel als Grundstückseinfriedung und der Maßnahmen zum Grundwasserschutz der Kompensationsfaktor 0,7 gewählt.

Die Größenordnung der erforderlichen Kompensationsfläche ergibt sich aus der Größe der Eingriffsfläche multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Somit beläuft sich die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsfläche auf 410 m².

Aufgrund der gemäß den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zulässig werdenden baulichen Nutzungen sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen erforderlich. Das Grundstück Flur-Nr. 448/1, Gemarkung Riedhausen wird für die erforderliche naturschutzfachliche Kompensationsfläche als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Günzburg, welche die Ausgleichsmaßnahmen durchführt.

Pflanzmaßnahmen/Vermeidung/Minimierung

Die Bebauungsplanänderung trifft Festsetzungen zur Grünordnung, wodurch sicher gestellt wird, dass der Eingriff in Natur und Landschaft minimiert und eine landschaftsträgliche Grüngestaltung realisiert wird.

9.3 Wald

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung (1.363 m²) ist gemäß Waldaktionsplan Donau-Iller, 2013 ein Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung (Stufe II). Der gemäß Waldaktionsplan in diesem Bereich existierende Wald umfasst eine Fläche von ca. 5.529 m². Aufgrund der gemäß den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zulässig werdenden baulichen Nutzungen geht entsprechend Waldfläche verloren. Das geplante reine Wohngebiet nimmt eine Fläche von ca. 585 m² ein. Im nördlichen und südlichen Ausschluss an das reine Wohngebiet werden private Grünflächen festgesetzt, in denen der als erhaltenswert eingestufte Baumbestand als zu erhalten festgesetzt wird (778 m²). Eine Festsetzung „Fläche für Wald“ erfolgt nicht. Durch den Erhalt der erhaltenswerten Bäume auf der privaten Grünfläche wird die nach Süden außerhalb des Geltungsbereichs angrenzende und beibehaltene Waldfläche (ca. 4.166 m²) visuell fortgesetzt, so dass eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion des in diesem Bereich gegenwärtig für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Bereiches minimiert wird. Ein unmittelbares Angren-

zen der Waldfläche an das geplante reine Wohngebiet erfolgt unter dem Aspekt eines aus Sicherheitsgründen bei Bebauungen an Waldrändern einzuhaltenden Sicherheitsabstandes nicht. Der auf der privaten Grünfläche existierende erhaltenswerte Baumbestand ist unter Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht als Durchgrünung des Wohngebietes „Herrenberg“ zu erhalten und zu pflegen.

Aufgrund der gemäß den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zulässig werdenden baulichen Nutzungen ist ggf. ein walddrechtlicher Ersatz erforderlich.

Regelungen hierzu werden in weiteren Verfahren geklärt und zum späteren Zeitpunkt (Entwurf) in die vorliegende Bebauungsplanänderung integriert.

10 Schutzgebiete/Spezieller Artenschutz

Im Plangebiet der Bebauungsplanänderung sind keine naturschutzrechtlich festgesetzten Schutzgebiete (z. B. in Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, geschützte Landschaftsbestandteile oder Natura 2000-Gebiete) vorhanden. Biotope nach bayerischer Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgender Bau oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz verboten sind.

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch die Bebauungsplanänderung zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz auslöst oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder solchen Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Um jedoch vorbeugend eine Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tierarten im Zuge einer Bebauung vorzunehmen, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tierarten in die Bebauungsplanänderung aufgenommen:

V1: Verwendung und Installation von insektenfreundlicher Beleuchtung im Freibereich (Leuchten mit Richtcharakteristik durch entsprechende Abschirmung (keine Kugelleuchten); vollständig gekapseltes Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten; UV- armer Beleuchtungskörper)

V2: Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern. Eine erforderliche Gehölzbeseitigung darf nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brut-saison (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sind Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) erforderlich, sind die Bäume vor Beseitigung zwingend auf belegte Vogelnester oder belegte Baumhöhlen (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen. Belegte Nester oder Baumhöhlen dürfen nicht zerstört werden (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Während Bauarbeiten ist ein größtmöglicher Abstand zu allen naturnahen Strukturen einzuhalten (Gehölze, Waldreste usw.).

11 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegend der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Artikel 8, 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes.

Baudenkmalpflegerischer Belange sind aufgrund der räumlichen Entfernung zu Baudenkmalen nicht zu berücksichtigen.

12 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes der Bebauungsplanänderung sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

13 Umweltbericht

13.1 Einleitung

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 als gesonderter Teil der Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungsstand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan).

13.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung eines kleinräumigen reinen Wohngebiets, um den Bau eines Wohnhauses mit max. 2 Wohneinheiten zu ermöglichen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,14 ha im Stadtteil Reisenburg der Stadt Günzburg, am östlichen Siedlungsrand. Hierfür wird auf einer als Wald anerkannten Fläche ein reines Wohngebiet mit anschließenden privaten Grünflächen festgesetzt. Weitere Ausführungen zu Inhalt und Ziel der Planung sind Kap. 2 „Anlass und Erforderlichkeit der Planung“ zu entnehmen.

13.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Als relevante Ziele der Landes- und Regionalplanung sind die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft und die Nutzung leer stehender/leerfallender Bausubstanz bzw. Nachverdichtungspotenziale zu nennen. Ebenso ist auf § 1a Abs. 2 BauGB hinzuweisen: Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

Es gelten die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und die Immissionsschutzgesetzgebung.

13.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

13.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) und Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 51 „Reisensburg – Herrenberg“ aus dem Jahr 1976, der eine private Grundstücksflächen mit zu erhaltenden Bäumen festgesetzt. Südlich, nördlich und westlich schließt der bebaute Ortsbereich von Reisensburg an. Nach Südwesten setzt sich die kleinräumige Waldfläche fort. In unmittelbarem Anschluss an den Änderungsbereich verläuft im Westen die bestehende Erschließungsstraße „Am Herrenberg“. Der Bestand (Basisszenario) innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs ist der Bebauungsplanbegründung zu entnehmen. Der derzeit als Wald definierte Bereich würde ohne die Entwicklung eines reinen Wohngebietes weiterhin unbebaut und mit Bäumen bestanden sein. Eine Veränderung gegenüber dem Basisszenario ist nicht anzunehmen.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholung. Hinsichtlich der geplanten Bebauung (reines Wohngebiet) ist für benachbarte schützenswerte Nutzungen von keinem Konflikt auszugehen.

Hinsichtlich des an den Wald angrenzenden Plangebiets ist ein Gefährdungspotenzial durch umstürzende Bäume auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm-, Gewerbelärm oder sonstige Immissionen sind nicht zu berücksichtigen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt in einem bisher forstwirtschaftlich genutzten Bereich.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Günzburg stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung entlang der Straße „Herrenberg“ kleinräumig „Eingrünung von Bauflächen“ und im östlichen Anschluss „waldähnlichen Baumbestand“ dar. Nach Norden, Süden und Westen schließen Wohnbauflächen an. Aufgrund der kleinräumigen Erweiterung der Wohnbaufläche um eine Parzelle und der nicht grundstücksscharfen Aussage eines Flächennutzungsplanes wird vorliegende Bebauungsplanänderung als aus den Flächennutzungsplan entwickelt angesehen, zumal die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Günzburg in diesem Bereich grundsätzlich erhalten bleiben und sich keine Beeinträchtigung der aus dem Flächennutzungsplan ergebenden geordneten städtebaulichen Entwicklungen ergibt.

Im Plangebiet liegen keine naturschutzfachlich begründeten Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Auf der bisher forstwirtschaftlich genutzten Fläche des Plangebietes sind derzeit keine Vorkommen floristisch oder faunistisch bedeutsamer Arten bekannt, können jedoch auch nicht ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Die Bodenoberfläche im Plangebiet ist bisher unversiegelt. Mit der Überbauung als reines Wohngebiet (1 Baugrundstück) kommt es zu kleinräumigen Flächenversiegelungen und damit zum Verlust von Bodenfunktionen in diesem Bereich. Aufgrund des heutigen Geländeverlaufs sind zur Realisierung der geplanten Nutzung zudem Geländeänderungen (primär Abtrag) erforderlich.

Ohne eine Bebauung würde der Boden in seinem vorliegenden Profilaufbau unverändert erhalten bleiben.

Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Schutzzonen eines Wasserschutzgebietes und außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Grundwasserflurbestand ist nicht bekannt.

Schutzgut Klima und Luft

Die mittlere Jahrestemperatur in Günzburg beträgt zwischen 7,5° bis 8° Celsius, die mittlere Jahresniederschlagsmenge liegt bei ca. 900 Millimeter. Die Hauptwindrichtung kommt aus Westen bis Südwesten.

Das Plangebiet besitzt allgemeine Funktionen für das Lokalklima als Frischluftentstehungsgebiet. Wegen der Nähe zur angrenzenden Siedlung stellt das Plangebiet eine klimatisierte Fläche dar.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Plangebiet steigt von Südwesten (ca. 485 m NN) nach Nordosten (ca. 494 m NN) an. Die nach Osten anschließenden Flächen erreichen nach kurzer Distanz und Ausstieg auf ca. 500 m NN einen weitgehend ebenen Verlauf. Das nach Westen und Süden anschließende Gelände fällt ab, während die Flächen nach Norden leicht ansteigen.

Wegen der nach Süden, Westen und Norden anschließenden Siedlung ist das Plangebiet in seiner Gesamtheit nicht weit einsehbar. Ebenso ist das Gebäude des Geltungsbereichs von Osten aufgrund der Geländehöhenverhältnisse und des sich nach Osten anschließenden Vegetationsbestand nicht einsehbar.

Das Landschaftsbild im Plangebiet und seiner Umgebung ist geprägt durch das Nebeneinander eines Wohngebietes und kleinflächige an das Wohngebiet angrenzender bzw. integrierter Waldflächen bzw. Vegetationsbeständen.

Mit der Schaffung von Baurecht für ein Wohnhaus (Einzelhaus) wird der Grundzug des Orts- und Landschaftsbildes nicht verändert, zumal die Bebauungsplanänderung einen weitreichenden Erhalt bzw. Bepflanzung auf den angrenzenden privaten Grünflächen - Privatgarten festgesetzt.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Informationen über das Vorkommen von Bodendenkmälern liegen nicht vor.

13.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend werden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Berücksichtigt werden dabei die dauerhaft wirkenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Baubedingte Auswirkungen sind temporär auf die Bauphase des zulässigen Einzelhauses beschränkt und wirken daher nur kurzfristig. Von möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bauphase ist nicht auszugehen.

Umweltauswirkungen durch das reine Wohngebiet

Planungsrechtliche Ausgangssituation der nachfolgenden Bewertung von Umweltauswirkungen ist die Darstellung von privater Grundstücksfläche mit zu erhaltenden Bäumen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Reisensburg – Herrenberg“ aus dem Jahr 1976 der Stadt Günzburg. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet bereits durch die bauliche Nutzung der Umgebung geprägt ist.

Generell sind durch die Planung folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Entzug von Freifläche durch die baulichen Anlagen
- punktuelle Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung, Grundzug des Orts- und Landschaftsbild der Umgebung bleibt unverändert
- Veränderung der Standortverhältnisse durch Bodenversiegelungen und Geländeänderungen

Schutzgut Mensch

Durch die Erweiterung der Wohnnutzung sind gegenüber den schützenswerten Nutzungen des bestehenden Wohngebietes keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten, zumal die Bebauungsplanänderung einen größtmöglichen Erhalt des Baubestandes fordert. Entsprechend ist die Baugrenze eng um das geplante Wohnhaus inkl. Garage gefasst.

Ein aus Sicherheitsgründen bei Bebauungen an Waldrändern einzuhaltender Abstand zwischen Wald und Bebauung wird vorliegend berücksichtigt (mind. 23 m).

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Durch die Art der baulichen Nutzung als reines Wohngebiet wird das kleinräumige Plangebiet baulich überprägt. Es kommt zu einem Entzug von bisherigen Waldflächen ohne besondere Funktion. Es bestehen keine Hinweise auf mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen. Um vorbeugend Beeinträchtigungen von Tierarten im Zuge einer Bebauung zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen in die Bebauungsplanänderung integriert:

Von dem Vorhaben werden unter nachfolgenden Voraussetzungen keine artenschutzrechtlich relevanten Arten (oder deren Lebensstätten) geschädigt, gestört, verletzt oder getötet:

- Verwendung und Installation von insektenfreundlicher Beleuchtung im Freibereich.

- Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern. Eine erforderliche Gehölzbeseitigung darf nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sind Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) erforderlich, sind die Bäume vor Beseitigung zwingend auf belegte Vogelneester oder belegte Baumhöhlen (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen. Belegte Nester oder Baumhöhlen dürfen nicht zerstört werden (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Während Bauarbeiten ist ein größtmöglicher Abstand zu allen naturnahen Strukturen einzuhalten (Gehölze, Waldreste usw.).

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt werden insgesamt als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden

Planungsbedingt sind Bodenversiegelungen gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl möglich. Dies ist mit einem Verlust von Bodenfunktionen und Geländeänderungen zur Ermöglichung der Bebauung verbunden. Als Bodenversiegelungen sind die Errichtung eines Wohnhauses mit zugehöriger Garage und entsprechenden Zufahrten anzusehen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden insgesamt als mittel erheblich eingestuft.

Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf das Grundwasser sind durch die planungsbedingt zulässige Bebauung und Bodenversiegelung möglich. Durch die lediglich nur in einem geringen Umfang hinzukommende Bebauung ist der Effekt auf das Grundwasser entsprechend begrenzt.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist soweit die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist, auf der privaten Grundstücksfläche zu sichern. Eine stoffliche Belastung von Niederschlagswasser durch die Versiegelung im Zuge einer Wohngebietsnutzung tritt nicht auf.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als gering erheblich eingestuft.

Schutzgut Klima/Luft

Die planungsbedingt mögliche Überbauung und Bodenversiegelung im Plangebiet führt im Umfang der zulässigen Nutzungsintensität zu Beeinträchtigungen. Die planungsbedingte Auswirkung beschränkt sich auf das neu zu errichtende Wohnhaus inkl. Garage und Nebenanlage. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Mit der Errichtung der punktuellen Wohnbebauung wird gegenüber der bisherigen forstwirtschaftlichen Nutzung Wald baulich überprägt. Aufgrund der vorhandenen Geländemorphologie wird die geplante Bebauung lediglich von Westen her orts- und landschaftsbildprägend in Erscheinung treten, fügt sich jedoch nahtlos in den umgebenden Baubestand des Wohngebietes ein.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild werden als mittel erheblich eingestuft.

Schutzgut Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Sach- und Kulturgüter werden als gering erheblich eingestuft.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei denen relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Nullvariante

Ohne Realisierung der Planung ist zu erwarten, dass die Fläche weiterhin als kleinflächiger Privatwald forstwirtschaftlich genutzt wird.

13.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Nach derzeitigem Planungsstand sind folgende Maßnahmen (z. B. als Festsetzungen im Bebauungsplan) erforderlich, um planungsbedingte Umweltauswirkungen zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen:

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:

- Eingrünung des Plangebietes durch Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern in Ergänzung der im südlichen Ausschluss verbleibenden Waldfläche
- Unzulässigkeit von Zaunsockeln

Schutzgut Boden:

- Minimierung der Versiegelung durch Begrenzung der maximal zulässigen Grundfläche

Schutzgut Wasser:

- Wasserdurchlässige Beläge für Pkw-Stellplätze (Verweis auf Stellplatzsatzung der Stadt GZ)
- Empfehlung der Niederschlagswasserversickerung bzw. zeitlich verzögerten Niederschlagswasserabgabe (Verweis auf Entwässerungssatzung der Stadt GZ)

Schutzgut Landschaft:

- Eingrünung des Plangebietes durch Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft bei der bauleitplanerischen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

Neben den Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind die durch die Wohngebietsnutzung verursachten Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild auszugleichen.

In Bayern wird die Bestandsbewertung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächen bei den von Baumaßnahmen direkt betroffenen und damit erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Flächen gemäß der „Eingriffsregelung in Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), durchgeführt. Damit sind folgende Arbeitsschritte verbunden:

- Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen
- Ausfall geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes für die betroffene Erweiterung der baulichen Anlagen kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgüter	Ausprägung	Wert
Arten und Lebensräume	z. T. stark aufgelichteter, aber überwiegend standortgemäßer Wald	II, oberer Wert
Böden	Böden mit sehr hoher natürlicher Ertragsfunktion	II, oberer Wert
Wasser	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand	II, unterer Wert
Klima/Luft	Randbereich von Luftaustauschbahnen	II, unterer Wert
Landschaftsbild	bisheriger Ortsrandbereich mit bestehendem Waldbestand, Hanglage	II, oberer Wert

Aus der Bestandsaufnahme des Plangebietes gemäß Leitfaden ergibt sich eine naturschutzfachliche Einstufung des Plangebietes in die Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Erfassen des Eingriffs:

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt 1.363 m². Der als reines Wohngebiet festgesetzte Bereich hat eine Größe von 585 m² und stellt die Eingriffsfläche dar.

Gemäß Leitfaden ist das Plangebiet insgesamt als Typ B (Gebiete mit geringem Versiegelungsgrad) gekennzeichnet.

Ermitteln des Umfangs erforderliche Ausgleichsflächen:

Der Leitfaden gibt bei Gebieten des Typs B und der Kategorie II Kompensationsfaktoren in einer Spannweite von 0,5 bis 0,8 vor. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Festsetzung zur Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen, des Verbots von Mauern und Zaunsockel als Grundstückseinfriedung und der Maßnahmen zum Grundwasserschutz der Kompensationsfaktor 0,7 gewählt.

Die Größenordnung der erforderlichen Kompensationsfläche ergibt sich aus der Größe der Eingriffsfläche multipliziert mit dem Kompensationsfaktor. Somit beläuft sich die erforderliche naturschutzrechtliche Kompensationsfläche auf 410 m².

Aufgrund der gemäß den Festsetzungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung zulässig werdenden baulichen Nutzungen sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen erforderlich. Das Grundstück Flur-Nr. 448/1, Gemarkung Riedhausen wird für die erforderliche naturschutzfachliche Kompensationsfläche als Fläche für Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Günzburg, welche die Ausgleichsmaßnahmen durchführt.

13.3 Planungsalternativen

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes bestehen unter Berücksichtigung eines maximalen Erhalts des Baumbestandes und Berücksichtigung eines Abstandes zum Wald von ca. 25 m nur in sehr eingeschränktem Umfang. Durch den Grundstückszuschnitt sind die grundsätzlichen Strukturen im Plangebiet vorgegeben.

13.4 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

13.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung und erheblichen und insbesondere unvorhergesehenen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Gemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt bei der Gemeinde.

Um die Gemeinde bei dieser Überwachung zu unterstützen, unterrichten nach § 4 Abs. 3 BauGB die Behörden die Gemeinde über ihnen nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens bekanntgewordene, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt. Die Gemeinde hingegen wird von sich aus nach Fertigstellung der Maßnahme die Anlage beobachten. Folgende Monitoringmaßnahmen führt die Stadt Günzburg durch:

- Überprüfung der Herstellung der auf dem Baugrundstück vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sowie der als zu erhalten festgesetzten Bäume spätestens ein Jahr nach Realisierung der baulichen Anlagen im Plangebiet.

13.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf den Grundstücken Flur-Nrn. 508 (Teilfläche) und 508/3 der Gemarkung Reisensburg soll ein Wohnhaus mit zugehöriger Garage errichtet werden. Bei den Grundstücken handelt es sich um unter Waldrecht stehende Flächen. Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet:

Schutzgut	Erheblichkeit
Mensch	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	mittel
Kultur und Sachgüter	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass Umweltauswirkungen der Planung auf vertretbarer Maß reduziert werden können.

Da mit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Dieser wird auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplangebietes festgesetzt.

14 Planungsstatistik

Gesamtfläche	1.363	m ²	100 %
davon reines Wohngebiet	585	m ²	43 %
davon private Grünfläche	778	m ²	57 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	260	m ²	
max. Geschoßfläche	300	m ²	

15 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Öffentliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Die baulichen Maßnahmen sollen durch den Eigentümer der Grundstücke Flur-Nr. 508 und 508/3 erfolgen. Im Zuge von zukünftigen Veränderungen können ggf. erforderliche Grundstücksteilungen im freiwilligen Umlegungsverfahren erfolgen.

16 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach

- 3 Arbeitskreis Bauen, Wohnen, Energie, über Stadt Günzburg, Amt 5 – Umweltfachkraft
- 4 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 5 BEW GmbH Betriebsleitung Günzburg
- 6 BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Günzburg
- 7 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 8 Kreisbrandrat
- 9 Landratsamt Günzburg – Bauleitplanung
- 10 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung)
- 11 Stadt Günzburg, Amt 5 – Ordnungsamt
- 12 Stadt Günzburg, Amt 5 – Umweltfachkraft
- 13 Stadt Günzburg, Amt 6 – Stadtbauamt Finanzamt Günzburg
- 14 Stadt Günzburg, SG 61 – Stadtplanung
- 15 Stadt Günzburg, SG 62 – Tiefbau
- 16 Stadt Günzburg, Stadtwerke Günzburg
- 17 Stadt Günzburg über: W.I.R. (Recht)
- 18 Stadtwerke Günzburg
- 19 Stadtheimatpfleger Georg Linder
- 20 Lechwerke AG Augsburg
- 21 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 22 Regionalverband Donau-Iller
- 23 schwaben netz gmbh
- 24 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach

17 Anlage

Kling Consult, Krumbach; Grünordnerischer Fachbeitrag – Bewertung Grünbestand zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Reisensburg – Herrenberg“, Stadt Günzburg vom 15. März 2017

18 Bestandteile des Bebauungsplanes

Vorentwurf Bebauungsplanänderung Planzeichnung vom 29. Juni 2017

Vorentwurf Bebauungsplanänderung Satzung vom 29. Juni 2017

Vorentwurf Bebauungsplanänderung Begründung vom 29. Juni 2017

19 Verfasser

Team Regional-/Bauleitplanung

Krumbach, 29. Juni 2017

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Saloustros

Stadt Günzburg, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*