

Große Kreisstadt Donauwörth
Rathausgasse 1
86609 Donauwörth



Große Kreisstadt Donauwörth

**Bebauungsplan
„Wohngebiet am Osterriedweg“**

Umweltbericht

Stand: 19.09.2024

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

Donauwörth,

Inhalt:

1. INHALT UND WICHTIGSTE ZIELE DER PLANUNG.....	2
2. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, RECHTLICHE VORGABEN	2
3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	4
3.1 SCHUTZGUT MENSCH EINSCHL. MENSCHL. GESUNDHEIT	4
3.2 SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN	6
3.3 SCHUTZGUT BODEN / FLÄCHE	7
3.4 SCHUTZGUT WASSER.....	8
3.5 SCHUTZGUT LUFT / KLIMA.....	9
3.6 SCHUTZGUT LANDSCHAFTS- UND STADTBILD	10
3.7 SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER	11
3.8 ZUSAMMENFASSUNG DER AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER MAßNAHMEN	11
3.9 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHT-DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BERÜCKSICHTIGUNG DER SOG. NULLVARIANTE)	12
4. AUSGLEICH	12
5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	20
6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN	20
6.1 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	20
6.2 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	21
6.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	21

1. Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Im Stadtteil Auchsesheim stehen der Stadt derzeit keine Grundstücke zur Verfügung, die Bauwilligen angeboten werden können. Es bot sich die Möglichkeit das hier überplante Grundstück zu erwerben. Auf dem Grundstück befand sich eine ehemalige Hofstelle, die Gebäude wurden bereits abgerissen und existieren nicht mehr. Der südliche Bereich wird noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Überplanung der Fläche wird auf einer teilweise schon versiegelten Fläche (ehemalige Hofstelle mit Gebäuden) und in direktem Anschluss an bestehende Bebauung ein dörfliches Wohngebiet zur Verfügung gestellt. Da auch im ST Auchsesheim die Nachfrage, v.a. von Ortsansässigen, nach geeignetem Wohnraum bzw. Bauplätzen vorhanden ist, hat der Stadtrat beschlossen den Bebauungsplan ‚Dörfliches Wohnen südöstlich des Werner-Egk-Platzes‘ im ST Auchsesheim aufzustellen. In der Sitzung am 26.09.2024 hat der Stadtrat die Änderung des Namens in ‚Wohngebiet am Osterriedweg‘ beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt im Osten des ST Auchsesheim der Stadt Donauwörth, südöstlich des Werner-Egk-Platzes. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) fest. Dieses wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer (verkehrsberuhigt) erschlossen. Im Süden entsteht eine öffentliche Grünfläche mit Baum-Strauch-Gruppen. Die östlichen Grundstücke (Nr. 2-5) und das südliche Grundstück (Nr. 6) bekommen, jeweils zum Ortsrand hin eine private Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist.

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die verschiedenen Schutzgüter ermittelt. Im hier vorliegenden Umweltbericht werden die Ergebnisse beschrieben und bewertet.

2. Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Auszug aus FNP Stadt Donauwörth

Der geltende Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich ein Mischgebiet mit Eingrünung und im Südosten landwirtschaftliche Fläche vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend geändert.

Schutzgebiete Naturschutz

- Naturpark: --
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

Denkmaldaten

- es sind keine Denkmäler direkt betroffen; östlich des Geltungsbereiches liegt das Bodendenkmal D-7-7330-0248 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Auchsesheim.)

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: Im Südosten grenzt ein festgesetztes Überschwemmungsgebiets der Donau. Dieses liegt außerhalb des Umgriffs
- Hochwassergefahrenflächen:



Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Hochwassergefahrenfläche für ein HQ_{extrem} . Die Hochwassergefahrenfläche für HQ_{100} liegt im Südosten außerhalb des Plangebietes (entspricht der Grenze des Überschwemmungsgebiets). Eine Hochwassergefahrenfläche für $HQ_{\text{häufig}}$ ist nicht betroffen.

Abbildung 2: Darstellung Bodendenkmal und Hochwassergefahrenflächen (aus BayernAtlas am 05.12.2023)

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit

Immissionen

Bestand

Das Planungsgebiet wird im Süden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Bereich befand sich eine alte Hofstelle mit Wohnhaus und Scheunen, die bereits abgerissen wurden. Hier war ein Teilbereich als Wiese genutzt und ein anderer Teil war bereits versiegelt durch die abgerissene Bebauung und ehemalige Zufahrten.

In der näheren Umgebung befinden sich Wohnbebauung, aktive landwirtschaftliche Betriebe, und landwirtschaftlich genutzte Flächen/Äcker. Die Zufahrt erfolgt im Nordwesten.

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

Immissionen auf das Gebiet wirken durch die angrenzenden Nutzungen (landwirtschaftliche Tierhaltungsbetriebe, landwirtschaftlich genutzte Flächen/Äcker).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Empfehlung von Baulichem Lärmschutz im 60-Meter-Bereich des landwirtschaftlichen Betriebs

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Lärm:

Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Firma ACCON GmbH mit der Berichts-Nr. ACB-0824-216167/10 vom 22.08.2024 erstellt (siehe Anhang): *„Die Stadt Donauwörth plant auf einer Fläche im Stadtteil Auchsesheim die Ausweisung von Wohnbauflächen. Es wurde die zu erwartende Lärmbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe und Gewerbebetriebe ermittelt.*

Relevante Gewerbelärmeinwirkungen sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Am nordwestlichen Rand des Plangebiets sind im Bereich der Baufenster jedoch Lärmeinwirkungen durch landwirtschaftliche Betriebe möglich, die oberhalb der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete liegen. Die Einwirkungen liegen jedoch noch unterhalb der Orientierungswerte und der wertgleichen Richtwerte der TA Lärm für Dorf-, Kern- und Mischgebiete und sind daher nicht mit einer Wohnnutzung unverträglich. Aufgrund der Privilegierung der Landwirtschaft und der noch in einem für eine Wohnnutzung verträglichen Bereich liegenden Einwirkungen ist davon auszugehen, dass eine Wohnbebauung auch in den belasteten Bereichen des Plangebiets zulässig ist. Es wird empfohlen, Erwerber der Flächen auf die zu erwartende Geräuschbelastung durch entsprechende Einträge im Bebauungsplan hinzuweisen.

Die Lärmsituation im Plangeltungsbereich wurde untersucht. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts nicht auf der ganzen Baufläche eingehalten werden. An den Rändern der Baufläche ergeben sich durch den von landwirtschaftlichen Betrieben ausgehenden Lärm Beurteilungspegel von bis zu 57 dB(A) am Tag und bis zu 43 dB(A) in der Nacht. Diese Einwirkungen werden jedoch als zulässig angesehen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Auch passive

Schallschutzmaßnahmen müssen nicht festgelegt werden, werden jedoch in dem Bereich mit Einwirkungen oberhalb der Orientierungswerte empfohlen.“

Die oben genannten Bedingungen werden in der Planung eingehalten. Die genannten Festsetzungen und Hinweise werden übernommen und sind daher einzuhalten bzw. den Bewohnern bekannt.

Unter Berücksichtigung der hier aufgeführten Bedingungen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Lärm zu erwarten. Dies gilt sowohl für den Bestand als auch für das geplante Baugebiet.

Geruch:

Zur Beurteilung der zu erwartenden Geruchsimmissionen wurde ein Geruchsimmissionsgutachten durch die Firma ACCON GmbH mit der Berichts-Nr. ACB-0824-216167/11 vom 28.08.2024 erstellt (siehe Anhang): *„Die Stadt Donauwörth plant die Weiterentwicklung des Ortsteils Auchsesheim durch die Ausweisung von Wohnbaufläche auf dem Flurstück 58. Im Norden grenzt ein aktiver Milchviehbetrieb an das Plangebiet an, im Südwesten befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit genehmigter Tierhaltung und im Osten ein Schweinemastbetrieb mit einer Biogasanlage.*

Es wurde geprüft, ob gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der zu erwartenden Geruchsimmissionen gewährleistet sind. Die Geruchsemissionen wurden anhand der VDI-Richtlinie 3894, Blatt 1 berechnet. Die Ausbreitungsrechnung für die Geruchsstoffe erfolgte mit dem TA-Luftkonformen Simulationsmodell AUSTAL 3. Zur Beurteilung wurden die Immissionswerte anhand der TA Luft 2021, Anhang 7 bestimmt und gemäß den darin festgelegten Immissionswerten und Beurteilungskriterien bewertet.

Es zeigt sich, dass in dem gesamten für Wohnbebauung vorgesehenen Bereich sowohl in der bodennahen Schicht von 0 m bis 3 m (Erdgeschoss) als auch in der Schicht von 3 m bis 6 m (1. Obergeschoss) der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sicher eingehalten wird. Lediglich in dem Bereich der Zufahrtsstraße bis zum Werner-Eck-Platz wird der Immissionswert für ein Wohn- und Mischgebiet von 10 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr und auch ein möglicher Übergangswert von Wohn- und Mischgebiet zum Dorfgebiet von bis zu 15 % überschritten, hier ist jedoch keine Wohnbebauung vorgesehen.

Der Schutz der zukünftigen Bewohner vor unzulässigen Geruchsimmissionen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe ist gewährleistet.“

Die oben genannten Bedingungen werden in den Planungen eingehalten.

Unter Berücksichtigung der Maßnahmen sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Geruch zu erwarten. Es wird Geruchsimmissionen geben, mit denen jedoch in einem dörflichen Umfeld zu rechnen ist und die keine Grenzwerte überschreiten.

Beeinträchtigung: neutral/keine

Erholung

Bestand

Das Planungsgebiet dient nicht der Erholungsnutzung. Es handelt sich um einen ehemaligen Hof, der südliche Bereich ist intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- - -

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche und des ehemaligen Hofes gehen keine Bereiche der Erholungsnutzung verloren. Auf die Freizeitmöglichkeiten hat die Bebauung keinen Einfluss.

Beeinträchtigung: neutral/keine

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die potentiell natürliche Vegetation im Planungsgebiet ist der Waldgersten-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald; örtlich Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald (*Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) am 17.08.2023*). Diese Vegetation ist im Planungsgebiet durch die intensive Nutzung der Fläche nicht zu finden.

Schutzgebiete, Ökoflächen oder Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit Bepflanzung
- Festsetzen einer privaten Ortsrandeingrünung mit Baum-Strauch-Hecke

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 (Randeingrünung) 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 wurden ebenfalls Aussagen zum Artenschutz durch das Büro BILANUM, Bericht Nr. 23-10-692 vom 31.07.2024 (siehe *Anhang*) getroffen: „*Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:*

- *Bauzeitenbeschränkung für den Beginn der Baufeldfreimachung: Um Gefährdungen oder Störungen potentiell vorkommender Tierarten oder Individuen zu vermeiden, wird der Beginn der Baufeldfreimachung bzw. von Baumaßnahmen auf den Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar*

befristet.“

Beeinträchtigung: gering

3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Naturraum-Einheit ‚Donauried‘.

Laut der Übersichtsbodenkarte liegt das Planungsgebiet im Bereich von zwei Bodentypen (*Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, am 17.08.2023*):

- Nr. 21: Fast ausschließlich humusreiche Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter), gering verbreitet mit flacher Flussmergeldecke
- 84a: Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun)

Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet (*Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, am 14.04.2023*):

a) Standortpotential für natürliche Vegetation:

→ --

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

→ Mittelwert: 5

c) Natürliche Ertragsfähigkeit (Acker, Grünland):

→ --

Aufgrund der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der abgerissenen Hofstelle ist der Boden stark anthropogen überformt bzw. verdichtet. Im Geltungsbereich ist der Boden teilweise unversiegelt, teilweise durch die vorhergehende Bebauung und Zufahrten versiegelt.

Der Bodenaufbau wurde untersucht (siehe *Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung, Bericht AZ 23453 (Pfi) der Fa. KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH*): „Bei den Aufschlüssen (RKS1-RKS3) konnten unter dem Mutterboden bei allen Bohrungen zunächst breiig bis steife Schluff- und Sandböden in Wechsellagerung angetroffen werden. Vereinzelt kann der Sand nicht bindig vorliegen. Etwa 3 m unter GOK wurde bei RKS1 und RKS2 Torfboden und bei RKS3 Kiesboden bis zur Endteufe von 5,0 m unter GOK erschlossen. [...] Schicht- bzw. Grundwasser konnte nur bei RKS1 bei 2,75 m unter GOK erfasst werden. Bei den restlichen Bohrungen konnte aufgrund des zugefallenen Bohrloches kein Wasserstand gemessen werden. Da jedoch bei allen Bohrungen ab 2,0 – 3,0 m unter GOK (ca. 399 m NHN – 400 m NHN) sehr feuchte bis nasse Böden anstehen, muss ab dieser Tiefe mit Grundwasser gerechnet werden.“

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen
- Festsetzung einer Mindesthöhe für den Rohfußboden Untergeschoss für Hauptgebäude
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt durch Verkehrsflächen, Parkplätze, Grundstücke und deren Zufahrten und Gebäude. Die Grundflächenzahl ist auf 0,40 festgesetzt, so dass auf der Fläche etwa 60% unversiegelt bleiben.

Im Südosten bleibt eine großzügige unversiegelte Fläche erhalten, welche als öffentliche Grünfläche mit Baum-Strauch-Bepflanzung herzustellen ist. Hier werden die Bedingungen für die natürlichen Bodenfunktionen verbessert. Durch die Festsetzungen der Versickerfähigkeit und der unversiegelten Flächen können teilweise negative Auswirkungen abgeschwächt werden. Eine Beeinträchtigung ist dennoch vorhanden und wird als mittel eingestuft, da eine Vorbelastung (durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und Versiegelung durch ehemalige Bebauung und Zufahrten) vorhanden ist.

Um einen Eingriff in den vorhandenen Torfboden zu verhindern, diesen nicht zu beleidigen und dadurch die gespeicherten Schadstoffe nicht freizusetzen wird für die Hauptgebäude eine Mindesthöhenvorgabe für die Oberkante des Rohfußbodens im Untergeschoss festgesetzt. Ein Eingriff in die Torfschicht wird dadurch verhindert. Eine direkte Beeinträchtigung des Torfbodens findet nicht statt.

Beeinträchtigung: mittel

3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Fläche ist nahezu eben und liegt auf rd. 402 m ü. NN.

Im Südosten grenzt das Überschwemmungsgebiet der Donau außerhalb des Geltungsbereiches an.

Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Laut Baugrunduntersuchung und Gründungsberatung (Bericht AZ 23453 (Pfi) der Fa. KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH) konnte zum Zeitpunkt der Untersuchung „Schicht- bzw. Grundwasser [...] nur bei RKS1 bei 2,75 m unter GOK erfasst werden. Bei den restlichen Bohrungen konnte aufgrund des zugefallenen Bohrloches kein Wasserstand gemessen werden. Da jedoch bei allen Bohrungen ab 2,0 – 3,0 m unter GOK (ca. 399 m NHN – 400 m NHN) sehr feuchte bis naße Böden anstehen, muss ab dieser Tiefe mit Grundwasser gerechnet werden.“

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser (Zisternen)
- Verwenden versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Das Niederschlagswasser wird in Regenwasser-Zisternen gesammelt und gedrosselt an den Kanal abgegeben. Außerdem wird zusätzlich in den Zisternen Regenwasser gespeichert, welches für Brauchwasserzwecke verwendet werden soll. Dies kann z.B. dafür verwendet werden den Garten zu gießen. Dadurch wird das anfallende Niederschlagswasser wieder an Ort und Stelle genutzt und unter der Filterwirkung des Bodens zur Versickerung gebracht, so dass hier keine Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.

Das Überschwemmungsgebiet ist nicht betroffen.

Oberflächengewässer sind nicht betroffen.

Beeinträchtigung: neutral/keine

3.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand

Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung im Süden ist das Planungsgebiet hier unversiegelt, im Norden befand sich ein landwirtschaftlicher Hof mit Wohn- und Nebengebäuden. Diese Fläche war nahezu vollversiegelt. Als Kaltluftentstehungsgebiet spielt das Plangebiet daher eine untergeordnete bis keine Rolle. Das Gebiet ist im Norden und Osten von bestehender Bebauung umgeben, daher hat es für die Frischluftzufuhr und klimaökologisch ausgleichende Wirkung nur eine indirekte Bedeutung.

Die Luftschadstoffbelastung im Gebiet durch die angrenzende Nutzung ist verträglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen
- Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung
- Festsetzung von Zisternen mit Speichervolumen (Nutzung des Wassers für Gartenbewässerung)

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. Durch die Vorbelastung kann dies jedoch vernachlässigt werden.

Einer Versiegelung durch Fahrbahn, Zufahrten und Gebäude steht auch die Aufwertung durch die Eingrünung und die öffentliche Grünfläche mit Bepflanzung entgegen. Hier entsteht durch Verdunstung und Beschattung eine gewisse Umgebungsabkühlung, die sich kleinklimatisch auf die nahe Umgebung positiv auswirkt. Auch der Einbau der Zisternen kann den negativen Effekt abmildern. Durch die zwingend vorgeschriebene Speicherung und damit die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers z.B. zur Gartenbewässerung bleibt das Wasser an Ort und Stelle und wird hier zur Versickerung gebracht, was wiederum durch Verdunstung die direkte Umgebung abkühlt.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung innerhalb des Plangebietes und für die Umgebung durch die genannten vorgeschriebenen Maßnahmen als gering eingestuft.

Beeinträchtigung: gering

3.6 Schutzgut Landschafts- und Stadtbild

Bestand

Das Landschafts- und Ortsbild im Planungsgebiet ist geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung und Wohnbebauung. Im Norden, Westen und Südwesten folgt der OT Auchsesheim mit seinen landwirtschaftlichen Höfen und Wohngebäuden. Im Osten und Südosten folgt freie Landschaft mit Äckern und Feldern und Einzelhöfen. Des Weiteren war der nördliche Bereich bereits bebaut, so dass hier das Ortsbild schon von Haupt- und Nebengebäuden geprägt war.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- Festsetzung der Geschossigkeit und der darauf abgestimmten Dachneigung;
- Festsetzung eines Satteldaches
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung
- Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Bepflanzung

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Da der Bestand keinen besonderen Wert für das Landschaftsbild hat und zu einem Teil schon bebaut war, ist eine neue Bebauung der derzeit un bebauten Landschaft vertretbar. Auch die Lage des Plangebietes und die getroffenen gestalterischen Festsetzungen lassen weiterhin ein geordnetes, dörfliches Ortsbild erwarten. Die festgesetzte Randeingrünung lässt die neuen Gebäude eher in den Hintergrund rücken und wertet den Blick von außen positiv auf. Durch die Festsetzung der Dachform und die Höhenregelung über Geschossigkeit und Dachneigung wird ein einheitliches und homogenes Bild erwirkt, dass keine Überhöhung eines Gebäudes zulässt.

Insgesamt wird die Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes als neutral eingestuft. Es ist bereits eine Vorbelastung vorhanden und in den weiteren Bereichen kann der Eingriff durch die festgesetzten Maßnahmen neutralisiert werden.

Beeinträchtigung: neutral/keine

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es befinden sich keine Denkmäler (Boden-, Bau-, Natur-, usw.) im Planungsgebiet. Westlich befindet sich ein Bodendenkmal D-7-7330-0248 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Georg in Auchsesheim.). Dieses wird nicht berührt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Denkmalschutzgesetz (DSchG):

- Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigung: neutral/keine

3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Beeinträchtigung	Beurteilung
Mensch Immissionen (Lärm, Geruch)	<ul style="list-style-type: none"> - Baugrenze in einer Entfernung von 30 m zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb - Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets 	- neutral / keine; Einhaltung der Maßnahmen aus den beiden Immissionsgutachten (Geruch und Lärm)	
Erholung	- --	- neutral / keine; kein Verlust von Erholungsflächen	
Tiere /Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Festsetzung einer privaten Ortsrandeingrünung mit Baum-Strauch-Hecke 	- gering; weniger, aber qualitativ hochwertigere Habitate	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Fläche - Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge 	- mittel; Versiegelung bisher unversiegelter Flächen; Natürliche Bodenfunktionen gehen verloren, können sich aber in unversiegelten Grünflächen und Gartenbereichen wieder einstellen	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser (Zisternen) - Verwenden versickerungsfähiger Beläge - Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen 	- neutral/keine; Versickerung des gesammelten, gespeicherten Niederschlagswassers auf der Fläche, keine Schutzgebiete, Oberflächengewässer betroffen; das Überschwemmungsgebiet wird nicht beeinträchtigt	

Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen - Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung - Festsetzung von Zisternen mit Speichervolumen (Nutzung des Wassers für Gartenbewässerung) 	- gering; Reduzierung der Kaltluft-, Frischluftproduktion durch Versiegelung, Schaffung von Kühlwirkungen durch Verdunstung (Bepflanzung, Versickerung)	
Landschafts-/Stadt- bild	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Geschossigkeit und der darauf abgestimmten Dachneigung - Festsetzung eines Satteldaches - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung - Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Bepflanzung 	- neutral/keine; Vorbelastung vorhanden, gute Einbindung durch Eingrünung, Schaffung eines einheitlichen, homogenen Gebietes	
Kultur- /Sachgüter	- Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

3.9 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 intensiv landwirtschaftlich genutzt. 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.

4. Ausgleich

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 wird bisher unversiegelter Boden durch Bebauung, Zufahrt, etc. neu versiegelt. Insgesamt hat der Bebauungsplan einen Umgriff von 7.335,50 m², davon fallen rd. 6.093,10 m² für neue Baugrundstücke an (inkl. private Grünflächen), rd. 327,80 m² für eine öffentliche Grünfläche und rd. 912,60 m² für Verkehrsflächen. 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	intensiv bewirtschaftete Äcker, Siedlungsbereich	gering
Boden und Fläche	versiegelter Boden durch ehemalige Gebäude und Zufahrten; anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	gering-mittel
Wasser	Flächen ohne Versickerungsleistung, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	gering-mittel
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	gering
Landschaftsbild	ausgeräumte strukturarme Kulturlandschaft, bisheriger Ortsrandbereich	gering-mittel

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

Aufgrund der unterschiedlichen Nutzung bzw. Biotoptypen des überplanten Gebietes wird eine differenzierte Betrachtung des Bestandes vorgenommen.

Folgende Nutzungen kommen vor (Einteilung in Biotopwertliste):

- A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker → 2 WP
- G12: Intensivgrünland (brachgefallen) → 5 WP
- P432: Ruderalfläche im Siedlungsbereich (ehemalige Hofstelle) → 4 WP

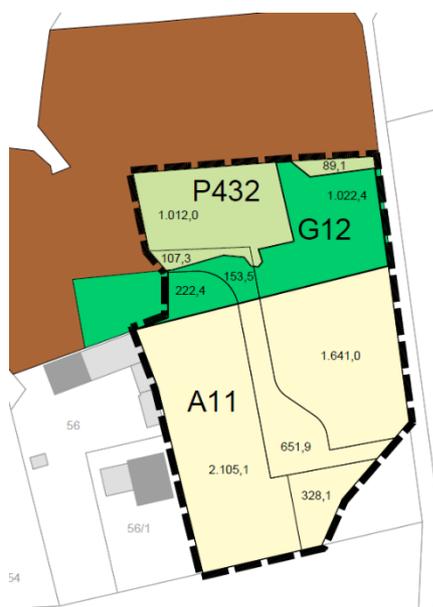


Abbildung 3: Bestand Biotoptypen

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

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

GRZ = 0,40

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen so weit 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 Biotope 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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	nicht vorhanden	
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	nicht vorhanden	
	Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	nicht vorhanden	
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades <ul style="list-style-type: none"> • effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) • geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse • höherer Bebauung (höhere GFZ) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung <ul style="list-style-type: none"> • Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen • effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, ...) 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung von Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> • effiziente interne und externe Verkehrserschließung • effiziente technische Infrastruktur 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen 	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)	nicht vorhanden	
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> • 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 	nicht vorhanden	
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	nicht vorhanden	

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 Landschaftsebene	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)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	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	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

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

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
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	Lebensraum für Tiere und Pflanzen; Ökosystem und Biotopverbindung <i>hier: Schaffung verschiedener Grünräume durch Baum-Strauch-Bepflanzung, Grünflächen</i>	Festsetzung in BP
Verwendung versickerungsfähiger Beläge Versickerung anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch <i>Verwendung versickerungsfähiger Beläge und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen</i>	Festsetzung in BP
Summe (max. 20 %)		10 %

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor hier mit -10% 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:

Fläche (m ²)	Ausgangszustand	BT-Code	Wertpunkte (WP) 0: keine (0) I: gering 3 (1-5) II: mittel 8 (6-10) III: hoch 11-15	geplante Nutzung	Beeinträchtigungsfaktor	Planungsfaktor	WP Bedarf
107,3	Ruderalfläche im Siedlungsbereich, artenarm	P432 (4 WP)	4	Verkehrsfläche	1,0	-10%	386,28
1.101,1	Ruderalfläche im Siedlungsbereich, artenarm	P432 (4 WP)	4	Allgemeines Wohngebiet	0,4	-10%	1.585,58
153,5	Intensivgrünland, brachgefallen	G12 (5 WP)	5	Verkehrsfläche	1,0	-10%	690,75
1.244,8	Intensivgrünland, brachgefallen	G12 (5 WP)	5	Allgemeines Wohngebiet	0,4	-10%	2.240,64
690,5	Acker intensiv	A11 (2 WP)	2	Verkehrsfläche	1,0	-10%	1.242,90
3.755,6	Acker intensiv	A11 (2 WP)	2	Allgemeines Wohngebiet	0,4	-10%	2.704,03
791,5	Acker intensiv	A11 (2 WP)	2	öffentliche Grünfläche	0,0	--	0,0
							8.850,19

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.

Die Ausgleichsfläche, **Flur-Nummer 419**, befindet sich ca. 900 m nordöstlich des Plangebietes.



Abbildung 4: Schematische Darstellung der Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Die Fläche befindet sich im FFH-Gebiet 7330-301 ‚Mertinger Hölle und umgebende Feuchtgebiete‘. Ein wichtiger Lebensraumtyp hier ist die magere Flachlandmähwiese (LR6510), der laut Erhaltungszielen zu dem FFH-Gebiet erhalten bzw. wiederhergestellt werden soll.

Im Ausgangszustand wird die Fläche dem Biototyp G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland zugeordnet. Durch intensive Nutzung ist der Erhaltungszustand ungenügend und die Ausstattung mäßig.

Als Zielbiotop soll der Lebensraumtyp 6510 entstehen. Dies kann hier durch gezielte Pflegemaßnahmen erreicht werden.

Zur Aushagerung soll in den ersten 3 bis 5 Jahren eine 3-schürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes erfolgen. Die Mahdzeitpunkte müssen zwischen Ende Mai und Oktober liegen. Langfristig, nach der Aushagerung soll eine 2-schürige Mahd erfolgen. Die erste Mahd erfolgt dabei Anfang Juni, die 2. Mahd 8-10 Wochen nach der ersten. Das Mahdgut ist jeweils abzutransportieren. Ca. 10% der Fläche sind als jährlich rotierender Altgrasstreifen zu erhalten. Dies dient zum einen dem Erhalt und Schutz der Insektenvielfalt zum anderen als Winterversteck für Vögel und andere Wildtiere.

Des Weiteren ist auf Düngung zu verzichten und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht aufgebracht werden. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

Nr	Ausgangszustand			Prognosezustand			Aufwertung		Ausgleichsumfang WP
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP*	WP	Fläche	
1	G212	Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland	8	G212-LR6510	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	9	1	9.293	9.293
Summe Ausgleichsumfang									9.293
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag									

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsbedarf	8.851 WP
Summe Ausgleichsumfang	9.293 WP
Differenz	442 WP

Durch die Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden. Es bleiben 442 WP, die einem Ökokonto der Stadt Donauwörth gutgeschrieben bzw. für andere Maßnahmen verwendet 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 der die Maßnahmen stattfinden befinden sich im Eigentum der Stadt Donauwörth.

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

- bauliche Anlagen zu errichten
- 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.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten sind hier nicht untersucht worden. Es stehen keine anderen Flächen in Auchsheim zur Verfügung. Auch ist eine Bebauung an diesem Standpunkt sinnvoll, da das Grundstück an zwei Seiten an bereits bestehendes Dorfgebiet angrenzt und somit eine Art Lückenschluss entsteht und der Eingriff in das Landschaftsbild und die weiteren Schutzgüter sehr geringgehalten werden kann.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 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 Prüfmethode. 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 Flächennutzungsplan, eigene Erhebungen, Gutachten und Angaben von Fachbehörden und FIS-Natur Online verwendet.

Aussagen zum Artenschutz, in wieweit europarechtlich geschützte Arten und sonstige streng geschützte Arten (nach nationalem Recht) betroffen sind, wurden durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst.

6.2 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.

Genauere Vorgaben zu Zeitpunkt, Umfang und Dauer eines Monitorings sind nicht festgelegt. Es soll 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	<ul style="list-style-type: none"> • Überprüfung der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen (→ Bauantrag) • Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen
Tiere und Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen und Beläge (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Landschafts- und Stadtbild	<ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Kultur- und Sachgüter	--

6.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt im Osten des ST Auchsesheim der Stadt Donauwörth, südöstlich des Werner-Egk-Platzes. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) fest. Dieses wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer (verkehrsberuhigt) erschlossen. Im Süden entsteht eine öffentliche Grünfläche Baum-Strauch-Gruppen. Die östlichen Grundstücke (Nr. 2-5) und das südliche Grundstück (Nr. 6) bekommen, jeweils zum Ortsrand hin eine private Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist.

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 (Lärm, Geruch)	<ul style="list-style-type: none"> - Baugrenze in einer Entfernung von 30 m zum nächstgelegenen landwirtschaftlichen Betrieb - Festsetzung eines dörflichen Wohngebiets 	- neutral / keine; Einhaltung der Maßnahmen aus den beiden Immissionsgutachten (Geruch und Lärm)	
Erholung	- --	- neutral / keine; kein Verlust von Erholungsflächen	
Tiere /Pflanzen	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche - Festsetzung einer privaten Ortsrandeingrünung mit Baum-Strauch-Hecke 	- gering; weniger, aber qualitativ hochwertigere Habitate	
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Fläche - Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge 	- mittel; Versiegelung bisher unversiegelter Flächen; Natürliche Bodenfunktionen gehen verloren, können sich aber in unversiegelten Grünflächen und Gartenbereichen wieder einstellen	
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer Pufferung und Speicherung von Niederschlagswasser (Zisternen) - Verwenden versickerungsfähiger Beläge - Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen 	- neutral/keine; Versickerung des gesammelten, gespeicherten Niederschlagswassers auf der Fläche, keine Schutzgebiete, Oberflächengewässer betroffen; das Überschwemmungsgebiet wird nicht beeinträchtigt	
Luft/Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen - Sicherung von ausreichend Freiflächen und Minimierung der Versiegelung - Festsetzung von Zisternen mit Speichervolumen (Nutzung des Wassers für Gartenbewässerung) 	- gering; Reduzierung der Kaltluft-, Frischluftproduktion durch Versiegelung, Schaffung von Kühlwirkungen durch Verdunstung (Bepflanzung, Versickerung)	
Landschafts- /Stadtbild	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Geschossigkeit und der darauf abgestimmten Dachneigung - Festsetzung eines Satteldaches - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung - Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit Bepflanzung 	- neutral/keine; Vorbelastung vorhanden, gute Einbindung durch Eingrünung, Schaffung eines einheitlichen, homogenen Gebietes	
Kultur- /Sachgüter	- Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral / keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

Es werden durch Begrünungsmaßnahmen, Einbindung und Staffelung der Baukörper, Reglementierung der Versiegelung und Reglementierung von Werbeanlagen 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.