

Gemeinde Breienthal  
Untere Dorfstraße 7  
86488 Breienthal



## Gemeinde Breienthal

Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Krumbach

Landkreis Günzburg

### **Bebauungsplan**

mit Grünordnungsplan

**„An der Brühlgasse – 2. Änderung“**

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

**11.10.2021**

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

Donauwörth, den .....

---

**Inhalt**

<b>1. Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>1</b>
<b>2. Ausgangssituation</b>	<b>1</b>
2.1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich	1
2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation	2
2.2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	2
2.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne	2
2.2.3 Verkehr und Erschließung	2
2.2.4 Vorbelastungen des Planungsgebiets	2
<b>3. Planungsziele</b>	<b>2</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>3</b>
<b>5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
5.1.1 Art und Maß der Nutzung	3
5.1.2 Stadtgestalt	3
<b>6. Begründung und Auswirkungen der Planung</b>	<b>4</b>
<b>7. Flächenbilanz</b>	<b>5</b>
<b>8. Umweltbericht</b>	<b>6</b>
8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung	6
8.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben	6
8.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	6
8.3.1 Schutzgut Mensch	6
8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	7
8.3.3 Schutzgut Boden	7
8.3.4 Schutzgut Wasser	8
8.3.5 Schutzgut Luft / Klima	8
8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild	8
8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
8.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen	9
8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern	10
8.3.10 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)	10
8.3.11 Ausgleich	10
8.3.12 Planungsalternativen	11
8.4 Zusätzliche Angaben	11
8.4.1 Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen	11
8.4.2 Monitoring	11
8.4.3 Zusammenfassung	11

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan ‚An der Brühlgasse‘ in Breitenenthal ist am 19.04.1991 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung bezieht sich auf den Nordöstlichen Bereich. Der nördlich verlaufende Wirtschaftsweg wird aus dem Umgriff herausgenommen und gleichzeitig wird im Osten um ein Grundstück erweitert.

Nördlich des Kapellenweges ist eine einzeilige Wohnbebauung vorgesehen, die mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen kann. In diesem Bereich sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Für die noch unbebauten Grundstücke mit den Flurnummern 953/1 und 953/2 liegt nun eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses vor.

Um dem Baugesuch nachzukommen und so auch die Innenentwicklung zu sichern muss nun die Änderung im Bereich der beiden Grundstücke erfolgen. Es sind zwei Vollgeschosse geplant.

Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Breitenenthal in seiner Sitzung am 13.04.2021 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚An der Brühlgasse‘ beschlossen.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nordosten des Ortes Breitenenthal. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.456,00 m<sup>2</sup>.

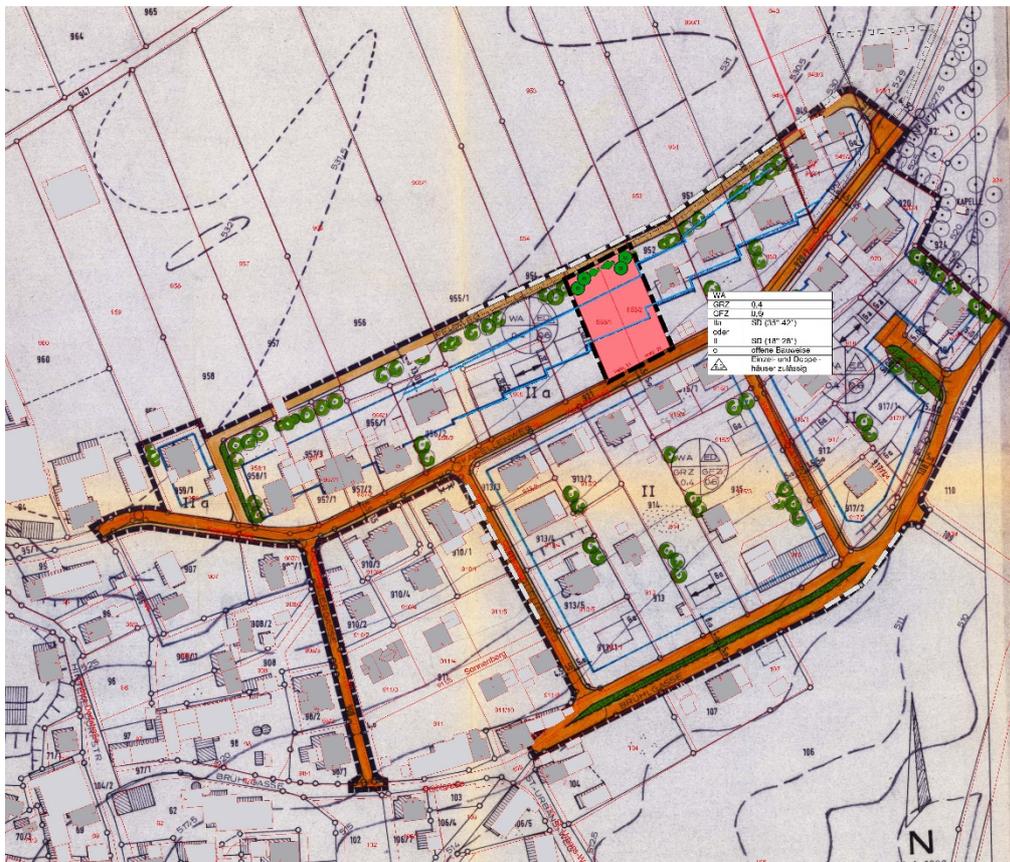


Abbildung 1: BP 'An der Brühlgasse' mit Darstellung Änderungsbereich

## **2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.2.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Breienthal ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Die vorliegende Planung ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.2.2 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der bestehende Bebauungsplan ‚An der Brühlgasse‘ erlangte am 19.04.1991 Rechtskraft. Die 1. Änderung, die sich auf einen Teilbereich bezieht, wurde am 02.07.2004 rechtskräftig.

Es grenzen keine Bebauungspläne an den hier behandelten an.

### **2.2.3 Verkehr und Erschließung**

Das Gebiet ist voll erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von der im Süden verlaufenden ‚Brühlgasse‘ über die ‚Quergasse‘, den ‚Quellenweg‘ und ‚Am Wäldle‘ in den im Norden laufenden ‚Kapellenweg‘.

Im Süden ist das Gebiet an die Staatsstraße (ST2017) angeschlossen.

Das Gebiet ist an die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Breienthal angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Mischsystem der Gemeinde.

Innerhalb der Schutzzonen / des Baubeschränkungsgebietes von Leitungstrassen der Versorgungsleitungen sind zum Schutz der Versorgungsanlagen jeweils geltende technische Regelwerke der Versorger einzuhalten. Dies betrifft die Bebaubarkeit, Veränderung des Geländenniveaus und Anpflanzungen in diesem Bereich. Die Breite der Schutzzonen und Baubeschränkungsgebiete variiert.

Bei geplanten Baumpflanzungen ist das Regelwerk über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV in Zusammenarbeit mit der DVGW zu beachten.

### **2.2.4 Vorbelastungen des Planungsgebiets**

#### **Lärm, Staub**

Im Norden an das Änderungsgebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Von ihnen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeit – der Fall sein.

#### **Altlasten**

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen vor.

## **3. Planungsziele**

Die 2. Änderung des Bebauungsplans ‚An der Brühlgasse‘ will folgendes erreichen:

- Aktualisierung des Plans und der Festsetzungen im Änderungsbereich
- Baurecht für ein zweigeschossiges Doppelhaus

#### 4. Verfahren

Durch die Änderung / Anpassung der Maße der baulichen Nutzung, die Anpassung der Bauweise und auch die Änderung der Gestaltung der Gebäude werden die Grundzüge der Planung verändert. Die Änderung des Bebauungsplanes wird daher im Regelverfahren durchgeführt.

#### 5. Inhalt der Änderung des Bebauungsplans

##### 5.1.1 Art und Maß der Nutzung

###### Art der Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

###### Maß der Nutzung

Die Grundflächenzahl ist auf maximal 0,4, die Geschossflächenzahl auf max. 0,6 festgesetzt. In der Geschossigkeit ist im Änderungsbereich, wie bereits bestehend, zum einen zwei Vollgeschosse, wobei ein Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss, zulässig.

→ Neu werden zugelassen: *max. zwei Vollgeschosse*

Durch die angepassten Dachneigungen, die auf die jeweilige Geschossigkeit abgestimmt sind, wird in diesem Bereich weiterhin an der bestehenden Abstufung (Intention ursprünglicher Bebauungsplan: abnehmende Bebauung zum Ortsrand hin) festgehalten. Bei der neu zulässigen Geschossigkeit von II sind Dächer mit einer Dachneigung von 18°-28°, bei IIa sind Dachneigungen von 35°-42° zulässig. Die maximal mögliche Firsthöhe bleibt daher annähernd gleich. Im Innenbereich des bestehenden Bebauungsplans sind bei zwei Vollgeschossen (II) Dachneigungen bis 38° zulässig, was im Innenbereich ermöglicht höhere Gebäude zu errichten (höherer First).

##### 5.1.2 Stadtgestalt

###### Bauweise

Insgesamt ist eine offene Bauweise festgesetzt. Es dürfen Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

→ Neu ist festgesetzt: *Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Eine Einliegerwohnung gilt dabei als eigenständige Wohneinheit.*

###### Gestaltung der Hauptgebäude

Als Dachform sind Satteldächer zugelassen.

Bei IIa mit einer Dachneigung von 35° - 42°

→ *bei II mit einer Dachneigung von 18° - 28°*

Die Neigung der Dachflächen an einem Gebäude muss gleich sein. Ab einer Dachneigung von 35° sind Dachgauben zulässig, wobei die Ansichtsfläche nicht mehr als 5m<sup>2</sup> betragen darf. Als Dacheindeckung sind zulässig Dachplatten in den Farben rot und rotbraun.

→ Zusätzlich werden im Änderungsbereich zugelassen: *Dachziegel und die Farbe anthrazit*

Kniestöcke sind zulässig. Bei zwei Vollgeschossen bis max. 50 cm und bei Ila maximal 70 cm. Gemessen wird die Kniestockhöhe von Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bergseitig maximal 0,5 m über dem natürlichen Gelände liegen.

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzenden Oberflächen sind auf Außenflächen nicht erlaubt.

### **Garagen und Nebengebäude**

→ *Garagen und Nebengebäude können außerhalb der Baugrenze liegen. Zu öffentlichen Flächen muss ein Abstand von 1,00 m eingehalten werden. In der nördlichen Eingrünung (5 Meter Streifen) wird die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen.*

Vor Garagen ist ein Stauraum von 5,00 Metern einzuhalten

### **Grünflächen und Einfriedungen**

Im nördlichen Bereich der Grundstücke wird eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese ist als Ortsrandeingrünung mit autochthonen, standortheimischen Arten (z.B. Eiche, Linde, Hainbuche, Spitzahorn und Vogelkirsche) herzustellen.

Entlang öffentlicher Straßen sind nur Holzzäune mit einem max. 25cm hohen Sockel und einer Gesamthöhe von 90cm oder Maschendrahtzäune bis zu 90cm Höhe erlaubt. Maschendrahtzäune sind zu hinterpflanzen. Zwischen den Grundstücken ist eine Zaunhöhe von 1,30m zulässig.

Mauern aus Naturstein oder Beton sind zum Ausgleich von Höhenunterschieden im Gelände bis zu einer Höhe von 90cm zulässig.

Geländeveränderungen (An- bzw. Abböschungen) sind im Terrassenbereich bis ca. 40m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind mit weichen Abrundungen dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

### **Entwässerung von Niederschlagswasser**

→ *Die Versiegelung der Oberfläche muss grundsätzlich auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen etc.) zu versehen, soweit wasserwirtschaftliche und funktionale Gründe nicht dagegensprechen.*

Das in die Kanalisation einzuleitende Wasser wird geringer, gleichzeitig wird ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

## **6. Begründung und Auswirkungen der Planung**

Durch die Änderung der Satzung in diesem Bereich wird der bauvoranfrage zur Errichtung eines Doppelhauses im Änderungsbereich gerecht. Gleichzeitig bleibt das Ortsbild erhalten.

Es dürfen zwei volle Vollgeschosse errichtet werden. Gleichzeitig wird für diesen Bautyp die Dachneigung auf 18° - 28° reduziert. Daraus ergibt sich, dass sich die Firsthöhe der beiden zulässigen Bautypen nicht

wesentlich unterscheidet und dadurch keine Überhöhung eines Gebäudes entstehen kann.

Durch die Festsetzung der Wohneinheiten wird verhindert, dass eine zu kleinteilige Aufteilung der Grundstücke bzw. Wohngebäude entstehen kann.

Das Zulassen von Garagen und Nebengebäuden außerhalb der Baugrenze ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Grundstücks. Durch den vorgeschriebenen 1,00 Meter breiten Abstand zu den öffentlichen Flächen wird das Ortsbild von diesen nicht negativ beeinflusst und bleibt für den Betrachter homogen.

## **7. Flächenbilanz**

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1.456,00 m<sup>2</sup>. Dieser wird gesamt als Wohnfläche ausgewiesen. Es sind keine Verkehrsflächen, öffentliche oder private Grünflächen innerhalb des Planbereiches.

## **8. Umweltbericht**

### **8.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung**

Der Bebauungsplan ‚An der Brühlgasse‘ in Breienthal ist am 19.04.1991 in Kraft getreten.

Die 1. Änderung bezieht sich auf den Nordöstlichen Bereich. Der nördlich verlaufende Wirtschaftsweg wird aus dem Umgriff herausgenommen und gleichzeitig wird im Osten um ein Grundstück erweitert.

Nördlich des Kapellenweges ist eine einzeilige Wohnbebauung vorgesehen, die mit Einzel- und Doppelhäusern erfolgen kann. In diesem Bereich sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss.

Für die noch unbebauten Grundstücke mit den Flurnummern 953/1 und 953/2 liegt nun eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses vor.

Um dem Baugesuch nachzukommen und so auch die Innenentwicklung zu sichern muss nun die Änderung im Bereich der beiden Grundstücke erfolgen. Es sind zwei Vollgeschosse geplant.

Daher hat der Gemeinderat der Gemeinde Breienthal in seiner Sitzung am 13.04.2021 die 2. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ‚An der Brühlgasse‘ beschlossen.

### **8.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben**

#### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Breienthal ist der Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **Arten-/Biotopschutzkartierungen**

Im Planungsgebiet befinden sich keine ausgewiesenen Schutzgebiete oder geschützte Tier- und Pflanzenarten.

#### **Schutzgebiete / Denkmalschutz**

Es sind keine Schutzgebiete oder Denkmäler betroffen.

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen vor.

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

#### **8.3.1 Schutzgut Mensch**

##### **Lärm und Erholung**

###### **Bestand**

Das Planungsgebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes ist nahezu vollständig bebaut. Daher gehen bereits heute Emissionen vom gesamten Planungsgebiet aus.

Gleichzeitig wirken bereits im Bestand Immissionen auf das Planungsgebiet ein. Dies sind Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

--

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Da das Gesamtgebiet ‚An der Brühlgasse‘ nahezu vollständig bebaut ist, werden durch den Änderungsbereich für den Bestand keine negativen Auswirkungen erwartet. Es handelt sich beim Änderungsbereich um einen weiteren Lückenschluss in einem bestehenden Wohngebiet. Für die Bewohner ergibt sich dadurch keine negative Beeinflussung.

Für den Änderungsbereich selbst ist ebenfalls keine negative Auswirkung ersichtlich, da man im ländlichen Raum und an der Grenze zu landwirtschaftlichen Flächen allgemein mit Immissionen aus landwirtschaftlicher Arbeit rechnen und diese auch dulden muss.

**8.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**Bestand

Der Änderungsbereich wird im Bestand noch intensiv landwirtschaftlich als Wiese genutzt. Es befinden sich keine wertvollen Strukturen, Bäume oder Hecken im Änderungsbereich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen;

BayNatSchG, Art. 18e:

- Schutz der Lebensstätten geschützter Arten (Rodung von Gehölzen, Abtrag der Bodendecke).

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Änderung des Bebauungsplans ergeben sich langfristig keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut. Im Norden ist eine Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die zunächst geringe Verschlechterung für das Schutzgut (durch Versiegelung einer Wiesenfläche) wird mittel- und langfristig durch die Baum- bzw. Strauchbepflanzung mit heimischen Gehölzen zu einer Verbesserung für das Schutzgut.

**8.3.3 Schutzgut Boden**Bestand

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden im Änderungsbereich anthropogen überformt. Gleichzeitig ist der Boden im Änderungsbereich vollständig unversiegelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von max. GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Änderung wird nicht ermöglicht zusätzliche Fläche zu versiegeln. Sowohl die Baugrenze als auch

die GRZ bleiben gleich. Es kann folglich nicht mehr Fläche versiegelt werden, als aktuell durch den bestehenden Bebauungsplan erlaubt ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden im Änderungsbereich als verträglich eingestuft. Es gehen durch die Versiegelung Bodenflächen verloren, die Funktionen könne jedoch in den angrenzenden Flächen der freien Landschaft mit aufgenommen werden.

#### **8.3.4 Schutzgut Wasser**

##### Bestand

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Grundwasser-Flurabstand ist nicht bekannt.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

--

##### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Im Bereich der festgesetzten Baum-, Strauchbepflanzung im nördlichen Bereich kann weiterhin Wasser in den Untergrund versickern, was die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser minimiert. Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Fläche ergibt sich dennoch eine negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser.

#### **8.3.5 Schutzgut Luft / Klima**

##### Bestand

Durch die bestehende Bebauung und die geringe Größe hat das Gebiet keine Bedeutung für Luft / Klima.

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung von GRZ
- Festsetzung von Eingrünungen

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):

- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

##### Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es ergeben sich keine Auswirkungen durch die Änderung.

#### **8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

##### Bestand

Das Landschafts- bzw. Ortsbild ist geprägt durch die bestehende Bebauung. Nördlich angrenzend ist die freie Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Abbildung 2: Lage des Plangebietes

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung max. zulässigen Geschossigkeiten sowie zugehöriger Dachneigung;
- Festsetzung von Eingrünungen zur besseren Einbindung in die Landschaft.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Ausgehend von der bestehenden Bebauung und den vorhandenen Eingrünung des Gesamtgebietes entstehen in Bezug auf das Landschaftsbild keine Auswirkungen. Auch im inneren Ortsbild sind keine Auswirkungen zu erwarten. Im Wohngebiet sind weiterhin einheitlich Satteldächer vorgeschrieben, die Geschossigkeit wird angepasst und nicht erhöht, auch die zu den öffentlichen Flächen hinwirkenden Einfriedungen werden weiterhin in ihrer Höhe und Ausführung einheitlich festgesetzt. Garagen und Nebengebäude müssen zu öffentlichen Flächen einen Abstand von 1,00 Meter haben. So rücken sie nicht in den Vordergrund und das Bild bleibt für den Betrachter homogen.

Insgesamt werden auf das Schutzgut keine Auswirkungen erwartet.

**8.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Das Vorkommen von Kultur- oder Sachgütern im Planungsgebiet ist nicht bekannt. Es erfolgt keine weitere Untersuchung dieses Schutzguts.

**8.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen**

Schutzgut	Maßnahmen	Auswirkung	Beurteilung
Mensch Lärm	--	- keine Auswirkung	k
Tiere/Pflanzen	Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen	- Keine Auswirkungen (kurzfristig negativ, aber mittelfristig Aufwertung durch Maßnahmen)	k
Boden	Festsetzung GRZ	- Keine Auswirkungen	k
Wasser	--	- negativ durch Versiegelung	-
Luft/Klima	Festsetzung GRZ	- Keine Auswirkungen	k
	Randeingrünung		
Landschafts-/Ortsbild	Festsetzungen zu Höhenentwicklung und Eingrünung	- Keine Auswirkungen	k
<b>Kultur-/Sachgüter</b>	<i>nicht vorhanden</i>		

Zeichenerklärung: - = negative Auswirkung; 0 = neutrale Auswirkung; + = positive Auswirkung; k=keine Auswirkung

### **8.3.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern**

Die zusätzliche Versiegelung des Bodens hat Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen durch die Verkleinerung des ober- und unterirdischen Lebensraums, auf die Grundwasserneubildung durch die reduzierte Versickerung und auf das Mikroklima durch die erhöhte Aufheizung. Das neue, zusätzliche Angebot für Pflanzen und Tiere durch neue Biotopmöglichkeiten beeinflusst das Landschaftsbild und wirkt sich positiv auf das Mikroklima aus.

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

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

Das Änderungsgebiet wird dennoch bebaut, da es sich innerhalb eines gültigen Bebauungsplanes befindet. Die Versiegelung wird in jedem Fall vorgenommen.

### **8.3.11 Ausgleich**

#### **Naturschutz**

##### *Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis*

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 13 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 Planungen wird bisher unversiegelter Boden durch Erschließungsflächen, Gebäude, Lagerflächen, Stellplätze, etc. neu versiegelt. 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 Landesentwicklung und Umweltfragen, 1999/2003, ermittelt.

##### *Ermittlung des Ausgleichsbedarfs*

Die Vorhaben, die durch die Änderung umgesetzt werden können, gelten als vor der planerischen Entscheidung zulässig. Der Umgriff des Änderungsgebietes liegt innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Außerdem werden insgesamt nicht mehr Flächen versiegelt als vor der Änderung schon genehmigt waren. Zudem wird durch die Festsetzung des Erhalts der Eingrünung des Gebietes gesichert, dass die Ortsrandeingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern hergestellt wird.

#### **Artenschutz**

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 42 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Änderung 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. 13e BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Der Eintritt von Verbotstatbeständen kann hier ausgeschlossen werden, da das Gebiet im Bestand schon nahezu vollständig bebaut ist. Wertvolle Strukturen oder für Tierarten geeignete Brut- und

Fortpflanzungsstätten sind nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es während der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) verboten ist Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf Stock zu setzen oder zu beseitigen (§ 39 Absatz 5 BNatSchG).

### **8.3.12 Planungsalternativen**

Planungsalternativen wurden nicht untersucht.

## **8.4 Zusätzliche Angaben**

### **8.4.1 Verwendete Unterlagen/Datengrundlagen**

Die Datengrundlagen für diese Umweltprüfung/für diesen Umweltbericht waren ausreichend. Die Beurteilungen wurden auf der Basis eigener Einschätzungen sowie des Flächennutzungs- und Landschaftsplans gemacht.

### **8.4.2 Monitoring**

Ein Monitoring soll die erheblichen Auswirkungen durch die Maßnahme und unvorhergesehene Auswirkungen der Pläne vor allem in der Durchführungsphase prüfen.

Erhebliche Umweltauswirkungen sind laut Umweltbericht nicht zu erwarten. Daher ist hier kein Monitoring durch die Gemeinde notwendig. Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme wurde eine Eingrünung des Ortsrandes vorgeschrieben. Die Umsetzung der Eingrünung ist durch die Gemeinde nach Fertigstellung des Bauvorhabens zu prüfen.

### **8.4.3 Zusammenfassung**

Das Änderungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Breienthal der Gemeinde Breienthal. Es umfasst eine Fläche von insg. ca. 1.456,00 m<sup>2</sup>.

Es wird die insgesamt 2. Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen. Es gibt Änderungen, die sich auf die Geschossigkeit, Dachneigung und Dacheindeckung beziehen, sowie auf die mögliche Lage von Garagen und Nebengebäuden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere/Pflanzen, Boden, Luft/Klima, Landschaftsbild/Ortsbild und Kultur- und Sachgüter. Geringfügig negative Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut Wasser. Durch die Bestandssituation und die Art und den Umfang der Änderungen sind die Beeinträchtigungen jedoch verträglich.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Breienthal, den .....

.....

G. Wohlhöfler  
(1. Bürgermeisterin)