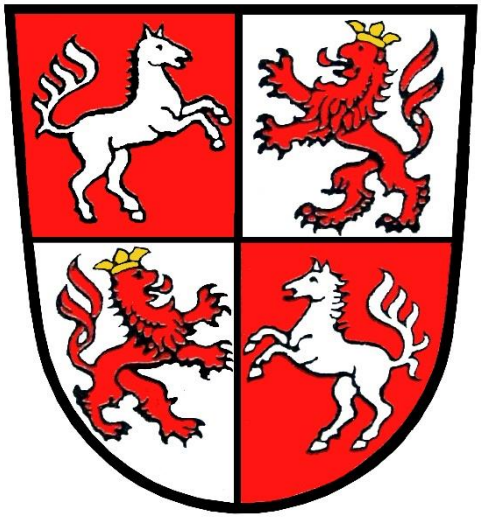
Markt Ziemetshausen

Landkreis Günzburg



Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich "1. Erweiterung Straßenäcker" Markt Ziemetshausen

Begründung mit 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

1 Vorbemerkung

2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes

3 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung

4 Art der geplanten Nutzung

5 Erschließung

6 Ver- und Entsorgung

7 Immissionsschutz

8 Naturschutz- und Landschaftspflege

9 Brandschutz

10 Bodendenkmalpflege

11 Überschwemmungsbereich – Zusam

12 Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

13 Altlasten

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

1 Vorbemerkung

Der Markt Ziemetshausen verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan.

Die plangegenständlichen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan sind im Flächennutzungsplan wie folgt vorgetragen:

Die Grundstücke sind im gültigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft vorgetragen.

2 Veranlassung der Änderung des Flächennutzungsplanes

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

Der Grundstückseigentümer 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 vorliegenden Bereich.

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

Mit dem Bebauungsplan im Parallelverfahren 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.

Der Aufstellungsbeschluss zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.10.2023 gefasst.

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Verfahren nach § 2 BauGB durchgeführt.

3 Städtebauliche Erwägungen und Ortsplanung

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.

4 Art der geplanten Nutzung

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.

5 Erschließung

Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Ortsstraße Auweg.

6 Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwässer sind über das gemeindliche Entwässerungssystem der gemeindliche Kläranlage zuzuleiten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen sollte, wenn möglich in den Untergrund versickert werden. Ist eine Versickerung nicht möglich, sind die Niederschlagswässer über das gemeindliche Entwässerungssystem zuzuleiten.

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

Die Stromversorgung wird von den LEW Lechwerken durchgeführt.

Für die Versorgung mit Telekommunikationsanlagen sind bei der Überarbeitung des Bebauungsplans, in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für deren Unterbringung vorzusehen.

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.

7 Immissionsschutz

Aus Immissionsschutzrechtlichen Gesichtspunkten wird folgende, sich in der Umgebung befindlichen, Gegebenheiten hingewiesen.

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.

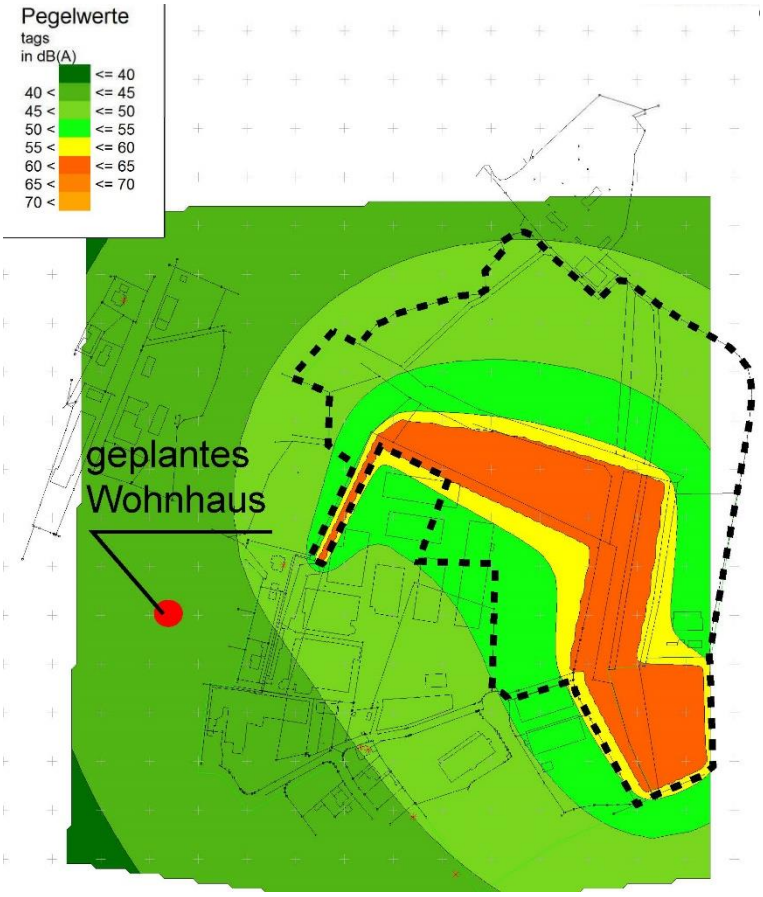
- **Tierhaltung auf Fl. Nr. 1844/2, Auweg 9**
  Auf der Fl. Nr. 1844/2, Auweg 9, befindet sich in einem Abstand von ca. 50 m an das Plangrundstück eine Tierhaltung mit einigen wenigen privaten Pferden sowie Rinder in geringem Umfang. Es ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen durch die Bewirtschaftung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

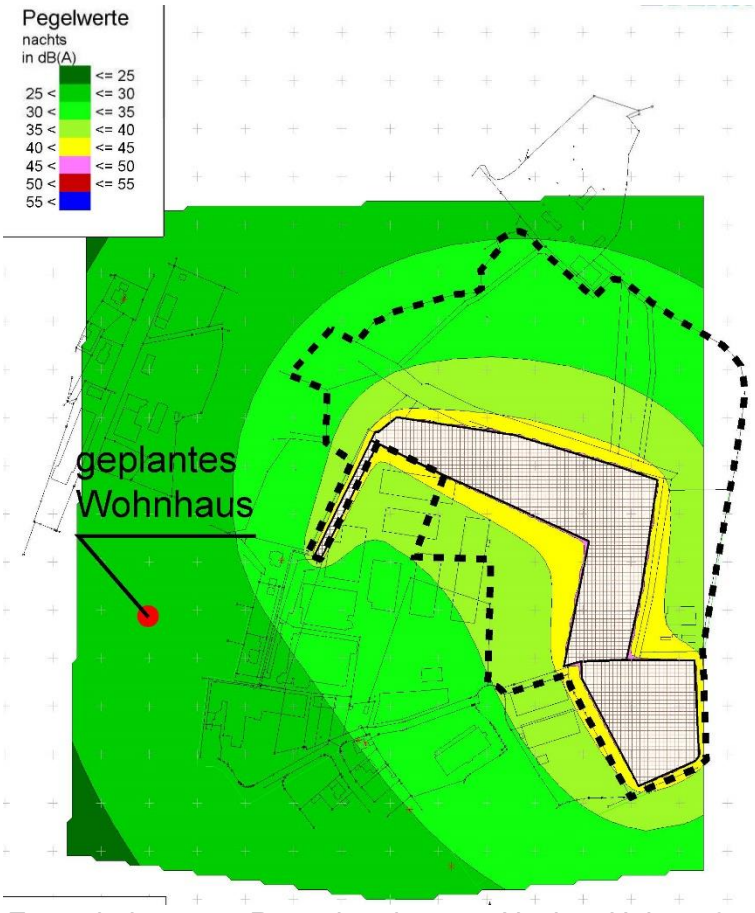
Schalltechnische Untersuchung - Schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Auweg II" in Ziemetshausen, Bezeichnung - LA05-174-G12-01, Stand 21.08.2017, des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg

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



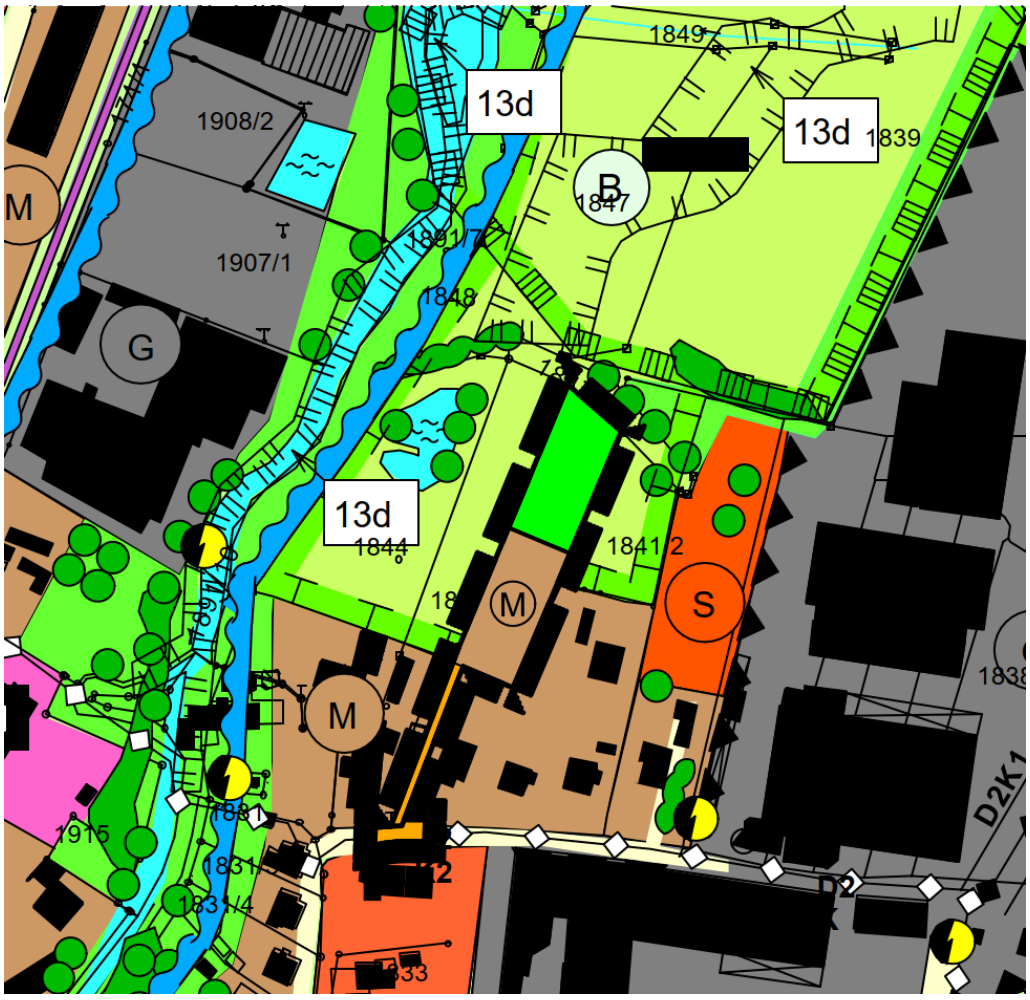
Zusatzbelastung - Rasterlärmkarten - Nachts, Höhe 5,2 m

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.

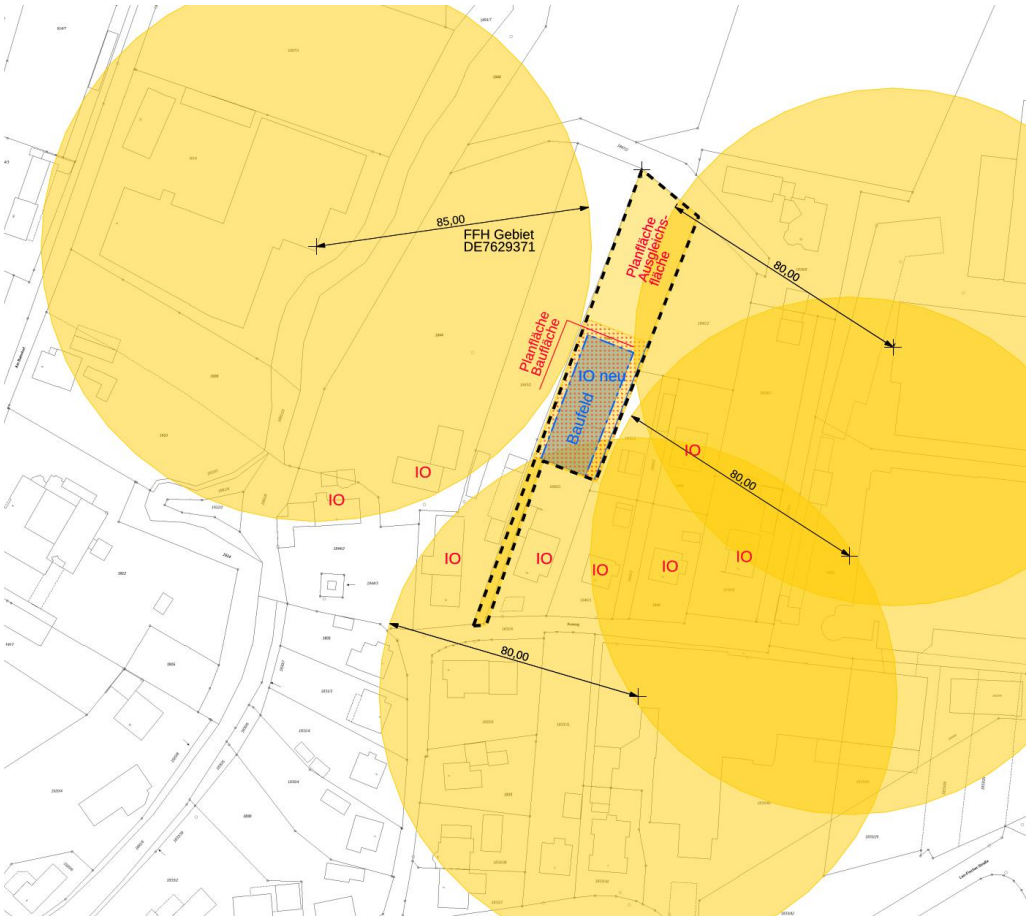
Hinsichtlich der Umgebenden Bebauung des Plangebiets als Mischgebiet wird das vorliegende Plangebiet aufgrund des Hinweises der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Günzburg dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet und ebenfalls auch als Mischgebiet festgesetzt.



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 Naturschutz und Landschaftspflege

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.

Durch die Ausweisung des Plangebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet in einem geringen Maße auch einen Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

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

Das Plangebiet stellt auf Grund ihrer seiner Lage, hinein in die freie 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 zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

9 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

10 Bodendenkmalpflege

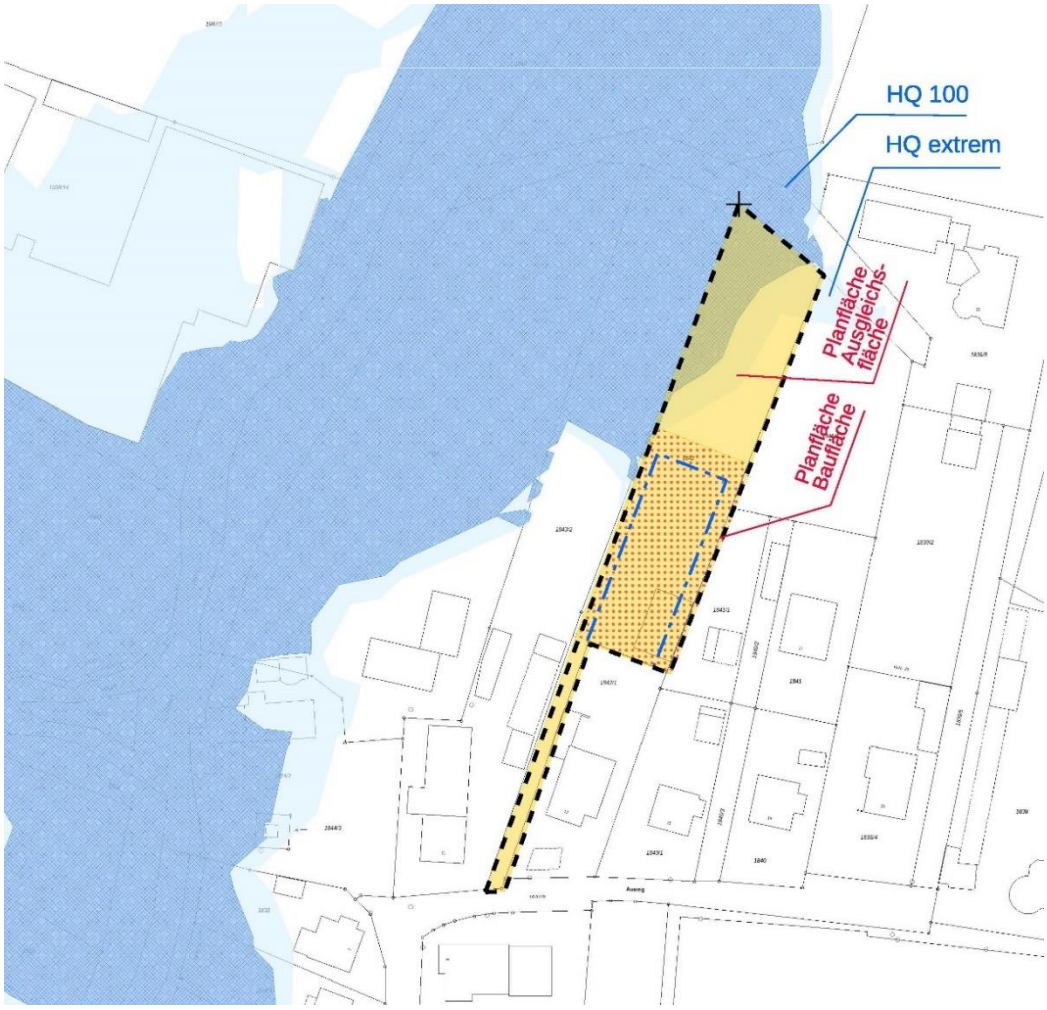
Es wird darauf verwiesen, dass entsprechend den gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes Bauarbeiten unterbrochen werden müssen und die weitere Vorgehensweise mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen ist, wenn Bodenfunde auftreten.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

11. 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)."

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.

12. 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.

13. Altlasten

Innerhalb der Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Untersuchungsräume sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

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 Eigentümer 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.

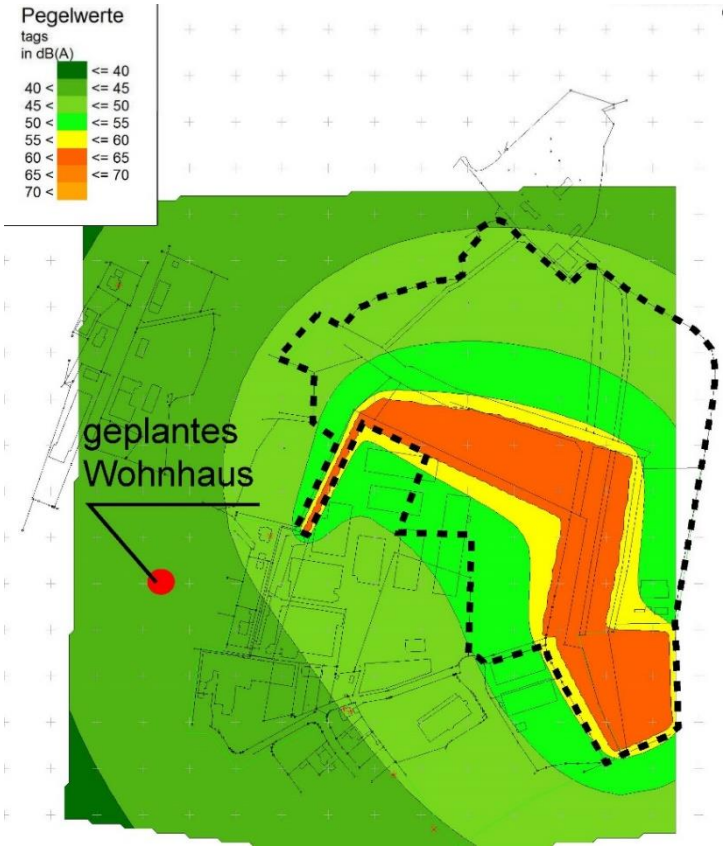
Im Westen schließen sich direkt unmittelbar Mischgebietsflächen an. Östlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 65 m des Gewerbegebiet "Auweg" Im Norden schließen sich landwirtschaftlich extensiv genutzten Grünlandflächen an. Das Plangrundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche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

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

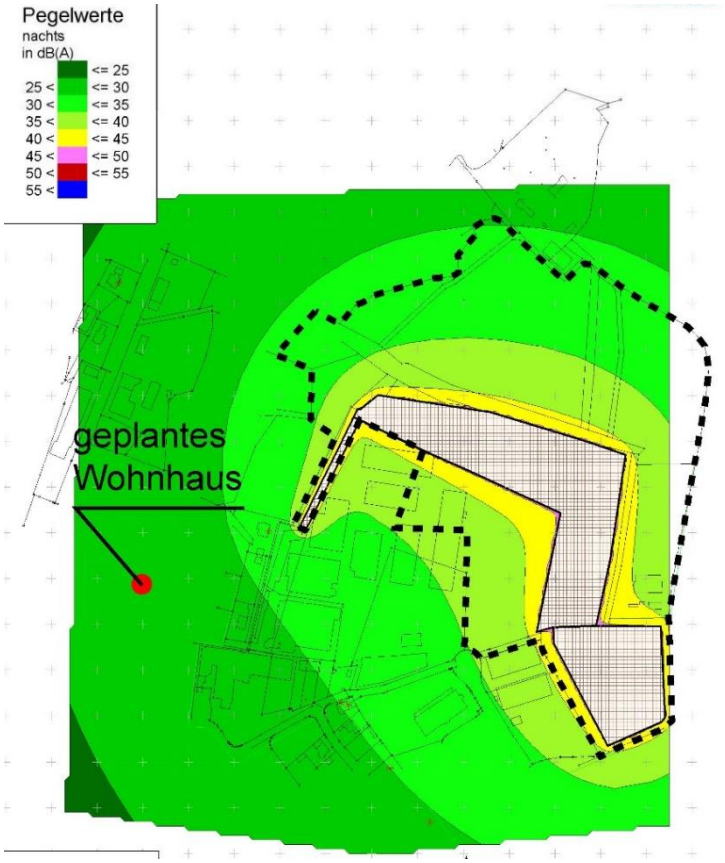
Schalltechnische Untersuchung - Schalltechnische Untersuchung zur Bebauungsplanänderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Auweg II" in Ziemetshausen, Bezeichnung - LA05-174-G12-01, Stand 21.08.2017, des IB BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Morellstraße 33, 86159 Augsburg

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



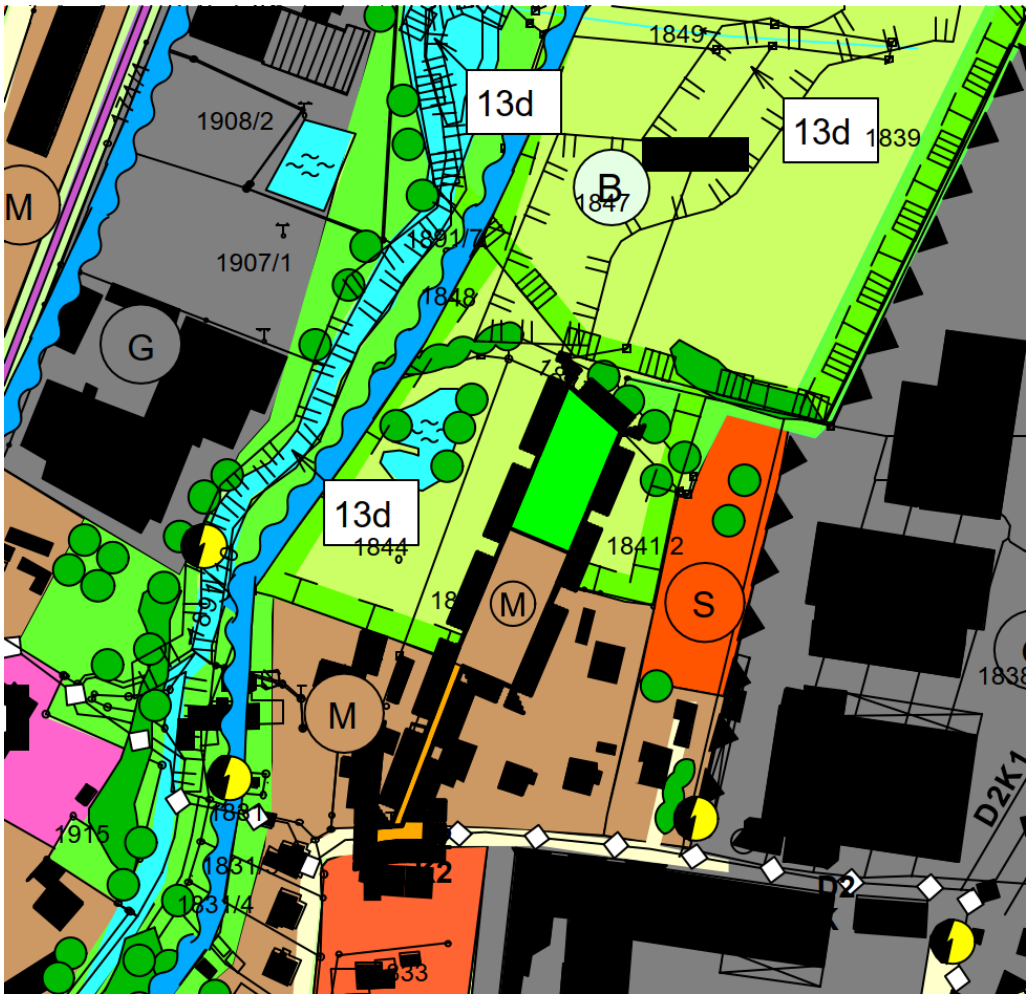
Zusatzbelastung - Rasterlärmkarten - Nachts, Höhe 5,2 m

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.

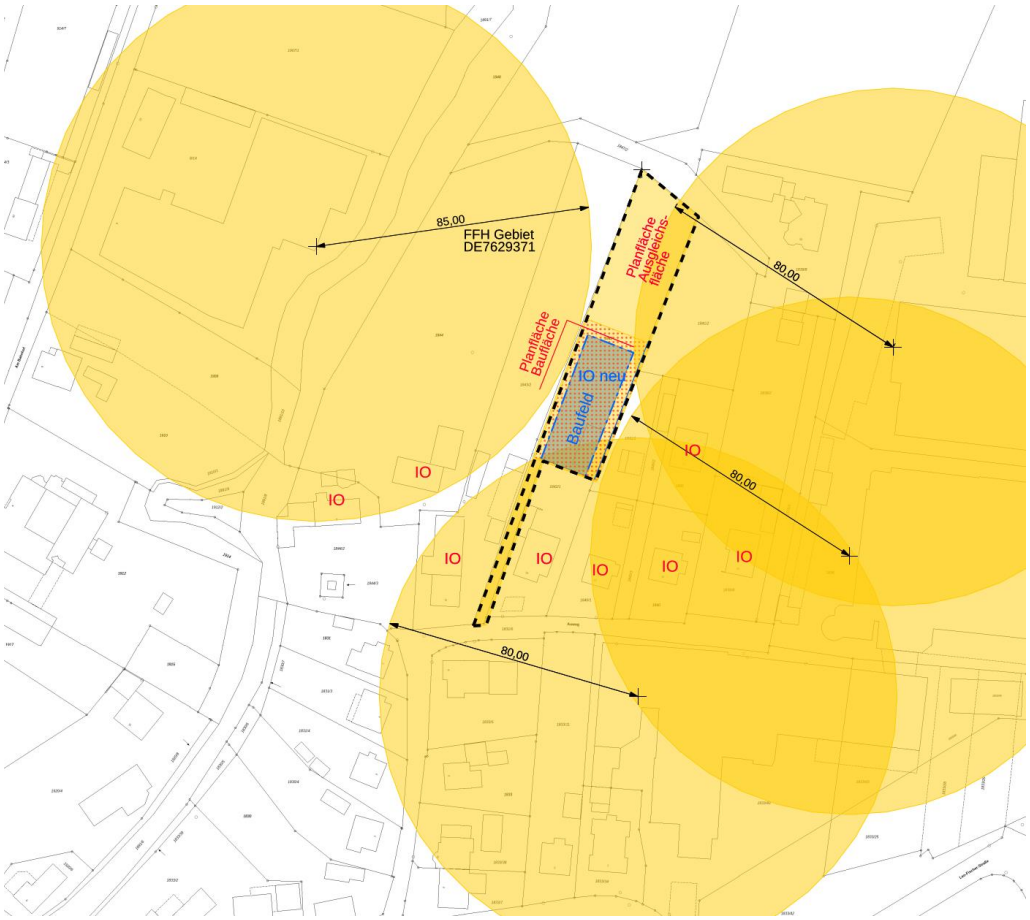
Hinsichtlich der Umgebenden Bebauung des Plangebiets als Mischgebiet wird das vorliegende Plangebiet aufgrund des Hinweises der Abt. Immissionsschutz des Landratsamtes Günzburg dem angrenzenden Mischgebiet zugeordnet und ebenfalls auch als Mischgebiet festgesetzt.



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.

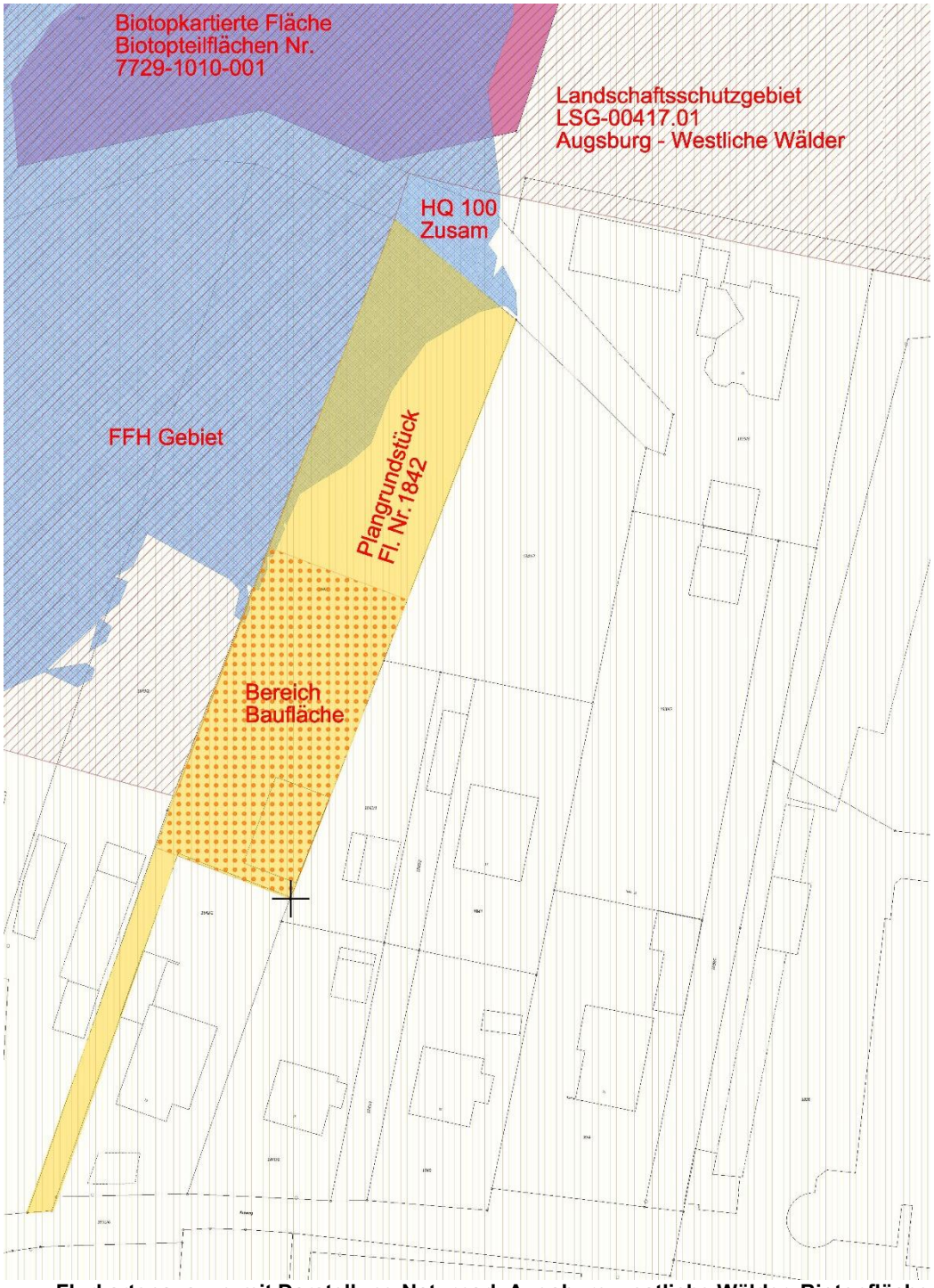
Landschaftsplan
Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

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 nördliche Ortsbereich des Marktes Ziemetshausen, das im Talraum der Zusam liegt. 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 extensiv genutzten Grünlandflächen an. Das Plangrundstück wird derzeit landwirtschaftlich als Grünlandfläche genutzt.

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 Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der 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 Erweiterungen der Bauflächen führen mit ihren baulichen Entwicklungen 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 Erweiterungen der Bauflächen führen zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.	Die Erweiterungen der Bauflächen verursachen 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	Die Baugebiete werden an die gemeindliche Abwasserentsorgung, mit Anbindung an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. 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 Günzburg einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.	Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers 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.

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.

2.3 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.

Als Verringerungsmaßnahme zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind im Plangebiet ausreichende Grünzonen mit naturnaher Gehölzbepflanzung anzulegen. Diese sind bezüglich der Ortsrandlage hin zur freien Landschaft ein wichtiges landschaftsprägendes Element.

Im Rahmen der nachfolgenden Bebbauungsplanverfahren sind die gemäß BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb oder außerhalb des Plangebiets bereitzustellen. Hier eignet sich im Besonderen die Anlage von Streuobstwiesen.

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

Das geplante Baugebiet "1. Erweiterung Straßenäcker", Markt Ziemetshausen als Allgemeines Wohngebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Ziemetshausen als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgetragen.

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.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden Erfahrungswerte aus umliegenden Bauleitplanverfahren herangezogen. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt.

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

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind entsprechende Kontrollen bezüglich der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen vorzugeben.

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.

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 auf der West- und Nordseite werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv

beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

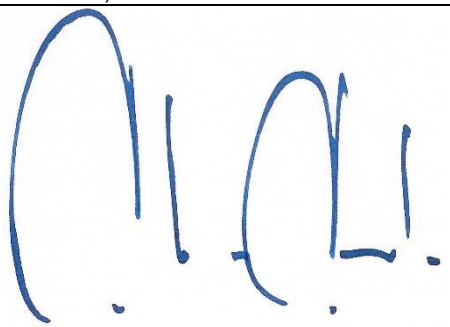
Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

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

Beteiligte Behörden und sonstige 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

Unterschriften:

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