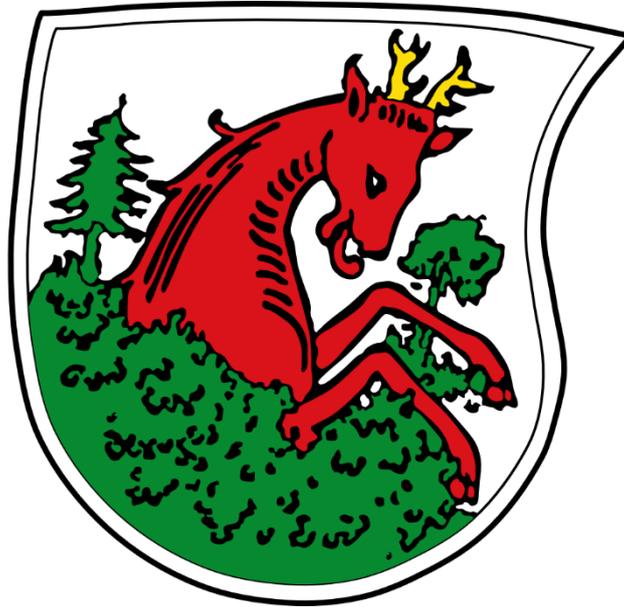


Markt Neuburg

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan “Peter und Paul Nord-West“ OT Wattenweiler

Umweltbericht – zum **2. Entwurf**

Fassung vom **05.11.2024** **08.2025**

Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf

Markt Neuburg
Bergstr. 2
86476 Neuburg a. d. Kammel

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbb**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

1 Einleitung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Kurzdarstellung
- 1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt (Monitoringkonzept)
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung:

1.1 **Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung 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 Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.2 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.**

Veranlassung

Der Markt Neuburg möchte mit diesem Bebauungsplan vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf den Markt Neuburg zugekommen sind, die Möglichkeit bieten in Neuburg – Ortsteil Wattenweiler zu bauen. Der Markt Neuburg kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten. Deshalb beschloss der Marktrat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem, in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht, sinnvoll entwickeln.

Gemäß des § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 2,0 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 12.300,0 m² sowie eine Mischgebietsfläche von ca. 3.600,0 m².

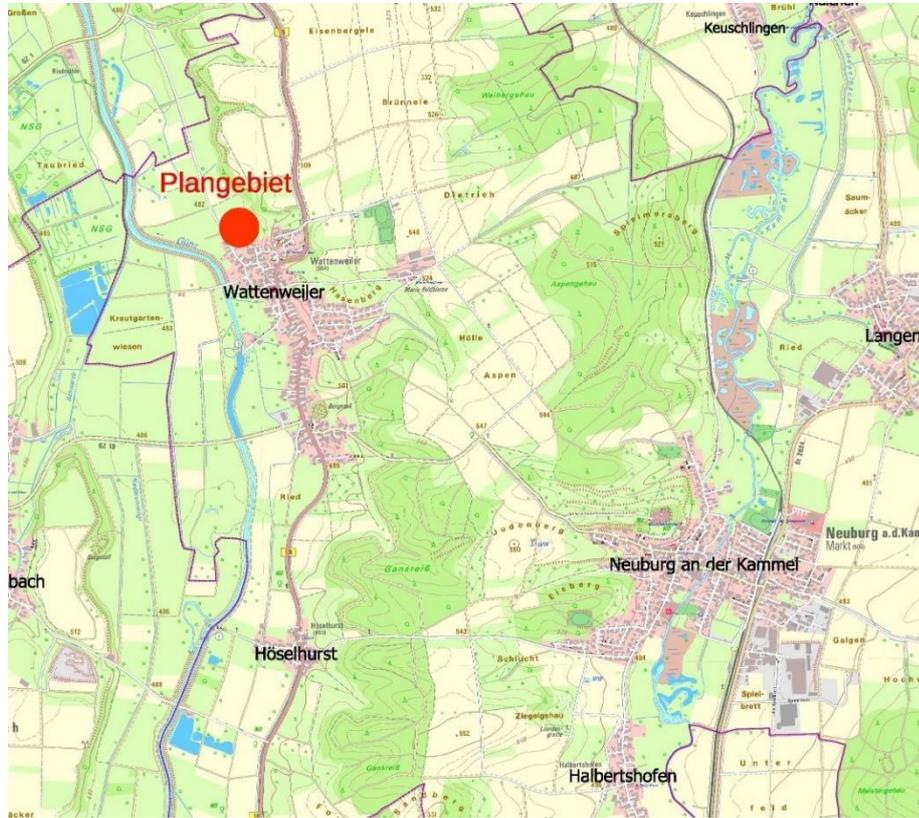
Im Plangebiet des Allgemeinen Wohngebiets WA I, ~~WA II~~ & ~~WA III~~ sind 20 Familienwohnhäuser geplant. Die Fläche des Mischgebiets ist als Entwicklungsfläche für den südlich des Plangebiets auf Fl. Nr. 143 ansässigen Schreinereibetrieb vorgesehen.

Lage und Größe des Gebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Wattenweiler des Marktes Neuburg a. d. Kammel und ist über die Ortsstraße Ellzeer Straße

erschlossen. Südlich schließen sich Dorfgebietsflächen an. Die sich im Westen, Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt.

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 2,0 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte – unmaßstäblich



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild – unmaßstäblich

Art der geplanten Nutzung

Innerhalb des Planbereich sind nachfolgend angegebene Nutzungsbereiche vorgesehen:

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

Mischgebiet MI 1 – MI 4

Mischgebiet (MI) mit Immissionsbeschränkungen im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. Gewerbebetriebe des § 6 Abs. 2 Ziff. 5; 6; 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II	0,40
Mischgebiet MI 1 – MI 4	0,60

Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA I und WA II	0,60
Mischgebiet MI 1 – MI 4	0,80

Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Die plangegenständliche Fläche weist ein leichtes bis mittleres Gefälle von der nordöstlichen zur südwestlichen Gebietsgrenze auf.

Die Geländehöhe liegt auf der nordöstlichen Ecke des Plangebiets bei 487,0 m NHN und auf der Nordseite bei 482,0 m NHN. Das Gefälle von Süden nach Norden beträgt im Mittel ca. 2,50 %.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Ackerland) genutzt.

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich liegt folgende gutachterliche Stellungnahme vor.

Baugrundgutachten, Orientierende Baugrunduntersuchung mit Baugrundbeurteilung sowie orientierender Bodenuntersuchung auf Kontaminationen, "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg, Gutachten – Nr. 24-0178-GA001 vom 14. November 2024, des IB Tellus GmbH, Angerstraße 11, 86807 Buchloe, Tel. 0160-97921022, post@tellus.gmbh

Das Gutachten ist Bestandteil der Satzung und ist dem Bebauungsplan beigefügt.

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Die Ergebnisse der Untersuchungen und der Untergrundbeurteilung können dem beigefügten Baugrundgutachten entnommen werden.

Die Ergebnisse des Baugrundgutachtens sind zu beachten.

Boden, Tragfähigkeit und Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

3.3 HOMOGENBEREICHE

Gemäß VOB – Teil C sind Böden und Fels entsprechend ihrem Zustand vor dem Lösen in Homogenbereiche einzuteilen. Jeder Homogenbereich ist ein begrenzter Bereich, bestehend aus einzelnen oder mehreren Boden- oder Felsschichten, der für das jeweilige Baugewerk bzw. Bauverfahren vergleichbare Eigenschaften aufweist.

Für das Gewerk Erdarbeiten erfolgt in Tabelle 4 die Einteilung der Homogenbereiche. Eigenschaften und Kennwerte der entsprechenden Homogenbereiche sind der Anlage 5 zu entnehmen. Je nach geplanten Tiefbaugewerken (Ramm-, Rüttel- u. Pressarbeiten sowie Bohrarbeiten) können später weitere Angaben erforderlich werden.

Tabelle 4: Übersicht Bodenaufbau / Homogenbereiche

Schicht-Nr.	Klassifikation nach DIN 18196 / DIN 14689	anetr. Konsistenz/ Lagerungsdichte	Feuchtigkeit	anetr. von ... bis ... [m u. GOK]	
	Gewerk Erdarbeiten	Bodenbeschreibung		Mächtigkeit [m]	
OBERBODEN / MUTTERBODEN					
0.1	OU/OH	steif bzw. locker	feucht	0,00	0,40
	humoser Oberboden	U, s, teils g' oder t'-t bzw. S, u-u*; humos, Wurzeln, vereinzelt Ziegelbruch; braungrau bis (dunkel-)grau		0,25 bis 0,40	
SCHWEMMFÄCHER					
1.1	GU*	mitteldicht	feucht	0,25	1,00
	kiesiger Schwemmfächer	G, s'-s, u-u*; Schluffzwischenlagen graubraun		0,70 bis 0,75	
1.2	SU*	locker	feucht	0,30	1,40
	sandiger Schwemmfächer	fS, u-u*; Schluffzwischenlagen braun bis graubraun, teils rostfleckig		0,45 bis 1,10	
AUELEHM					
2.1	TM/TA	steif bis weich	feucht bis sehr feucht w = 32,6 - 33,6 %	0,30	2,50
	Auelehm	U, t'-t*, teils fs'; teils Feinsandlagen dunkelgrau, grau, graubraun, hellbraun oder beigebraun, teils rostfleckig		≥ 0,65 bis 1,30	
HUMOSE ABLAGERUNGEN					
3.1	OT/HZ/TA	steif bis breiig	feucht bis nass w = 19,3 - 55,2 %	1,00	4,30
	anmoorige/torfige Auelehme und Altwasser-Fazies	U, t'-t, teils fs'-fs oder mit Feinsandlagen; stark humos bis anmoorig bzw. H, u-u*; schwarz, schwarzbraun, schwarzgrau, dunkelgrau oder grau		0,20 bis 1,30	
TALSCHOTTER DER GÜNZ					
4.1	GW/GI/GU	locker bis mitteldicht	nass	1,95	≥ 5,00
	Terrassenschotter	G, s'-s, u'-u'; hell- bis dunkelgrau, braungrau oder hellbraun		0,70 bis ≥ 3,05	

XX = Steine/steinig, G/g = Kies/kiesig, S/s = Sand/sandig, U/u = Schluff/schluffig, T/t = Ton/tonig, H = Torf | f = fein, m = mittel, g = grob |
* = stark, ' = schwach, '' = sehr schwach | k. A. = keine Angabe möglich

Die Einteilung in Homogenbereiche ist als Vorschlag bzw. Empfehlung basierend auf dem aktuellen Kenntnisstand zu sehen und muss im Zuge der weiteren Planung, insbesondere unter Berücksichtigung von Bauzuständen und -phasen, überprüft und ggf. fortgeschrieben werden.

3.4 CHARAKTERISTISCHE BODENKENNWERTE

Für erdstatische Berechnungen sind in Tabelle 5 wesentliche charakteristische Kennwerte der Homogenbereiche dargestellt. Eine ausführliche Zusammenfassung der bautechnisch relevanten Bodenkennwerte und Eigenschaften kann für jeden Homogenbereich in Anlage 5 eingesehen werden.

Tabelle 5: Bodenkennwerte

HB	Bodengruppe(n) nach DIN 18196	Lagerungsdichte / Konsistenz	Wichte γ_k W. u. Auftrieb γ'_k [kN/m ³]	Reibungswinkel ϕ'_k [°]	Kohäsion c'_k [kN/m ²]	Undrainierte Scherfestigkeit c'_k [kN/m ²]	Steifemodul E_s [MN/m ²]
0.1	OU/OH	st	bautechnisch nicht relevant				
1.1	GU*	md	18,0	32,5 - 37,5	-	-	30 - 80
			10,5				
1.2	SU*	l	16,5	30,0 - 32,5	-	-	10 - 20
			9,0				
2.1	TM/TA	w-st	17,5 - 19,5	20,0 - 27,5	5 - 20	5 - 150	1 - 8
			7,5 - 9,5				
3.1	OT/HZ/TA	br-st	14,0 - 18,0	17,5 - 25,0	0 - 15	2 - 100-	0,4 - 3
			4,0 - 8,0				
3.2	OH/SU*	l-md	16,5 - 18,0	30,0 - 37,5	-	-	10 - 40
			9,0 - 10,5				
3.3	OH/GT*/GU*/GU/SU	l-md	16,0 - 19,0	30,0 - 37,5	-	-	20 - 70
			8,5 - 11,5				
4.1	GW/GI/GU	l-md	17,0 - 19,0	30,0 - 37,5	-	-	40 - 100
			9,5 - 11,5				

HB= Homogenbereich, br = breiig, w = weich, st = steif, hf = halbfest, f = fest | sl = sehr locker, l = locker, md = mitteldicht, d = dicht, sd = sehr dicht

Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

3.5 GRUNDWASSERSTÄNDE UND VERSICKERUNGSFÄHIGKEIT

In den zehn durchgeführten Bohrsondierungen wurde jeweils zwischen 1,16 m und 2,88 m u. GOK ein Grundwasserhorizont angetroffen. Die Ruhewasserspiegelmessungen liegen zwischen Kote 480,62 m üNNH und 481,02 m üNNH und zeigen ein Gefälle Richtung Westnordwesten bis Westsüdwesten zur Günz auf. Die ermittelten Wasserstände korrelieren gut mit den Angaben der hydrogeologischen Karte dHK100 (siehe Kapitel 2, Tabelle 1).

Die folgende Tabelle 6 listet Kenngrößen zu den hydrologischen Gegebenheiten im Bereich des geplanten Baugebietes auf. Die Angaben wurden auf Grundlage der Daten der amtlichen Grundwassermessstellen TAFERTSHOFEN und ICHENHAUSEN D 6, die sich rund 12,6 km südsüdwestlich bzw. 5,8 km nordnordwestlich des Baugebiets im Günztal und damit innerhalb derselben hydrogeologischen Einheit befinden, ermittelt. Zum Zeitpunkt der Geländearbeiten lag der Grundwasserstand etwa 0,15 m über Mittelwasser.

Das höchste bislang aufgezeichnete Hochwasserereignis im Bereich des geplanten Baugebietes stellte das Hochwasser von Anfang Juni 2024 dar. Bei diesem Ereignis reichten die überschwemmten Flächen bis an die Ellzeer Straße am Westrand des geplanten Baugebietes. Das Baugebiet selbst war nicht überschwemmt. Aus interpolierten Grundwasserständen geht jedoch hervor, dass das Grundwasser am 02.06.2024 (Tag der maximalen Grundwasserstände) im südlichen Bereich des geplanten Baugebietes vermutlich nur wenige Zentimeter unter und ggf. örtlich auch knapp oberhalb der GOK anstand. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitsaufschlags von 0,3 m muss somit davon ausgegangen werden, dass bei vergleichbaren Hochwasserereignissen auch die südlichen Teilbereiche des Baugebietes von Überschwemmungen betroffen sein können. Eine grafische Darstellung der Grundwassergleichen für den HHW/HGW-Stand befindet sich in Anlage 1.3. Ob es tatsächlich zu Überflutungen im Baugebiet kommt, hängt jedoch maßgeblich auch von der Durchlässigkeit der anstehenden Bodenschichten sowie vom Vorhandensein entsprechender Geländesenken bzw. Durchlässe, über die Hochwasser (z. B. der Günz) eindringen kann.

Der bauzeitliche (Bauwasserstand) und der langfristige Bemessungswasserstand (Bauendzustand) sind aufgrund der gering durchlässigen Böden im Baufeld auf Höhe der bauzeitlich vorhandenen bzw. geplanten GOK festzusetzen. In den tiefer gelegenen Bereichen im Süden des Baugebietes ist der Bemessungswasserstand jeweils auf Höhe HGW+0,3 m anzusetzen, da dieser dort knapp oberhalb der GOK liegt (siehe Anlage 1.3).

Tabelle 6: Zusammenfassung Wasserstände

Schichtwasserstand	nicht angetroffen	Ausbildung von Schichtwasser möglich, z. B. nach Starkniederschlägen/Schneesmelze
Grundwasserstand am 16./17.10.2024	480,62 m üNNH bis 481,02 m üNNH	Mittlerer Grundwasserstand + 0,15 m; ca. 1,1 m bis 2,9 m u. GOK
mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW)	ca. 480,9 m üNNH bis 481,3 m üNNH	ca. 0,9 m bis 2,6 m u. GOK
höchster jemals gemessener Wasserstand (HGW bzw. HHW)	ca. 481,9 m üNNH bis 482,3 m üNNH	interpoliert aus Daten des Hochwasserereignisses vom 02.06.2024; ca. 1,6 m u. GOK bis 0,1 m über GOK
Hochwassereinflussgebiet (z. B. HHW auf HQ₁₀₀- oder HQ_{extrem}-Niveau)	nein	nicht auf Hinweiskarten verzeichnet, aber Hochwassereinflussgebiete direkt westlich angrenzend vorhanden
Durchlässigkeit der anstehenden Böden	gering	k _r -Wert < 10 ⁻⁴ m/s
bauzeitlicher Bemessungswasserstand (Bauwasserstand)	GOK bzw. HGW+0,3 m	maßgeblich ist der jeweils höhere Wert
langfristiger Bemessungswasserstand (Bauendzustand)	GOK bzw. HGW+0,3 m	maßgeblich ist der jeweils höhere Wert

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen sollten Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden/höchsten bekannten Grundwasserstand von zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist nicht zulässig.

Bauwasserhaltung

„Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.“

Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Südlich an das Plangebiet schließen sich Dorfgebietsflächen an. Im Westen, Norden und Osten des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und die intensiv bewirtschaftet werden.

Im Westen, Norden und Osten anschließen sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, die intensiv genutzt werden.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend, befindet sich nachfolgend angeführtes Anwesen:

- **Grundstück Fl.-Nr. 141 südlich des Plangebiets.**

Auf der Fl. Nr. 141, Schulstraße 9, befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m zu den geplanten Wohnbauflächen des Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 10 m zum Mischgebiet ein Gewerbebetrieb als Schreinerei mit ca. 2 Mitarbeitern., der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird.

Weitere immissionsschutzrechtlich relevante Emittenten sind im näheren und weiteren Umfeld des Plangebiets nicht vorhanden.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Emissionen zu erwarten, welche die mittelbar und unmittelbar im Süden des Plangebiets angrenzenden Flächen (Dorfgebiet) beeinträchtigen würden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Westen, Norden und Osten an das Plangebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen und geduldet werden.

Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswasser, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

Bundesnaturschutzgesetz

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

Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Baugebiet "Peter und Paul Nord-West" OT Wattenweiler, Markt Neuburg stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es notwendig, dass entlang der Geltungsbereichsgrenze, auf der West- und Nordseite des Plangebiets, hin zur freien Landschaft Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Westen und Norden hin Eingrünungsstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Landschaftsplan

Der Markt Neuburg besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Das plangegegenständliche Baugebiet befindet sich am östlichen Hangfuß des Günztales. Durch die Ausweisung dieses Plangebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Ackerlandnutzung. Die Grundstücke sind für den Naturhaushalt von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen.

Im Westen, Norden und Osten anschließen sich landwirtschaftlich genutzte Grundstücke an, die intensiv genutzt werden.

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um mittlere bis gut landwirtschaftlich nutzbare Ackerflächen in leicht hängiger Lage und guter Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswasser, was zu	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwasser soweit möglich über die

	einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	belebte Bodenzone zu versickern.
Luft	Durch das Plangebiet sind keine Frischluftaustauschbahnen betroffen.	Das geplante Baugebiet führt somit zu keinen Einschränkungen von Frischluftbahnen.
Klima	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	
Wirkungsgefüge zwischen ihnen	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
Landschaft	Der derzeitige Zustand des Planbereichs zeigt sich als strukturarmes, landwirtschaftlich intensiv genutztes Ackerland. Gehölzsäume und Wildwuchs sind im Planbereich nicht vorhanden. Dennoch stellt das geplante Baugebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der unbebaute Hangfußbereich des Günztals wird durch die Bebauung in ihrem Erscheinungsbild beeinflusst.	Die sich durch das geplante Baugebiet entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen in den freien Landschaftsraum entstehenden bebauten Ortsbereich. Durch die entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen zur Randeingrünung am westlichen und nördlichen Rand des Plangebiets werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.
Biologische Vielfalt	Nicht betroffen	

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Das Plangebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch. Im Süden schließen sich bebaute Ortsbereiche an. Auf der West-, Nord- und Ostseite befinden sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen.

**Auswirkung/
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen hinaus erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Durch den Betrieb des geplanten Baugebiets verursachte Immissionen sind auf die nächstgelegenen Dorfgebietsnutzungen, die sich südlich direkt an das Plangebiet anschließen, keine nicht hinnehmbaren Auswirkungen zu erwarten.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter vorhanden.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwassern

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Emissionen

Das Plangebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Betriebslärm. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.

**Auswirkung/
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Abfälle

Es ist mit dem üblichen Anfall von Hausmüll zu rechnen.

Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Günzburg zu erfolgen.

Abwässer

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwasser sind soweit möglich, auf den Plangrundstücken auf geeignete Weise über anzulegende Sickermulden und Rigolen flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Günzburg einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers wird das anfallende Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zugeleitet. Mit dem relativ geringen Versiegelungsgrad wird einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegen gewirkt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist zu beachten.

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Landschaftsplan

Siehe unter 1.3

Sonstige

Nicht betroffen

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) **Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

**Auswirkung/
Abwägung**

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

Zusammenfassung

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,4 für das Allgemeine Wohngebiet und 0,6 für das Mischgebiet ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Ackerland keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

2.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

Um die Auswirkungen des Plangebiets hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange bewerten zu können, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Hinsichtlich der betroffenen naturschutzrelevanten Flächen wurde nachfolgende naturschutzfachliche Untersuchung Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG zum Bebauungsplan durchgeführt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Markt Neuburg an der Kammel, Ortsteil Wattenweiler, Bebauungsplan „Peter & Paul Nord West“ im Ortsteil Wattenweiler des Marktes Neuburg Artenschutz, vom März 2025 der IB biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651, Tel. mobil: 0163 71 69 073, Fax: 0321 23 928 946, Mail: bio.buero@gmx.de

Auszug aus dem Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag:

6 Notwendige Maßnahmen

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Keine „Bodenfallen“:

Bei der Planung und beim Bau der Häuser bzw. Grundstücke ist drauf zu achten, dass keine „Fallen“ insbesondere für junge bzw. wandernde Amphibien (oder auch andere Kleintiere) entstehen. Dies betrifft zuerst die Baugruben; sollten sie im Frühjahr mit Wasser volllaufen, sind sie vor dem Leerpumpen oder Verfüllen auf möglicherweise vorhandene Amphibien, Laich oder Larven (Kaulquappen) zu kontrollieren. Entwässerungsrinnen, Gullys oder ähnliche Konstruktionen an der Erdoberfläche sind dann entweder mit Sperrvorrichtungen, Schutzgittern oder Ausstiegshilfen für Kleintiere vorzusehen. Keller-/Lichtschächte dürfen nicht oberflächenbündig gebaut werden, sondern müssen mindestens 10 cm hoch überragen; alternativ sind auch sie mit Ausstiegshilfen zu versehen, die regelmäßig gewartet werden müssen.

Vogelschlag vermeiden:

Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie Glaswände an Balkonen, Brüstungen etc. stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind bei den beiden neuen Häusern derartige Elemente zu vermeiden oder bei Fenstern mit einer Glasflächengröße ab ca. 5 m² verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2019, RÖSSLER et al. 2022). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogelsilhouetten-Aufkleber sind nicht geeignet (außer sie würden dicht an dicht aufgebracht, sind aber nicht haltbar genug), und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!

Insektenfreundliche Beleuchtung:

Alle Beleuchtungen sind „insektenfreundlich“ und insbesondere ohne Abstrahlung nach außen / oben auszuführen (vgl. SCHROER et al. 2019).

2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nach Art. 6 ff BayNschG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Durch den Bebauungsplan werden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere die auf der Nord- und Westseite angelegten Eingrünungsgürtel mit entsprechender grünordnerischer Gestaltung.

Im Plangebiet wurde für die Eingriffe in Natur und Landschaft der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen, gerade bei Baumpflanzungen, gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen hin zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das plangegegenständliche Baugebiet befindet sich am östlichen Hangfuß des Günztales. Durch die Ausweisung dieses Plangebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandsaufnahme

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Ackerlandnutzung. Die plangegegenständlichen Flächen sind topographisch als leicht hängend zu betrachten.



Luftbild mit Plangebiet unmaßstäblich

Die gesamte Eingriffsfläche stellt sich wie folgt dar:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Ackerland – WA und MI	17.955,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt		17.955,0 m²

Berechnung der Eingriffsflächen – siehe Anhang
 Eingriffsflächen – Darstellung der einzelnen Bereiche



Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Biotyp (Eingriffsfläche):	Ackerlandnutzung E1	
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Ackerland, Arten- und Biotopschutz-Programm	I-(oberer) (unterer Wert)
Böden	Intensiv genutztes Ackerland	I (unterer Wert)

Wasser	Flächen ohne Versickerungsleistung	I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften mit offenen Sichtbeziehungen	II (unterer Wert)

Ermittlung Kompensations- (K) Faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

Eingriffsfläche		E1					Ackerlandfläche – Baufläche GE		17.955,0 m²	
Wertstufe	Kategorie	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächenanteil	Kompensationsbedarf
Leitfaden	Stufe	1	2	3	4	5	6			
	Kompensationsfaktor	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0	$3 \times \text{Stufe } 1 = 3$ $1 \times \text{Stufe } 2 = 2$ $1 \times \text{Stufe } 3 = 36$ $5 \text{ ----- } 810$		
	Schutzgut	<ul style="list-style-type: none"> • Klima/ Luft • Boden • Wasser • Klima/ Luft 	<ul style="list-style-type: none"> • Arten und Lebensräume 	<ul style="list-style-type: none"> • Arten und Lebensräume • Landschaftsbild 				$89 : 5 = 1,62,0$ Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe I <u>Mitte bis oben</u> ⇒ K-Faktor <u>0,4854</u>	17.955,297,0 m	8.6209.340,0 m²

Ausgleichsfläche für E1	Ackerland intensiv genutzt	8.6209.340,0 m²
-------------------------	----------------------------	-----------------

Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich	8.6209.340,0 m²
--	------------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 898	Wattenweiler	6.0000 043,0 m²	Ausgleichsfläche A1 Streuobstwiese mit unterständigem extensivem Grünland als Naturwiese	1,56	9.000669,0 m²
		0,0 m²	Ausgleichsfläche gesamt		9.000340,0 m²
			erforderliche Ausgleichsfläche		8.6209.340,0 m²
			Überkompensation		380,0 m²

Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Plangebietes

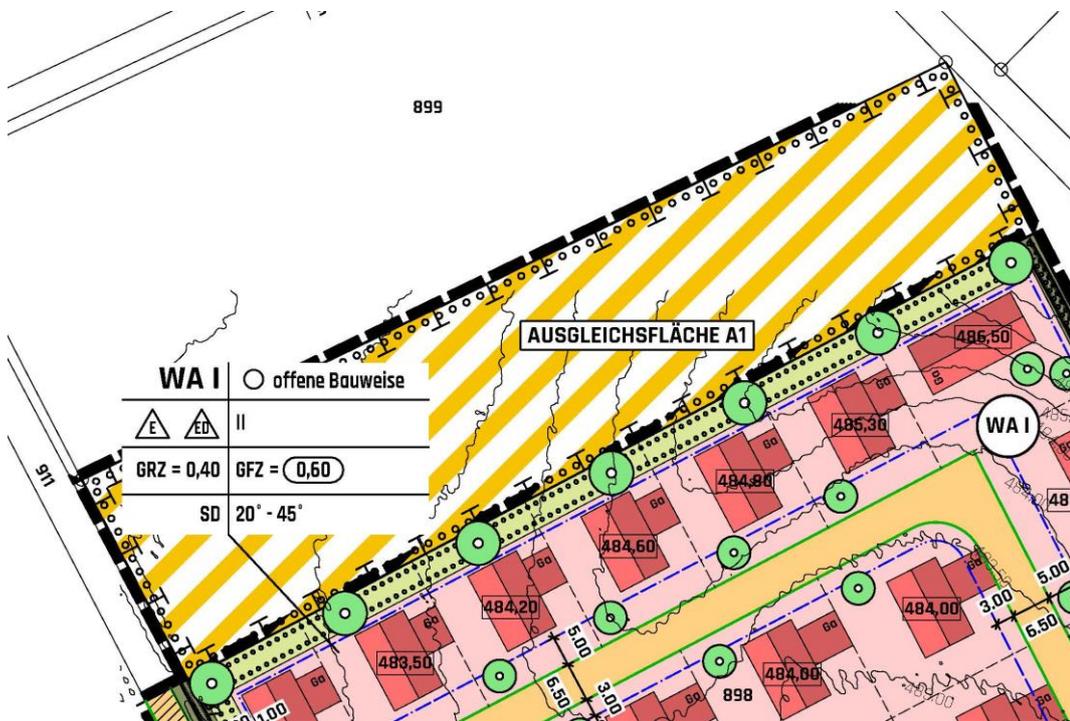
ist auf den Grundstücken Fl. Nr. 898 - Teilfläche Gemarkung Wattenweiler Eigentümer Markt Neuburg, nachzuweisen. Hier ist, wie in der Planzeichnung dargestellt eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Baumbestandsdichte von 1 Obstbaum (Hochstamm) je 250 m² vorzuweisen, dabei sollen unterschiedliche Obstsorten zur Anwendung kommen. Die Flächen unter den Obstbäumen sind als extensiv genutztes Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212) zu entwickeln. Das Grünland ist zweischurig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futtermutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist ~~eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass~~ Für die Ansaat der Ausgleichsfläche gebietsheimisches Saatgut des Ursprungsgebietes 16 (Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebietseigenes Saatgut unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten“ ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden. (bspw. Rieger-Hofmann o.ä.).

Ausgleichsfläche A2

9.690 340,0 m²



Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeführt. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB-Günzburg vorzulegen.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan teilweise bereits als Wohnbaufläche sowie im überwiegenden Planbereich als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

Wie bereits unter 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans erläutert und dargestellt, ist nach Abwägung aller Gesichtspunkte das plangegegenständliche Plangebiet ein gut verträglicher Standort.

Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten in Bezug auf den Planungsumfang und der damit verbundenen Gebietsgröße, auf die Untergliederung der Varianten in Erschließungsabschnitte sowie in unterschiedlicher Ausprägung der inneren Erschließung untersucht.

3. Zusätzlichen Angaben:

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgten anhand bekannter Bodenkennwerte bzw. mittels Baugrundgutachten. Eine Baugrunderkundung mit Gründungsberatung wurde durchgeführt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Monitoringkonzept

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme zu überprüfen:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflege und Entwicklung sind durch den Markt Neuburg zu gewährleisten.
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen

Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind durch den Markt Neuburg unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg, spätestens drei Monate nach Fertigstellung einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.

- Die gesamten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Artenschutz sind im Rahmen eines Monitorings durch den Markt Neuburg zu überwachen.

Nachdem durch die Maßnahme keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine darüberhinausgehende Überwachung nicht notwendig ist und sich nach der Realisierung keine weiteren negativen Auswirkungen ergeben werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher geringe bis mittlere betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

Auf Grundlage der bauleitplanerischen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch	Für den Mensch sind keinerlei Umweltauswirkungen mit der Entwicklung des plangegegenständlichen Allgemeinen Wohngebiets und Mischgebiets zu erwarten.
Tiere Pflanzen	Der geplante Versiegelungsgrad führt zu Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
Boden	Der geplante Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird in Teilbereichen verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.
Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den geplanten Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Hierzu sind keine Veränderungen zu erwarten.
Landschaft	Die sich durch die geplante Bebauung verändernde Siedlungsstruktur schafft zusätzlich bebaute Flächen. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen auf der West- und Nordseite werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnisbezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaft	hoch	hoch	gering	hoch
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

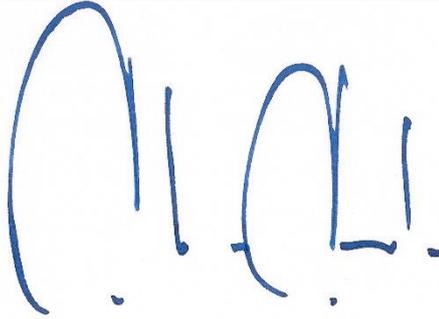
Mit dieser Prognose werden die Ergebnisse der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bilanziert und entwickelt. Für die Durchführung der

erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Gesamtfläche als Ausgleichsfläche von **8.6209.340,0 m²** erforderlich.

Nach Erfüllung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für eine umweltverträgliche Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen im erforderlichen Maß minimiert oder ausgeglichen sind, soweit diese zu vermeiden waren. Eingriffe in das Landschaftsbild können nur ersetzt werden. Im Rahmen des Monitoringverfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen.

Balzhausen,

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

1. Bürgermeister

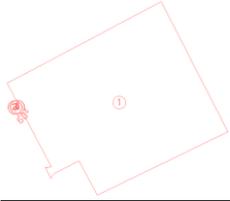
Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Abwasserzweckverband, Unteres Günztal, Heinrich-Sinz-Str. 14, 89335 Ichenhausen	rathaus@vg-ichenhausen.de
2.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
3.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben)	poststelle@aelf-km.bayern.de
4.	Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Günzburg - Neu-Ulm, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg	Guenzburg@BayerischerBauernVerband.de
5.	Bayerisches Landesamt, für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@bfd.bayern.de
6.	BUND Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Günzburg, Hofgartenweg 14, 89312 Günzburg	gunzburg@bund-naturschutz.de
7.	Firma, Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Südwest - PTI 22 Ulm - PB 5, Olgastraße 63, 89073 Ulm	info@telekom.de
8.	Gemeinde Deisenhausen, Krumbacher Str. 1, 86489 Deisenhausen	info@deisenhausen.de
9.	Gemeinde Ellzee, Grundweg 2, 89352 Ellzee	madel@vg-ichenhausen.de
10.	Gemeinde Kammeltal, Burgauer Str. 12, 89358 Kammeltal	rathaus@kammeltal.de
11.	, Gemeinde Ursberg, Prämonstratenserstraße 20, 86513 Ursberg	bgm@gemeinde-ursberg.de
12.	Gemeinde Wiesenbach, Hauptstraße 24, 86519 Wiesenbach	bgm@wiesenbach.de
13.	Zweckverband zur Wasserversorgung, der Günztalgruppe Wattenweiler, 1. Verbandsvorsitzender Anton Böller, Oberer Hasenberg 2, 86476 Wattenweiler	antonboeller@t-online.de
14.	Handwerkskammer für Schwaben, , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg	bauleitplanung@hwk-schwaben.de
15.	Industrie- und Handelskammer Schwaben, , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
16.	Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg	poststelle.a@immobilien.bayern.de
17.	Kreishandwerkerschaft, Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn	bader@khw-guenzburg.de
18.	Herrn, Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, , Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn	wolfgang.ott@heimatpflege.bayern
19.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Günzburg, Bäckerstraße 2/4, 89233 Neu-Ulm	schwabn@lbv.de
20.	Landratsamt Günzburg, Bauwesen, Krankenhausstraße 36, 89312 Günzburg	bauwesen@landkreis-guenzburg.de
21.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg	kontakt@lew-verteilnetz.de
22.	Markt Burtenbach, Herr 1. Bgm. Roland Kempfle, Hauptstraße 34a, 89349 Burtenbach	rathaus@burtenbach.de
23.	Markt Münsterhausen, VG Thannhausen, Edmund-Zimmermann-Straße 3, 86470 Thannhausen	vgem@thannhausen.de
24.	Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach	pp-sws.krumbach.pi@polizei.bayern.de
25.	Regierung von Schwaben, Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg	gaa@reg-schw.bayern.de
26.	Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
27.	Regionalverband, Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de
28.	Firma, schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
29.	Staatl. Bauamt Krumbach, Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	poststelle@stbakru.bayern.de
30.	Stadt Krumbach (Schwaben), Nattenhauser Str. 5, 86381 Krumbach	info@stadt.krumbach.de
31.	Stadt Thannhausen, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	info@vg-thannhausen.de
32.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg, Augsburg Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adbv-gz.bayern.de

33.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt-schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
34.	WWA Donauwörth, Dienstort Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de

Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche zum Bebauungsplan “Peter und Paul Nord-West“ OT Wattenweiler Markt Neuburg

Bauflächen

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
EINGRIFFSFLÄCHE				
		1	17297.378	17297,378
		2	0.5*(0.003*0.095)	0,000
		3	0.5*(0.083*0.003)	0,000
		4	0.5*(0.003*0.069)	0,000
		5	0.5*(0.106*0.003)	0,000
		Summe		
Summe				17297,378
Gesamtsumme				17297,378

Eingriffsfläche E1 landw. Nutzfl. Ackerland – WA und MI ~~17.955~~297,0 m²
Eingriffsfläche gesamt 17.955 297,0 m²

Anlage 2 Berechnung der Ausgleichsflächen

Erforderliche Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche für E1	Ackerland intensiv genutzt	8.620,0 m²
Ausgleichsfläche für E1-E3 gesamt erforderlich		8.620,0 m²

Ausgleichsfläche A1

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 898	Wattenweiler	6.0000 000,0 m²	Ausgleichsfläche A1 Streuobstwiese mit unterständigem extensivem Grünland als Naturwiese	1,56	9.000669,0 m²
		0,0 m²	Ausgleichsfläche gesamt		9.000669,0 m²
			erforderliche Ausgleichsfläche		8.620 340,0 m²
			Überkompensation		380,0 m²