Markt Ziemetshausen

Landkreis Günzburg

Bebauungsplan
“1. Erweiterung Straßenäcker“

Begründung und Umweltbericht - Entwurf

Fassung vom 02.12.2024
Mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Markt Ziemetshausen
Bgm.-Haide-Straße 1
86473 Ziemetshausen

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

A Begründung

1 Aufstellungsverfahren
1.1 Aufstellungsbeschluss
1.2 Bebauungsplan - Vorentwurf
1.3 Bebauungsplan - Entwurf
1.4 Satzungsbeschluss

2 Einführung in die Bauleitplanung
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
2.2 Bebauungsplan
2.2.1 Planungsrechtliche Situation
2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung
2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte
2.3 Lage und Größe des Gebiets

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches
3.1 Bestand innerhalb
3.1.1 Derzeitige Nutzung
3.1.2 Beschaffenheit des Gebiets
3.1.3 Baugrund
3.2 Altlasten
3.3 Bestand außerhalb
3.4 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser
3.5 Bodendenkmalpflege

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte
4.1 Ortsplanung
4.2 Planerisches Konzept

5 Art der baulichen Nutzung

6 Erschließung

7 Immissionsschutz

8 Grünordnung/ Naturschutz

9 Ver- und Entsorgung
9.1 Abwasserentsorgung
9.2 Wasserversorgung
9.3 Stromversorgung
9.4 Telekommunikationsanlagen

10 Brandschutz

11 Planungsstatistik

12 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

13 Grundstücke im Geltungsbereich

B Umweltbericht

Umweltbericht nach § 2Abs. 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 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 das Umwelt - Monitoringkonzept
3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Bestandteile des Bebauungsplanes

Verfasser

A Begründung

1 Aufstellungsverfahren/ Verfahrensvermerke

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Marktrat beschloss in der Sitzung vom 29.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans "1. Erweiterung Straßenäcker" Markt Ziemetshausen nach § 2 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …….. bekannt gemacht.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 29.07.2024 beschloss der Gemeinderat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand als öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 im Rathaus des Marktes Ziemetshausen statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.08.2024 bis einschließlich 13.09.2024 Gelegenheit, zum Vorentwurf Stellung zu nehmen. (Scoping)

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom 02.12.2024 beschloss der Marktrat, dem Bebauungsplanvorentwurf zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag, gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom …….. bis einschließlich …….. im Rathaus des Marktes Ziemetshausen öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom …….. bis einschließlich 15.05.2024 Gelegenheit, zum Entwurf Stellung zu nehmen.

1.4 Satzungsbeschluss

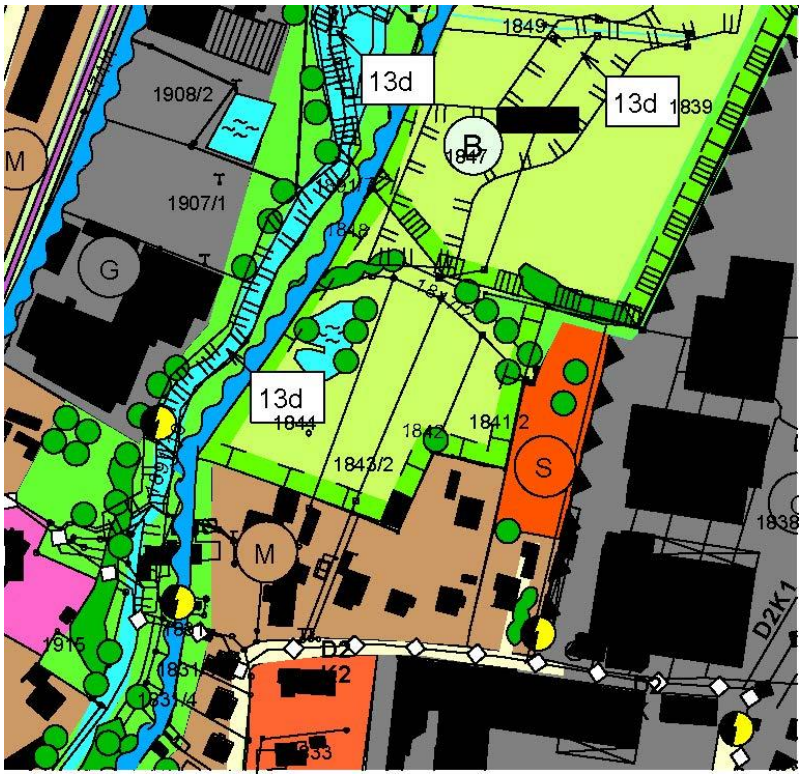
Der Marktrat des Marktes Ziemetshausen beschloss am …….. den Bebauungsplan als Satzung.

2 Einführung in die Bauleitplanung

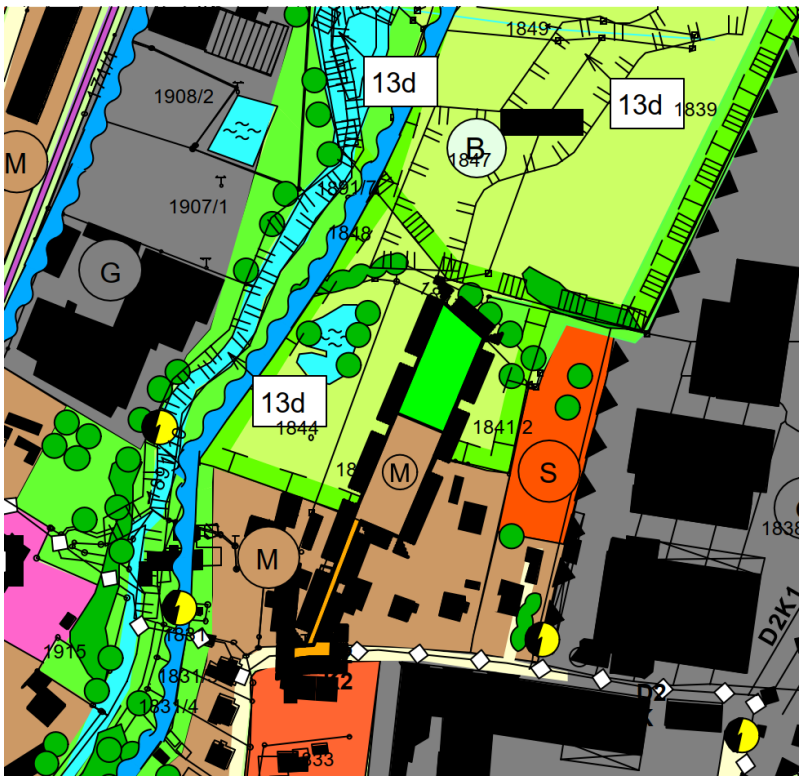
2.1 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich nicht aus dem Flächennutzungsplan.

Der Markt Ziemetshausen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.



Auszug aus rechtsgültigem Flächennutzungsplan Markt Ziemetshausen



Auszug aus Flächennutzungsplan Planung Markt Ziemetshausen

Das Grundstück ist im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan **“1. Erweiterung Straßenäcker“ Markt Ziemetshausen** das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

2.2 Bebauungsplan

2.2.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan “1. Erweiterung Straßenäcker“ Markt Ziemetshausen wird auf Grundlage des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist durchgeführt.

2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Vorhabenträger des antragsgegenständlichen Grundstücks beabsichtigt im vorliegenden Plangebiet ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung einschl. Garagen zu errichten.

Der Vorhabenträger stellte mit Schreiben vom 18.07.2024 an den Markt Ziemetshausen einen Antrag auf Aufstellung des Bebauungsplans “1. Erweiterung Straßenäcker“ Markt Ziemetshausen als Allgemeines Wohngebiet in Ziemetshausen, Fl.-Nrn. 1842 (Plangrundstück) sowie Fl. Nr. 1831/6 (Auweg) Teilfläche Gemarkung Ziemetshausen sowie Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren für den vorliegen-den Bereich.

Der Markt Ziemetshausen gab dem Antrag statt und beschloss bei der Marktratssitzung am 29.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans.

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.

2.2.3 Ortsplanerische Gesichtspunkte

Allgemein

Auf Grund des sich südlich an das Plangebiet anschließenden bestehenden Baugebietes “Straßenäcker“, Markt Ziemetshausen sowie der bereits vorhandenen Erschließungsstrukturen ist mit dem vorliegenden Baugebiet das Gebot von flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen gegeben.

Mit den geplanten Grünordnungsmaßnahmen ist gewährleistet, dass das Baugebiet schonend in die Landschaft eingebunden wird.

Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt, dass durch die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans für

diesen Bereich, auch bezogen auf den Bestand, zusammenhängende Siedlungsflächen entstehen.

Größe des Plangebiets
Das Plangebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 0,22 ha. Nach Abzug der Erschließungs- und Grünflächen verbleibt eine Wohnbaufläche als Allgemeines Wohngebiet von ca. 960,0 m².

Innenentwicklung
Auf Grund der Zielvorgabe des LEP ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Flächeninanspruchnahme gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen und dabei zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zu berücksichtigen.

Obwohl sich der Markt Ziemetshausen immer wieder bemüht, an Innerortsgrundstücke zu kommen, ist es derzeit nicht möglich, im Innerortsbereich entsprechende Baulandentwicklungen für Wohnbauflächen zu betreiben. Trotzdem wird der Markt Ziemetshausen weiterhin bemüht sein, auf eine Innenentwicklung und den damit vorhandenen und auch bekannten Problemstellungen ein besonderes Augenmerk zu legen. Dennoch ist auch eine bestimmte Außenentwicklung erforderlich, um bauwilligen ortsansässigen Bürgern als auch Interessierten aus den Nachbargemeinden die Möglichkeit zu bieten, im Markt Ziemetshausen bleiben bzw. sich ansiedeln zu können.

2.3 Lage und Größe des Gebiets
Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich am nördlichen Rand des Marktes Ziemetshausen. Das Plangebiet schließt sich nördlich an das bestehenden Baugebiet “Straßenäckert“, Markt Ziemetshausen an und liegt nördlich an den Auweg an. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,22 ha.

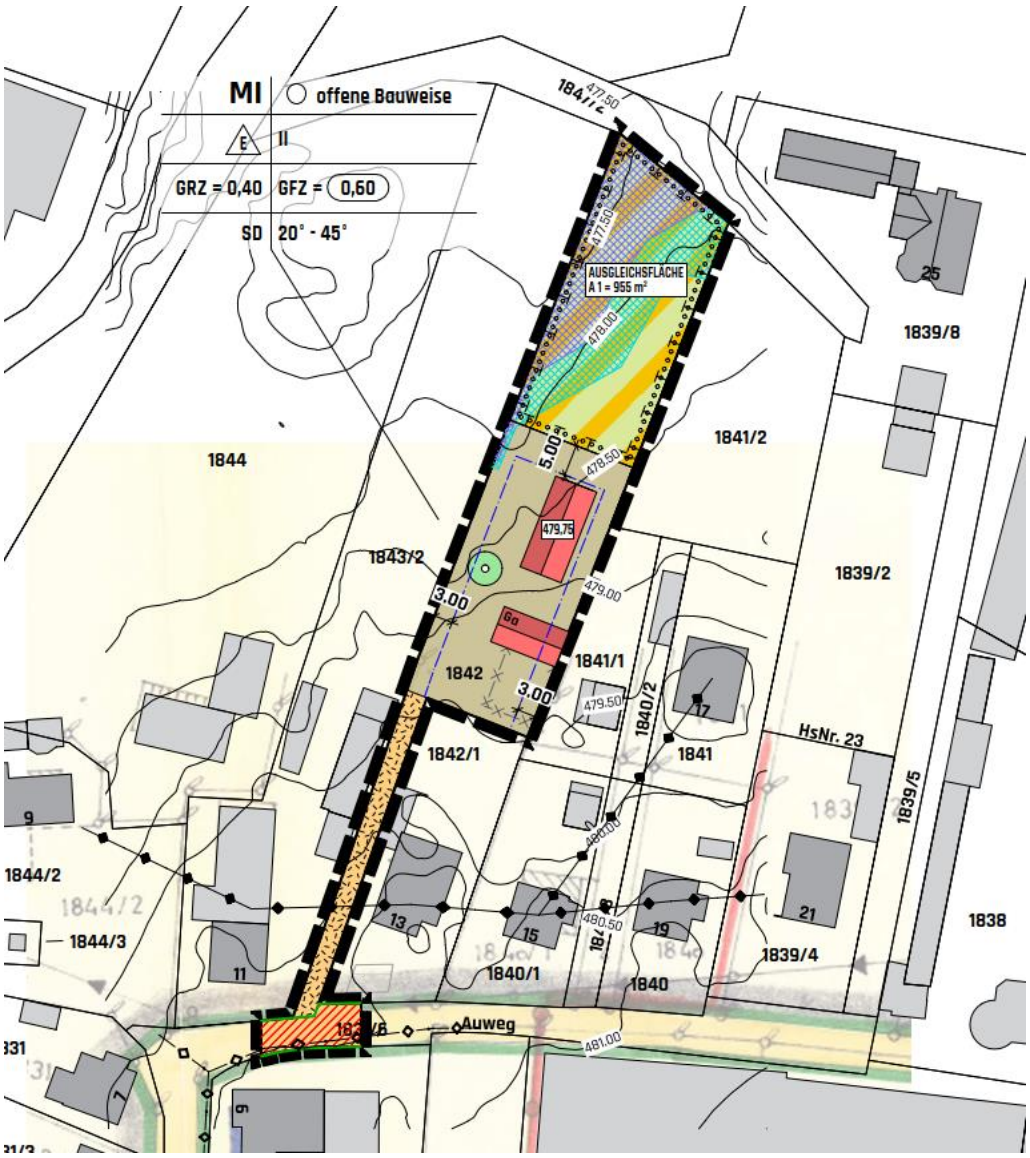
3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Bestand innerhalb

3.1.1 Derzeitige Nutzung
Die Planfläche wird derzeit als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

3.1.2 Beschaffenheit des Gebietes

Topografie
Die plangegenständliche Fläche ist eben und weist ein leichtes Gefälle von Süden nach Norden auf. Der Hochpunkt des Grundstücks liegt auf der Südtseite bei 479,50 m NHN und der Tiefpunkt bei 478,0 m NHN. Das Gefälle vom Hochpunkt beträgt nach Osten ca. 1,5 %.



Auszug aus Planzeichnung mit Höhenlinien unmaßstäblich

3.1.3 Baugrund

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

Geotechnischer Bericht Bodenuntersuchung auf Flur-Nr. 1842 der Gemarkung Ziemetshausen, am Auweg in 86473 Ziemetshausen Geotechnischer Kurzbericht vom 13. Dezember 2023, Projekt – Nr. 230934-BE001 des IB test2safe, Kaufbeurener Straße 16, 86807 Buchloe.

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.

Grundwasser
Bei Ausführung der Feldarbeiten am 26. August 2020 wurde ein unzusammenhängendes Grund- bzw.- Schichtwasservorkommen bei Höhenkote 476,46 m ü NHN (= ca. 2,10 m unter Naturgeländeoberkante) angetroffen.

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 geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn.“

In Bereichen von Schwankungen des Grundwasserspiegels besteht die Gefahr von Setzungen des Bodens unter Auflast.

Bauwasserhaltung
Aufgrund des gegebenen Grundwasserstandes können Bauwasserhaltungen erforderlich werden.
Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Günzburg (2-fach) zu beantragen.

3.2 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.

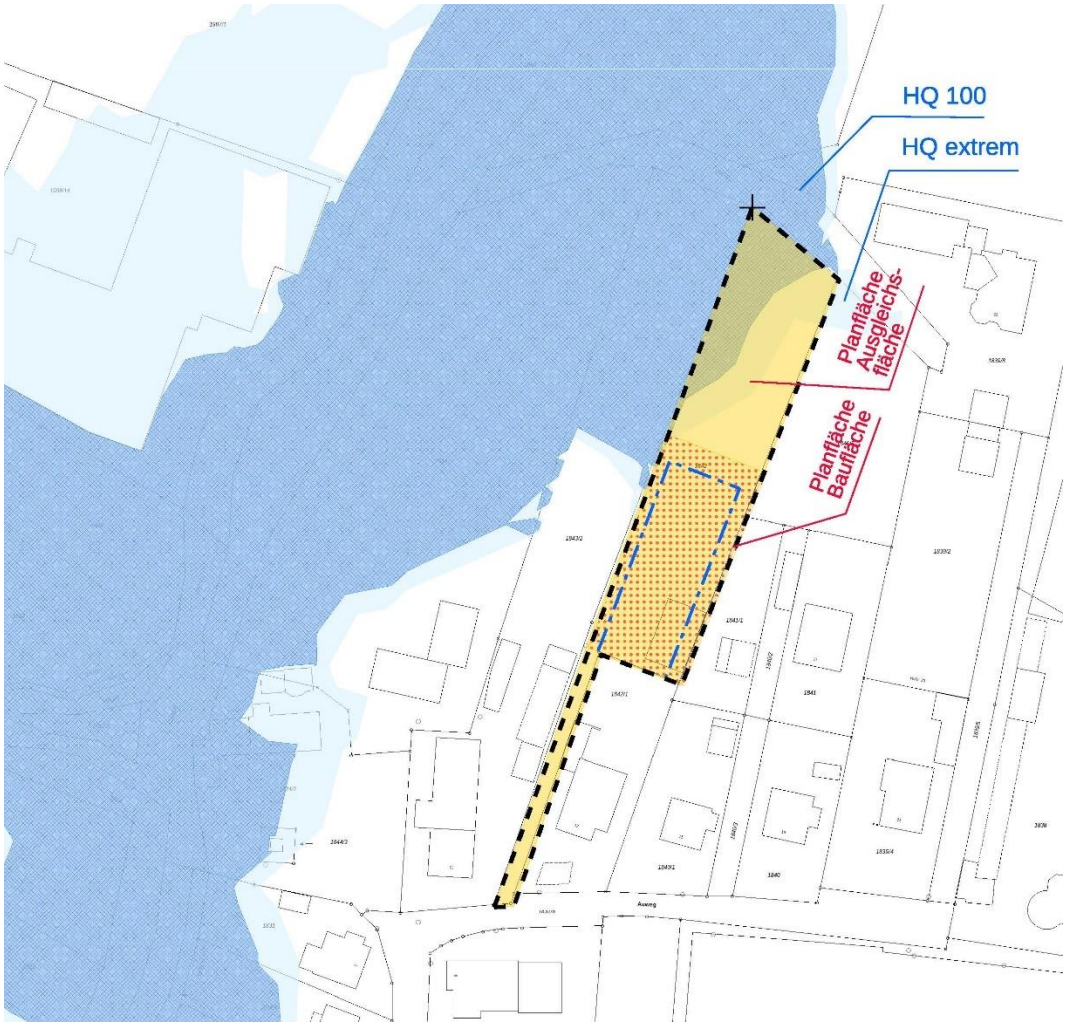
3.3 Bestand außerhalb

Das Plangebiet schließt sich nördlich an das bestehenden Baugebiet “Straßenäcker“ an und liegt nördlich an die Ortsstraße Auweg an. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an. Östlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 65 m das Gewerbegebiet Auweg

3.4 Überschwemmungsbereich – Zusam

Der Planbereich überdeckt in Teilflächen im nordwestlichen Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Zusam HQ100 sowie mit dem HQ extrem.

Der nachfolgende Planauszug zeigt, den Überschneidungsbereich des Plangebiets mit dem Überschwemmungsgebiet des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Zusam HQ100 und dem HQ extrem.



Der Planbereich, der sich mit der bei einem HQ100 und dem HQ extrem überschwemmten Flächen überdeckt, ist als Ausgleichsfläche überplant. Hier werden keine Geländeveränderungen vorgenommen.

Nachdem dieses Überschwemmungsgebiet "amtlich festgesetzt" ist, bedarf der vorliegende Bebauungsplan einer wasserrechtlichen Genehmigung. Nach den jetzigen Vorgaben des § 78 Abs.1 Nr. 1 des Wasserhaushaltsgesetztes (WHG) kann eine Genehmigung für den vorliegenden Bebauungsplan nur erteilt

werden, wenn die in § 78 Abs. 2 Nrn. 1 – 9 WHG genannten Voraussetzungen allesamt kumulativ erfüllt sind:

Zudem sind, wie nachfolgend dargelegt, die in § 78 Abs. 2 Nrn. 1 – 9 WHG genannten Voraussetzungen allesamt kumulativ erfüllt:

1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,
2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,
3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,
4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,
5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verlorengehendem Rückhalteraum, umfang-, funktions- und zeitgleich, ausgeglichen wird,
6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,
7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind,
8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

Zu Nr. 1 § 78 Abs. 2 WHG
Der Markt Ziemetshausen beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine notwendige Baufläche als Mischgebiet zu schaffen. Auf Grund des unter 2.2.2 Erforderlichkeit der Planaufstellung dargelegten Sachverhalts und der darin angeführten Gegebenheiten soll die plangegenständliche Baufläche entwickelt werden. Somit stehen keine anderen Möglichkeiten hinsichtlich der vorliegenden Planung zur Verfügung.

Zu Nr. 2 § 78 Abs. 2 WHG
Der Anschluss an ein unmittelbar bestehendes Baugebiet kann durch den direkten Anschluss an das bereits bestehende Mischgebiet des Bebauungsplans “Straßenäcker“ als erfüllt angesehen werden.

Zu Nr. 3 - 9 § 78 Abs. 2 WHG
Hinsichtlich der Nr. 3-9 ist davon auszugehen, dass:
Eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind.

Der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden, die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind und die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind.

Nachdem sich die Überschwemmungsflächen bei einem HQ 100 und des HQ extrem ausschließlich innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche befinden und in diesen Bereichen, insbesondere im Überschwemmungsbereich, in festgesetzten Flächen mit Auffüllverbot keine Geländeveränderungen vorgenommen werden, ergeben sich hinsichtlich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Zusam HQ100 und des HQ extrem durch die vorliegende Bauleitplanung keine Veränderungen des Hochwasserabfluss und der Höhe des Wasserstandes. Somit ist nachgewiesen, dass die Bedingungen des WHG Nr. 3 - 9 § 78 Abs. 2 WHG vollumfänglich erfüllt sind.

Im Plangebiet gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) /sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung /, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).“

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG (HQ extrem). Bei einem Extremereignis können im Planungsgebiet Überschwemmungen auftreten. Eine über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende hochwasserangepasste Bauweise und Fluchtwege in höhere Stockwerke bzw. Bereiche werden empfohlen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

3.5 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Bei dem vorliegenden Plangebiet besteht hinsichtlich wild abfließendem Hang- und Schichtwassern bei auftretenden Starkregenereignissen lediglich ein geringes Gefahrenpotential, da dieses als eben zu betrachten ist.

Auch kann von dem annähernd ebenen Grundstück des Plangebiets auf die benachbarten Grundstücke wild abfließendes Hang- bzw. Schichtwasser nicht auftreten.

Infolge der geringen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser nicht zu nennenswerten Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

3.6 Bodendenkmalpflege

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8,1-2 des DschG unterliegen anzuzeigen.

DschG Art. 8,1: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die

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

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

4 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

4.1 Ortsplanung

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich am nördlichen Rand des Marktes Ziemetshausen. Das Plangebiet schließt sich nördlich an das bestehenden Baugebiet “Straßenäckert“, Markt Ziemetshausen an und liegt nördlich an den Auweg an. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Für das geplante Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Haustypen sind Einzelhäuser zugelassen. Die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf zwei begrenzt. Hauptgebäude können mit Satteldächern gebaut werden. Es gilt die in der Bebauungsplanzeichnung vorgeschriebene Dachneigung. Es sind Dachneigungen zwischen 20° und 45° zugelassen. Für Neben- und Garagengebäude sind Sattel-, Walm- Zelt- und Flachdächer zulässig. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel und Betondachsteine in roten, braunen oder grauen Farbtönen zugelassen. Bei Dächern unter 17° Dachneigung sind zusätzlich Metalldeckungen in Kupfer- und Zinkblech sowie aus transparenten Eindeckungsmaterialien möglich. Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind ebenfalls zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben werden unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen. Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkone sind erlaubt. Quergiebel sind erlaubt. Bei Quergiebeln sind als Dachformen Sattel-, Schlepp-, Pult- und Flachdächer zulässig.

4.2 Planerisches Konzept

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 0,22 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen Straße öffentlich	85,00 m²
Verkehrsflächen Straße privat	180,00 m²
Baufläche WA	960,00 m²
Grünflächen privat (Ausgleichsfläche)	955,00 m²

5 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

Mischgebiet

Mischgebiet (MI) 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. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Der Marktrat setzte sich mit den unter § 6 Abs 3 Mischgebiet (MI) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten auseinander. Die darin enthaltenen ausnahmsweise zulässigem Nutzungen des § 6 Abs 3 sollen innerhalb des Plangebiets nicht zulässig sein.

Dies betrifft im Einzelnen:

Abs. 3 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2

6 Erschließung

Äußere Erschließung
Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Ortsstraße Auweg.

Innere Erschließung
Der Bebauungsplan sieht für die inneren Erschließung eine private Zufahrtsstraße vor.

Das Plangegenständliche Grundstück reicht bis zum Auweg. Die Zuwegung wird vom Bauwerber als private Zufahrtsfläche ausgebaut. Eine Zufahrtsmöglichkeit für Schwerlastfahrzeuge bis zum Wohngebäude wird vom Grundstückseigentümer nicht gefordert. Die Mülltonnen werden bis zur Straßenkante des Auwegs verbracht. Eine Wendemöglichkeit für PKWs ist gegeben. Nachdem eine Zufahrt für LKWs und sonstige Großfahrzeuge nicht gegeben ist, ist eine dbzgl. Wendmöglichkeit nicht erforderlich.

7 Immissionsschutz

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes
Im Westen schließen sich direkt unmittelbar Mischgebietsflächen an. Östlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 65 m des Gewerbegebiet “Auweg“ Im Norden schließen sich landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandflächen an. Das Plangrundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Im näheren und weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich nachfolgend angeführte immissionswirksame Anwesen:

- **Tierhaltung auf Fl. Nr. 1843/2 Auweg 11**
  Auf der Fl. Nr. 1843/2 Auweg 11, befindet sich in unmittelbaren Anschluss an das Plangrundstück eine Tierhaltung mit einigen wenigen privaten Pferden. Es ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der Hofstelle zu rechnen, die aus unserer Sicht zu dulden sind.

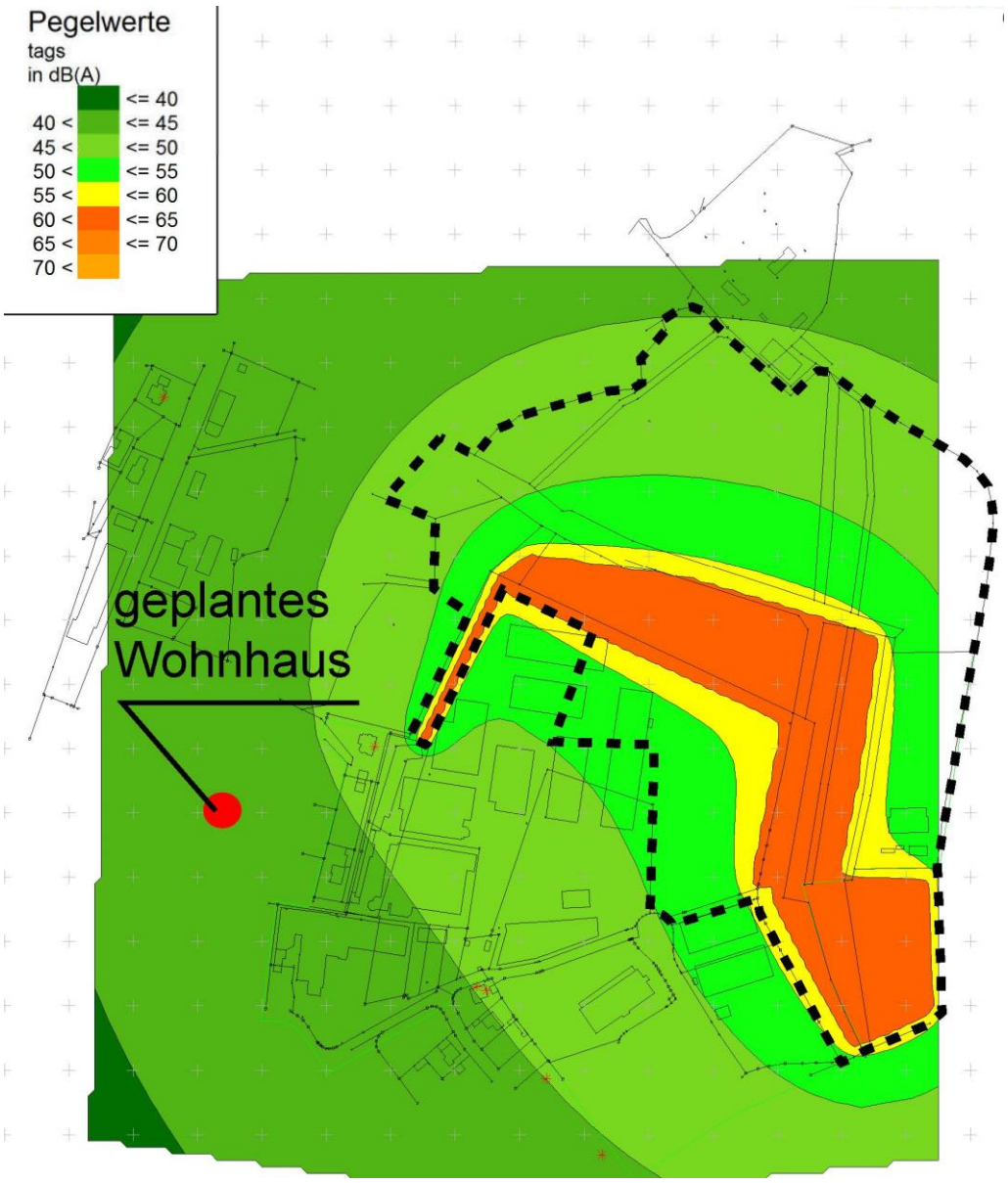
- **Tierhaltung auf Fl. Nr. 1844/2, Auweg 9**
  Auf der Fl. Nr. 1844/2, Auweg 9, befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m an das Plangrundstück eine Tierhaltung mit einigen wenigen privaten Pferden sowie Rinder in geringem Umfang. Es ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung der Hofstelle zu rechnen, die aus unserer Sicht zu dulden sind.

Emissionen und Immissionsbelastungen aus dem “Gewerbegebiet Auweg II“
Zu dem vorgenannten Gewerbegebiet liegt nachfolgendes Schallschutzgutachten vor.

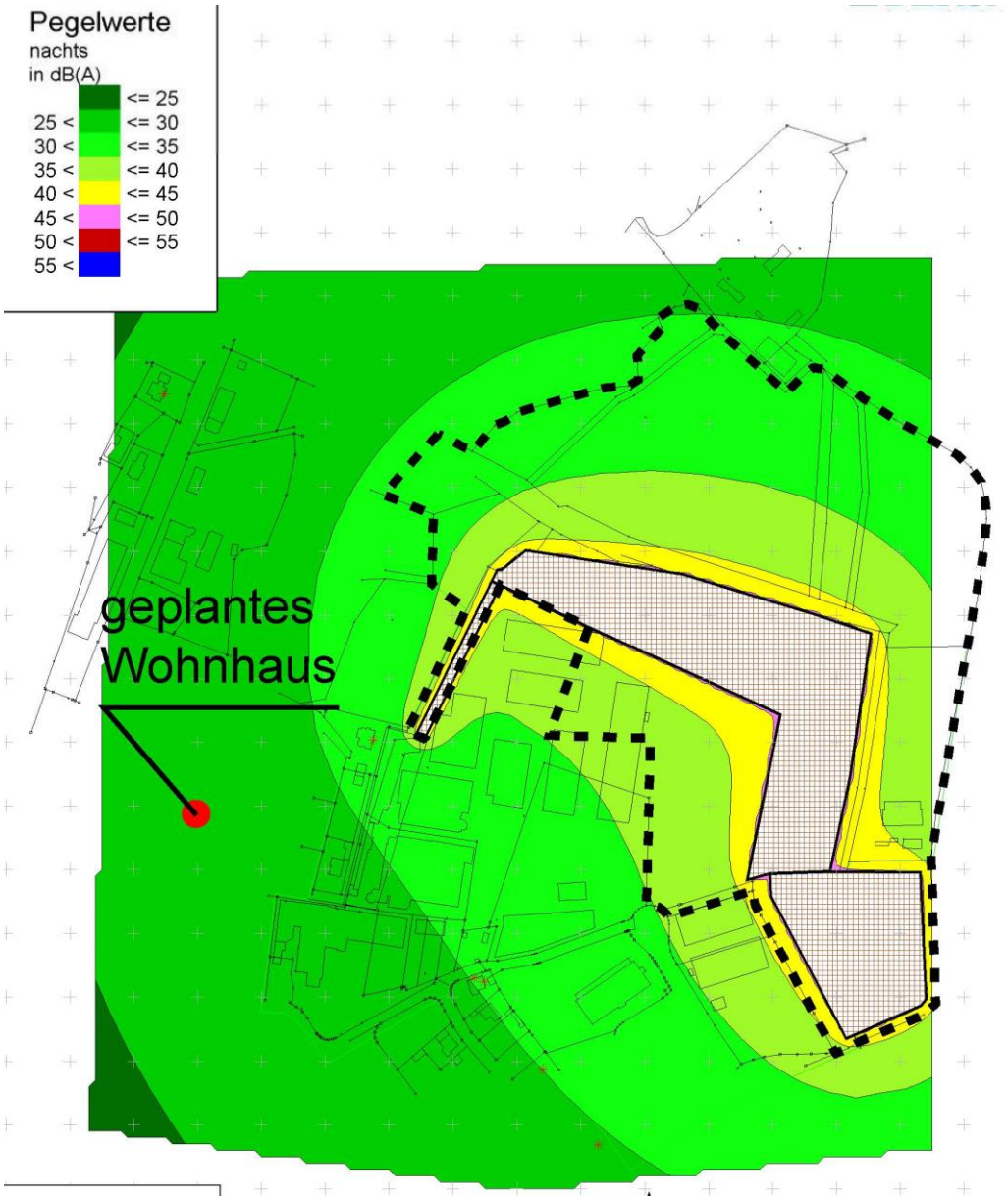
Schalltechnische Untersuchung - Schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Auweg II" in Ziemetshausen, Bezeichnung - LA05-174-G12-01, Stand 21.08.2017, des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg

Darin sind die nächstgelegenen Immissonsorte berücksichtig.

Nachfolgende Graphiken aus dem o- g. Schallschutzgutachten zeigen, dass sich aus dem “Gewerbegebiet Auweg II“ keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte gegeben sind.



Zusatzbelastung - Rasterlärmkarten - Tagsüber, Höhe 5,2 m



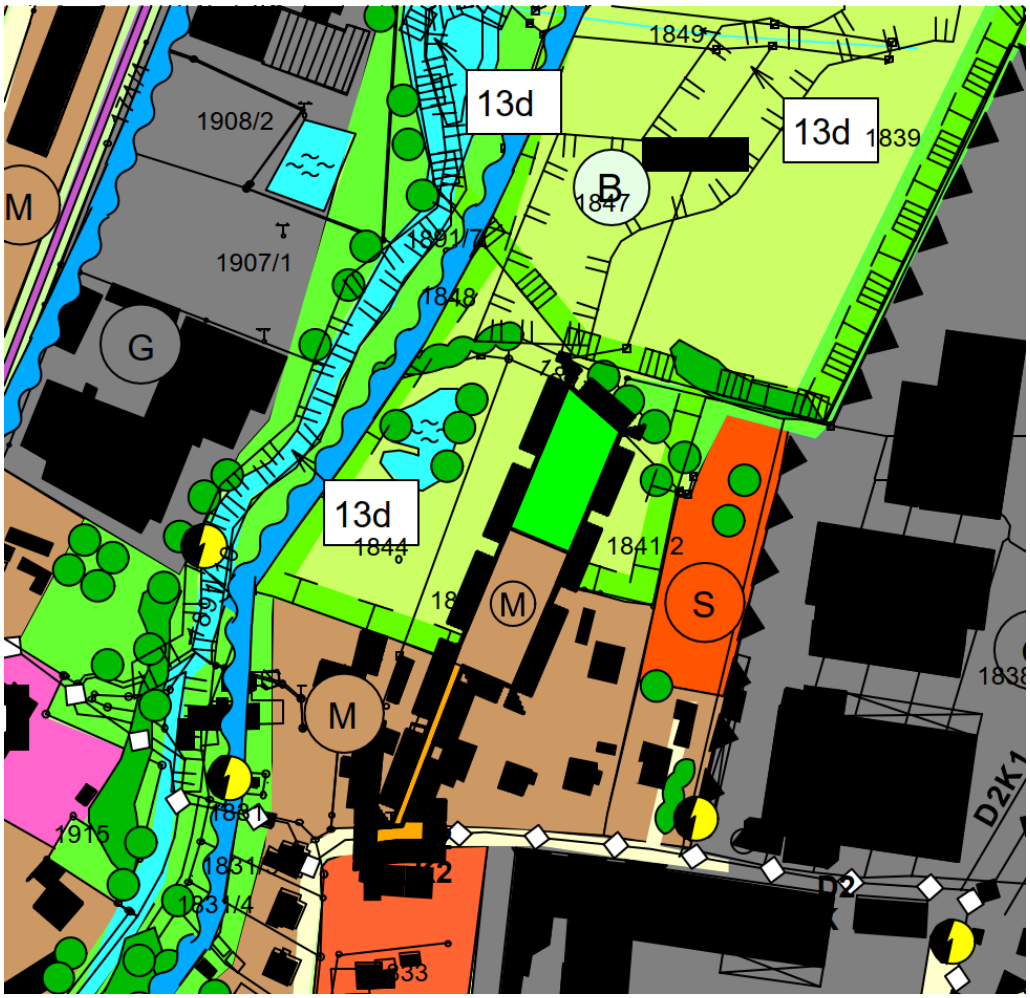
Zusatzbelastung - Rasterlärmkarten - Nachts, Höhe 5,2 m

Emissionen und Immissionsbelastungen aus den westlich des Plangebiets gelegene Gewerbebetriebe entlang der Ortsstraße Am Bahnhof
Außer den bestehenden Gewerbebetrieben im Bereich des Baugebiets „Gewerbegebiet Auweg II (wie oben angeführt) bestehen westlich des Plangebiets entlang der der Ortsstraße Am Bahnhof weitere Gewerbebetriebe.

Das neu geplante Baugebiet rückt weiter nach Westen und nähert sich damit an die westlichen Gewerbeflächen (im FNP dargestellt und teilweise Bestand, sh. nachfolgenden Kartenausschnitt 1) weiter an. Die möglichen Immissionen aus diesem Gebiet auf das geplante Allgemeine Wohngebiet können grundsätzlich nicht vernachlässigt werden und müssen in einer Prognoseberechnung berücksichtigt werden.

Bei dem geplanten Gebiet handelt es sich um ein Baugebiet. Das bedeutet, dass der Schutzcharakter bezüglich der Lärmimmissionen deutlich höher ist (tags und nachts um jeweils 5 dB(A); Berücksichtigung von morgendlichen und abendlichen Ruhezeiten), als in dem umgebenden Mischgebiet, welches noch zusätzlich auf den neuen Immissionsort einwirkt.

Hinsichtlich der Umgebenden Bebauung des Plangebiets als Mischgebiet wird das vorliegende Plangebiet aufgrund des Hinweises der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Günzburg dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet und ebenfalls auch als Mischgebiet festgesetzt.



In der Stellungnahme zum Vorentwurf trägt die Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Günzburg umfassende Ausführungen hinsichtlich evtl. bestehender Emissionsorte mit den westlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetrieben, sowie Problemstellungen vor, dass sich der neu entstehende Immissionsort belastend auf die bestehende Gewerbebetriebe bei evtl. Erweiterungsabsichten auswirken könnten.

Die in der Stellungnahme geforderte Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Planung des Allgemeinen Wohngebiets, welches nun, wie vorausgehend angeführt, als Mischgebiet des vorliegenden Bebauungsplans „1. Erweiterung Straßenäcker“ festgesetzt wird, mit der umgebenden Bauleitplanung – also den bereits gültigen Bebauungsplänen und den westlichen Gewerbebebauungen in Form eines Schallschutzgutachtens wird als nicht erforderlich angesehen, da sich bereits jetzt verschiedenen Wohnbebauungen in einem wesentlich geringeren Abstand zu den bestehenden gewerblichen Anlagen befinden.

Wie die nachfolgende Plandarstellung zeigt, sind bereits schon jetzt zu allen umliegenden Emissionsorten nähergelegene Wohngebäude, die entsprechende Immissionsorte darstellen, gegeben. Das bedeutet, dass die plangegenständliche Baugebietserweiterung, nachdem das Plangebiet als

Mischgebiet festgesetzt ist, in immissionsschutztechnischer Hinsicht, keine Verschlechterung darstellt.

Landwirtschaftliche Immissionen
Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Anwesen und Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen bzw. sich im näheren Umfeld befinden, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind zu dulden.

8 Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Landschaft und Grünordnung, 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 “1. Erweiterung Straßenäcker“ Markt Ziemetshausen stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, 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 wichtig, dass entlang des Geltungsbereichs hin zur freien Landschaft dementsprechende Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Westen hin einen 3 m breiten Eingrünungsstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Natur- und Artenschutzfachliche Belange
(gemäß Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“)

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. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde 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 Oberflächen allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu abzustimmen.

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

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich am nördlichen Rand des Marktes Ziemetshausen. Das Plangebiet schließt sich nördlich an das bestehenden Baugebiet “Straßenäckert“, Markt Ziemetshausen an und liegt nördlich an den Auweg an. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland) 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 wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorgenommen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

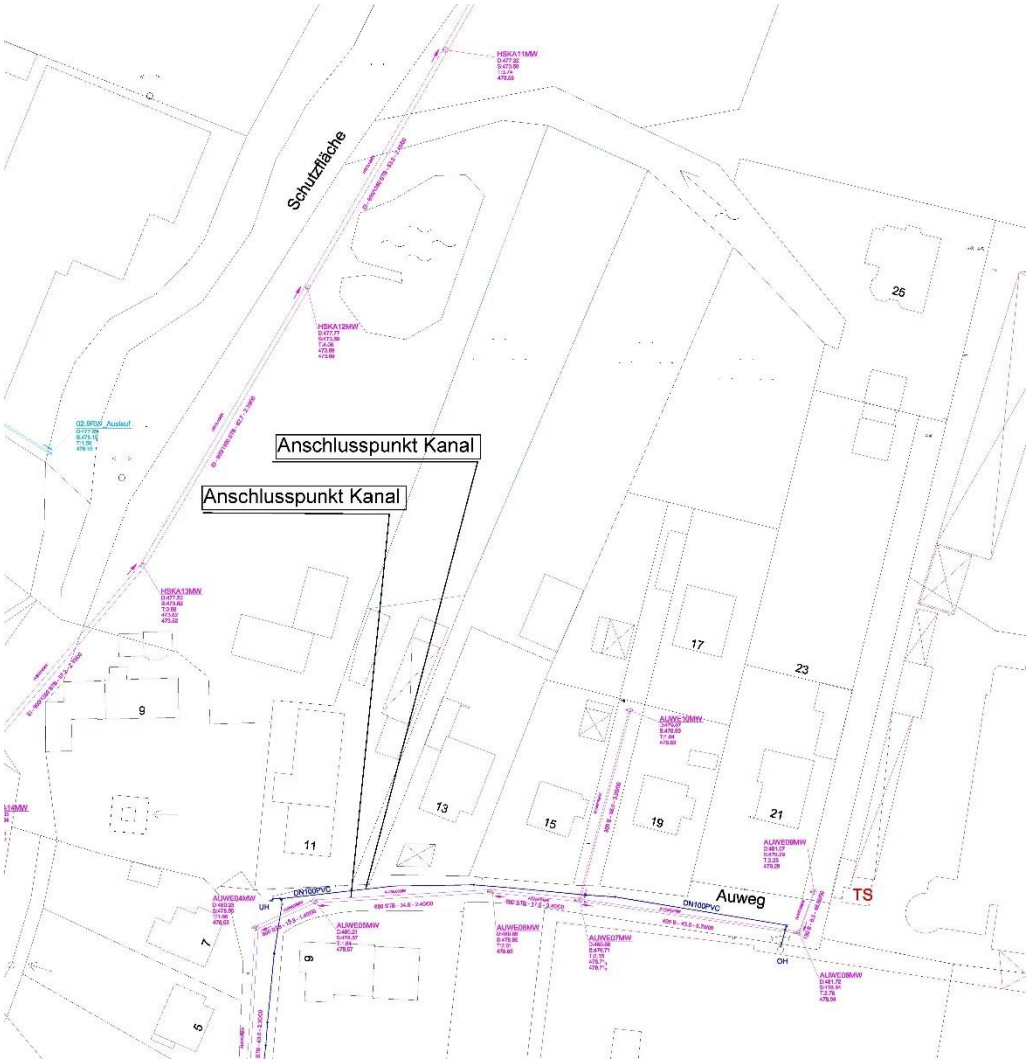
Die Ausgleichsfläche ist baldmöglichst, jedoch bis spätestens 12 Monate nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen, anzulegen und auszugestalten.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Auf die Ausführungen im Umweltbericht wird verwiesen.

9 Ver- und Entsorgung

Wie in nachfolgendem Planausschnitt der best. Kanal- und Wasserleitungen zu ersehen ist, bestehen in der Ortsstraße Auweg entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasser- und Kanalsystem.



Systemplan Kanal- und Entwässerungsanlage unmaßstäblich

9.1 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen.

Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Beseitigung des Abwassers hat nach den gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen. Das Baugebiet ist an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage anzuschließen.

Die Markt Ziemetshausen besitzt in Ziemetshausen ein funktionsfähiges Entwässerungssystem.

Das anfallende Schmutzwasser wird über die bestehende Ortskanalisation, Mischwasserkanal zur gemeindeeigenen Kläranlage geleitet.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Auf das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) dessen Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind, wird verwiesen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes werden künftige Bauherren darauf hingewiesen, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, ins-besondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten sind.

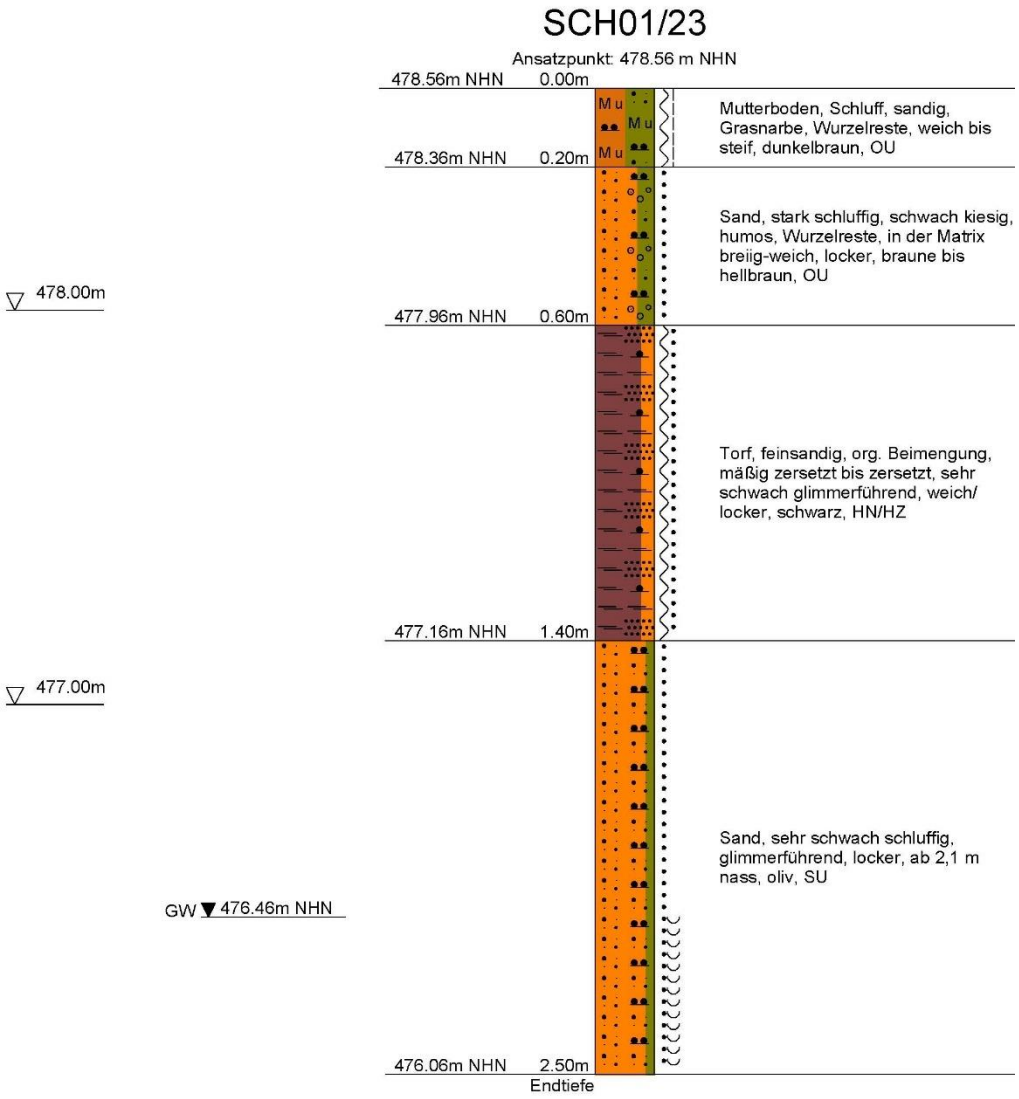
Abwasserentsorgung - Niederschlagswasser

Zur Verbesserung der Grundwasserneubildung sind unverschmutzte Oberflächenwasser auf privaten Grundstücksflächen 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.

Dies hat über eine breitflächige Versickerung über die Ränder befestigter Flächen zu erfolgen. Dies kann bei der Anordnung von Park- und Autoabstellplätzen oder sonstigen befestigten Flächen erreicht werden, wenn das Gefälle so ausgerichtet wird, dass ein breitflächiges Ablaufen des Niederschlagswassers über die Ränder und die anliegenden Grünstreifen erfolgt und so zur Versickerung gelangt. Die Aufbringung einer durchlässigen Befestigung (Pflaster, Rasengitterstein, usw.) sind geeignete Maßnahmen.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass die Versickerung der Niederschlagswässer erreicht werden kann. Die Untergrundverhältnisse sind auf Grund der unter 3.1.3 genannten, vorliegenden Baugrunduntersuchung bekannt.

Aufgrund des sich daraus ergebenden Bohrprofils wurde der Grundwasserstand bei – 2,10 m ab OK Gelände = 476,46 m ü NHN aufgeschlossen. Hinsichtlich der zulässigen FFB-Höhe des Wohnhauses mit 479,75 m NHN ist ein Abstand zum Grundwasser mit ca. 3,0 m gegeben.



Sollten die Verhältnisse vor Ort bei der Bauausführung von den Kenngrößen der Planung abweichen, sind die Entwässerungsanlagen zu überplanen.

Aufgrund der bekannten Bodenschichten ist davon auszugehen, dass eine Versickerung innerhalb des Plangebiets möglich ist.
Aufgrund der vorgefundenen Bodenschichten und der damit verbundenen Grundwasserstände ist eine Versickerung über Rigolen vorzunehmen.
Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt über anzulegende Rigolen und soweit möglich über die belebten Bodenzonen der Randbereiche.

Im Einzelnen sind hierfür die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Zudem wird auf das Arbeitsblatt DWA-A138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser").

Die Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind so anzulegen und zu dimensionieren, dass das anfallende Niederschlagswasser schadlos abgeleitet wird. Es ist darauf zu achten, dass die Außenanlagen so angelegt werden, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf die Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

Alle Teile der Abwasserentsorgungsanlage innerhalb des Planungsbereiches sind entsprechend den einschlägigen Richtlinien, DIN-Normen und den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu bemessen und auszuführen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die entsprechenden Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung
Auf die Möglichkeit, Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung zu verwenden, wird hingewiesen

9.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsnetz der gemeindlichen Wasserversorgungsanlage. Damit ist sichergestellt, dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gegeben ist.

Wie im Planausschnitt des Bestandsplans unter 9 Ver- und Entsorgung zu ersehen ist, bestehen in der Ortsstraße Auweg entsprechende Anschlusspunkte an das örtliche Wasserleitungsnetz.

Das Baugebiet ist so an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen, dass eine Versorgung mit ausreichend Trink-, Brauch- und Löschwasser gesichert ist. Die richtige Dimensionierung der Wasserleitungen auch im Hinblick auf den Feuerschutz ist in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.

9.3 Erdgasversorgung

Die Fa. Schwabennetz betreibt innerhalb des Planbereichs bereits Erdgasleitungen deren Bestand und Betrieb zu sichern sind.

Aktuelle Bestandspläne können auf der Homepage der Schwaben netz gmbh unter folgender Adresse angefordert werden: „http://planauskunft.schwabennetz.de

Vor Beginn eventueller Bauarbeiten im Planungsbereich ist die Fa. Schwabennetz an der Erschließungsplanung entsprechend zu beteiligen

9.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird von den Lech-Elektrizitäts-Werken durchgeführt.

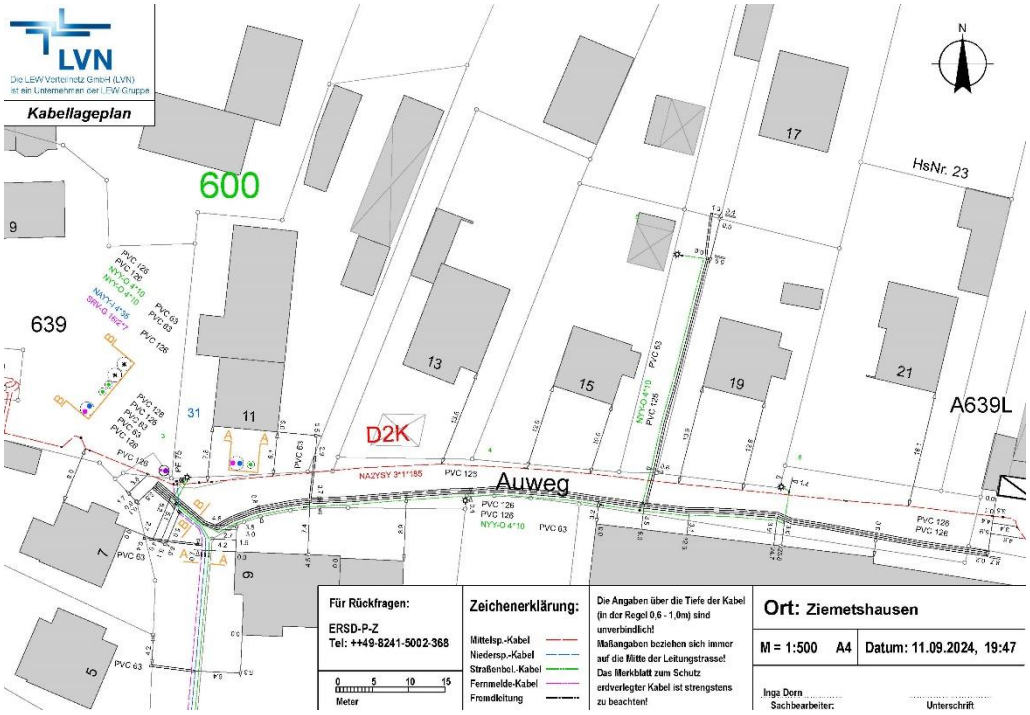
Für die Versorgung sämtlicher Neubauten sind Kabelanschlüsse vorgesehen.

Die Stromversorgung für das Plangebiet ist nach entsprechender Erweiterung des Versorgungsnetzes gesichert.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Bauflächen verlaufen zurzeit keine Versorgungsanlagen der LEW Netzservice GmbH. Lediglich in den Anschlussbereichen der Erschließungsstraßen in die Wäckerlestraße und an die Krumbacher Straße befinden sich Frei- und Kabelleitungen, wie aus den nachfolgenden Leitungsplänen zu ersehen ist.

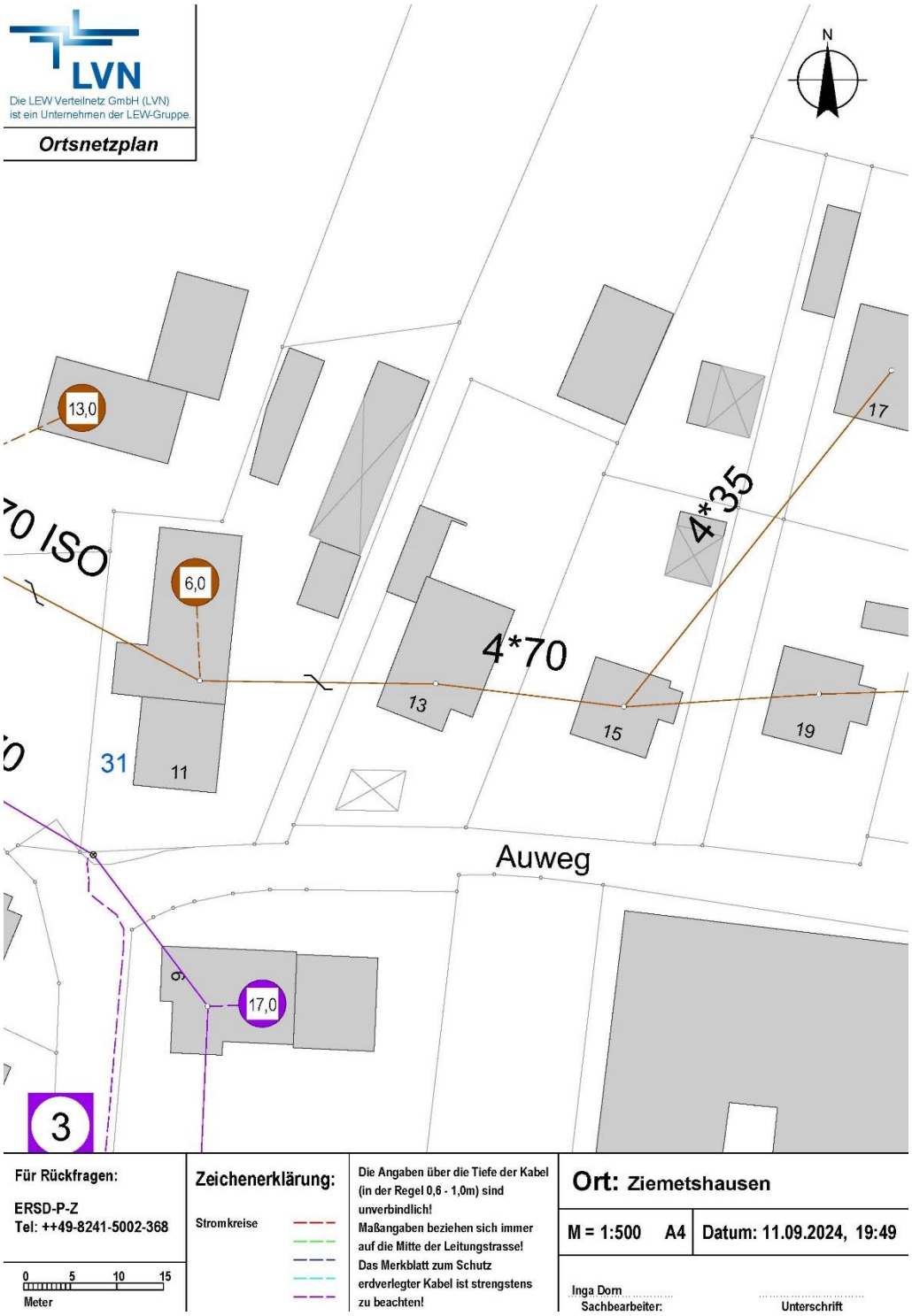
Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen
Im Straßenraum des Auwegs verlaufenden 20-kV-Kabelleitungen D2Z und ZH107. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann dem nachfolgendem Kabellageplan entnommen werden.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. Das Kabelmerkblattes „Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel“ ist zu beachten



Bestehende 1-kV-Freileitungen
Im Geltungsbereich verläuft eine 1-kV-Freileitung. Im nachfolgendem Ortsnetzplan sind die Leitungstrassen dargestellt.
Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigen lebensgefährlich.



Allgemeiner Hinweis
Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Es ist zu gegebener Zeit mit der Betriebsstelle Krumbach Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Krumbach
Bahnhofstraße 4
Tel. 08282/901-216
E-Mail: Krumbach@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.

9.5 Telekommunikationsanlagen

Soweit innerhalb des Geltungsbereichs Telekommunikationsleitungen und Leerrohre der Telekom Deutschland GmbH verlaufen, ist wie folgt zu berücksichtigen:

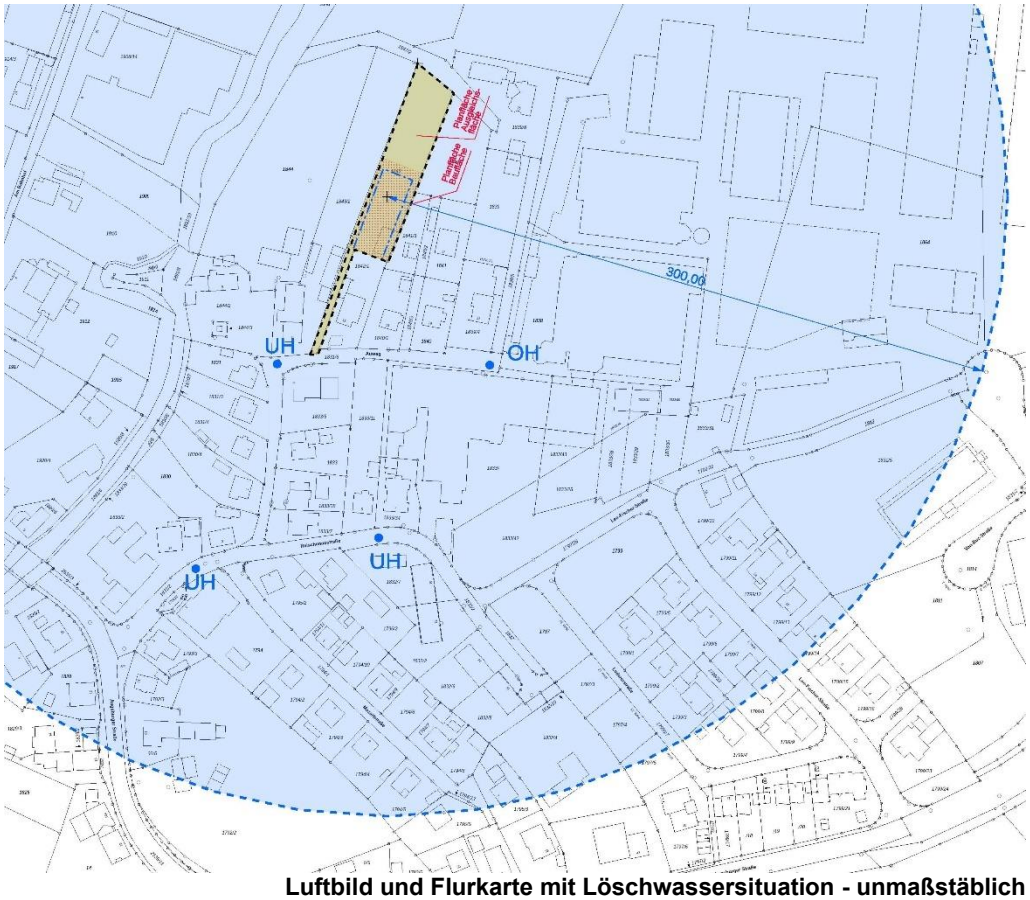
10 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Markt Ziemetshausen kann im Bereich des Plangebiets über das bestehende Wasserversorgungsnetz eine Löschwassermenge von max 46 m³ über den bestehenden Unterflurhydrant im Auweg zur Verfügung stellen.

Der nächstgelegene Unterflurhydrant im Auweg gelegen hat bis zum nördlichen Ende des privaten Zufahrtswegs einen Abstand von weniger als 75 m.

Im Umkreis von 300 m zum Plangrundstück befinden Sich 3 Unterflur- und ein Oberflurhydrant, die aus verschiedenen Hauptsträngen des Wasserleitungsnetzes gespeist werden.



Luftbild und Flurkarte mit Löschwassersituation - unmaßstäblich

Mit der im Westen des Plangebiets, in einem Abstand von ca. 250 m über Erschließungsstraßen erreichbaren, befindlichen Zusam steht zudem eine unerschöpfliche Löschwasserquellen zur Verfügung.

Zudem stellen der Auweg und die Reischenaustraße gering befahrene Ortsstraßen ohne Durchgangsverkehr dar, in den im Brandfall ohne wesentliche verkehrliche Behinderung Löschwasserleitungen für einen Feuerwehreinsatz in kürzester Zeit aufgebaut, werden können. Der Abstand des nächstgelegenen

Unterflurhydranten im Auweg überschreitet die im Arbeitsblatt des AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018 den darin geforderten Abstand von 75 m nicht

Der private Zufahrtsweg zur geplanten Baufläche weist eine Breite von >3,0 m auf. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge ist auf dem Plangrundstück nicht gegeben.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.

Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regeln „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr" ist zu achten.

Das gemeinsame Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung Stand Oktober 2018 sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.

11 Planungsstatistik

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 0,22 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen Straße öffentlich	85,00 m²
Verkehrsflächen Straße privat	180,00 m²
Baufläche WA	960,00 m²
Grünflächen privat (Ausgleichsfläche)	955,00 m²

12 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Es ist beabsichtigt, das Baugebiet sofort nach Inkrafttreten zu realisieren.

13 Grundstücke im Bereich der Bebauungsplanänderung

Im Geltungsbereich des Baugebiets 1. Erweiterung Straßenäcker", Markt Ziemetshausen befinden sich folgende Grundstücke (Gemarkung Ziemetshausen):

Fl. Nr. 1842 Plangrundstück
teilweise: Fl. Nr. 1831/6 (Auweg)

B 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.

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung
Der Vorhabenträger des antragsgegenständlichen Grundstücks beabsichtigt im vorliegenden Plangebiet ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung einschl. Garagen zu errichten.

Um diesem Bestreben nachzukommen und dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten sowie insbesondere verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum des Antragstellers und bietet sich aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das bestehenden Baugebiet “Straßenäcker“ und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Wohnbebauung besonders gut an.

Der Markt Ziemetshausen beabsichtigt, dem Bestreben des Antragstellers nachzukommen und beschließt die Aufstellung des plangegenständlichen Bebauungsplans.

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 § 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.

Lage und Größe des Gebietes
Siehe Begründung.

Planerisches Konzept
Siehe Begründung.

Art und Maß der baulichen Nutzung
Siehe Begründung.

Beschaffenheit des Gebietes

Topografie
Siehe Begründung.

Derzeitige Nutzung
Siehe Begründung.

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.

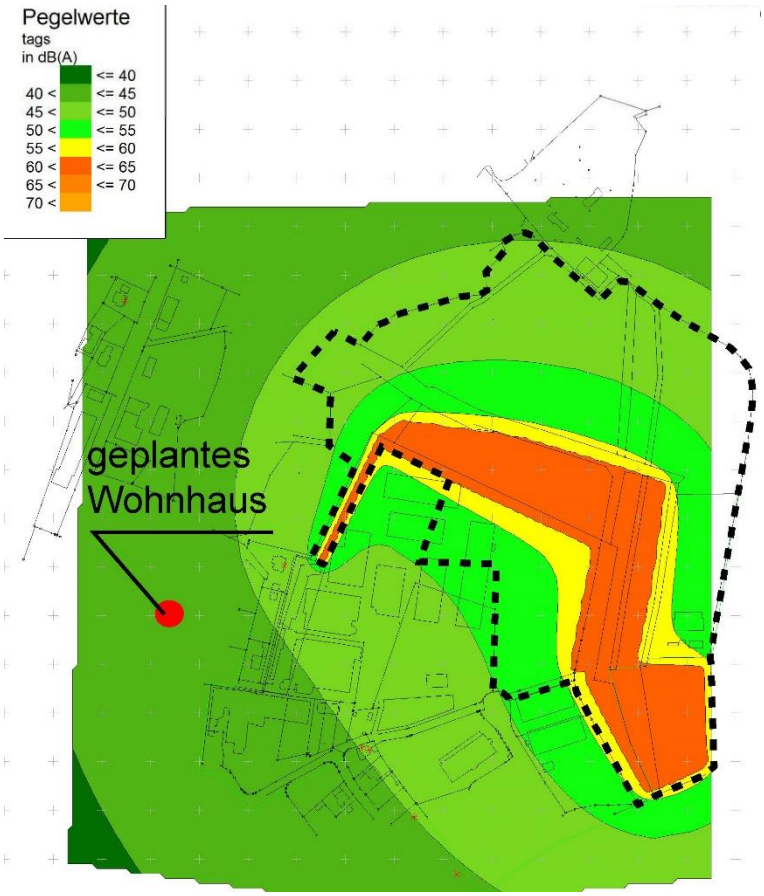
Im Westen schließen sich direkt unmittelbar Mischgebietsflächen an. Östlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 65 m des Gewerbegebiet “Auweg“ Im Norden schließen sich landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandflächen an. Das Plangrundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

Emissionen und Immissionsbelastungen aus dem “Gewerbegebiet Auweg II“
Zu dem vorgenannten Gewerbegebiet liegt nachfolgendes Schallschutzgutachten vor.

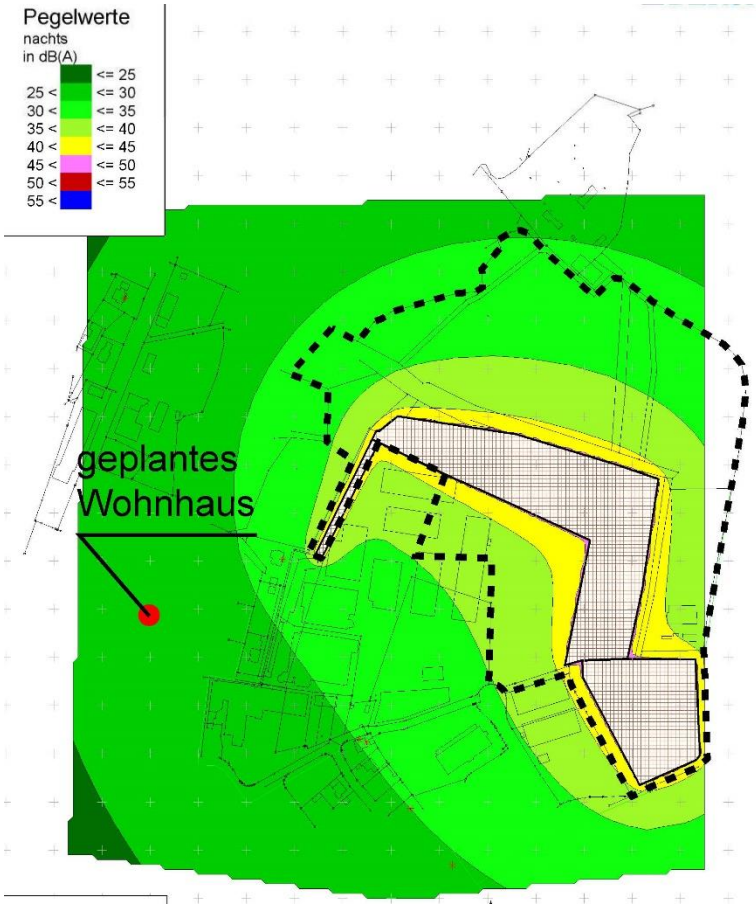
Schalltechnische Untersuchung - Schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Auweg II" in Ziemetshausen, Bezeichnung - LA05-174-G12-01, Stand 21.08.2017, des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg

Darin sind die nächstgelegenen Immissonsorte berücksichtig.

Nachfolgende Graphiken aus dem o- g. Schallschutzgutachten zeigen, dass sich aus dem “Gewerbegebiet Auweg II“ keine Überschreitungen der zulässigen Immissionswerte gegeben sind.



Zusatzbelastung - Rasterlärmkarten - Tagsüber, Höhe 5,2 m



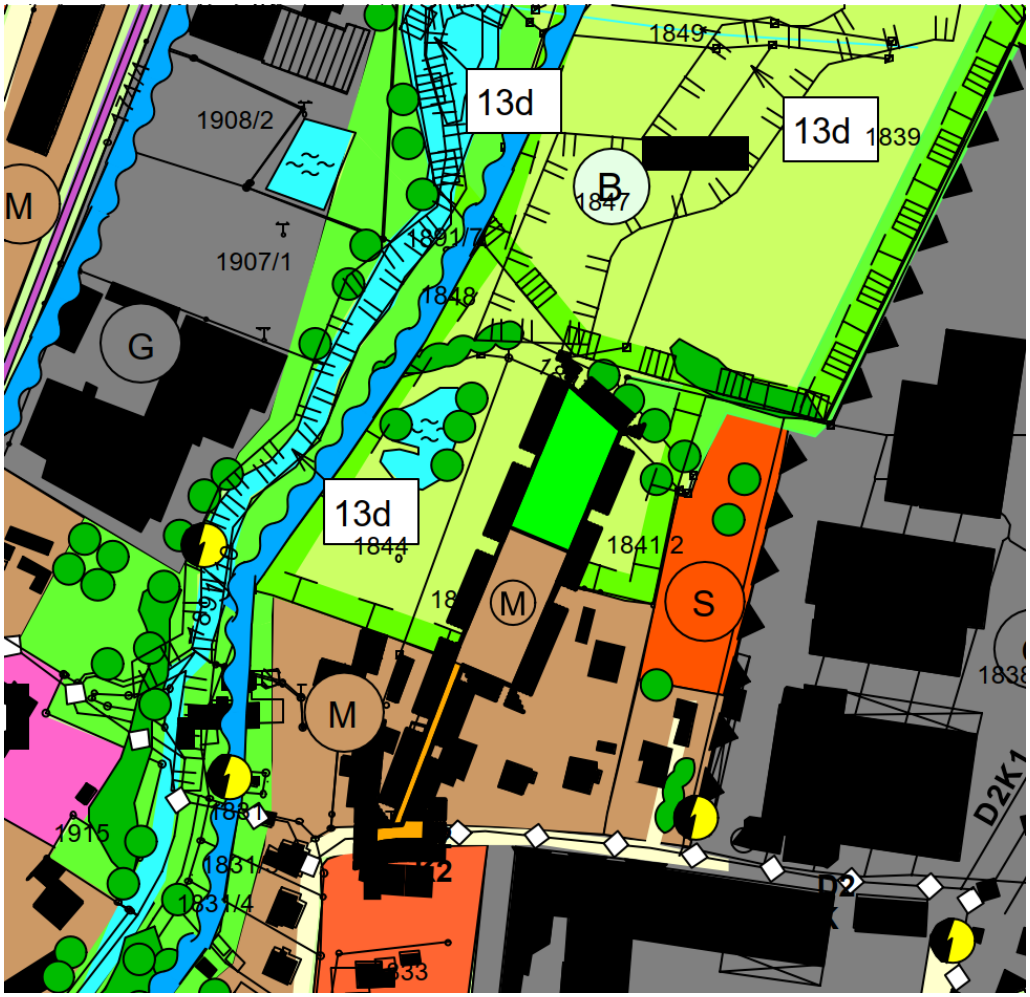
Zusatzbelastung - Rasterlärmkarten - Nachts, Höhe 5,2 m

Emissionen und Immissionsbelastungen aus den westlich des Plangebiets gelegene Gewerbebetriebe entlang der Ortsstraße Am Bahnhof
Außer den bestehenden Gewerbebetrieben im Bereich des Baugebiets „Gewerbegebiet Auweg II (wie oben angeführt) bestehen westlich des Plangebiets entlang der der Ortsstraße Am Bahnhof weitere Gewerbebetriebe.

Das neu geplante Baugebiet rückt weiter nach Westen und nähert sich damit an die westlichen Gewerbeflächen (im FNP dargestellt und teilweise Bestand, sh. nachfolgenden Kartenausschnitt 1) weiter an. Die möglichen Immissionen aus diesem Gebiet auf das geplante Allgemeine Wohngebiet können grundsätzlich nicht vernachlässigt werden und müssen in einer Prognoseberechnung berücksichtigt werden.

Bei dem geplanten Gebiet handelt es sich um ein Baugebiet. Das bedeutet, dass der Schutzcharakter bezüglich der Lärmimmissionen deutlich höher ist (tags und nachts um jeweils 5 dB(A); Berücksichtigung von morgendlichen und abendlichen Ruhezeiten), als in dem umgebenden Mischgebiet, welches noch zusätzlich auf den neuen Immissionsort einwirkt.

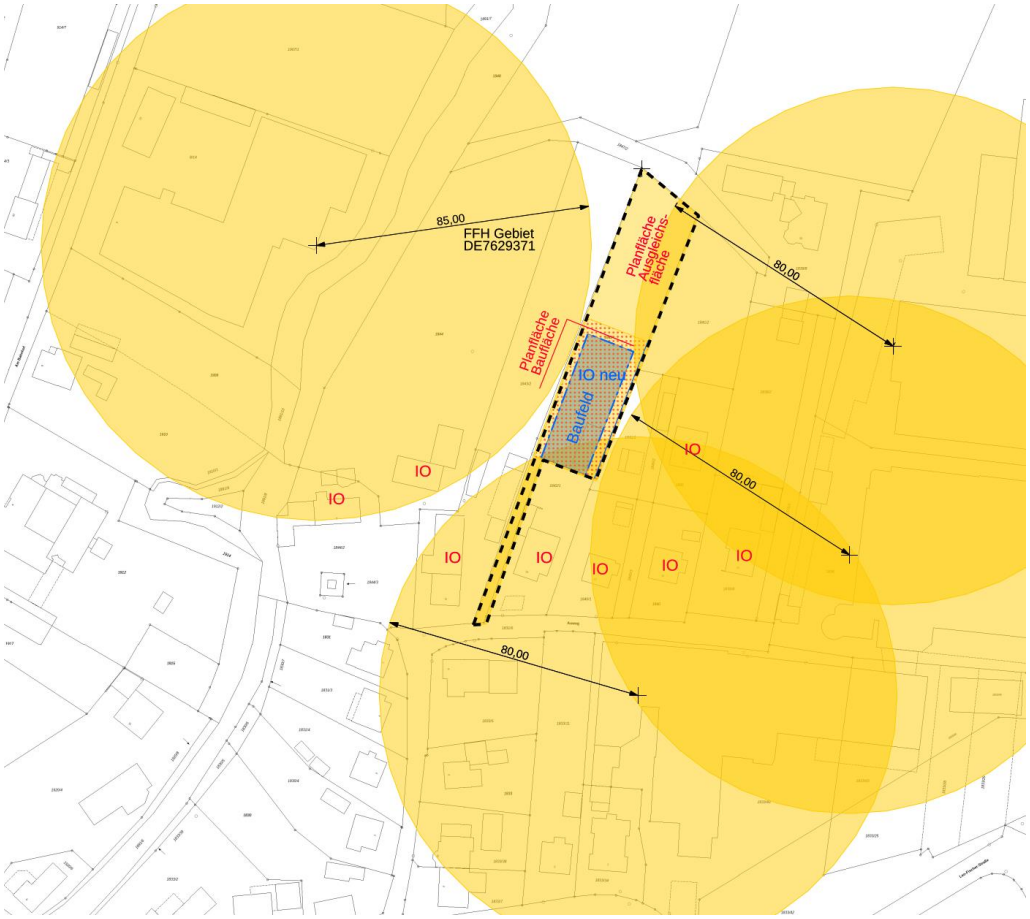
Hinsichtlich der Umgebenden Bebauung des Plangebiets als Mischgebiet wird das vorliegende Plangebiet aufgrund des Hinweises der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Günzburg dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet und ebenfalls auch als Mischgebiet festgesetzt.



In der Stellungnahme zum Vorentwurf trägt die Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Günzburg umfassende Ausführungen hinsichtlich evtl. bestehender Emissionsorte mit den westlich des Plangebiets gelegenen Gewerbebetrieben, sowie Problemstellungen vor, dass sich der neu entstehende Immissionsort belastend auf die bestehende Gewerbebetriebe bei evtl. Erweiterungsabsichten auswirken könnten.

Die in der Stellungnahme geforderte Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Planung des Allgemeinen Wohngebiets, welches nun, wie vorausgehend angeführt, als Mischgebiet des vorliegenden Bebauungsplans „1. Erweiterung Straßenäcker“ festgesetzt wird, mit der umgebenden Bauleitplanung – also den bereits gültigen Bebauungsplänen und den westlichen Gewerbebebauungen in Form eines Schallschutzgutachtens wird als nicht erforderlich angesehen, da sich bereits jetzt verschiedenen Wohnbebauungen in einem wesentlich geringeren Abstand zu den bestehenden gewerblichen Anlagen befinden.

Wie die nachfolgende Plandarstellung zeigt, sind bereits schon jetzt zu allen umliegenden Emissionsorten nähergelegene Wohngebäude, die entsprechende Immissionsorte darstellen, gegeben. Das bedeutet, dass die plangegenständliche Baugebietserweiterung, nachdem das Plangebiet als Mischgebiet festgesetzt ist, in immissionsschutztechnischer Hinsicht, keine Verschlechterung darstellt.



Landwirtschaftliche Immissionen
Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Anwesen und Grundstücke, die an das Plangebiet anschließen bzw. sich im näheren Umfeld befinden, ausgehenden Emissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch usw. sind zu dulden.

Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagwässer, 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 “1. Erweiterung Straßenäcker“ Markt Ziemetshausen stellt auf Grund seiner Lage, hin zur freien Landschaft, 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 wichtig, dass entlang des Geltungsbereichs hin zur freien Landschaft dementsprechende Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Westen hin einen 3 m breiten Eingrünungsstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Landschaftsplan
Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Naturpark Augsburg Westliche Wälder
Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Augsburg Westliche Wälder.

Landschaftsschutzgebiet LSG 0417.01 Augsburg Westliche Wälder
Das Plangebiet grenzt im Nord an das LSG 0417.01 Augsburg Westliche Wälder unmittelbar an.

Biotopfläche Nr. 7729-1010-001 Ungenutzte Feuchtwiese am Ortsrand von Ziemetshausen.
Nördlich des Plangebiets befindet sich die Biotopfläche Nr. 7729-1010-001.

Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Zusam HQ100
Der Planbereich überdeckt in Teilflächen im nordwestlichen Bereich des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Zusam HQ100.

Flurkartenauszug mit Darstellung Naturpark Augsburg westliche Wälder, Biotopfläche FH Gebiet, LSG 00417.01 Augsburg Westliche Wälder und HQ 100 Zusam- unmaßstäblich

Luftbild mit Darstellung Naturpark Augsburg westliche Wälder, Biotopfläche FFH Gebiet, LSG 00417.01 Augsburg Westliche Wälder und HQ 100 Zusam- unmaßstäblich

Somit ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall keine wesentlich konkurrierenden raumwirksame Nutzungen zwischen den Belangen von Natur und Landschaft gegenüber dem vorliegenden Planbereich vorliegen, die im Rahmen der Ausgleichsregelungen auf der Grundlage der Naturschutzgesetze zu bewältigen sind.

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

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich am westlichen Rand des Ortsteils Unterrieden, das auf einer Geländeerhöhung, der Hangschulter zwischen dem Weilbach und der Kammel liegt. Im Süden, Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Altlasten
Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten.

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 genutztes Grünland. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen 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 nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Grünlandflächen in ebender Lage und geringerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.

	Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	
Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagwässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern bzw. entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu bewirtschaften.
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 als auch des Umfelds zeigt sich als landwirtschaftlich genutztes Grünland. Baumbepflanzungen sind in geringem Umfang innerhalb des Planbereichs vorhanden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht gegeben. Dennoch stellt das geplante Wohngebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.	Die sich durch Erweiterung des Wohngebiets entwickelnde zusätzliche Siedlungsstruktur schafft einen in den freien Landschaftsraum hineinreichenden bebauten Ortsbereich. Durch die entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen, Anlegung der Ausgleichsfläche im nördlichen Planbereich, 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	**Auswirkung/ Abwägung**
Die Erweiterung des Wohngebiets führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch.	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.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

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

	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	**Auswirkung/ Abwägung**
Emissionen	Die Erweiterung des Wohngebiets führt zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.	Die Erweiterung des Wohngebiets verursacht keine Emissionen auf die umgebende Wohnbebauung. .
Abfälle	Es ist mit dem üblichen Anfall von privaten Abfällen zu rechnen.	Die Entsorgung hat über g das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Günzburg zu erfolgen.
Abwässer	Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung, mit Anbindung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.	Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden

Unverschmutzte Oberflächenwässer sind grundsätzlich, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, auf privaten Grundstücksflächen in geeigneter Weise flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Unterallgäu einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.	Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers dem entstehenden Versiegelungsgrad und einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt und das anfallende Oberflächenwasser, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, wieder dem Untergrund zugeleitet.

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 sind 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	**Auswirkung/ Abwägung**

	Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.	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 zu einem Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,4 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 landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Grünand, aus naturschutzfachlicher Sicht, keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen 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 Ziemetshausen, Bebauungsplan "1. Erweiterung Straßenäcker" (Flst. 1842) Artenschutz einschließlich Dokumentation der FFH Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Markt Ziemetshausen, Bebauungsplan “1. Erweiterung Straßenäcker“ des Marktes Ziemetshausen, vom 10.02.2025 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:

5 Notwendige Vermeidungsmaßnahmen
Maßnahmen, um eine Tötung oder Verletzung einzelner Individuen (oder von Gelegen), eine erhebliche Störung oder einen Verlust von essenziellen Lebensräumen zu vermeiden.

Gehölze sind im Winter und bis spätestens Ende Februar auf den Stock zu setzen oder zu roden. Vor Abbruch des Stadels ist dieser innen von einer fledermauskundlichen Person nachzukontrollieren. Beim Abbruch müssen die Traufkästen in Anwesenheit einer fleder-mauskundlichen Person vorsichtig geöffnet werden; je nach Jahreszeit sind möglicherweise vorhandene Tiere entweder zu bergen oder (sofern die Witterung dies zulässt) wegfliegen zu lassen. Wenn Quartiere nachgewiesen werden, müssen umgehend mindestens 5 Fledermaus-Flachkästen (Holz oder Holzbeton) wiederum von einer fledermauskundlichen Person an einem der Gebäude in der Nachbarschaft aufgehängt werden. Die Naturschutzbehörden sind jeweils zu informieren. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass keine Vogelnester von Gebäudebrütern betroffen sind.

Durch die Lage am Ortsrand droht sog. Vogelschlag, d. h. Anflüge von Vögeln an Fensterscheiben u. ä. Um dies zu vermeiden, sind bei den neuen Gebäuden möglichst keine größeren Glasscheiben (ab ca. 5-6 m2 Fläche), transparente Balkonbrüstungen oder Lärmschutzwände oder ähnliche Flächen einzubauen. Wenn doch, sind dort dauerhafte (z. B. eingeätzte) Linien, Streifen1, Punktraster2, Muster, Symbole oder andere Markierungen3 aufzubringen. Auch Folien-Markierungen sind möglich, müssen aber regelmäßig ersetzt werden. Alle müssen sich jeweils über die gesamte Glasfläche erstrecken. Als Anhaltspunkt für eine ausreichende „Menge" an Markierungen kann die so genannte „Handflächen-Regel" gelten: Die Zwischenräume zwischen den Markierungen dürfen nicht breiter als eine Hand sein (i.d.R. <10 cm).

Die unter 5 Notwendige Vermeidungsmaßnahmen angeführten Maßnahmen sind bei der Umsetzung des Plangebiets verbindlich zu beachten

6 Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Verbote
6.1 Schädigungsverbot Individuen – Art. 44 (1) 1 BNatSchG
Seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 14.9.2011 zur Ortsumgehung Freiberg (BVERWG 2011) hat sich diese Vorgabe so verschärft, dass jetzt tatsächlich auf praktisch jedes Individuum zu achten ist. D.h. der sog. „Zugriffstatbestand" wird bereits dann erfüllt, wenn „einzelne Tiere" durch eine Maßnahme getötet werden (können) – sofern dies nicht im Rahmen des allgemeinen Lebensrisikos dieser Arten stattfindet (sog. Colbitz-Urteil, BVERWG 2014).

Durch die in Kap. 5 genannten Vermeidungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass Tiere bzw. Eier bei der Erweiterung geschädigt werden.

6.2 Störungsverbot – Art. 44 (1) 2 BNatSchG
Nicht jede störende Handlung löst das Störungsverbot aus, sondern nur erhebliche Störungen, die den Erhaltungszustand der „lokalen Population" verschlechtern. Der Erhaltungszustand verschlechtert sich immer dann, wenn sich Größe oder Fortpflanzungserfolg der „lokalen Population" signifikant und nachhaltig verringern. (vgl. LANA 2009)

In Verbindung mit den in Kap. 5 genannten Vermeidungsmaßnahmen können erhebliche Störungen der lokalen Population(en) bei Abbruch und Neubebauung ausgeschlossen werden.

6.3 Schädigungsverbot Habitate – Art. 44 (1) 3 BNatSchG
Beim Schädigungsverbot von Habitaten ist eine Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von nicht standorttreuen Tierarten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln, außerhalb der

Nutzungszeiten kein Verstoß gegen den Artenschutz. Das gilt jedoch nicht für Vogelarten, die zwar ihre Nester, nicht aber ihre Brutreviere regelmäßig wechseln; ein Verstoß läge dann vor, wenn dieses Revier aufgegeben würde. Bei standorttreuen Tierarten, die regelmäßig zu einer Lebensstätte zurückkehren, ist diese auch dann geschützt, wenn sie gerade nicht bewohnt wird. (vgl. LANA 2009)

Verluste oder Schädigungen von essenziellen Habitaten sind für Fledermäuse sowie für die Libellenart Hufeisen-Azurjungfer möglich. Diese können durch das sofortige Aufhängen von Ersatzquartieren Fledermauskästen) kompensiert bzw. durch einen Schutzzaun vor dem potenziellen Libellenhabitat vermieden werden.

Selbst wenn einzelne Brutplätze von hier zu erwartenden, kommunen bzw. störungsunempfindlichen Arten wie Hausrotschwanz oder Amsel verloren gehen, ist davon auszugehen, dass gemäß § 44 (5) BNatSchG die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

7 Abschließende Bewertung – Gutachtliches Fazit
Durch die geplante Bebauung des Flurstücks 1842 am Ortsrand von Ziemetshausen sind die meisten lokalen Populationen der (potenziell oder nachgewiesenermaßen) vorkommenden streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten bzw. ihre Lebensstätten nicht oder nur unerheblich betroffen. Für nicht auszuschließende Fledermausvorkommen sowie mögliche Vorkommen der Hufeisen-Azurjungfer müssen spezifische Vermeidungsmaßnahmen sowie möglicherweise auch CEF-Maßnahmen durchgeführt werden. Insgesamt kann dadurch aber verhindert werden, dass gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird, d. h. bei Umsetzung aller Maßnahmen ist das Vorhaben letztlich aus Sicht des strengen Artenschutzes genehmigungsfähig.

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 Westseite angelegten Randeingrünung mit entsprechender grünordnerischer Gestaltung.

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

Grünordnung/ Naturschutz/ Ausgleichs- und Eingriffsregelung

Allgemein
Im vereinfachten Verfahren kann nach § 13 BauGB Abs. 3 von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen werden.

§ 34 Abs. 5 Satz 2 sieht vor, den § 1a BauGB (umweltschützende Belange in der Abwägung) auf die Einbeziehungssatzung anzuwenden. Ein Umweltbericht ist nach § 2a BauGB für diese Einbeziehungssatzung nicht erforderlich.

Der Umgang mit Grund und Boden hat sparsam und schonend zu erfolgen. Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ortsrandlagen die Ein- und Durchgrünung in einem besonderen Maße zu berücksichtigen.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15
Die vorliegende Bauleitplanung stellt gemäß § 14 (1) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“

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 gewährleisteten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen, zu deren Aufwertung, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde, 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 zur freien Natur sind, um die bebaubaren Flächen Randeingrünungen zu schaffen. Im Besonderen ist hier ein Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Ortsbereich am nördlichen Rand des Marktes Ziemetshausen. Das Plangebiet schließt sich nördlich an das bestehenden Baugebiet “Straßenäckert“, Markt Ziemetshausen an und liegt nördlich an den Auweg an. Im Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an.

Durch die Ausweisung dieses Baugebiets 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.

Bestandaufnahme
Gegenwärtig wird das Grundstück als Grünlandfläche landwirtschaftlich genutzt.

Auszug aus Planzeichnung mit Darstellung der Eingriffsfläche - unmaßstäblich

Die Eingriffsfläche gliedert sich in folgende Einzelflächenflächen:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Grünland	785,0 m²
Eingriffsfläche gesamt E1		**785,0 m²**

Die Eingriffsermittlung wurde digital auf Grundlage der Planzeichnung der Einbeziehungssatzung durchgeführt. Berechnung siehe Anlage 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	Kategorie
Biotoptyp (Eingriffsfläche):	**Grünlandnutzung E1**	
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I (oberer Wert)
Boden	Intensiv genutztes Grünland	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	I (oberer Wert)
Gesamtbewertung		**I mittlerer bis oberer Wert**

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

Eingriffsfläche	**E1**	**Grünlandfläche – Baufläche WA**					**785,0 m²**	
Wertstufe Kategorie Leitfaden	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächen-anteil	Kompen-sations-bedarf
Stufe	1	2	3	4	5	6	2 x Stufe 1 = 2 2 x Stufe 2 = 4 1 x Stufe 3 = 3 5_____9 9 : 5 = 1,8 Punkte **⇨ Zuordnung zu Stufe I Mitte bis oben⇨ K–Faktor 0,54**	785,0 m²	**425,00 m²**
Kompensations-faktor	**Eingriffsschwere Typ A – GRZ >035**								
	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0			
Schutzgut	• Klima/ Luft • Boden	• Wasser • Arten und Lebens-räume	Land-schaftsbild						

Ausgleichsfläche	**für E1**	**Grünland – landw. Nutzfläche**	**785,0 m²**
Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich			**425,00 m²**

Es sind folgende Ausgleichsflächen geplant:

Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets

Innerhalb des Geltungsbereichs des Baugebiets ist keine Ausgleichsfläche nachgewiesen.

Ein Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht gegeben.

Ausgleichsfläche:

Eingriffsfläche gesamt				**785,0 m²**
Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt				**425,0 m²**
Ausgleichsfläche A1 auf dem Grundstück				
Fl. Nr.	**Gemarkung**	**Fläche**	**Faktor**	**anrechenbare Ausgleichsfläche**
Fl. Nr. 1842 Teilfl.	Ziemetshausen	955,0 m²	1,0	955,0 m²
Ausgleichsfläche gesamt				**955,0 m²**
erforderliche Ausgleichsfläche Bebauungsplan " "1. Erweiterung Straßenäcker" Markt Ziemetshausen				**425,0 m²**

Die Ausgleichsfläche ist dem Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden.

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragung muss spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Einbeziehungssatzung der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu vorliegen.

Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen Innerhalb des Geltungsbereichs

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche **von 425,00 m² = Ausgleichsfläche** wird auf nachfolgendem Grundstück erbracht:

Ausgleichsfläche Innerhalb des Plangebiets

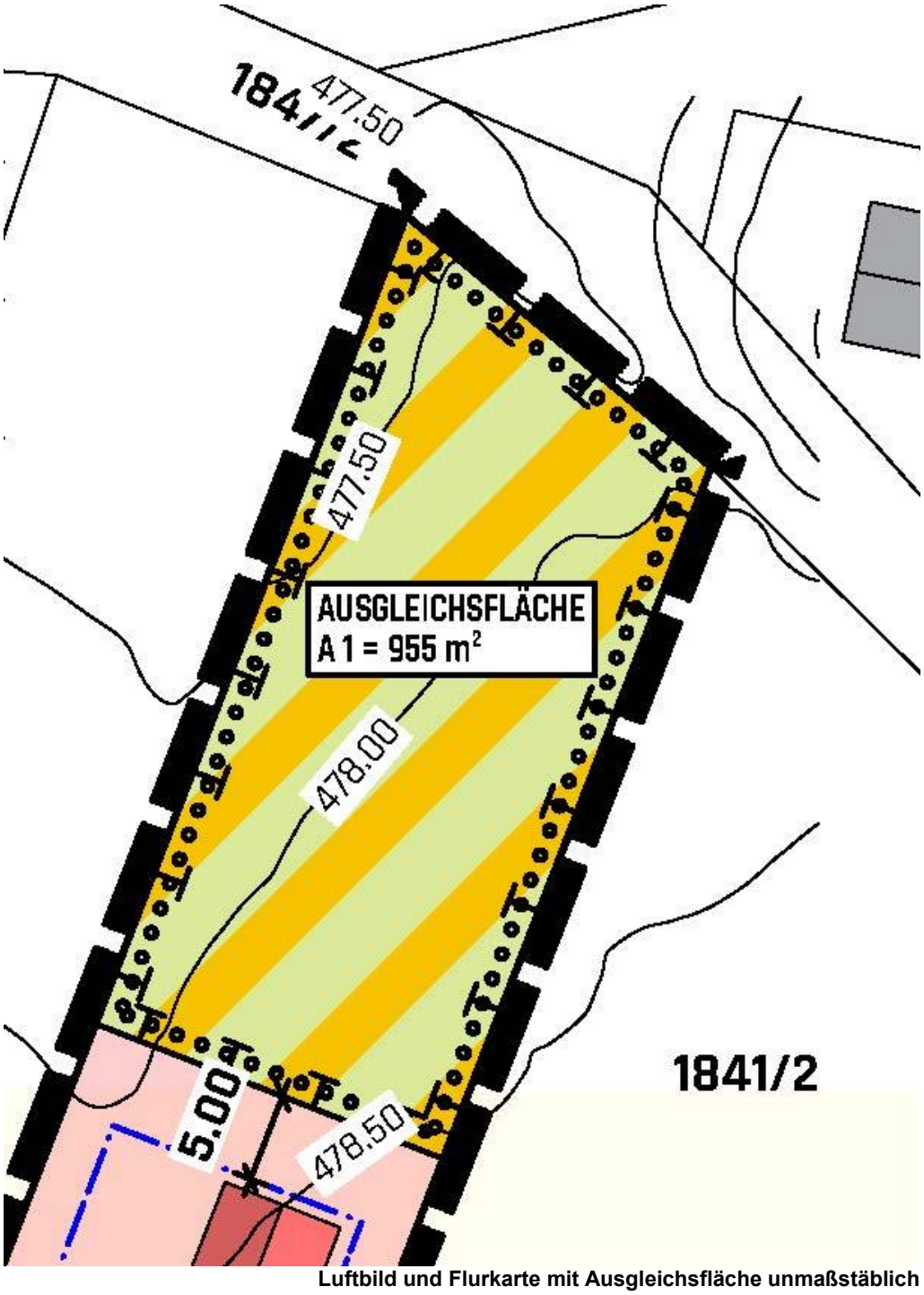
Die Ausgleichsfläche A1 wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1842 Teilfläche Gemarkung Ziemetshausen nachgewiesen. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg (ist noch vorzunehmen) ein mäßig extensiv genutztes Grünland entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Zur Erreichung des Entwicklungsziels einer artenreichen Wiese als mäßig extensiv genutztes Grünland ist der Boden vorher auszumagern. Die Feuchtwiese ist durch Selbstbegrünung oder Mähgutübertragung von artenreichen Wiesen in der näheren Umgebung des Zusamtals zu entwickeln.

Alternativ ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren" in der freien Natur gebietseigenes Saatgut 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.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichflächen werden dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB-Unterallgäu vorzulegen.



Luftbild und Flurkarte mit Ausgleichsfläche unmaßstäblich

Weitere Angaben siehe Planzeichnung

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

Wie bereits unter 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans erläutert und dargestellt, befindet sich das Grundstück bereits im Eigentum des Antragstellers und bietet sich aufgrund des unmittelbaren Anschlusses an das bestehende Baugebiet “Straßenäcker“, Markt Ziemetshausen und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Wohnbebauung besonders gut an. Hinsichtlich dieser Gegebenheit wurden weitere Planungsalternativen nicht in Betracht gezogen.

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.

Die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgte auf Grund eines Baugrundgutachtens. 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 Vorhabenträger zu gewährleisten.

- Der Markt Ziemetshausen überträgt die Durchführung und Dokumentation der im Bebauungsplan bereits enthaltenen Monitoringmaßnahmen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages auf den Vorhabenträger.

- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind auf Veranlassung des Vorhabenträgers unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Günzburg, soweit notwendig unter Hinzunahme des Marktes Ziemetshausen, spätestens drei Monate nach Fertigstellung einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.

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 niedrige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Allgemeine Wohngebiet 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 plangegenständlichen Allgemeinen Wohngebiets 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 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	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
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 **425,00 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.

Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange

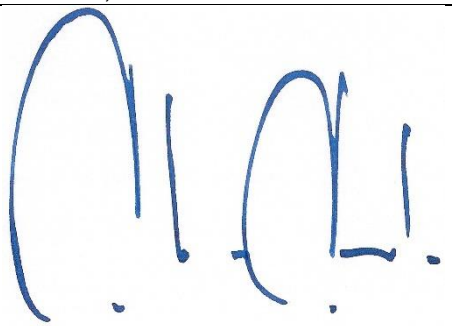
	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach	poststelle@aelf-km.bayern.de
3.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg, Nornheimer Straße 2a, 89312 Günzburg	Guenzburg@BayerischerBauernverband.de
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4,80539 München	poststelle@lfu.bayern.de
5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Dienststelle Thierhaupten, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten	beteiligung@blfd.bayern.de
6.	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg/ Neu-Ulm, Landstraße 35, 89284 Pfaffenhofen	guenzburg@bund-naturschutz.de
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH, TNL Süd/ PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen	C.Weis@telekom.de
8.	Gemeinde Aichen, Wiesweg 1, 86479 Aichen	aichen@vg.ziemetshausen.de
9.	Gemeinde Langenneufnach, Rathausstr. 58, 86863 Langenneufnach	langenneufnach@vgstauden.de
10.	Gemeinde Walkertshofen, Hauptstr. 28, 86877 Walkertshofen	jungwirth-karl@t-online.de
11.	Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg	bauleitplanung@hwk-schwaben.de
12.	Industrie- und Handelskammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
13.	Immobilien Freistaat Bay. Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg	poststelle.a@immobilien.bayern.de
14.	Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn	info@khw-guenzburg.de
15.	Herr Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn	wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern
16.	Landesbund f. Vogelschutz Kreisgruppe Günzburg, Bäckergasse 2/4, 89233 Neu-Ulm	schwaben@lbv.de
17.	Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg	bauwesen@landkreis-guenzburg.de
18.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstr. 3, 86150 Augsburg	kontakt@lew-verteilnetz.de
19.	Markt Dinkelscherben, Augsburger Str. 4, 86424 Dinkelscherben	info@dinkelscherben.de
20.	Markt Fischach, Hauptstr. 16, 86850 Fischach	rathaus@fischach.de
21.	Markt Münsterhausen, Inselweg 8, 86505 Münsterhausen	markt@muensterhausen.de
22.	Naturpark Augsburg Westliche Wälder e.V., Feyerabendstraße 2, 86830 Schwabmünchen	info@naturpark-augsburg.de
23.	Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach	pp-sws.krumbach.pi@polizei.bayern.de
24.	Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg	gaa@reg-schw.bayern.de
25.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
26.	Regionalverband Donau-Iller Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de
27.	Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
28.	Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	poststelle@stbakru.bayern.de
29.	Stadt Thannhausen, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	vgem@thannhausen.de
30.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adbv-gz.bayern.de
31.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
32.	WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de

Bestandteile des Bebauungsplans “1. Erweiterung Straßenäcker“ Markt Ziemetshausen

- Satzung vom ..... mit redaktionellen Änderungen vom .....
- Begründung/ Umweltbericht vom ..... mit redaktionellen Änderungen vom .....
- Bebauungsplanzeichnung vom ..... mit redaktionellen Änderungen vom .....

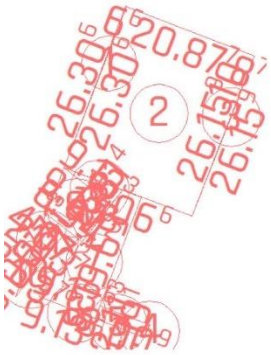
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Markt Ziemetshausen, Bebauungsplan “1. Erweiterung Straßenäcker“ des Marktes Ziemetshausen, vom 10.02.2025 der IB biobüro schreiber, Dipl.-Biol. Ralf Schreiber, Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm, Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651, Tel. mobil: 0163 71 69 073, Fax: 0321 23 928 946, Mail: bio.buero@gmx.de

Unterschriften

Balzhausen,	Ausgefertigt am.....
	
Gerhard Glogger, Architekt	1. Bürgermeisterin

Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche “1. Erweiterung Straßenäcker“, Markt Ziemetshausen

Eingriffsfläche E1 Baufläche WA - landw. Nutzfl. Ackerland – WA

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
EINGRIFFSFLÄCHE				
		1	0.5*(26.306*0.066)	0,864
		2	0.5* (26.306+26.159)*20.877	547,671
		3	0.5* (26.159+10.000)*0.087	1,564
		4	0.5*(0.027*2.191)	0,030
		5	0.5* (2.191+2.113)*8.009	17,233
		6	0.5*(0.089*9.136)	0,407
		7	0.5* (9.136+3.066)*19.697	120,182
		8	0.5*(9.133*2.814)	12,851
		9	0.5* (9.133+6.942)*7.224	58,063
		10	0.5*(6.007*2.037)	6,118
		11	0.5* (4.072+2.037)*6.713	20,507
			Summe	785,490
Summe				**785,490**
Gesamtsumme				**785,490**

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Grünland	785,0 m²
Eingriffsfläche gesamt E1		**785,0 m²**

Anlage 2 Berechnung der Ausgleichsläche “1. Erweiterung Straßenäcker“, Markt Ziemetshausen

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
AUSGLEICHSFLÄCHE				
		1	0.5*(46.306*15.403)	356,620
		2	0.5*(6.870*46.306)	159,051
		3	0.5*(21.030*41.823)	439,760
			Summe	955,431
Summe				**955,431**
Gesamtsumme				**955,431**

Ausgleichsfläche	**für E1**	**Grünland – landw. Nutzfläche**	**785,0 m²**
Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich			**425,00 m²**

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 1842 Teilfl.	Ziemetshausen	955,0 m²	1,0	955,0 m²

Ausgleichsfläche gesamt	**955,0 m²**
erforderliche Ausgleichsfläche Bebauungsplan “ “1. Erweiterung Straßenäcker“ Markt Ziemetshausen	**425,0 m²**