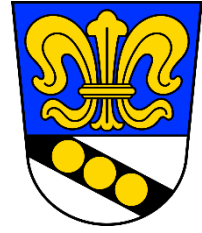


Gemeinde Waltenhausen
Rittlen 6
86381 Krumbach



Gemeinde Waltenhausen
Landkreis Günzburg
Mitglied der VG Krumbach

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„Südlich Tannengehaustraße“
in der Gemeinde Waltenhausen

Begründung

Stand: Entwurf
für die Verfahren nach §§ 3(2), 4(2) BauGB
05.05.2022

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den

Inhalt:

1.	Anlass und Ziel der Aufstellung	3
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	3
2.2	Lage und Umgebung des Planungsgebietes	3
2.3	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
2.4	Vorbelastungen im Planungsgebiet	4
2.5	Verkehr und Erschließung	5
3.	Bedarfsanalyse	6
3.1	Bevölkerungsentwicklung	6
3.1.1	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	6
3.1.2	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung	8
3.1.3	Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung	8
3.2	Haushaltsstrukturveränderung	9
3.3	Zusammenfassung	9
3.4	Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	9
4.	Planungsziele	11
4.1	Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung	11
4.2	Grünplanerische Ziele	11
5.	Planungskonzept	11
5.1	Städtebauliches und grünordnerisches Konzept	11
5.2	Bebauungsplankonzept	11
5.2.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.2	Stadtgestalt	12
5.3	Höhenentwicklung / Geländeverlauf	15
5.4	Entwässerung von Niederschlagswasser	15
5.5	Grünordnung	15
5.6	Hinweise	16
6.	Auswirkungen der Planung	17
6.1	Städtebau	17
6.2	Erschließung	17
6.3	Grünordnung	17
7.	Flächenbilanz	17
8.	Umweltbericht	18
8.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	18
8.2	Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	18
8.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
8.3.1	Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit	18
8.3.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
8.3.2	Schutzgut Boden / Fläche	20
8.3.3	Schutzgut Wasser	22
8.3.4	Schutzgut Luft / Klima	22

8.3.5	Schutzgut Landschafts- und Stadtbild	23
8.3.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
8.3.7	Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	24
8.3.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	25
8.3.9	Ausgleich	26
8.3.9.1	Naturschutz	26
8.3.9.2	Artenschutz	34
8.3.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	35
8.3.11	Zusätzliche Angaben	35
8.3.11.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	35
8.3.11.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	36
8.3.12	Allgemein verständliche Zusammenfassung	37

Anhang:

Anhang 1: Aussagen zum Artenschutz (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, saP)

Anhang 2: Geotechnischer Bericht Nr. 721 047, Baustoffprüfinstitut vom 23.07.2021

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Die Gemeinde Waltenhausen beabsichtigt südlich der Tannengehaustraße im OT Waltenhausen neues Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Die Gemeinde hat viele Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet auszuweisen.

In der Sitzung am 27.01.2022 wurde schließlich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6 ‚Südlich der Tannengehaustraße‘ gefasst.

2. Ausgangssituation

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten des OT Waltenhausen der Gemeinde Waltenhausen im Landkreis Günzburg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 23.175,34 m² (2,3 ha).

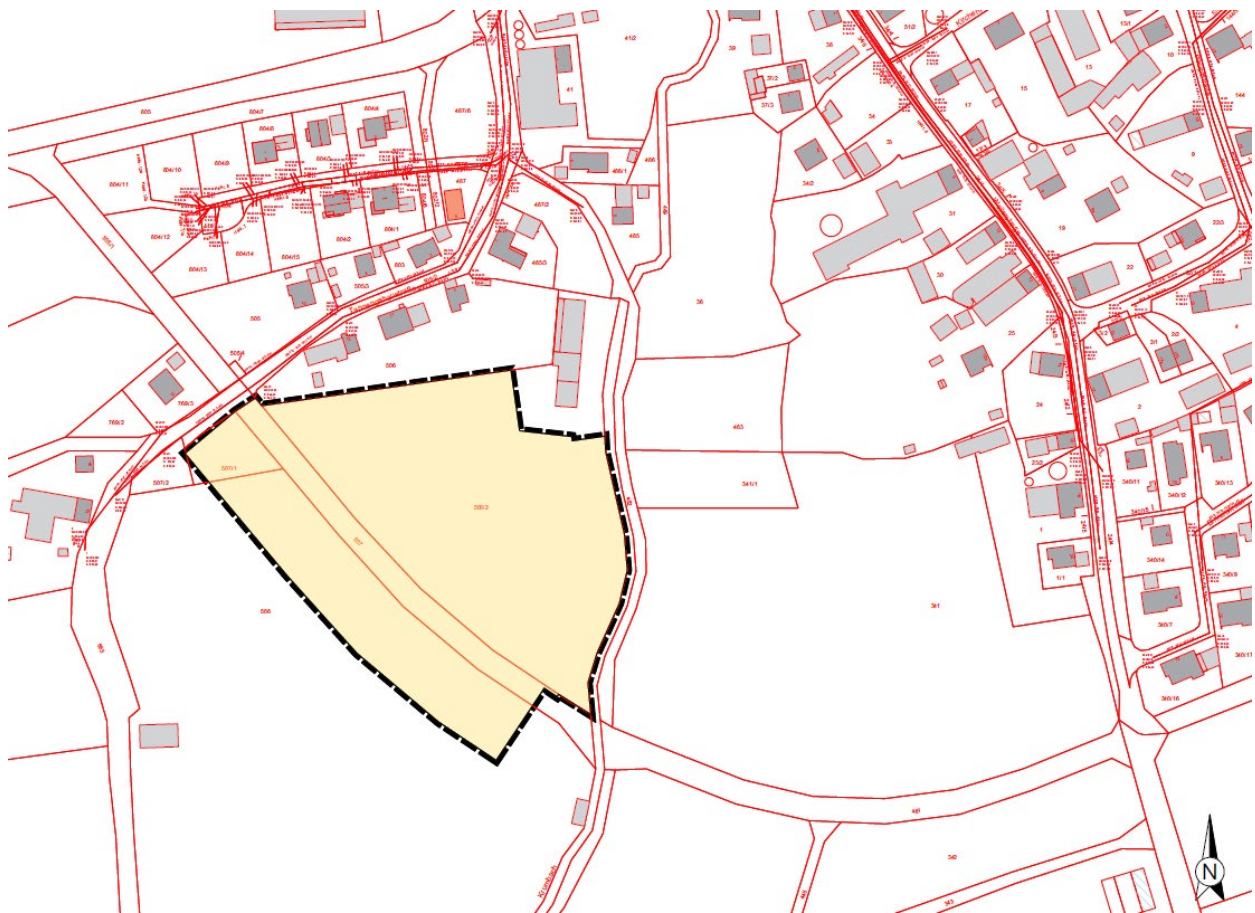


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurnummern 506/2, 507, 507/1 und 508, alle Gemarkung Waltenhausen. Die Grundstücke bzw. die Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde und werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Norden und westlich grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an. Im Osten grenzt zunächst der Krumbach an, es folgt landwirtschaftliche Nutzfläche und anschließend Wohnbebauung.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Waltenhausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Dieser ist nicht notwendig, wenn durch einen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung geordnet werden kann.

Der Bebauungsplan ist durch das Landratsamt zu genehmigen.

Bebauungspläne

Nordöstlich schließt der Bebauungsplan ‚Tannengehaustraße‘ an, weiter nördlich befindet sich der Bebauungsplan ‚Wohngebiet südlich der Kr GZ 13 – nördlich der Tannengehaustraße‘.

Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete im oder um das Planungsgebiet.

Biotopkartierung

Es befinden sich keine kartierten Biotope im oder um das Plangebiet.

Denkmaldaten

Es befinden sich lt. Bayerischem Denkmalatlas keine Denkmäler im oder um den Geltungsbereich.

Wasser

Es ist kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder einer Hochwassergefahrenfläche.

2.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

Im Südosten befindet sich eine Biogasanlage. Hierzu hat das Landratsamt Günzburg im Rahmen einer schriftlichen Scopinganfrage in seiner Stellungnahme vom 16.07.2021 bereits eine Beurteilung abgegeben:

„In südöstlicher Richtung befindet sich die nach BImSchG genehmigte Biogasanlage (Fl. Nr. 344). Die maßgeblichen Schallemittenten stellen hierbei die Motoren dar. Bezüglich der Luftverunreinigung stellen die Fahrsilos die größten Emittenten dar. Sowohl die Motoren als auch die Fahrsilos weisen einen geringeren Abstand zu dem bereits bestehenden Wohnbaugebiet auf, als zum geplanten Wohnbaugebiet. Zusätzlich liegt das bestehende Wohnbaugebiet in Hauptwindrichtung. Daraus ergibt sich, dass sowohl die Immissionsschutzrichtwerte des Schallschutzes als auch die zulässigen Geruchsstunden für das geplante Wohnbaugebiet voraussichtlich eingehalten werden können.“

Im Nordosten befindet sich eine Halle. Hier werden landwirtschaftliche Fahrzeuge untergestellt. Die Zufahrt liegt östlich der Halle (abgewandt vom Baugebiet) und verläuft nach Norden. Die beiden Stadel auf Flur-Nummer 508, südlich des Plangebietes, dienen als Lager. Die Landwirtschaft (Flur-Nummer 763/3)

gibt es nicht mehr. Das Grundstück unterliegt einer reinen Wohnnutzung.

Auf der nördlich angrenzenden Flur-Nummer 506 findet eine Geflügelhaltung statt. Auch hiervon können Geruchs- und Lärmemissionen ausgehen, welche von den Bewohnern zu dulden sind.

Georisiken

Es sind keine Georisiken (Erdfälle, Dolinen, Steinschlag, Rutschungen) bekannt.

Leitungstrassen

Westlich des Baugebietes und des Krumbachs verläuft die 20-kV-Freileitung A20/1D. Der Schutzbereich befindet sich beiderseits der Leitungsmittelachse mit jeweils 7,0m. In diesem Schutzbereich gelten folgende Auflagen und Hinweise:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.
- Sämtliche Baumaschinen, Werkzeuge, Baumaterialien, Geräte und Gerüste, die im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können.
- Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschlagen des Kranseiles in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort des Baukrans ist entsprechend zu wählen.
- Im Übrigen verweisen wir auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse.

2.5 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird von Norden her durch die Tannengehaustraße erschlossen. Im Inneren erfolgt die verkehrliche Erschließung über eine Ringstraße.

Südlich der privaten Ortsrandeingrünung ist ein Wiesenweg geplant.

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über einen Kanal gesammelt. Die Trasse verläuft in den Erschließungsstraßen über den östlichen Fußweg, quert den Krumbach und verläuft dann entlang des bestehenden Wirtschaftsweges. Der Kanal wird in der Tannengehaustraße an das bestehende Ortsnetz angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt. Der Regenwasserkanal liegt

ebenfalls in den Erschließungsstraßen und führt über den Fußweg ins Regenrückhaltebecken. Im Regenrückhaltebecken wird das Niederschlagswasser gepuffert und von dort mit einem Drosselabfluss in den Krumbach abgeleitet. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Krumbach ist genehmigungspflichtig und wird im Zuge der Erschließungsplanung beim Landratsamt beantragt.

Alle Baugrundstücke erhalten einen Schmutzwasser- und Regenwasseranschluss (Zisterne).

Die Trinkwasserversorgung ist ausreichend und wird sichergestellt.

3. Bedarfsanalyse

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche sowie abnehmende Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen)
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf)
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit)
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückentpotentiale für eine Innenentwicklung

3.1 Bevölkerungsentwicklung

3.1.1 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik Fürth geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 (Stand Dezember 2020, S. 4) für den Landkreis Günzburg von einer Bevölkerungszunahme von 2,5 - 7,5 % (zunehmend) aus. Demnach wird die Bevölkerung im Landkreis von 127.027 (2019) auf 132.200 (2039) Menschen um 4,1% zunehmen (Stand Dezember 2020, S. 8).

Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Waltenhausen in den Jahren 2010 bis 2019 zeigt, dass die Bevölkerung in Waltenhausen bisher gestiegen ist.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2010	685	- 20	- 2,8
2011	699	14	2,0
2012	700	1	0,1
2013	705	5	0,7
2014	699	- 6	- 0,9
2015	702	3	0,4
2016	704	2	0,3
2017	725	21	3,0
2018	731	6	0,8
2019	740	9	1,2

Abbildung 2: Bayerisches Landesamt für Statistik Fürth, Statistik kommunal 2020, Stand Juni 2021 (S. 6)

Auch bei den Einwohnerzahlen, die die Gemeinde Waltenhausen führt, ist in den letzten Jahren - 2010 bis 2020 (Stand jeweils 31.12.) - ein Wachstum zu verzeichnen.

Jahr	Einwohner gesamt	Veränderung zum Vorjahr	
		Anzahl	%
2010	703		
2011	698	-5	-0,71
2012	698	0	0,0
2013	705	+7	+1,00
2014	697	-8	-1,13
2015	700	+3	+0,43
2016	703	+3	+0,43
2017	721	+18	+2,56
2018	732	+11	+1,53
2019	739	+7	+0,96
2020	753	+14	+1,89

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung bis 2020 (Ergänzung zu Abb. 1; Quelle der Zahlen: VG Krumbach, Einwohnermeldeamt)

Die Bevölkerungsentwicklung der Ortsteile Waltenhausen, Hairenbuch und Weiler der Jahre 2010 bis 2020 lässt sich analog der oben gezeigten Statistik wie folgt darstellen:

Jahr	Waltenhausen		Hairenbuch		Weiler		Gesamt	
2010	482		103		118		703	
2011	473	-9	108	+5	117	-1	698	-5
2012	478	+5	104	-4	116	-1	698	0
2013	490	+12	104	0	111	-5	705	+7
2014	475	-15	103	-1	119	+8	697	-8
2015	476	+1	106	+3	118	-1	700	+3
2016	487	+11	100	-6	116	-2	703	+3
2017	503	+16	103	+3	115	-1	721	+18
2018	514	+11	103	0	115	0	732	+11
2019	522	+8	103	0	114	-1	739	+7
2020	541	+19	105	+2	107	-7	753	+14

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der einzelnen Ortsteile (Quelle: VG Krumbach, Einwohnermeldeamt)

Anhand der beiden Tabellen lässt sich insgesamt v.a. ab dem Jahr 2015 ein stetiges Wachstum verzeichnen.

3.1.2 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*
2019	740
2020	750
2021	760
2022	760
2023	760
2024	760
2025	770
2026	770
2027	770
2028	780
2029	780
2030	780
2031	780
2032	790
2033	790

In der Bevölkerungsvorausberechnung des Demographie-Spiegels für Bayern des Bayerischen Landesamtes für Statistik (Stand August 2021, S.5) ist für die Gemeinde Waltenhausen ein Bevölkerungswachstum prognostiziert. Demnach wird in der Gemeinde Waltenhausen im Jahr 2033 die Einwohnerzahl 790 Personen betragen. Dies bedeutet im Vergleich zum Jahr 2019 ein Bevölkerungswachstum von 6,76%.

Abbildung 3: Bevölkerungsvorausberechnung Gemeinde Waltenhausen (Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Waltenhausen, Berechnungen bis 2033, August 2021, S. 5)

3.1.3 Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung

Die bestehende Siedlungsdichte (EW/ha) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern. Dies lässt sich damit begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 850 bis 900 m² umfassen, in den Folgejahren auf 700 bis 750 m² verkleinern werden.

Zur Analyse der bestehenden Siedlungsdichte werden die bestehenden, relevanten Bebauungspläne und ihre aktuelle Bebauung herangezogen.

	Nr. 1	Nr. 4	Summen
Fläche (ha)	6,6	1,4	8,0
akt. Gebäude	41	14	55

Nimmt man an, dass sich in jedem Gebäude 1,25 Wohneinheiten (WE) befinden ergeben sich für diese Fläche 69 WE. Nimmt man weiter eine Belegungsdicht von aktuell 2,578 EW/WE an (siehe Kap. 3.2), so wohnen in dem Gebiet durchschnittlich 178 EW. Damit ergibt sich aktuell im Siedlungsgebiet von Waltenhausen eine Siedlungsdichte von 22 EW/ha.

Bei einem Anstieg der Bevölkerung um 50 EW bis zum Jahr 2033 ergäbe dies ein Bauflächenbedarf von **2,3 ha** (50 EW / 22 EW/ha).

Bevölkerung

Bevölkerung insgesamt	2019	740
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2026	770
Bevölkerung insgesamt - vorausberechnet	2033	790

Abbildung 4: Bevölkerungsveränderung Gemeinde Waltenhausen (Demographie-Spiegel für Bayern; Berechnungen für die Gemeinde Waltenhausen bis 2033; S. 8)

Nun kann man von einem leichten Anstieg der Siedlungsdichte auf 25 EW/ha ausgehen. Daraus ergibt sich dann für Waltenhausen ein Bauflächenbedarf von **2,0 ha** (50 EW / 25 EW/ha).

3.2 Haushaltsstrukturveränderung

Innerhalb des Planungszeitraumes wird ebenfalls mit einer Veränderung der Belegungsdichte zu rechnen sein. Die letzten Jahre zeigen, dass man mit einer durchschnittlichen Veränderung der EW/WE um 0,006 EW/Jahr rechnen kann.

Überträgt man diese Veränderung auf den Planungszeitraum von 14 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich diese bis zum Jahr 2033 auf 2,494 EW/WE ändern.

Jahr	EW	WE	EW/WE	Veränderung
2016	704	275	2,560	
2017	725	281	2,580	+ 0,020
2018	731	284	2,574	- 0,006
2019	740	287	2,578	+ 0,004
2033	Progn. 790		2,494	

Tabelle 3: Angaben aus Statistik kommunal 2021

Bei einer weiteren angenommenen Änderung von 0,084 EW/WE ergibt sich im 14-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von 287 WE ein Einwohnerequivalent von $287 \text{ WE} \cdot 0,084 \text{ EW/WE} = 24 \text{ EW}$. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 25 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **1,0 ha** Bauflächen (24 EW / 25 EW/ha).

3.3 Zusammenfassung

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	2,0 ha
Haushaltsstrukturveränderung	1,0 ha
Gesamt	3,0 ha

3.4 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

„Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotentiale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden (3.2 (B), LEP 2013).“

„Grund und Boden sind ein nicht vermehrbare Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. Einer Neuversiegelung von Flächen kann neben dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (vgl. 3.2) durch flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen (...) entgegengewirkt werden (3.1 (B), LEP 2013).“

Um diesen beiden Grundsätzen der Siedlungsentwicklung aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) aus dem Jahr 2013 gerecht zu werden, werden nun die aktuell im Gemeindegebiet zur Verfügung stehenden freien Bauflächen dem errechneten Prognosewert gegenübergestellt.

Die aktuell vorhandenen Baulücken bzw. bestehende Baulandpotentiale wurden mittels Flächenkataster, Luftbildern und einer Ortsbesichtigung aufgenommen. Die vorhandenen Baulücken befinden sich alle in Privatbesitz.

Aktuelle Baulücken in den Ortsteilen (eigene Erhebung):

Ortsteil	Leerstand	Bauplatz
Waltenhausen	2	8
Weiler	--	6
Hairenbuch	1	--
	3	14

Insgesamt befinden sich 17 Baulücken/leerstehende Gebäude im Gemeindegebiet von Waltenhausen. Nimmt man bei diesen Grundstücken eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 700 m² an, nehmen die Baulücken eine Fläche von **1,2 ha** ein.

Da jedoch aus Erfahrung nicht alle Flächen für eine Bebauung aktiviert bzw. realisiert werden können, kann von einer Aktivierungsquote von 30 bis 50 % ausgegangen werden. Das entspricht bei 17 Baulücken einem Potential von 5 - 9 Baulücken. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 700 m² entspricht dies einem Bauflächenpotential von **0,4 bis 0,6 ha**.

Stellt man nun den errechneten Wohnflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Bauflächenbedarf:	Bevölkerungsentwicklung	2,0 ha
	Haushaltsstrukturveränderung	1,0 ha
<i>abzügl.</i>	Bauflächenpotential	- 0,4 bis 0,6 ha
Gesamt		2,6 bis 2,4 ha

Bis zum Jahr 2033 ergibt sich folglich ein Bedarf an Wohnbauflächen von 2,4 bis 2,6 ha für das Gesamtgebiet der Gemeinde Waltenhausen.

→ Das geplante Baugebiet mit einer Gesamtfläche von 2,3 ha liegt somit unterhalb des ermittelten Bedarfs.

Des Weiteren wird immer wieder von der Gemeinde angefragt, ob Bereitschaft zum Verkauf leerstehender Grundstücke oder Gebäude besteht. Bis dato werden diese Anfragen verneint, weshalb aktuell der Gemeinde kein Bauplatz zur Verfügung steht. Im Gegensatz dazu hat die Gemeinde einige schriftliche Anfragen (rd. 30) von einheimischen wie auch auswärtigen Interessenten, ob Bauplätze zur Verfügung stehen. Diese Anfragen, vor allem auch die der Einheimischen, müssen aktuell von der Gemeinde verneint werden. Dies hat zur Folge, dass die Bauwilligen aus der Gemeinde abwandern und somit Kaufkraft für die Gemeinde verloren geht.

4. Planungsziele

4.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Ortsentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an den Bestand
- Schaffung einer Verkehrs Begrünung zur Strukturierung des Verkehrsraumes

4.2 Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer guten Durchgrünung des Straßenraumes
- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Minimierung der versiegelten Flächen im Plangebiet
- Schaffung einer Grünfläche entlang des Krumbachs zum Erhalt des Biotopverbunds

5. Planungskonzept

5.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Wohngebiet wird über Tannengehaustraße von Norden her erschlossen. Durch das Wohngebiet führt dann eine Ringstraße, welche im Inneren als Verkehrsberuhigt festgelegt wird.

Es ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung im Süden des Baugebietes geplant, so dass dadurch ein Puffer für das Wohngebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entsteht und gleichzeitig eine gute Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild stattfindet.

Folgende Hinweise sind im Zuge der städtebaulichen Erschließung bzw. der grünplanerischen Umsetzung zu beachten:

- zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

5.2 Bebauungsplankonzept

5.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Im gesamten Wohngebiet gilt als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) der Wert 0,35. Der Wert liegt unter der in §17 BauNVO festgesetzten Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete. Der Wert lässt dennoch eine großzügige Bebauung der Grundstücke zu. Gleichzeitig gewährleistet der Wert, dass ein Großteil der Fläche nicht Versiegelt werden darf. Somit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen.

Die Geschossflächenzahl mit 0,7 bleibt unter der in der BauNVO festgesetzten Obergrenze (1,2). Der Wert lässt aber trotzdem eine flexible Gestaltung der Gebäude zu und ist somit ausreichend bemessen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Geschossigkeit und der

Wandhöhen geregelt. Im gesamten Planungsgebiet werden zwei mögliche Geschossigkeiten zugelassen:

- II = E+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

Die Wandhöhen sind abhängig von der Dachform und werden im nächsten Punkt genauer erläutert.

5.2.2 Stadtgestalt

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Bei den maximal zulässigen Wohneinheiten wird folgende Unterscheidung getroffen:

WA 1:

Im WA 1 (dies entspricht der Bebauung in den äußeren Grundstücken) werden maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte zugelassen. Eine Einliegerwohnung dient dabei als eigenständige Wohneinheit.

WA 2:

Im WA 2 (dies entspricht der Bebauung der inneren Grundstücke) werden maximal sechs Wohneinheiten je Einzelhaus zugelassen, je Doppelhaushälfte werden maximal zwei Wohneinheiten zugelassen. Eine Einliegerwohnung dient dabei als eigenständige Wohneinheit.

Im Inneren des Gebietes sind aufgrund der Ausdehnung und der bestehenden Gegebenheiten flächenmäßig etwas größere Grundstücke entstanden. Um aber dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gerecht zu werden und um alle Wohnformen anbieten zu können soll hier die Möglichkeit geschaffen werden Mehrfamilienhäuser zu errichten. Durch die Festsetzung der max. sechs Wohneinheiten und die weiterhin bestehende Bindung an die Geschossigkeit und die max. zulässigen Wandhöhen kann dies hier auch im ländlichen Raum durchgeführt werden. Es entsteht ein homogenes Bild, ohne den Eindruck eines Wohnblocks zu hinterlassen. Zum Ortsrand hin wird die zulässige Bebauung abgestuft, da hier dann noch zwei Wohneinheiten zulässig sind und die Grundstücke und dadurch die Gebäude kleiner werden. Eine gute Durchmischung des Wohngebietes wird möglich, Grund kann optimal ausgenutzt werden und es besteht die Möglichkeit verschiedene Wohnformen (Einzelhaus, Doppelhaus und Wohnungen) anzubieten.

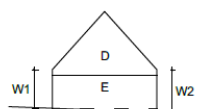
Gestaltung der Hauptgebäude

Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen und die Wandhöhen (WH) bestimmt.

Die WH sind durch folgende Werte definiert:

- bei II=E+D (SD 25°-40°)

$$WH_{\max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 4,75 \text{ m}$$



- bei II (SD, WD, ZD 18° - 28°)

$$WH_{\max.} = (W1 + W2) / 2 \leq 7,50 \text{ m}$$

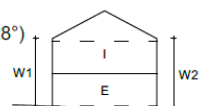


Abbildung 5: Schematische Darstellung der Gebäude

Auf der einen Seite entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Auf der anderen Seite wird durch die individuell festgesetzten maximalen Wandhöhen den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen, sowie der Ortsrandlage gerecht. Durch die an die Wandhöhen und Geschossigkeiten angepassten Dachneigungen wird auch gewährleistet, dass keine Überhöhung eines Gebäudes entsteht. Die maximale Firsthöhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem flachen Dach ist gleich der maximalen Firsthöhe eines Gebäudes mit E+D und steilem Dach. Durch die gleichen maximalen Firsthöhen ist das Bild im Wohngebiet gleichmäßig und kein Gebäude kann durch einen überhohen First herausstechen.

Die Dachformen und -neigungen werden wie folgt festgelegt:

Geschossigkeit	Dachform	Dachneigung
II = E+D	Satteldach (SD)	25° - 40°
II	Satteldach (SD)	18° - 28°
	Zeltdach (ZD)	18° - 28°
	Walmdach (WD)	18° - 28°

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit herzustellen.

Für Anbauten an Hauptgebäude entfallen die Festsetzungen zu Dachform, -neigung und -eindeckung. Für Anbauten, wie z.B. Wintergärten sind daher auch Glasdächer möglich.

Dachüberstände sind zulässig. Im Ortsgang bis 50cm und im Traufbereich bis 70cm.

Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° (Gebäude mit II=E+D) zulässig. Dies gilt bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Dachlänge. Es sind max. zwei verschiedene Breiten auf einer Dachhälfte zulässig. Vom Ortsgang ist ein Mindestabstand von 2,00m einzuhalten.

Wenn sich Dachgauben und Zwerchgiebel auf einer Seite befinden dürfen diese eine Gesamtbreite von 1/2 der Dachlänge haben.

Dies dient der harmonischen Gestaltung der einzelnen Gebäude und somit des gesamten Wohngebietes.

Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die an die ggf. schon an der Grenze errichteten Gebäude oder in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt sowohl für die Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes, wie auch für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade.

So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und der darauf abgestimmten Wandhöhen wird gewährleistet, dass es keine Überhöhung eines Gebäudes gibt und insgesamt ein homogenes Bild entsteht.

Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 1,00m einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 Metern eingehalten werden. So können Garagen und Nebenanlagen auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Abstand von 1,00 Meter zu öffentlichen Flächen gewährleistet, dass entlang von diesen öffentlichen Fahrbahnen, Gehwegen, Grünflächen aus keine ‚Mauerwirkung‘ durch Garagen und Nebenanlagen entsteht,

sondern diese zurückversetzt werden und die Ansicht offener ist. Durch den Stauraum von 5,00 Metern sind Stellplätze direkt auf dem Grundstück vorhanden. Je Wohneinheit müssen dies zwei Stück sein.

Bei Garagen und Nebengebäuden sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (18° - 40°)
- Zeltdach (18° - 28°)
- Walmdach (18° - 28°)
- Pultdach (3° - 10°)
- Flachdach nicht begehbar

Solaranlagen

Sonnenkollektoren sind zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut und zusammenhängend errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig. Zudem dürfen sie nicht reflektieren.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen und von ihnen keine Blendwirkungen ausgeht.

Wärmepumpen

Zur Beheizung von Wohngebäuden werden zunehmend Luftwärmepumpen eingesetzt. Beim Betrieb von Luftwärmepumpen besteht die Möglichkeit, die Anlagen nachts mit weniger Last zu fahren als tagsüber. Durch den Betrieb von Luftwärmepumpen können bei ungünstiger Aufstellung und durch tonhaltige Geräusche in der Nachbarschaft Immissionsrichtwertüberschreitungen der TA Lärm und somit schädliche Umwelteinwirkungen vor allem nachts an benachbarten Wohngebäuden nicht ausgeschlossen werden. Gerade in Wohngebieten treten häufig Nachbarbeschwerden beim Betrieb von Luftwärmepumpen aufgrund von Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten Wohnnutzungen auf. Um schädliche Umwelteinwirkungen durch evtl. geplante Luftwärmepumpen zu vermeiden, ist zur möglichen Errichtung von Luftwärmepumpen im Plangebiet eine Festsetzung aufzunehmen.

Weitere Informationen diesbezüglich enthält das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“, das 2018 vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegeben wurde.

Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, mindestens jedoch 3,00 m, einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entweder durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken ausgeführt werden. Die Errichtung von Mauern als Einfriedungen ist nicht zulässig.

Die Einfriedungen sind ohne Sockel herzustellen. Dies dient der Durchlässigkeit von Kleinlebewesen. Die Höhe der Zäune darf maximal 1,25m über Geländeoberkante betragen.

Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzanlagen zulässig. Diese dürfen höchstens 2,00m hoch sein und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien hergestellt sein.

Keller und Untergeschosse

Keller und Untergeschosse sind als wasserdichte Konstruktionen ausgeführt werden. Diese müssen gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet werden, sog. weiße oder schwarze Wanne.

5.3 Höhenentwicklung / Geländeverlauf

Das Gelände weist in West-Ost-Ausrichtung einen Höhenunterschied von 6,00 – 8,00 Metern auf. Für eine Bebauung werden Aufschüttungen und Abgrabungen notwendig. Um diese zu regeln und in geordnete Bahnen zu lenken wurden hier einige Festsetzungen getroffen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind entlang der Grundstücksgrenzen je bis zu 60cm erlaubt. Um die Höhendifferenz abzufangen dürfen in diesen Bereichen Stützmauern errichtet werden. Diese dürfen maximal 0,60m hoch sein. Wenn an einer Grenze eine gemeinsame Stützmauer entsteht, dann darf diese folglich 1,20m Höhe (Sichthöhe) haben.

Bei den Hauptgebäuden darf die Oberkante des FFB im Erdgeschoss maximal 0,50m über dem Niveau der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße liegen. Dies wird an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstücks gemessen.

Diese Regelungen sollen eine gute Bebaubarkeit der Grundstücke und Gestaltung der Außenanlagen gewährleisten und gleichzeitig verhindern, dass durch zu große Abgrabungen oder Aufschüttungen eine Überhöhung eines Grundstücks entsteht und durch Hohe Stützmauern die Nachbarn negativ beeinflusst werden.

5.4 Entwässerung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken und auf öffentlichem Grund ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Stellplätze (privat und öffentlich) sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und zu versickern bzw. an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen. So wird einerseits das in die Kanalisation einzuleitende Wasser geringer und andererseits ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Aufgrund des Geotechnischen Gutachtens (siehe Anhang 2) ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln. Im Zuge der Erschließung wird auf jedem Grundstück eine Zisterne errichtet. Diese hat mind. ein Rückhaltevolumen von 4,00 m³ und ein Speichervolumen von 6,00 m³ (insg. mind. 10,00 m³). Durch das Rückhaltevolumen kann das Regenwasser gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen, dauerhaft zu betreiben und zu warten.

5.5 Grünordnung

Grundsätzlich sind Freiflächen der Baugrundstücke und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes.

Begrünung der Baugrundstücke

Nicht bebaute Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Pflanzen zu wählen, Nadelgehölze werden ausgeschlossen.

Bei den Baugrundstücken sind nicht bebaute Flächen grundsätzlich als Grünflächen herzustellen bzw. zu bepflanzen. Pro 300,00 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dadurch wird gewährleistet, dass die versiegelte Fläche in Grenzen gehalten wird und für die Baugrundstücke eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

Besonderer Wert bei der Begrünung ist bei den südlich liegenden Baugrundstücken auf die Ortsrandeingrünung zu legen. Es dürfen ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher verwendet werden. Es ist eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten herzustellen. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Hierbei sind die Empfehlungen der Artenlisten zu beachten.

Die Erstpflanzung der Ortsrandeingrünung wird durch die Gemeinde vorgenommen. Danach geht die Baum-Strauch-Hecke in das Eigentum der Grundstücksbesitzer über. Dies beinhaltet auch die Pflege und notwendige Ersatzpflanzungen.

Des Weiteren wird dieser Grünstreifen bei der Ersterstellung durch die Gemeinde als kleiner Wall ausgebildet. So kann Hangwasser kontrolliert entlang des Walls abgeleitet werden. Die Grundstücke des Baugebietes werden so durch das abfließende Oberflächenwasser nicht belastet.

Dadurch wird als Ortsabrundung zur freien Landschaft hin eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern erzielt.

Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Osten ist für das Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Fläche inkl. Becken ist als Grünfläche herzustellen.

Für die Fläche des Regenrückhaltebeckens ist eine halbruderaler Gras- und Staudenflur mit standortheimischen Gräsern und Kräutern (Regio-Saatgut UG 16) mit einer 2-3-schürigen Mahd festgesetzt.

Die weitere Grünfläche wird als extensive Wiese mit 2-schüriger Mahd hergestellt, auf der Bäume und Sträucher in Gruppen gepflanzt werden.

In die Fläche, die als Straßenbegleitgrün hergestellt wird sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Hierbei ist die Artenliste 1 zu beachten.

5.6 Hinweise

Folgende Hinweise sind zusätzlich zu beachten und/oder einzuhalten:

Brandschutz:

- Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.
- Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ ist zu achten.
- Auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung, Stand Oktober 2018, sowie des Arbeitsblattes W 405 des DVGW ist zu achten.
- Es ist sicherzustellen, dass eine maximale Entfernung von 75 m Luftlinie zwischen den betreffenden Gebäuden an den Grundstückszugängen und der nächsten Löschwasserentnahmestelle gewährleistet ist.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Städtebau

- Schaffung neuer Wohnbauflächen mit Grünstreifen zur Strukturierung
- Berücksichtigung der Umgebung inkl. der infrastrukturellen Anbindung

6.2 Erschließung

- Schaffung von Straßen- und Verkehrsflächen für den motorisierten und den nicht-motorisierten Verkehr
- Sicherung einer wohngebietskonformen Erschließung

6.3 Grünordnung

- gute Begrünung der Baugrundstücke
- ausreichende Eingrünung des Planungsgebiets
- privat gestaltete Ortsrandeingrünung als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft

7. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen, Grünflächen (ÖG) und der Gesamtfläche des Gebietes.

Bauflächen	17.588,20 m ²
Erschließungsflächen (inkl. Fahrbahn, Gehweg, Straßenbegleitgrün, Wiesenweg)	3.903,80 m ²
ÖG (inkl. Fläche für RRB; ohne Ortsrandeingrünung (diese liegt auf Privatgrund und zählt daher zu den Grundstücken/Bauflächen))	1.684,00 m ²
Planungsgebiet gesamt	23.176,00 m²

8. Umweltbericht

8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Das Planungsgebiet liegt südlich der Tannengehaustraße im OT Waltenhausen. Es soll neues Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden. Die Gemeinde hat viele Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) auszuweisen.

8.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Waltenhausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan. Dieser ist nicht notwendig, wenn durch einen Bebauungsplan die städtebauliche Entwicklung geordnet werden kann.

Der Bebauungsplan ist durch das Landratsamt zu genehmigen.

Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete im oder um das Planungsgebiet.

Biotopkartierung

Es befinden sich keine kartierten Biotope im oder um das Plangebiet.

Denkmaldaten

Es befinden sich lt. Bayerischem Denkmalatlas keine Denkmäler im oder um den Geltungsbereich.

Aufgrund der siedlungsgünstigen Topographie des Planungsgebietes und der fehlenden flächendeckenden Aufnahmen in diesem Bereich fordert das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, dass grundsätzlich eine denkmalrechtliche Erlaubnis (gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG) beantragt werden muss.

8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

8.3.1 Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit

Immissionen

Bestand

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Es grenzt im Norden und Westen an bestehende Bebauung an. Östlich verläuft der Krumbach.

Emissionen des Gebietes gehen durch die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche aus.

Immissionen auf das Gebiet wirken durch die angrenzenden Nutzungen (Geflügelhaltung im Norden, Lagerhallen, landwirtschaftliche Flächen).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Öffentliche / private Grünanlagen
- Eingrünung des Geltungsbereiches
- Ausgleichsfläche im Osten, innerhalb Geltungsbereich

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan ist mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Das Gebiet wird über die Tannengehaustraße erschlossen. Eine temporär hohe Immissionsbelastung für die bestehenden Anwohner ist durch die Erschließungs- und Bauphase wahrscheinlich. Diese nimmt aber mit Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder ab.

Beeinträchtigung: hoch (temporär)

Es wird ein neues Wohngebiet ausgewiesen. In diesem sind Nutzungen nach § 4 Abs. 9 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Der hinzukommende Verkehr wird sich auf die neuen Anwohner in diesem Gebiet beschränken.

Beeinträchtigung: gering

Für das geplante Baugebiet ist mit Immissionen aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen (sowohl Bewirtschaftung der Flächen als auch best. Geflügelhaltung). Diese sind allerdings mit dem ‚ländlichen Wohnen‘ vereinbar und in einem ländlichen Raum ist damit auch zu rechnen. Die Immissionen, welche bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Flächen entstehen, sind von den Grundstückseigentümern zu dulden.

Beeinträchtigung: gering

ErholungBestand

Die Fläche der Baugrundstücke dient nicht der Erholungsnutzung, da es im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird. Im Osten befindet sich der Krumbach, entlang dessen führt ein Wirtschaftsweg Richtung Süden, hin zu freier Landschaft.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- öffentliche Grünfläche, naturnah gestaltet als Ausgleichsfläche im Osten entlang Krumbach

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche geht kein Bereich der Erholungsnutzung verloren. Durch die Schaffung der öffentlichen Grünflächen innerhalb des Planungsgebietes entsteht ein Aufenthaltsbereich direkt vor Ort. Die Erholungsfunktion auf das Schutzgut Mensch wird dadurch gestärkt.

Beeinträchtigung: gering

8.3.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (*Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) am 05.05.2022*). Diese Vegetation ist im Planungsgebiet nicht zu finden.

Schutzgebiete, Ökoflächen oder Biotop befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen
- Begrünung der Baugrundstücke
- Begrünung der Verkehrsfläche

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Reduzierung der Habitatmöglichkeiten durch Versiegelung und Bebauung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Beeinträchtigung durch die flächenmäßige Reduzierung steht eine Aufwertung durch naturnah zu gestaltende Grünflächen gegenüber. Da die Bestandsbedingungen durch die landwirtschaftliche Nutzung als nicht wertvoll beurteilt werden, stehen den Pflanzen und Tieren durch die Planung zwar weniger Habitate, diese aber qualitativ hochwertiger, zur Verfügung.

Für das Gebiet wurde ebenfalls eine saP-Relevanzprüfung (siehe Anlage) durchgeführt. Es werden keine Verbotstatbestände durch das Vorhaben ausgelöst.

Beeinträchtigung: gering

8.3.2 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Hochfläche der Südlichen Frankenalb.

Im Planungsgebiet kommen folgende zwei Bodentypen vor:

1. Fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) → westlicher Teil
2. Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) → östlicher Teil

Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet (*Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, am 05.05.2022*):

- a) Standortpotential für die natürliche Vegetation
→ nicht bewertet

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

→ nicht bewertet

c) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden:

→ nicht bewertet

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überformt. Im Geltungsbe-
reich ist der Boden nahezu unversiegelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen;
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, so weit möglich;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):

- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen.

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Grundstücke,
ihre Bebauung und die Verkehrsflächen.

Versiegelungsbilanz:

Art der Nutzung	Fläche (m ²)	Versiegelungsgrad	neu versiegelte Fläche (m ²)
Bauflächen	17.588,20	0,35	6.155,87
Wiesenweg	706,59	0,0	0,00
Verkehrsfläche inner- halb Begrenzungslinie	+ 3.197,21	1,0	3.197,21
Verkehrsflächen ges.	3.903,80		
Grünflächen (ÖG)	1.684,00	0,0	0,00
Gesamtfläche	23.176,00		9.353,08

Insgesamt werden somit max. 9.353,08 m² bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt. Die zusätzliche Ver-
siegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen werden insgesamt als ver-
träglich beurteilt. Natürliche Bodenfunktionen gehen zwar, zumindest zeitweise, verloren, stellen sich
aber in den geplanten Grünflächen und in den nicht versiegelten Bereichen (Gartenbereichen) der Grund-
stücke wieder ein.

Beeinträchtigung: mittel

8.3.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich grenzt der Krumbach an. Das Planungsgebiet fällt von West nach Ost hin ab. Das Gebiet liegt zwischen 554 und 543 m ü. NN. Im Bericht der geotechnischen Untersuchung ist zu erkennen, dass ein Wasserzutritt spätestens nach 150cm unter GOK erfolgt (*Geotechnischer Bericht Nr. 721 047, Baustoffprüfinstitut vom 23.07.2021*).

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke
- Wasserdurchlässige Beläge
- Einbau von Zisternen zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser
- öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken
- baurechtliche Genehmigung im 60-Meter Bereich des Krumbachs

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gesammelt und gedrosselt abgegeben. Ein Großteil des Niederschlagswassers wird gespeichert und kann für Brauchwasserzwecke verwendet werden (z.B. zum Garten gießen). Das anfallende Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen wird im Regenrückhaltebecken gepuffert und von dort gedrosselt an den Krumbach abgegeben.

Auf den Baugrundstücken ist die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, so dass hier die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser entsteht. So ist eine optimale Nutzung des Wassers vor Ableitung möglich.

In den Krumbach wird nicht eingegriffen. Der Unterhalt wird durch den östlich angrenzenden Wirtschaftsweg weiter gewährleistet. Zudem ist im 60-Meter-Bereich des Krumbachs für alle Bauvorhaben eine Genehmigung notwendig.

Beeinträchtigung: gering

8.3.4 Schutzgut Luft / Klima

Bestand

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand hat das Planungsgebiet im Bereich seiner unversiegelten Flächen eine gewisse Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Die Luftschadstoffbelastung durch angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist verträglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von GRZ
- Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung;

- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):

- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die geplante Bebauung von bisher unversiegelten Flächen wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus, da die Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion reduziert wird. Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der festgesetzten öffentlichen Grünfläche entlang des Krumbach (Frischluftschneise) und direkt angrenzender freier, offener Landschaft bleiben die mikroklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen minimal.

Beeinträchtigung: gering

8.3.5 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Bestand

Im Süden und Osten ist das Landschaftsbild geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Osten grenzt der Krumbach an. Im Norden und Westen grenzt bestehende Bebauung an.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe;
- Begrünung der einzelnen Baugrundstücke

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Bebauung anstatt den landwirtschaftlichen Flächen hat Einfluss auf das Landschaftsbild. Zudem verändern auch die Geländemodellierungen das Landschaftsbild. Diesen negativen Auswirkungen soll durch geregelte Gebäudehöhen entgegengewirkt werden. Östlich der Baugrundstücke wird eine Ausgleichsfläche erbracht. Hier wird eine naturnah gestaltete Grünfläche mit Baum-Strauch-Bepflanzung und Regenrückhaltebecken hergestellt. Durch die Ortsrandeingrünung im Süden erfolgt eine gute Einbindung des Planungsgebiet in die Landschaft.

Beeinträchtigung: gering

8.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es befinden sich keine Denkmäler (Boden-, Bau-, Natur-, usw.) im und um das Planungsgebiet. Laut Aussage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege liegt das Planungsgebiet in einer siedlungsgünstigen Topographie, welche Bodendenkmäler vermuten lässt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bundesbodenschutzgesetz (DSchG):

-denkmalrechtliche Erlaubnis für jegliche Eingriffe im Planungsgebiet notwendig (nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG)

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Aufgrund der archäologischen Baubegleitung bei den Erschließungsmaßnahmen wird die Beeinträchtigung minimiert.

Beeinträchtigung: gering

8.3.7 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Beeinträchtigung	Beurteilung
Mensch Immissionen	- Öffentliche / private Grünflächen - Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche - Ausgleichsfläche im Osten, innerhalb Geltungsbereich	- temporär hoch durch v.a. Verkehr in der Bauphase	
		- gering durch Anliegerverkehr (allgemeines Wohngebiet)	
		- gering; Belastungen durch u.a. Landwirtschaft sind im ‚ländlichen Raum‘ bekannt	
Erholung	- öffentliche Grünfläche, naturnah gestaltet als Ausgleichsfläche im Osten entlang Krumbach	- gering; kein Verlust von Erholungsverlust	
Tiere / Pflanzen	- Festsetzung von naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen - Begrünung der Baugrundstücke - Begrünung der Verkehrsfläche	- gering; weniger, aber qualitativ hochwertigere Habitate	
Boden	- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Fläche - Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden	- mittel; Versiegelung bisher unversiegelter Flächen; Natürliche Bodenfunktionen gehen verloren, können sich aber in unversiegelten Grünflächen und Gartenbereichen wieder einstellen	
Wasser	- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke - Wasserdurchlässige Beläge - Einbau von Zisternen zur	- gering; Niederschlagswasser wird, soweit möglich vor Ort gesammelt und verwendet bzw. vor Ort versickert; Versiegelung muss so gering wie	

	Zwischenpufferung von Niederschlagswasser - öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken - baurechtliche Genehmigung im 60-Meter-Bereich des Krumbachs	möglich gehalten werden; kein Eingriff in den Krumbach	
Luft/Klima	- Festsetzung GRZ - Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung - Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas	- gering; Frischluftschneise entlang Krumbach wird freigehalten	
Landschafts-/Stadt- bild	- Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen - Begrünung der einzelnen Baugrundstücke	- gering; gute Einbindung des Baugebietes durch Ortsrandeinpflanzung	
Kultur-/Sachgüter	- denkmalrechtliche Erlaubnis für jegliche Eingriffe notwendig	- gering	

Zeichenerklärung:

	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

8.3.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln. Eine Strukturanreicherung und Verringerung des Stoffeintrags können bei gleichbleibender intensiver Nutzung ausgeschlossen werden. Allerdings würde eine Versiegelung des Schutzgutes Boden entfallen. Eine Ortsteil-, Gemeindeentwicklung wäre bei Nichtdurchführung für die Gemeinde nicht möglich.

8.3.9 Ausgleich

8.3.9.1 Naturschutz

Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Durch die Planung werden ca. 0,9 ha bisher unversiegelten Bodens (siehe Versiegelungsbilanz unter Punkt 9.3.2) durch zusätzliche Verkehrsflächen, Bebauung, Stellplätze, etc. neu versiegelt. Insgesamt hat der Bebauungsplan einen Umgriff von ca. 2,3 ha. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021, ermittelt.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Schutzgut	Bestand	Bewertung / naturschutzfachliche Bedeutung
Arten und Lebensräume	Intensivgrünland	gering
Boden und Fläche	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	mittel
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen, Gewässer mit hohem Grundwasserstand	mittel
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen	mittel
Landschaftsbild	bisheriger Ortsrandbereich	mittel

Insgesamt kann das Gebiet mit einer naturschutzfachlich **mittleren Bedeutung** eingestuft werden.

Anhand des Leitfadens kann hier die Bewertung pauschal mit **8 WP** (Wertpunkten) erfolgen. Eine differenzierte Abgrenzung ist nicht erforderlich.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Bei Einstufung in naturschutzfachlich mittlere Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ.

GRZ = **0,35**

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt oder vertraglich vereinbart) und ihre positive Wirkung prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs, Umsetzung im vorliegenden Bauleitplan (KEINE Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten und Lebensräume	Erhalt und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgegenstände gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht vorhanden	
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeintrag	☒	☐
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	nicht vorhanden	
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	nicht vorhanden	
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	nicht vorhanden	
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Boden und Fläche	Erhalt und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	nicht vorhanden	
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐

	Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	☒	☐
	schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	allg. Stand der Technik	
	Erhalt von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades • effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) • geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse • höherer Bebauung (höhere GFZ)	☒	☐
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung • Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen • effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, ...)	☐	☒
	Reduzierung von Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	☐	☒
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen • effiziente interne und externe Verkehrserschließung • effiziente technische Infrastruktur	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung • Vermeidung von Verkehrsmitteln durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	☐	☒
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)	☒	☐
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	☒	☐
Landschaftsbild	Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente	☒	☐

	auszeichnen: • naturnahe Gewässerufer • markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) • Waldränder – einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen • Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen		
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	☒	☐

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs, Umsetzung im vorliegenden Bauleitplan (Anrechnung beim Planungsfaktor)

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten und Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)	☒	☐
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	☒	☐
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	☐	☒
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	☐	☒
	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	☒	☐

	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☒	☐
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	☐	☒
	dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☐	☒
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	☒	☐
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☒	☐
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☒	☐

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder	Biotopverbund zwischen Siedlungsrand und freier Landschaft; Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches	Festsetzung in BP
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen	Öffentliche und private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Beeten, Sträuchern und Bäumen für Tiere und Pflanzen einen wichtigen Lebensraum darstellen. Die urbanen Grünflächen stellen außerdem vielfältige Ökosystemleistungen für den Menschen bereit. Sie sorgen für frische Luft, bieten Möglichkeiten zur Naturerfahrung oder dienen der Bevölkerung zur Erholung.	Festsetzung in BP
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen	Lebensraum für Tiere und Pflanzen; Ökosystem und Biotopverbindung	Festsetzung in BP
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens, Belassen des Niederschlagswasser an Ort und Stelle, keine Ableitung in Kanalsystem	Festsetzung in BP
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP
Summe (max. 20 %)		20 %

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor hier mit -20% angesetzt (max. -20% möglich).

Der Ausgleichsumfang der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgenden Matrix:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	x	Wertpunkte BNT/m ² Eingriffsfläche	x	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	-	Planungsfaktor
------------------	---	-----------------	---	--	---	---	---	----------------

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ergibt sich analog der Matrix folgender Ausgleichsbedarf:

48.142,08 WP	=	21.492,00 m ²	x	8 WP/m ²	x	0,35	-	20 %
---------------------	---	--------------------------	---	---------------------	---	------	---	------

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls wird im Umweltbericht begründet dargelegt.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbilds einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

In der vorliegenden Bauleitplanung besteht kein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild. Durch die Grünordnung und die Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand wird das Landschaftsbild nicht relevant negativ beeinflusst.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches entsteht innerhalb des Planungsgebietes eine Ausgleichsfläche.

Nr.	Ausgangszustand			Prognosezustand			Aufwertung		Ausgleichsumfang WP
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP*	WP	Fläche	
1	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	B313	Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten – alte Ausprägung	9	6	1.300	7.800
2	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches	8	5	1.678	8.390

					Grünland				
3	G11	Intensivgrünland (genutzt)	3	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausprägung)	11	8	4.000	32.000
Summe Ausgleichsumfang									48.190
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag									

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsbedarf	51.151 WP
Summe Ausgleichsumfang	48.190 WP
Differenz	2.961 WP

Es bleiben nach der Umsetzung 2.961 WP übrig, die für andere Maßnahmen genommen werden können oder dem Ökokonto, welches angelegt werden soll, gutgeschrieben werden können.

Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

- Allgemeine Vorgaben

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

Die Flächen auf denen die Maßnahmen stattfinden befinden sich alle im Besitz der Gemeinde Waltenhausen, daher ist keine unbeschränkte Dienstbarkeit oder dingliche Sicherung notwendig.

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierzu fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten
- die Fläche einzuzäunen (temporäre Zäune zur Sicherung des Aufwuchses ist zulässig, hier v.a. Biber-schutz)
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel einzubringen
- standortfremde Pflanzen zu verwenden
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige landwirtschaftliche Nutzungen
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen

Im Bereich der Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden. Ein entsprechender Nachweis ist der UNB nach Abschluss der Maßnahme vorzulegen.

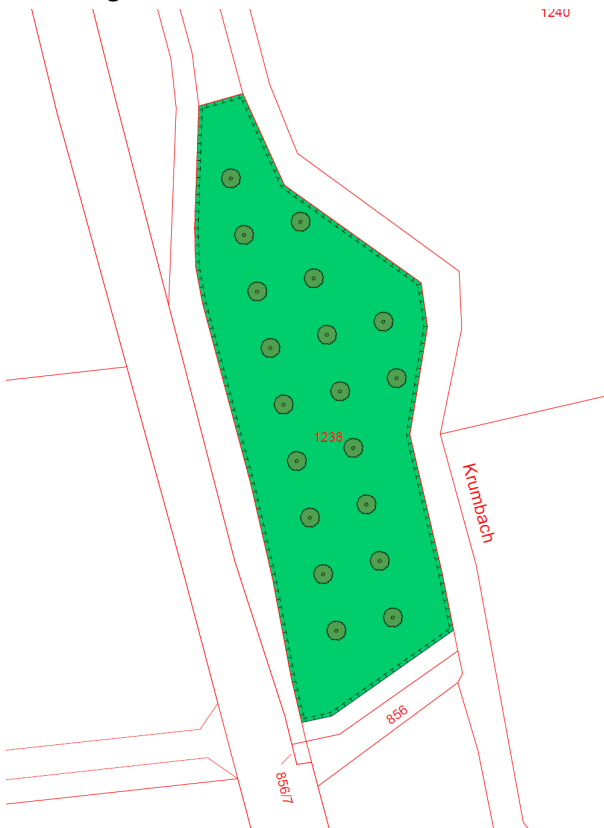
- Ausgleichsmaßnahme 1 und 2:



Diese Maßnahmen finden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt. Zum einen werden Baumgruppen mit einheimischen, standortgerechten Arten gepflanzt (Nr. 1). Diese dienen der naturnahen Gestaltung der öffentlichen Grünfläche im Osten des Baugebietes. Sie dienen dem Biotopverbund entlang des Krumbachs und stellen zugleich die Eingrünung des Ortsrandes von Osten her dar. Zum anderen wird Nutzung unter den Bäumen extensiviert (Nr. 2). Es soll ein extensiv genutztes, artenreiches Grünland entstehen. Dazu wird, nach Fertigstellung der Erschließung des Baugebietes, Grünland mit Regio-Saatgut angesät. Die Pflege erfolgt mit einer 2-schürigen Mahd (1. Mahd ab Mitte Juni; 2. Mahd im Herbst (Ende September – Mitte Oktober)).

Abbildung 6: Ausgleichsmaßnahme Nr. 1 und 2 (ohne Maßstab)

- Ausgleichsmaßnahme 3:



Diese Maßnahme wird außerhalb des Planungsgebietes auf der Fläche mit der Flur-Nummer 1238 (Gemarkung Waltenhausen) durchgeführt. Diese Fläche hat eine Größe von 4.178 m², davon sind im Süden der Fläche schon 178 m² für eine vorherige Maßnahme verbraucht, so dass 4.000 m² für den jetzigen Ausgleich übrigbleiben.

Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese mit artenreichem Extensivgrünland angelegt. Hierzu werden autochthone, heimische Obstbäume gepflanzt. Die Flächen werden im Anschluss ebenfalls mit Regio-Saatgut hergestellt. Die Mahd erfolgt auch hier 2-schürig (1. Mahd: Mitte Juni; 2. Mahd: Ende September – Mitte Oktober). Da die Fläche unter den Obstbäumen gemäht wird, wird für die Obstbäume ein Pflanzabstand von 12m gewählt.

Abbildung 7: Ausgleichsmaßnahme Nr. 3 (ohne Maßstab)

8.3.9.2 Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde untersucht, inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der VS-RL und der FFH-RL erfüllt sind. Die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde ermittelt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Zusammenfassend brachte das Gutachten (*siehe Anhang 1*) folgendes Ergebnis:

Um Gefährdungen der vorhandenen Population zu vermeiden, werden Vermeidungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchgeführt:

Vermeidungsmaßnahmen:

- Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September)
- Minimierung des Arbeitsumfeldes zum Schutz der anliegenden freien Landschaft als Tierlebensraum
- Errichtung der Straßenbeleuchtung unter Berücksichtigung des Leitfadens 'Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, Handlungsempfehlungen für Kommunen' des Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV), Sept. 2020 zu berücksichtigen. Aktuell abrufbar unter: http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/stmuv_natur_0025.htm
- Erstellen der Ortsrandeingrünung als neues Jagd- und Nahrungshabitat für z.B. Fledermäuse, Vögel, Insekten und als Bruthabitat für Vögel
- Herstellen einer naturnah gestalteten Grünfläche mit Regenrückhaltebecken entlang des Krumbachs (Erhält den Biotopverbund entlang des Baches und bildet ein neues Jagd-, und Nahrungshabitat)
- Anbringen eines Biberschutzes bei Neupflanzungen im Bereich der östlichen, öffentlichen Grünfläche mit Regenrückhaltebecken (Vermeidung von Problemen hinsichtlich Biberaktivitäten)

CEF-Maßnahmen:

Es ist eine Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) hinsichtlich der Feldlerche notwendig. Auch andere offenlandbrütende Arten können von dieser Maßnahme profitieren.

Die Maßnahme wird durchgeführt auf der Flur-Nummer 759, Gemarkung Waltenhausen. Es handelt sich hier um rd. 190m einer aktuell als Wiesenweg gewidmeten Fläche. Dieser Teilbereich des Weges wird allerdings nicht mehr als solcher genutzt. In der Umgebung sind ackerbaulich genutzte Flächen vorhanden.

Es werden folgende Maßnahmen festgelegt:

- Umwidmung der Fläche
- Erstmalige Ansaat der Fläche mit Ackerwildkräutern.
- Im Spätherbst (Mitte November) Mahd und Grubbern/Aufreißen in Teilbereichen, um Rohbodenflächen zu schaffen. Hierbei werden 2 Stellen, je auf einer Länge von 20 Metern, hergestellt. Je nach Beschaffenheit sollte Sand aufgetragen werden.
- Etwa alle 2 Jahre wird die Lage der Flächen für die Herstellung der Rohbodenflächen wechseln
- An der Einmündung des ‚Weges‘ muss eine Absperrung aufgestellt werden, um sicherstellen zu können, dass nicht in den Weg hineingefahren wird.

Alle festgelegten Maßnahmen (CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen) werden von der Gemeinde durch ein Monitoring überwacht.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch das geplante Vorhaben Baugebiet „Südlich der Tannengehaustraße“ unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und der Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) nicht betroffen, weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie.

Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

8.3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Bebauungsplanebene sind verschiedene Varianten alternativer Erschließungsmodelle zu betrachten.

Varianten mit geringerem Eingriffspotential konnten nicht erkannt werden.

8.3.11 Zusätzliche Angaben

8.3.11.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserhebung erfolgte durch Luftbilder, digitale Flurkarte und eigenen Bestandserhebungen vor Ort.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannter Prüfmethodik. Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Bestandteil des Umweltberichts sind, waren nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Anwendung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021 verwendet. Als Grundlagen hierfür wurden der Landschaftsplan, eigene Erhebungen, Gutachten und Angaben von Fachbehörden und FIS-Natur Online verwendet.

Die nach der ersten Auslage gewonnenen Erkenntnisse wurden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Eine saP zur Prüfung, in wie weit europarechtlich geschützte Arten und sonstige streng geschützte Arten (nach nationalem Recht) betroffen sind wurde durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der festgelegten CEF-Maßnahmen werden Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst.

8.3.11.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgeschrieben, um frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Genaue Vorgaben zu Zeitpunkt, Umfang und Dauer eines Monitorings sind nicht festgelegt. Es sollt in erster Linie ein Monitoring zur Umsetzung und zur Erfolgskontrolle der festgesetzten Maßnahmen erfolgen und geprüft werden, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten.

Schutzgut	Beschreibung
Mensch einschl. menschl. Gesundheit	- Überprüfung der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen (→ Bauantrag) - Einhaltung der Immissionswerte (Wärmepumpen) - Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen
Tiere und Pflanzen	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen erfolgt eine Prüfung, ob die Grünordnung eingehalten und umgesetzt wurde (Pflanzbindung) - Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünflächen) erfolgt durch die Gemeinde bei Erschließung 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Boden und Fläche	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen erfolgt eine Prüfung, ob die Grünordnung eingehalten und umgesetzt wurde (Pflanzbindung) - Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünflächen) erfolgt durch die Gemeinde bei Erschließung 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Wasser	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen erfolgt eine Prüfung, ob die Grünordnung eingehalten und umgesetzt wurde (Pflanzbindung) - Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünflächen) erfolgt durch die Gemeinde bei Erschließung 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Luft und Klima	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen erfolgt eine Prüfung, ob die Grünordnung eingehalten und umgesetzt wurde (Pflanzbindung) - Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünflächen) erfolgt durch die Gemeinde bei Erschließung 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Landschafts- und Stadtbild	- Spätestens 5 Jahre nach Beginn der Baumaßnahmen erfolgt eine Prüfung, ob die Grünordnung eingehalten und umgesetzt wurde (Pflanzbindung) - Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung, öffentliche Grünflächen) erfolgt durch die Gemeinde bei Erschließung 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln

Kultur- und Sachgüter	--
-----------------------	----

8.3.12 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt südlich der Tannengehaustraße im OT Waltenhausen. Es soll neues Baurecht für Wohnbebauung geschaffen werden. Die Gemeinde hat viele Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet (allgemeines Wohngebiet) auszuweisen.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihres Bestandes und der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Bauleitplanes beurteilt.

Die Ergebnisse sind in der Tabelle zusammengefasst.

Schutzgut	Maßnahmen	Beeinträchtigung	Beurteilung
Mensch Immissionen	- Öffentliche / private Grünflächen - Festsetzen einer öffentlichen Grünfläche - Ausgleichsfläche im Osten, innerhalb Geltungsbereich	- temporär hoch durch v.a. Verkehr in der Bauphase	
		- gering durch Anliegerverkehr (allgemeines Wohngebiet)	
		- gering; Belastungen durch u.a. Landwirtschaft sind im ‚ländlichen Raum‘ bekannt	
Erholung	- öffentliche Grünfläche, naturnah gestaltet als Ausgleichsfläche im Osten entlang Krumbach	- gering; kein Verlust von Erholungsverlust	
Tiere /Pflanzen	- Festsetzung von naturnah gestalteten öffentlichen Grünflächen - Begrünung der Baugrundstücke - Begrünung der Verkehrsfläche	- gering; weniger, aber qualitativ hochwertigere Habitate	
Boden	- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Fläche - Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden	- mittel; Versiegelung bisher unversiegelter Flächen; Natürliche Bodenfunktionen gehen verloren, können sich aber in unversiegelten Grünflächen und Gartenbereichen wieder einstellen	
Wasser	- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke - Wasserdurchlässige Beläge - Einbau von Zisternen zur	- gering; Niederschlagswasser wird, soweit möglich vor Ort gesammelt und verwendet bzw. vor Ort versickert; Versiegelung muss so gering wie	

	Zwischenpufferung von Niederschlagswasser - öffentliche Grünfläche mit Regenrückhaltebecken - baurechtliche Genehmigung im 60-Meter-Bereich des Krumbachs	möglich gehalten werden; kein Eingriff in den Krumbach	
Luft/Klima	- Festsetzung GRZ - Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung - Festsetzung von öffentlichen Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas	- gering; Frischluftschneise entlang Krumbach wird freigehalten	
Landschafts-/Stadtbild	- Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen - Begrünung der einzelnen Baugrundstücke	- gering; gute Einbindung des Baugebietes durch Ortsrandeinsgrünung	
Kultur-/Sachgüter	- denkmalrechtliche Erlaubnis für jegliche Eingriffe notwendig	- gering	

Zeichenerklärung:

	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

Es werden durch Eingrünungsmaßnahmen, Einbindung der Baukörper und Reglementierung der Versiegelung Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Durch die Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Durch die genannten Vermeidungsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten.

Insgesamt ist das Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen als umweltverträglich einzustufen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter stehen nicht zur Verfügung.

Waltenhausen, den

.....

A. Rampp
(1. Bürgermeister)