MARKT
PÖTTMES

Landkreis Aichach-Friedberg

BEBAUUNGSPLAN NR. 39
„Nähe Neuburger Straße“

C) BEGRÜNDUNG
D) UMWELTBERICHT

ENTWURF

Auftraggeber: Markt Pöttmes

Fassung vom 06.02.2024

Projektnummer: 22113
Bearbeitung: CN

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Erfordernis der Planung 3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 7
4. Übergeordnete Planungen 7
5. Beschreibung des Planbereiches 12
6. Umweltbelange 13
7. Planungskonzept 13
8. Begründung der Festsetzungen 14
9. ENergie 17
10. Flächenstatistik 18

D) UMWELTBERICHT 19

1. Grundlagen 19
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 20
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 25
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 25
5. Alternative Planungsmöglichkeiten 28
6. Monitoring 28
7. Beschreibung der Methodik 28
8. Zusammenfassung 29

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nähe Neuburger Straße“ des Marktes Pöttmes war eine gestellte Bauvoranfrage zur Wohnbebauung des Grundstücks.

Das grundlegende Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), vorwiegend zur Errichtung von drei Wohngebäuden. Damit soll u. a. der ortsansässigen Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Der zu überplanende Bereich liegt teilweise im Innenbereich und zum Teil im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Um die Realisierung der geplanten Bebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche aber auch grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Der fortbestehend hohen Nachfrage an Bauplätzen sowie an Mietwohnungen in Folge des andauernden Bevölkerungszuwachses und dem bestehenden Wohnraummangel u. a. auch der ortsansässigen Bevölkerung soll mit der Ausweisung der Wohnbauflächen entgegengewirkt werden.

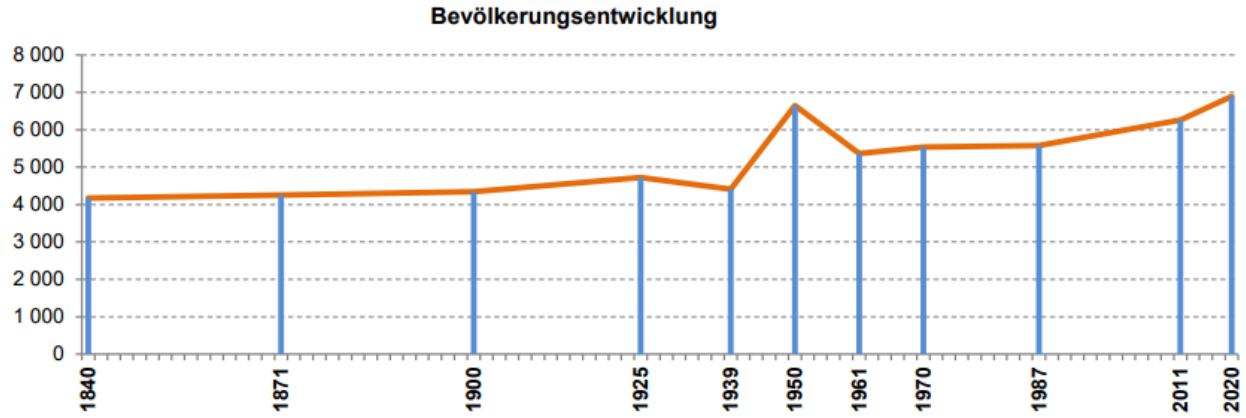


Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung des Marktes Pöttmes (Statistik kommunal 2021)

Die Einwohnerzahl des Marktes Pöttmes ist seit 1961 stetig gestiegen. Auch zukünftig ist ein Bevölkerungszuwachs zu erwarten, wie in der folgenden Tabelle (Abbildung 2) zu entnehmen ist.

Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von zwei Personen werden mit der anzunehmenden Prognose bis zum Jahr 2039 250 zusätzliche Wohneinheiten benötigt.

Datenblatt 09 771 156 Pöttmes

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	6 853	1 241	4 373	1 239
2020	6 900	1 200	4 400	1 300
2021	6 900	1 300	4 400	1 300
2022	7 000	1 300	4 400	1 300
2023	7 000	1 300	4 300	1 400
2024	7 000	1 300	4 300	1 400
2025	7 100	1 300	4 300	1 400
2026	7 100	1 300	4 300	1 500
2027	7 100	1 400	4 200	1 500
2028	7 200	1 400	4 200	1 600
2029	7 200	1 400	4 200	1 600
2030	7 200	1 400	4 200	1 700
2031	7 300	1 400	4 100	1 700
2032	7 300	1 400	4 100	1 700
2033	7 300	1 400	4 100	1 800
2034	7 400	1 400	4 100	1 800
2035	7 400	1 400	4 100	1 800
2036	7 400	1 400	4 100	1 900
2037	7 500	1 400	4 100	1 900
2038	7 500	1 400	4 100	1 900
2039	7 500	1 400	4 200	1 900

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 2: Bevölkerungsprognose des Marktes Pöttmes (Demographie-Spiegel für Bayern)

Hinsichtlich der Altersstruktur ist zu erkennen, dass die Altersgruppe der 65-Jährigen oder älter über den betrachtenden Zeitraum einen Anstieg verzeichnet und damit den bayernweiten Trend einer älter werdenden Bevölkerung widerspiegelt. Auf der anderen Seite ist eine Abnahme der 18- bis 65-jährigen Bevölkerungsgruppe zu verzeichnen. Die steigende Lebenserwartung führt direkt dazu, dass es immer mehr alte Menschen gibt und diese entsprechend auch mehr Wohnraum belegen. Hinzu kommt auch, dass ältere Menschen häufiger allein leben. Das liegt einerseits an der steigenden Scheidungsquote. Doch auch die längere Lebenserwartung führt dazu, dass von Paaren längere Zeit ein überlebender Partner übrig bleibt und als Single die gemeinsame Wohnung oder das Einfamilienhaus weiter behält.

Es besteht das Problem jüngere Generationen im Markt Pöttmes zu halten, da u.a. die gegenwärtige und zukünftige hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann.

Graphiksammlung 09 771 156 Pöttmes

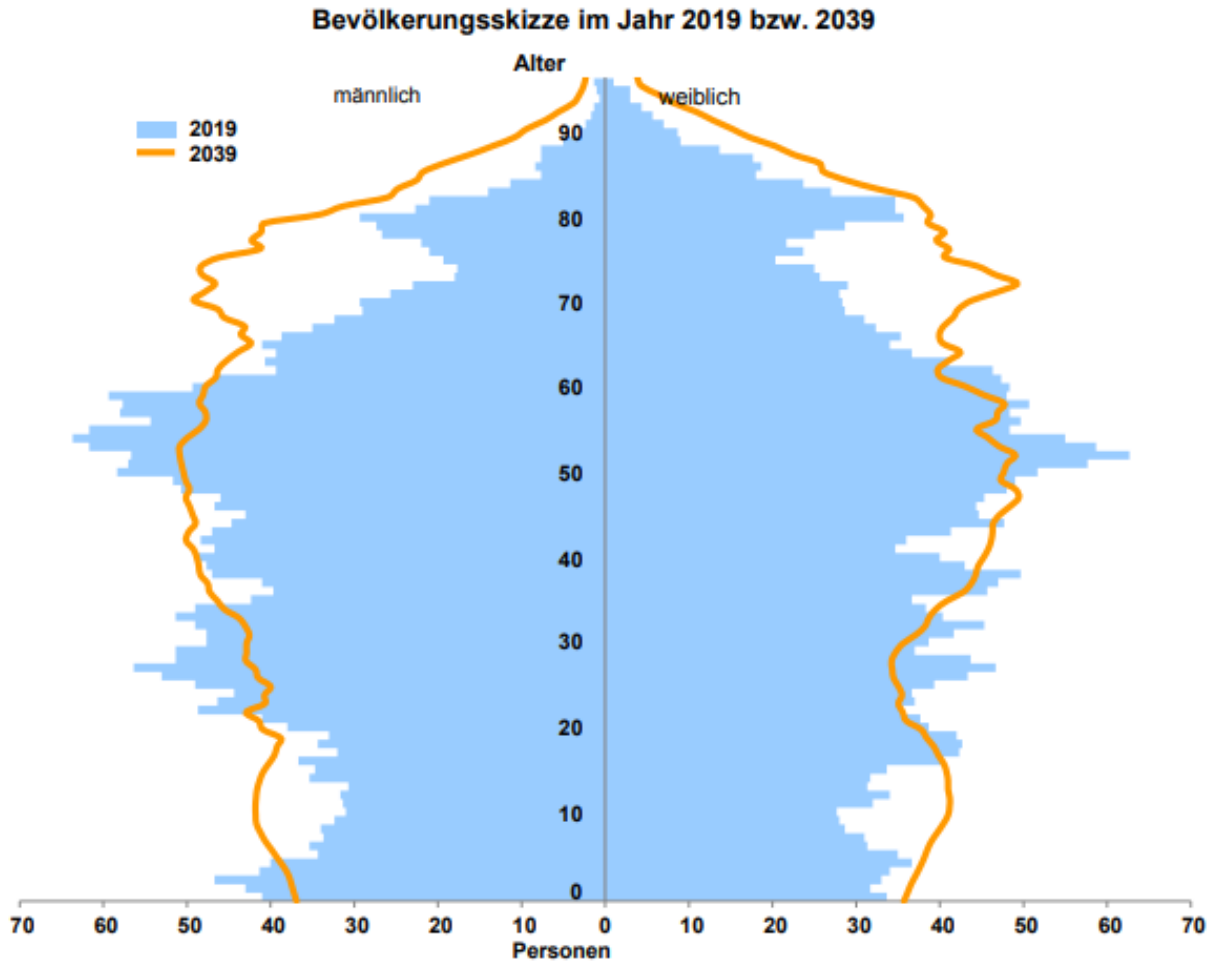


Abbildung 3: Demographische Entwicklung des Marktes Pöttmes (Demographie-Spiegel für Bayern)

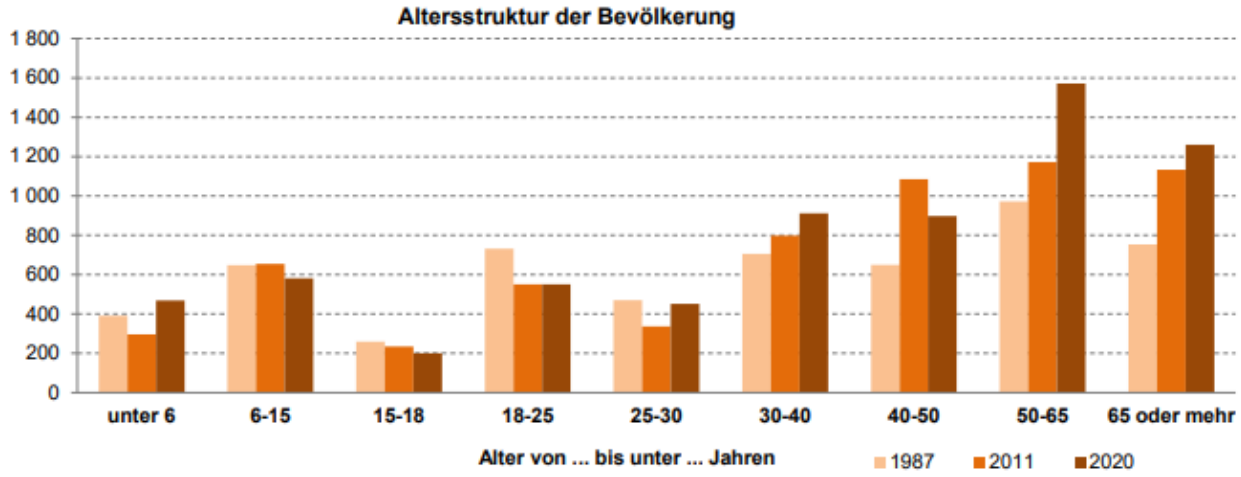


Abbildung 4: Alterstruktur der Bevölkerung des Marktes Pöttmes (Statistik kommunal 2021)

Der Gemeinde stehen für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotentiale im Innenbereich nicht zur Verfügung. Im Zuge der Grundstückssuche liegen der Gemeinde keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Dies ist unter anderem auf Eigentumsverhältnisse sowie fehlende Verkaufsbereitschaften zurückzuführen. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung dieser innerörtlichen Potentialflächen erhält die Gemeinde in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf diese Flächen. Dennoch ist Pöttmes bestrebt als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die starke Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können.

Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit erfolgt die Neuausweisung im südlichen Teil von Pöttmes, westlich der Neuburger Straße. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es wurde eine dem Bestandsort angliedernde Struktur entwickelt, darüber hinaus soll das Wohngebiet unter dem Leitgedanken des nachhaltigen Bauens umgesetzt werden. Die Auswirkungen des Klimawandels sowie die sparsame Nutzung der Ressource Fläche sollen einer besonderen Berücksichtigung unterliegen. Vorgesehen sind daher drei Mehrfamilienhäuser mit gemeinsamer Tiefgarage und einer effizienten Erschließung. Ziel war es möglichst vielen Familien Wohnraum anbieten zu können. Festsetzungen zu den Grundstückspflanzungen, den Flächenversiegelungen, den Dachbegrünungen und der Photovoltaikerrichtung unterstützen das nachhaltige Konzept für das Wohngebiet.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

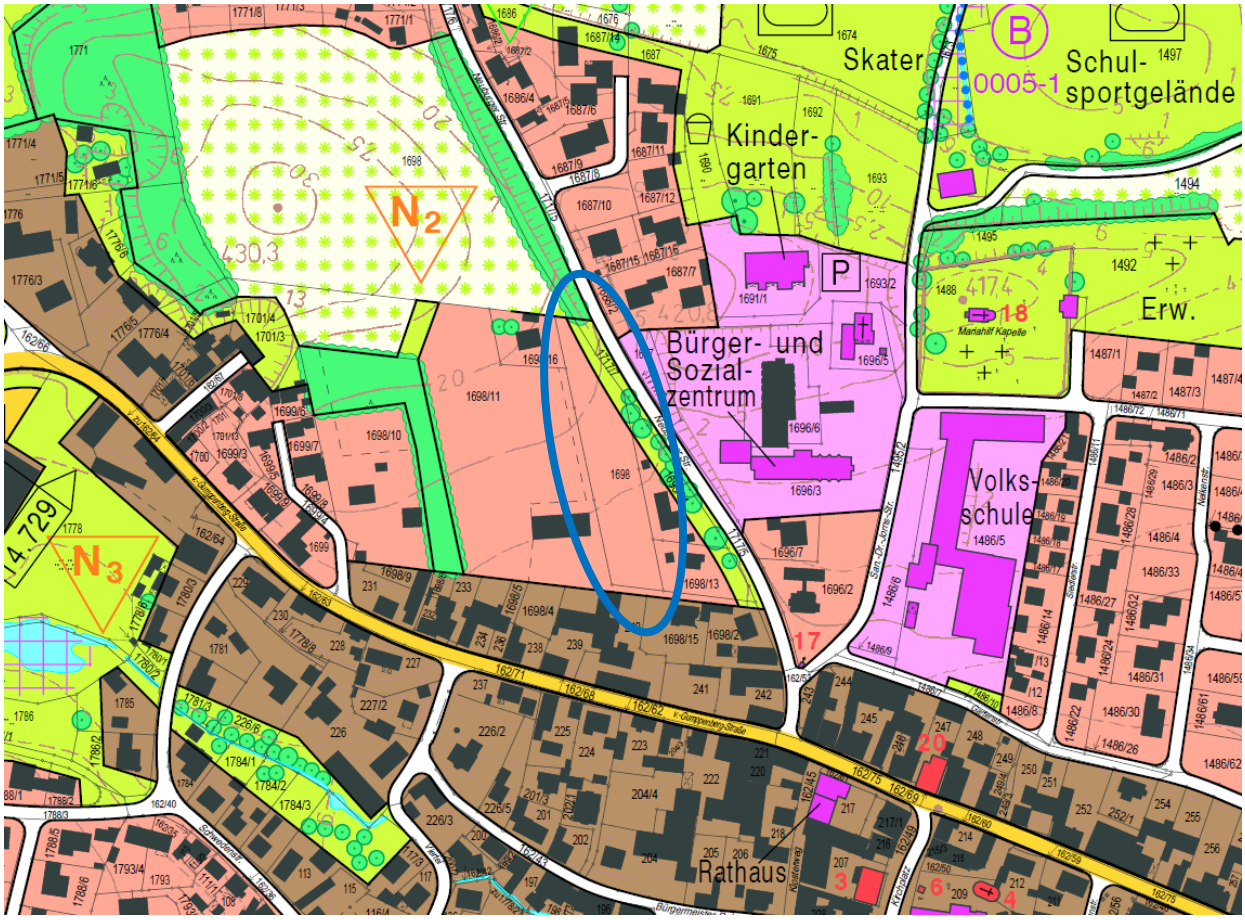


Abbildung 6: Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Pöttmes o. M.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Pöttmes stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 39 „Nähe Neuburger Straße“ ein Wohngebiet dar. Der vorliegende Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein allgemeines Wohngebiet fest und ist folglich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des vorliegenden Planungsvorhabens sind keine rechtskräftigen Bebauungspläne vorzufinden. Auch im direkt angrenzenden Umfeld sind keine weiteren Bebauungspläne rechtskräftig bzw. befinden sich keine Bebauungspläne in Aufstellung.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 39 „Nähe Neuburger Straße“ sind für den Markt Pöttmes in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden

Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Im Landesentwicklungsprogramm ist der Markt Pöttmes als allgemeiner ländlicher Raum in der Region 9 Augsburg dargestellt.

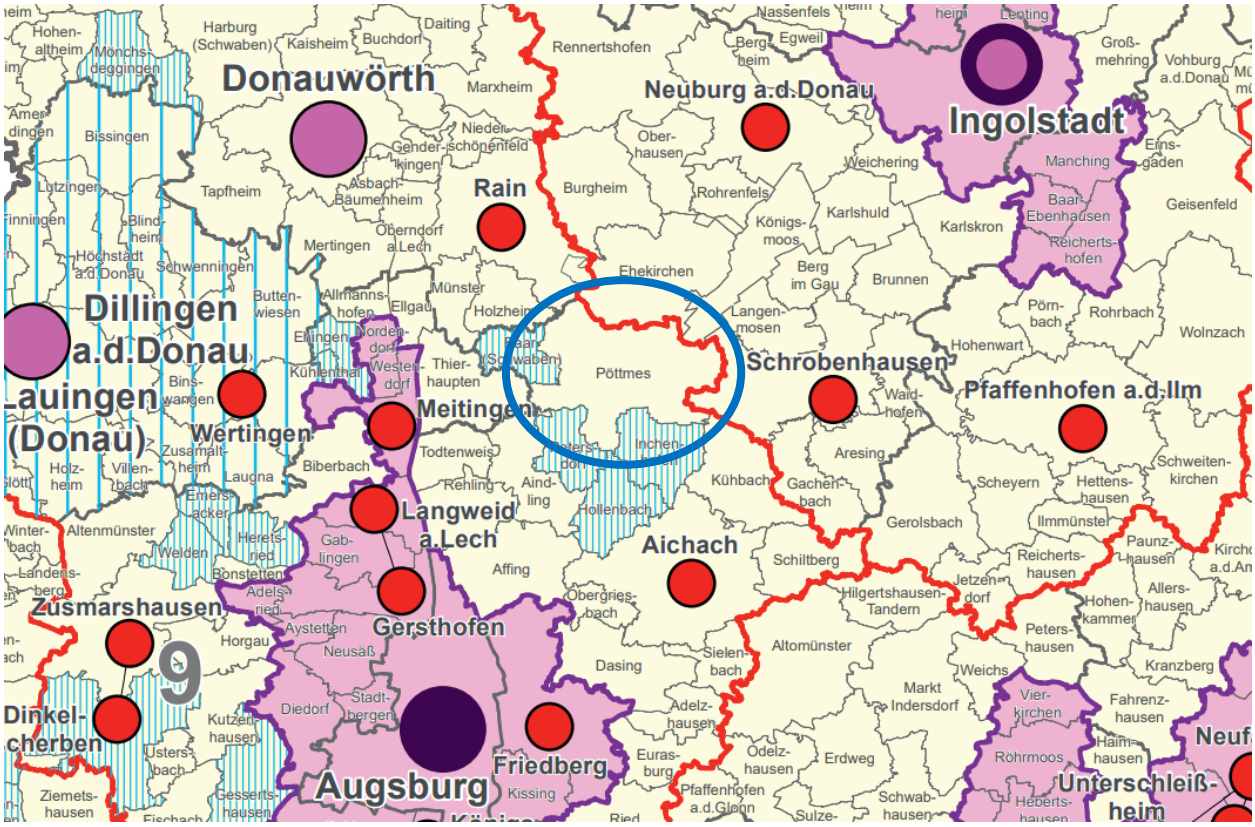


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem LEP 2020, Anhang 2 – Strukturkarte, o.M.

4.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. […] (1.1.1 (Z)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann […] (2.2.5 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […] (3.3 (Z)).

4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt der Markt Pöttmes im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg und ist als Kleinzentrum dargestellt.

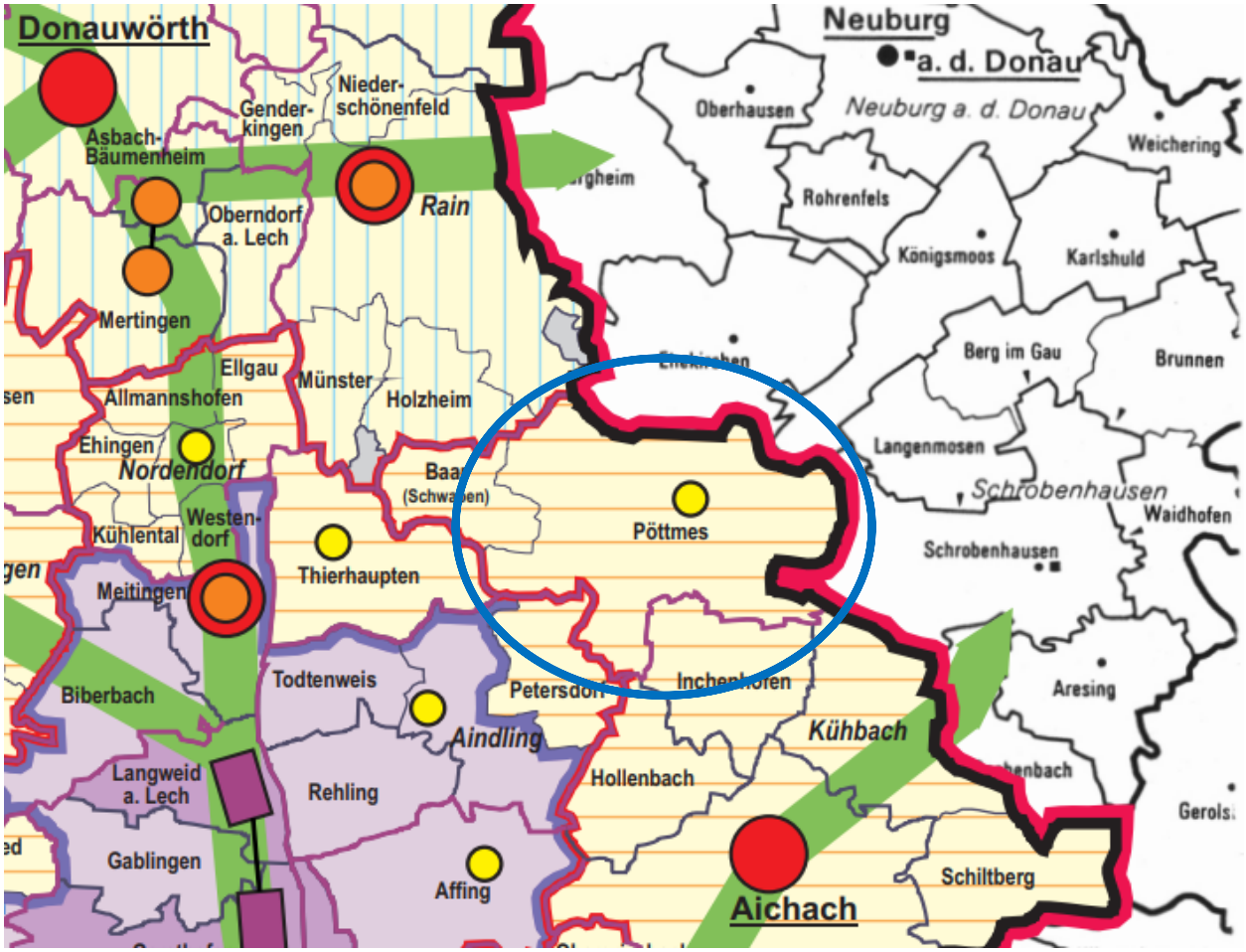


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (RP 9), Karte 1, Raumstruktur, o.M.

4.2.1 Siedlung und Versorgung

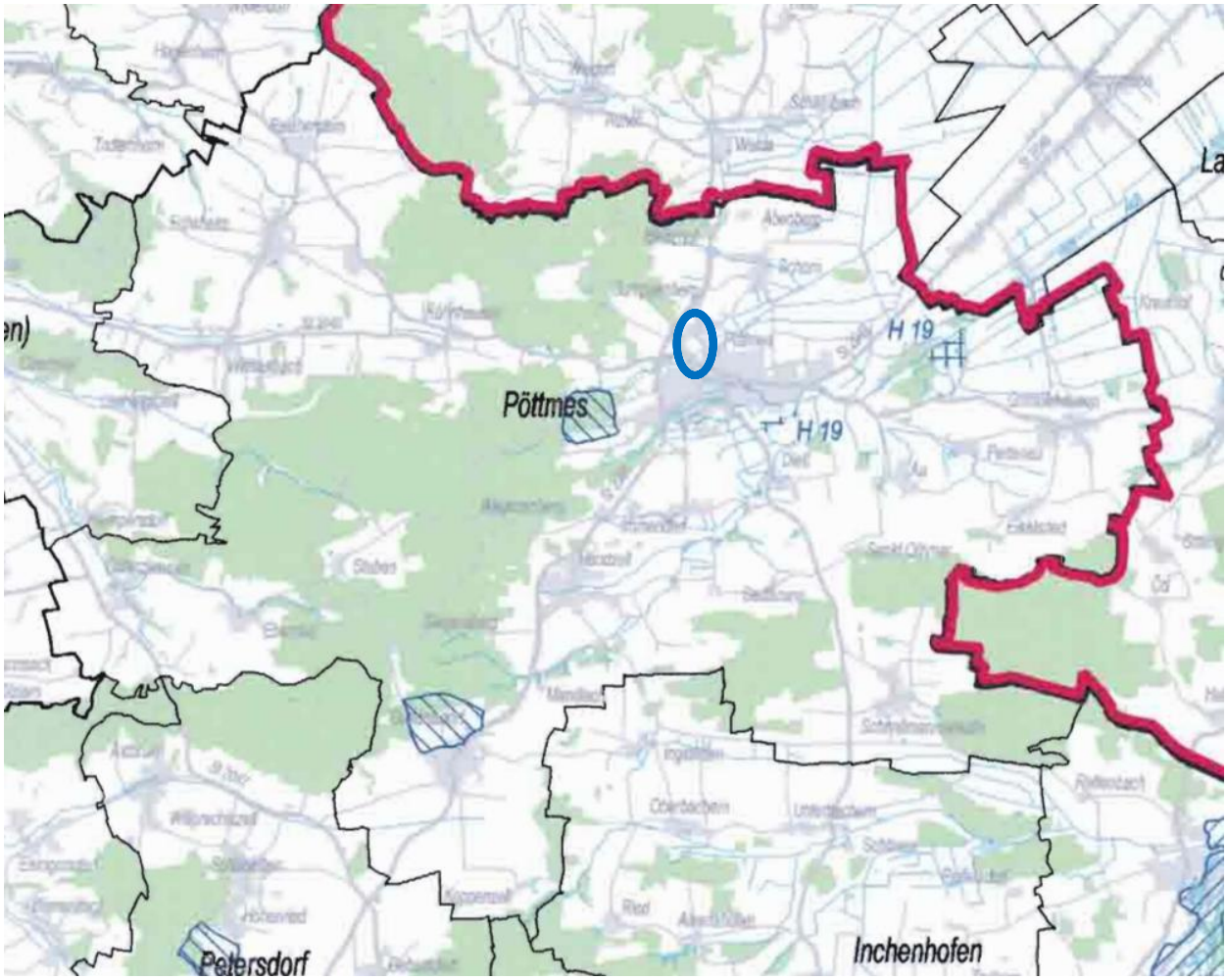


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (RP 9), Karte 2a Siedlung und Versorgung, o.M.

Von der Planung werden keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete tangiert.

Es werden auch keine festgesetzten Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe berührt.

Festsetzungen von Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen und Lärmschutzbereiche sind ebenfalls nicht betroffen.

4.2.2 Natur und Landschaft

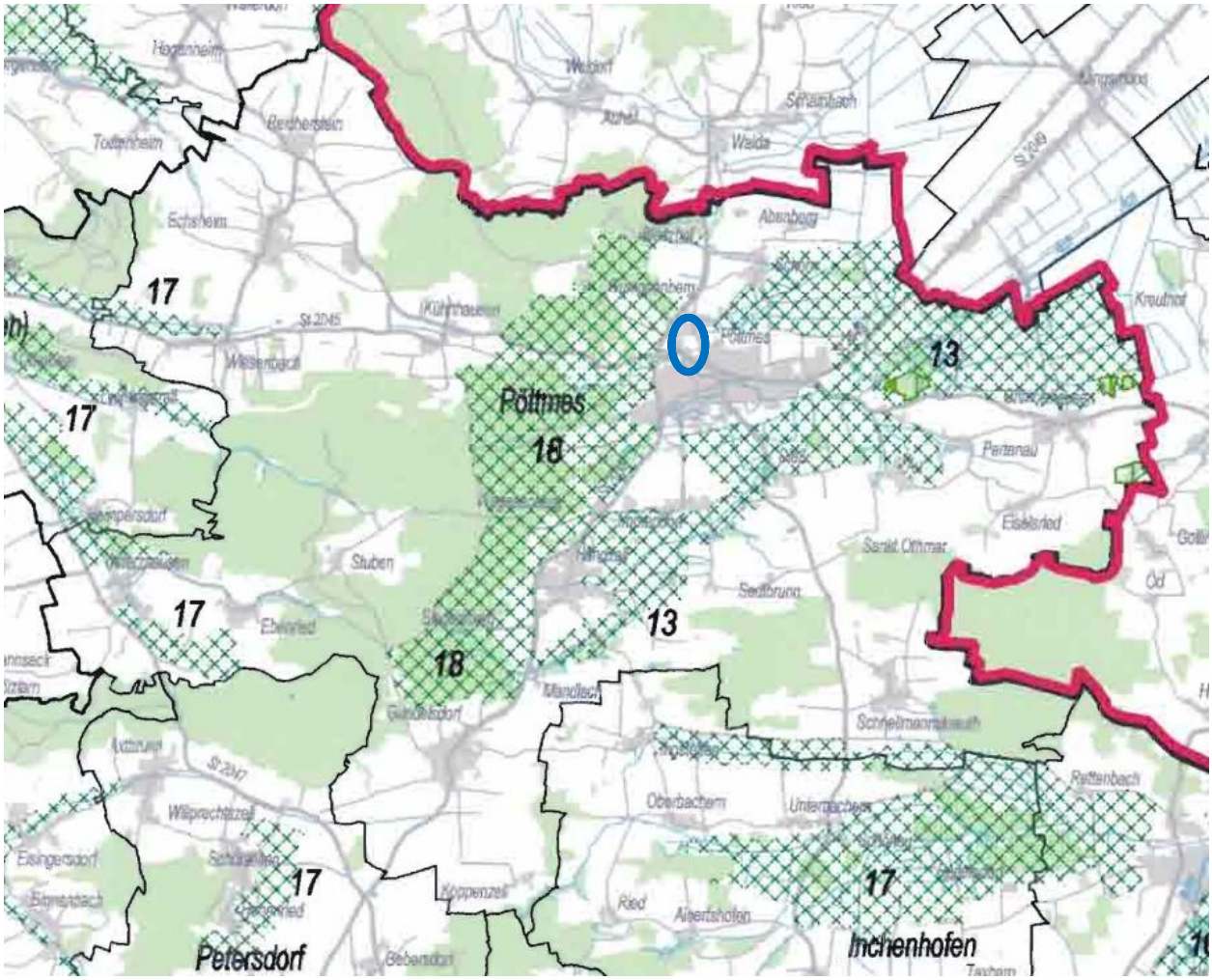


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Regionalplan Augsburg (RP 9), Karte 3 Natur und Landschaft, o.M.

Von der Planung werden keine landschaftlichen Vorbehaltsgebiete, regionalen Grünzüge, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete tangiert.

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.321 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 1698/17 sowie eine Teilfläche der Fl.-Nrn. 1717/7 und 1717/5.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb des Marktes und der Gemarkung Pöttmes.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

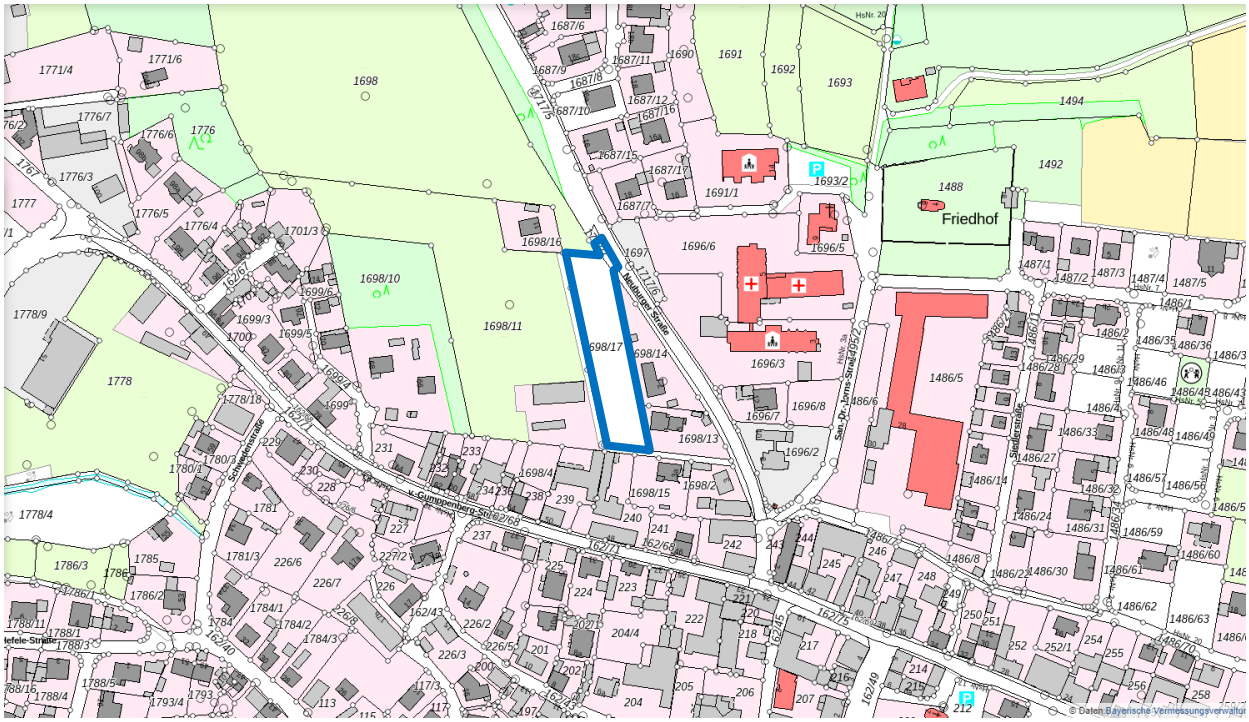


Abbildung 11: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil von Pöttmes und liegt teilweise im Innen- und teilweise im Außenbereich. Das Gebiet ist durch die Neuburger Straße vollständig erschlossen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch Wohnbebauung und eine Grünfläche
- Im Osten durch einen Teil der Neuburger Straße und Wohnbebauung
- Im Süden durch Wohnbebauung
- Im Westen durch einen landwirtschaftlichen Betrieb und landwirtschaftlich genutzter Fläche

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände innerhalb des Plangebietes fällt von Nordwesten nach Südosten von ca. 417 m NHN auf ca. 411 m NHN um ca. 6 m ab (Siehe Höhenlinien in der Planzeichnung).

Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt, Grün- und Gehölzstrukturen sind keine vorhanden.

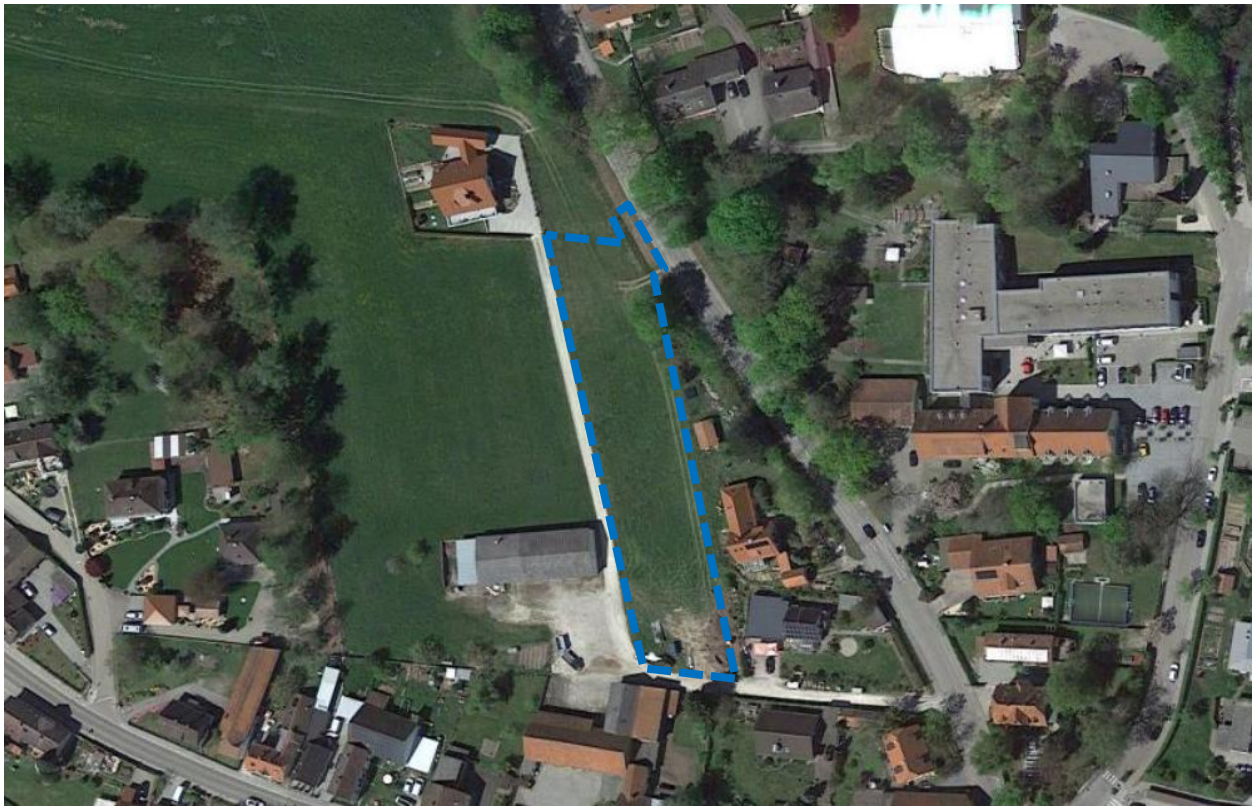


Abbildung 12: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

7. PLANUNGSKONZEPT

7.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Planbereiches vor, insgesamt drei Wohngebäude mit Sattel- oder Walmdächern zu errichten. Geplant ist eine gemeinsame Tiefgarage. Die Gebäude sollen der angrenzenden Bebauung und dem dörflichen Charakter des

Marktes Pöttmes hinsichtlich des Maßes und der Gestaltung angepasst und in die Umgebung eingefügt werden, wobei die Einzelhäuser eine höhere Verdichtung als die Umgebung darstellen. Dies ist durch den Wohnraumbedarf begründet.

7.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über die bestehende Neuburger Straße erschlossen. An der Verkehrsführung wird keine Änderung vorgenommen. Es ist mit einer nur geringfügigen Erhöhung des Verkehrsauskommens zu rechnen. Die Zufahrt auf das Plangebiet erfolgt im nordöstlichen Bereich des Gebietes.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt, in dem neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig sind. Die Zulässigkeiten orientieren sich am bestehenden Siedlungsumfeld des Plangebietes und gewährleisten eine verträgliche Entwicklung im Sinne des § 4 BauNVO. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke beeinträchtigen die Zweckbestimmung des Gebietes nicht und können als ausnahmsweise zulässig festgesetzt werden.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie nicht dem gewünschten Charakter des Wohngebietes entsprechen. Aufgrund ihres Beeinträchtigungspotentials hinsichtlich Umweltbelangen sind diese Nutzungen grundlegend auszuschließen und mit dem Ausnahmecharakter von Art. 3 Abs. 3 SUP-RL nicht vereinbar (siehe VGH München v. 9.5.2018 - 2 NE 17.2528 u. v. 4.5.2018 - 15 NE 18.382 sowie Mustereinführungserlass der Fachkommission Städtebau vom 13.12.2017). Zugleich sind diese Nutzungen im Rahmen der vorliegende Wohngebietsentwicklung nicht sinngemäß und erzeugen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen.

Durch die Planung des Wohngebietes soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden und die Potentiale sowohl dem gegenwärtigen als auch zukünftigen Wohnbedarf zugeführt werden.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Gebäudehöhe (Wand- und Gesamthöhe) sowie der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die überbaubare Grundfläche wird mit einer GRZ von maximal 0,35 für Hauptgebäude festgelegt. Diese Festsetzung dient einer moderaten Nachverdichtung und begrenzt gleichzeitig die maximale Versiegelung.

Für die einzelnen Baufelder ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss als Höhenbezugspunkt in Meter über NHN für die Anpassung der Gebäude an die bestehende Topographie definiert.

Bei der Gesamthöhen wurde 11,30 m festgesetzt, um dem Anspruch von Mehrfamilienhäusern bzgl. der Größe gerecht zu werden. Die Höhen entsprechen den heutzutage üblichen Maßen und erlauben eine Vielzahl an Kubaturen. Dem entsprechend sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden muss. Dadurch wird das Ortsbild gewahrt und trotzdem eine hohe Ausnutzung mit Wohnflächen ermöglicht.

8.3 Bauweise und Grenzabstände

Entsprechend der vorgesehenen kleinteiligen Bebauung wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierdurch werden vorwiegend die bestehenden baulichen Strukturen der Umgebung aufgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden so festgesetzt, dass eine individuelle Bebauung der Grundstücke möglich ist, wobei die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung gilt. Gleichzeitig definieren die Baufenster die Anzahl der zukünftigen Gebäude. Um den Eigentümern dennoch Spielraum für die Planung einzuräumen dürfen Balkone und Terrassen bis zu 2,50 m außerhalb der Baufenster errichtet werden. Ebenso sind geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile an Gebäuden bis maximal 1,5 m zulässig.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Eine Abweichung von der örtlichen Stellplatzsatzung ist nicht erforderlich, sie dient der Entlastung des öffentlichen Straßenraums durch den ruhenden Verkehr und ist daher umzusetzen.

Um Grenzanbauten im Osten und Westen der Grundstücke auszuschließen, sind Nebenanlagen und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

8.5 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsfestsetzungen sind im Sinne eines attraktiven Ortsbildes (Vermeidung von oberirdischen Leitungen / Masten) sowie der Regulierung des Kanalnetzes (Umgang mit Ab- und Niederschlagswasser) getroffen worden.

8.6 Private Grünflächen

Durch die Festsetzung, dass pro 350 m² mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet.

Die Pflanzlisten in den textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen tragen dazu bei, die Eigenart des Landschaftsbildes zu schützen und mit Hilfe landschaftstypischer Gehölzarten eine Anbindung des Baugebietes an die Landschaft zu erreichen. Bei der Auswahl

der gewählten Gehölzarten wurde auf eine Verwendung standortgerechter Bäume und Sträucher geachtet. Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen.

Nicht überbaute Flächen der Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche zu begrünen damit diese als Verdunstungs- bzw. Versickerungsfläche dienen können.

8.7 Boden- und Grundwasserschutz

Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege und Flächen auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.

8.8 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das natürliche Gelände soll beibehalten werden. Auffüllungen, Abgrabungen und Abstufungen sind nur im Bereich der Gebäude und zur Erschließung der Grundstücke zulässig. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände gewürdigt und Aufschüttungen und Abgrabungen sollen auf ein Minimum reduziert werden. So wird ein verträgliches städtebauliches Ortsbild ohne künstlich gestaltete Abstufungen geschaffen werden. Sollten Böschungen erforderlich sein, so sind diese mit einem naturnahen Böschungsverhältnis herzustellen. Erforderliche Stützmauern sind durch Festsetzungen bezüglich sichtbarer Höhe und Mindestabstand zur Grundstücksgrenze eingeschränkt.

8.9 Tiefgaragen

Es wurden Festsetzungen getroffen um die Schallimmissionen möglichst gering zu halten.

8.10 Gestaltungsfestsetzungen

Damit sich die Gebäude des Plangebiets in die umliegende Bestandsbebauung eingliedern und der dörfliche Charakter von Pöttmes gewahrt bleibt, wurden Gestaltungsfestsetzungen getroffen. Diese berücksichtigen jedoch einen Spielraum für die Eigentümer welche beispielsweise zwischen Sattel- und Walmdächern und deren Neigung zwischen 15° und 35° wählen können. Die Farbgestaltung der Dacheindeckung hat aus dem rotem, rotbraunem, dunkelgrauem und anthrazitem Farbspektrum zu erfolgen. Dies bringt Flexibilität und Individualität bei der Gestaltung des Dachraumes mit sich und ist dennoch ortstypisch.

Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, sind Doppelhäuser mit derselben Dachform und -neigung zu versehen.

Damit reflektierende Wirkungen und optische Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen durch die geplanten Gebäude vermieden werden, sind Einschränkungen zur Farb- und Materialgestaltung getroffen worden. Zudem werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt.

Um den dörflichen Charakter auch im Plangebiet herzustellen, sind bei den Einfriedungen Festsetzungen zur Höhe, Art und Dichte getroffen worden. Diese sollen möglichst offen gestaltet werden um ein einladendes Quartiers- und Straßenbild zu erzeugen. Für die notwendige Durchwegung für Kleintiere (z.B. Igel) sind Einfriedungen durchlässig auszuführen.

8.11 Ausgleich

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

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

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2. Die Ausgleichsflächen werden extern über Ökopunkte hergestellt.

8.12 Beleuchtung/Insektenschutz

Im Rahmen des Artenschutzes wurden Festsetzungen für die Beleuchtung im Geltungsbereich getroffen, die der Lichtverschmutzung und der damit einhergehenden Schädigung der Insekten entgegenwirken sollen. Zudem zielt die Festsetzung der Begrenzung der Beleuchtung auf das notwendige Minimum auch auf die Energieeinsparung ab, die ebenfalls dem Klimaschutz dient.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

<u>Solarenergie</u>

Die Markt Pöttmes liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständerung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**3.322 m²**	**100,0 %**
Wohnbauflächen (WA)	3.252 m²	98 %
davon überbaubare Fläche	892 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen	70 m²	3 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nähe Neuburger Straße“ des Marktes Pöttmes war eine gestellte Bauvoranfrage zur Wohnbebauung des Grundstücks.

Das grundlegende Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), vorwiegend zur Errichtung von drei Wohngebäuden. Damit soll u. a. der ortsansässigen Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Der zu überplanende Bereich liegt teilweise im Innenbereich und zum Teil im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Marktes Pöttmes stellt für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 39 „Nähe Neuburger Straße“ ein Wohngebiet dar.

1.3.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete.

1.3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler oder Ensembles.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich derzeit durch eine landwirtschaftliche Fläche in direkter Angrenzung zum bestehenden Siedlungsumfeld. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Biotope nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden. Auenlagen werden durch die Planung nicht berührt.

Auswirkungen:

Die Planung umfasst grünordnerische Maßnahmen auf privatem Grund, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen. Es ist davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben ausgelöste Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die getroffenen Festsetzungen vermieden oder minimiert werden.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biodiversität und Artenschutzrechtliche Belange zu rechnen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Gemäß der Bodenschätzung des amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems ist der Boden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit der Kulturart Grünland (Gr) mit der Bodenart Lehmiger Sand (IS) mit einer Acker-/ Grünlandzahl von 50 im Bereich der mittleren Ertragsfähigkeit einzuordnen.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehmiger Sand (lS)
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe (I)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C(b) - Wasserstufe(2)
Boden- / Grünlandgrundzahl	50
Acker- / Grünlandzahl	50
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	75
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK_{We}	131

Bewertbare Bodenteilfunktionen	**Bewertungsklasse**
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1	5
Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2	3
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	**3,6**
BEWERTUNGSERGEBNIS	**sehr hoch**

Das Ergebnis der Bodenbewertung zeigt eine sehr hohe Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit des Standortes. Jedoch muss dabei beachtet werden, dass lediglich das Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe und das Retentionsvermögen als sehr hoch bis hoch bewertet wird. Die restlichen Bodenfunktionswerte liegen bei einer Bewertung von 3 (mittel).

Auswirkungen:

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei verloren, stellen sich aber im Bereich der geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken wieder ein. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung und dem Boden- und Grundwasserschutz wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nach der Umnutzung im Plangebiet nicht mehr statt.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **mittlerer bis hoher Erheblichkeit** auf das Schutzgut Borden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Gegenwärtig wird das Gebiet landwirtschaftlich genutzt. Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Auswirkungen:

Durch das Planvorhaben werden Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Pöttmes ist das Plangebiet als Wohnbauflächen bzw. Flächen für die geplante Siedlungsentwicklung dargestellt, somit ist das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bewertung:

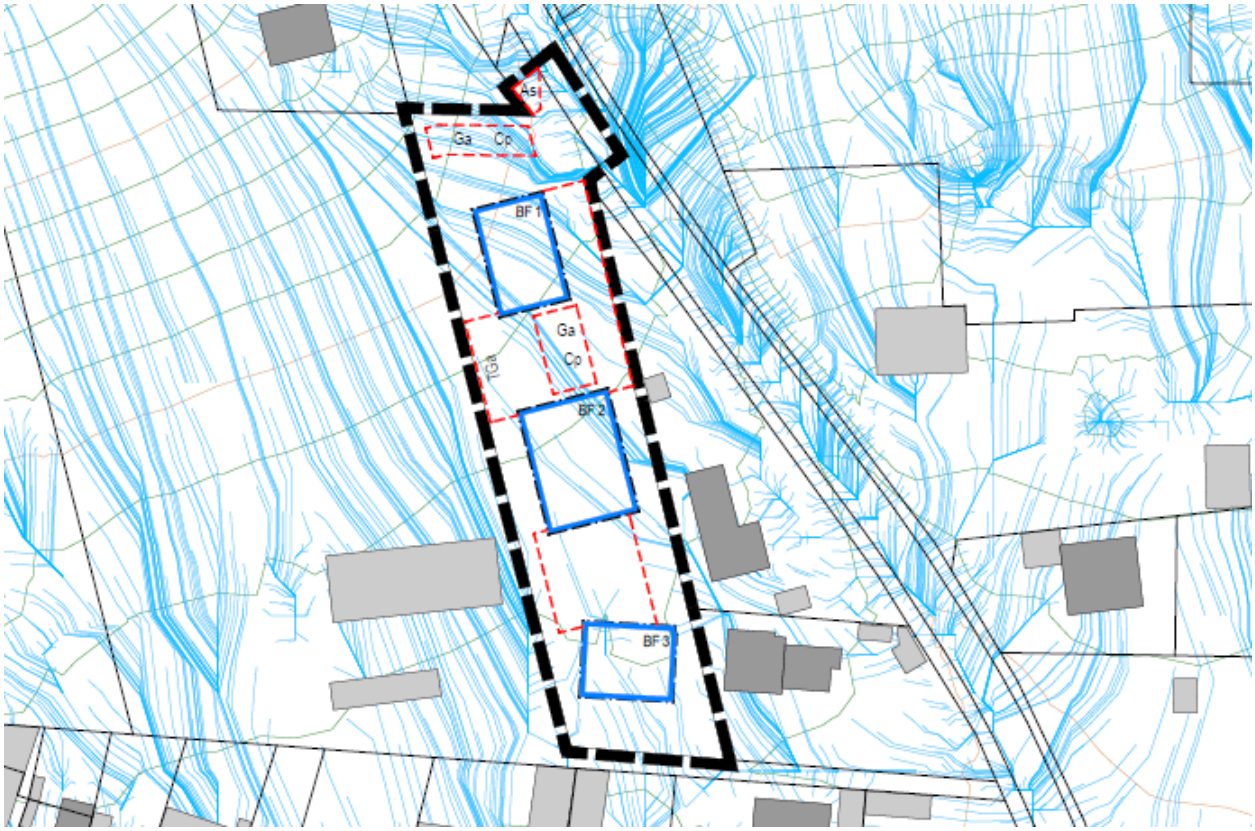
Es ist mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete oder Einzugsgebiete der Wasserversorgung.

Die Wasserflussanalyse zeigt auf, dass nur geringe Mengen an Wasser aus dem Außenbereich in das Plangebiet fließt.



Auswirkungen:

Aufgrund der Neuversiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Private Hof-, Lager-, Verkehrs- und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert werden um die Kanalisation zu entlasten, oder zurückgehalten werden (z.B. Zisterne) um es nutzbar zu machen oder gedrosselt in den Kanal einzuleiten.

Flachdächer von Nebenanlagen und Garagen sind extensiv zu begrünen um eine Verdunstung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und bei starkem Regen Überschusswasser zurückzuhalten.

Durch Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche sowie Versiegelungsmaßnahmen werden Eingriffe in das Schutzgut Wasser minimiert.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich derzeit durch eine landwirtschaftliche Fläche in direkter Angrenzung zum bestehenden Siedlungsumfeld.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Durch die vorliegende Planung werden Maßnahmen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung festgesetzt. Diese verringern grundlegend die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung.

Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung.

Aufgrund der Lage ist von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete auszugehen, zudem befinden sich nordwestlich des Plangebietes großflächige Kaltluftentstehungsgebiete in Form von Grün- und Landwirtschaftsflächen.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Luft und Klima zu rechnen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung als Erholungsfunktion.

Auswirkungen:

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird. Immissionsschutzfachliche Konflikte ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich derzeit durch eine landwirtschaftliche Fläche in direkter Angrenzung zum bestehenden Siedlungsumfeld.

Auswirkungen:

Durch die vorliegende Planung wird das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert. Die geplanten Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen minimieren die Auswirkungen. Aufgrund der Siedlungsrandlage, direkten Angrenzung zum Siedlungsumfeld inklusive deren Nutzungen, sowie der einzelnen bestehenden nördlichen Bebauung ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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 unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Denkmäler kartiert.

Bewertung:

Es ist mit **keinen Auswirkungen** auf Kultur und Sachgüter zu rechnen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und der Gemeinde verwehrt bleiben, benötigten Wohnraum zu schaffen und eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Festsetzungen Grünordnung
- Festsetzung Tiefgarage

Schutzgut Boden und Fläche

- Festsetzungen Boden- und Grundwasserschutz

Schutzgut Wasser

- Festsetzungen Boden- und Grundwasserschutz

Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzungen Grünordnung

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzungen Grünordnung

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Grünfläche. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

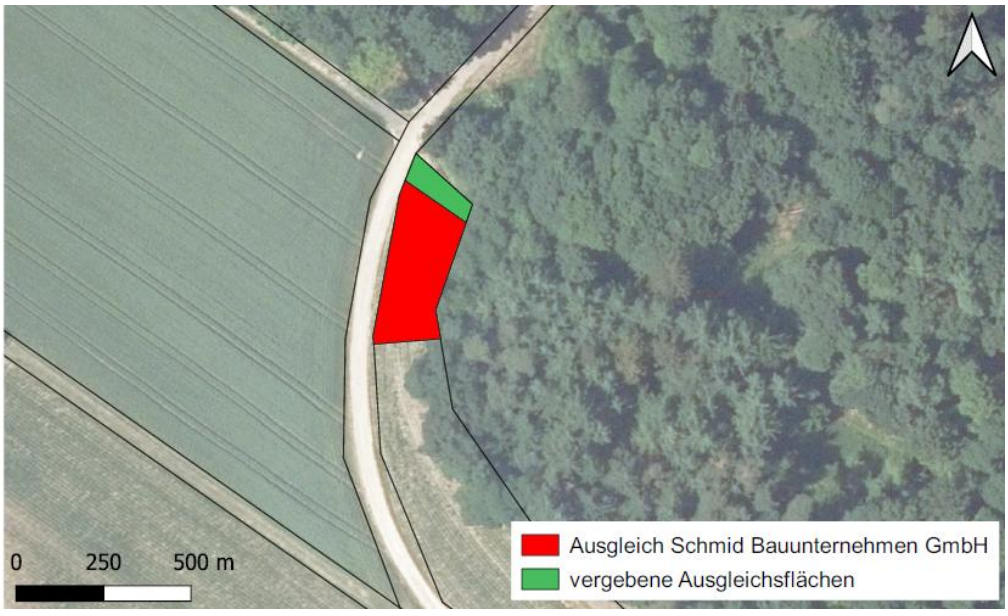
Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	**WP Ausgleichsbedarf**
Intensivgrünland (G11)	gering	3.251,00	3	0,35	3.413,55
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					**3.413,55**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Bäume	je 350 m² Grundstück 1 Laubbaum II. Ordnung	§ 6 Abs. 1 Nr. 1	5
Sickerfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	§ 6 Abs. 1 Nr. 2, § 7	10
Beleuchtung	Insektenfreundliche Beleuchtung	§ 10	5
Summe			**20**
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			**2.730,84**

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von ca. 2.731 Werkepunkten (WP) wird über Ökopunkte ausgeglichen. Der Ausgleich wird auf der Fl.Nr. 1131 in der Gemarkung Walda stattfinden. Die Planungen für die Ausgleichsfläche des Donaumoos-Zweckverbandes, Fl.Nr. 1131 Gmkg. Walda wurden abgeschlossen und von der Naturschutzbehörde abgesegnet.



5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Markt Pöttmes überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne 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 Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan Nr. 39 „Nähe Neuburger Straße“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013

- Flächennutzungsplan der Markt Pöttmes
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nähe Neuburger Straße“ des Marktes Pöttmes war eine gestellte Bauvoranfrage zur Wohnbebauung des Grundstücks.

Das grundlegende Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), vorwiegend zur Errichtung von drei Wohngebäuden. Damit soll u. a. der ortsansässigen Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Der zu überplanende Bereich liegt teilweise im Innenbereich und zum Teil im Außenbereich und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Dem Vorhaben stehen nach erster Prüfung an dem ausgewählten Standort in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen. Altlasten sind nicht bekannt, ein Eingriff in Biotope oder naturschutzrechtliche Schutzgebiete erfolgt nicht. Aufgrund der Untersuchungen der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter ergeben sich außer bei den Schutzgütern Boden und Fläche lediglich eine geringe Erheblichkeit. Durch die neue Versieglung und der geplanten Tiefgarage entstehen nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die zurzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche wird in ein Wohngebiet umgewandelt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Pöttmes ist das Plangebiet als Wohnbauflächen bzw. Flächen für die geplante Siedlungsentwicklung dargestellt, somit ist das Vorhaben aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkung**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	Mittel bis hoch
Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine