
STADT WERTINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN

„Mühlhalde“

(Gemarkung Bliensbach)

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Fassung vom 24.06.2026

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24004
Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
3.	Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen	7
4.	Übergeordnete Planungen	8
5.	Umweltbelange	12
6.	Planungskonzept	12
7.	Begründung der Festsetzungen	14
8.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	20
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
10.	Flächenstatistik	22
D)	UMWELTBERICHT	22
1.	Grundlagen	22
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	24
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	34
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	34
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	38
6.	Monitoring	39
7.	Beschreibung der Methodik	39
8.	Zusammenfassung	40

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Stadt Wertingen verzeichnet eine anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken für Wohnbebauung. Um diesem Bedarf in einem für die Stadt verträglichen Maß zu entsprechen, soll eine bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche am westlichen Ortsrand von Bliensbach einer Wohnnutzung zugeführt werden. Konkret soll die Errichtung von bis zu zwei Mehrfamilienhäusern und einem Einzel- oder Doppelhaus ermöglicht werden. Die geplante Bebauung ergänzt an dem Standort die bestehende Wohnbebauung entlang der Rieblinger Straße. Da sich das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und damit planungsrechtlich bislang nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans erforderlich. Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und ein verträgliches Einfügen der baulichen Anlage in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlhalde“ wird auch der bereits bebaute, unmittelbar angrenzende Bereich entlang der Rieblinger Straße in den Geltungsbereich mit einbezogen, für den lediglich eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (MD) getroffen wird. Damit soll die bestehende Nutzung planerisch gesichert werden.

Der Bebauungsplan ist somit unterteilt in einen teilräumlichen Bereich, der die Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfüllt, sowie in einen Bereich, der einem einfachen Bebauungsplan entspricht. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Mühlhalde“ ist für beide Bereiche gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und den verkehrlichen sowie grünordnerischen Belangen Rechnung zu tragen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Mühlhalde“ ergibt sich aus der Planzeichnung.

Der Bereich des qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 1 BauGB umfasst eine Fläche von 3.440 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 124/1 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 121/3, 121/5, 123/4, 124.

Der Bereich des einfachen Bebauungsplans gem. § 30 Abs. 3 BauGB umfasst eine Fläche von 15.130 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummern 125, 126/1, 126/2, 126/3, 130 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 121/3, 121/5 und 126.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Wertingen und der Gemarkung Bliensbach.

1.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch Wohngebäude an der Rieblinger Straße.

Im Osten durch Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen.

Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen.

Im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

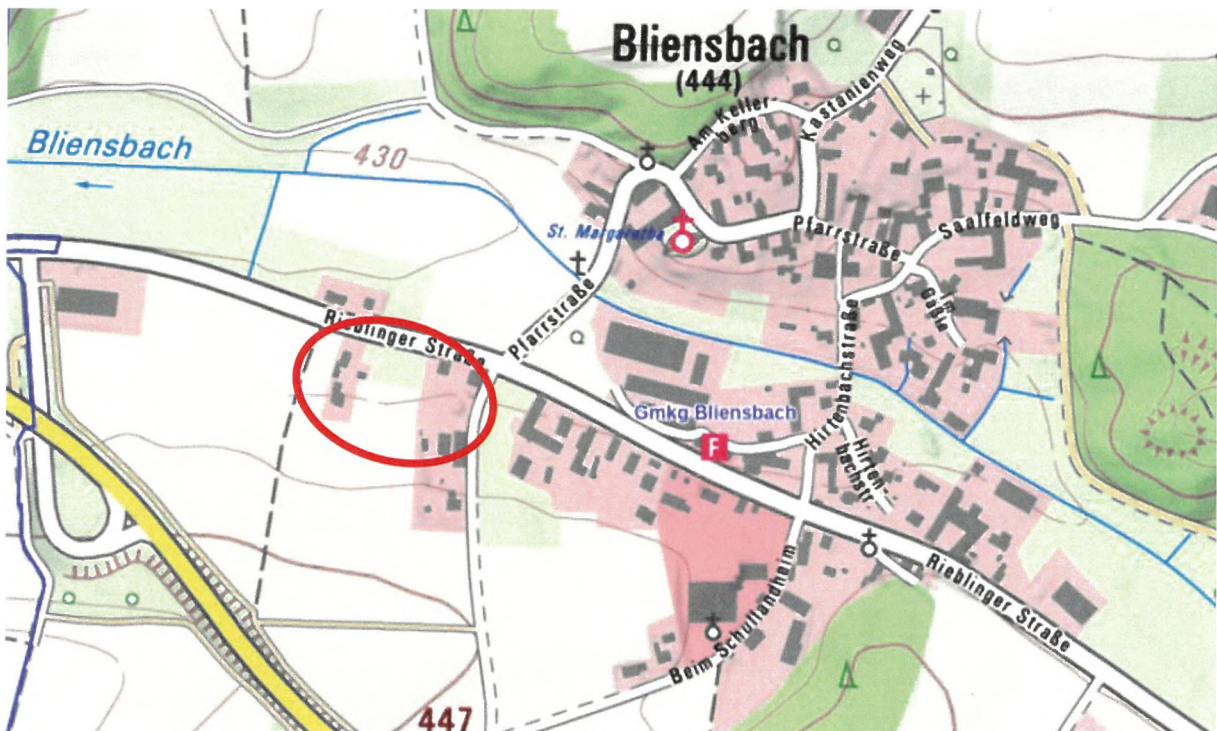


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

1.3.1 Topografie und Vegetation

Teilräumlicher Bereich des qualifizierten Bebauungsplans

Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Norden auf etwa 433 m ü. NHN. Das Gelände steigt in Richtung Süden auf ca. 436 m ü. NHN im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans an. Das Gebiet stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche ohne Gehölzbestand dar. Am westlichen Plangebietsrand verläuft ein landwirtschaftlich genutzter Wirtschaftsweg, der an die Rieblinger Straße im Norden anschließt. Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Biotope kartiert.

Teilräumlicher Bereich des einfachen Bebauungsplans

Die Flächen entlang der Rieblinger Straße sind mit landwirtschaftlichen Hofstellen und Wohnhäusern bebaut. Die Wohnbebauung im Süden ist durch Gehölze eingegrünt. Zwischen den Hofstellen befindet sich eine Ackerfläche ohne Gehölzbestand.

Teilräumlicher Bereich der Ausgleichsfläche

Die für den Ausgleich des bebauungsplanbedingten Eingriffs vorgesehene Fläche befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m² zur geplanten Bebauung und zeigt sich im Bestand als landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche ohne Gehölzbestand. Die abgegrenzte Fläche (Teilflächen der Fl.-Nrn. 124) hat eine Größe von ca. 360 m².

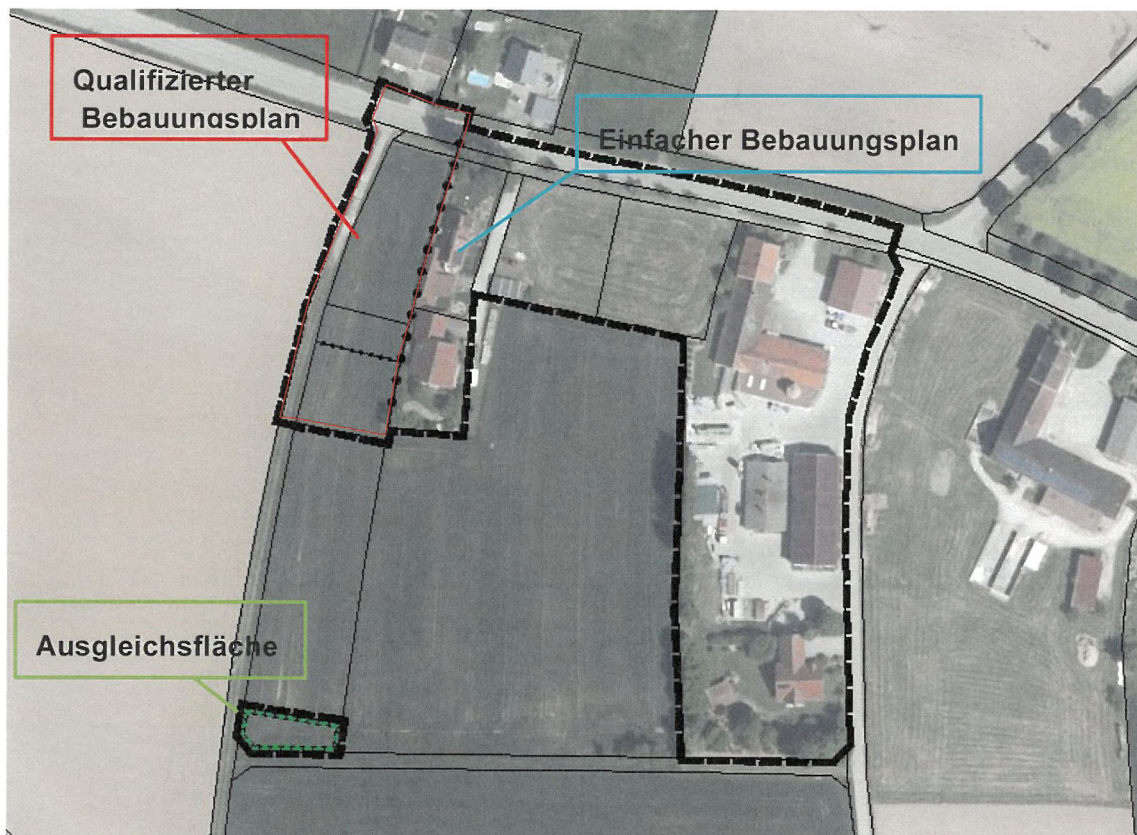


Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (schwarz umrandet) mit Höhenrichtlinien, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.3.2 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks Augsburg - westliche Wälder, der nahezu die gesamte Region umfasst. Spezifische Einschränkungen oder Auflagen für die geplante Bebauung ergeben sich hieraus nicht, da es sich um eine übergeordnete Gebietsausweisung ohne unmittelbare naturschutzrechtliche Festlegungen handelt.

Ca. 100 m nördlich befindet sich das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - westliche Wälder“ (LSG-00417.01). Aufgrund der Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet wird darüber hinaus von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen tangiert.

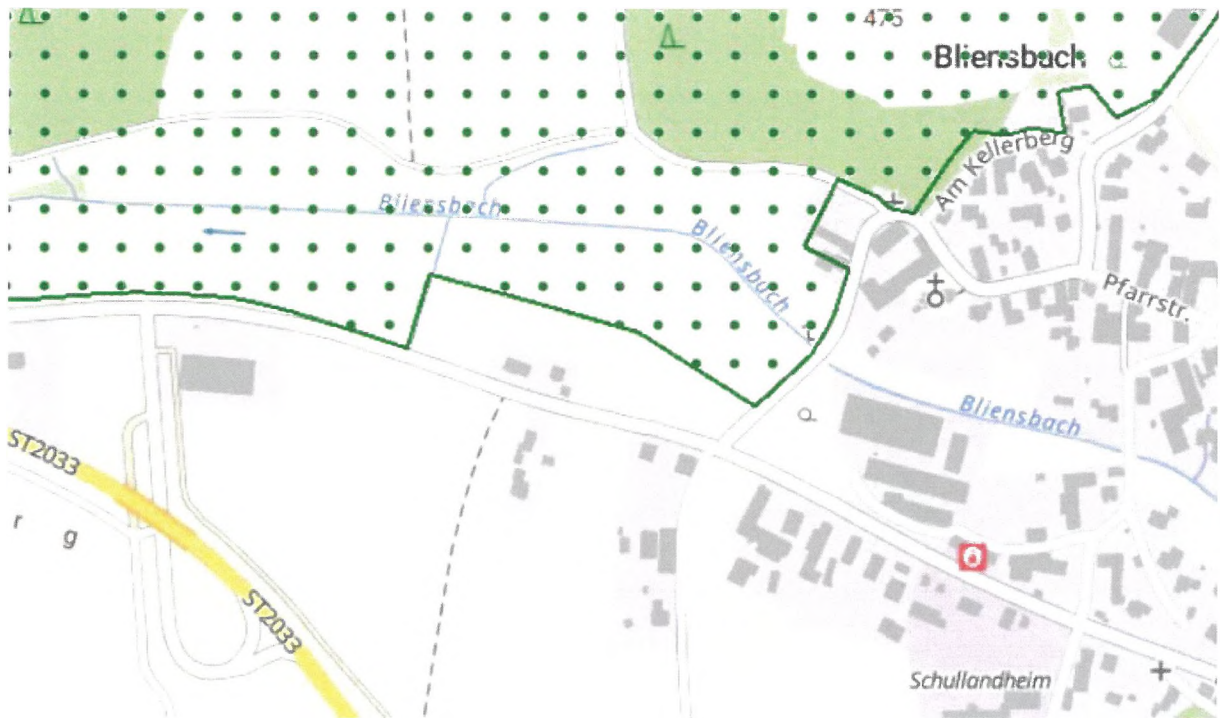


Abbildung 3: Landschaftsschutzgebiet Augsburg - Westliche Wälder o. M. (© BayernAtlas 2025; Bayerische Vermessungsverwaltung)

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) mit Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen dargestellt. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend ist die Ortsdurchfahrtsgrenze gekennzeichnet.

Die vorgesehenen Nutzungen des Plangebietes in Form eines Dörflichen Wohngebiets (MDW) und Dorfgebiets (MD) können damit aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

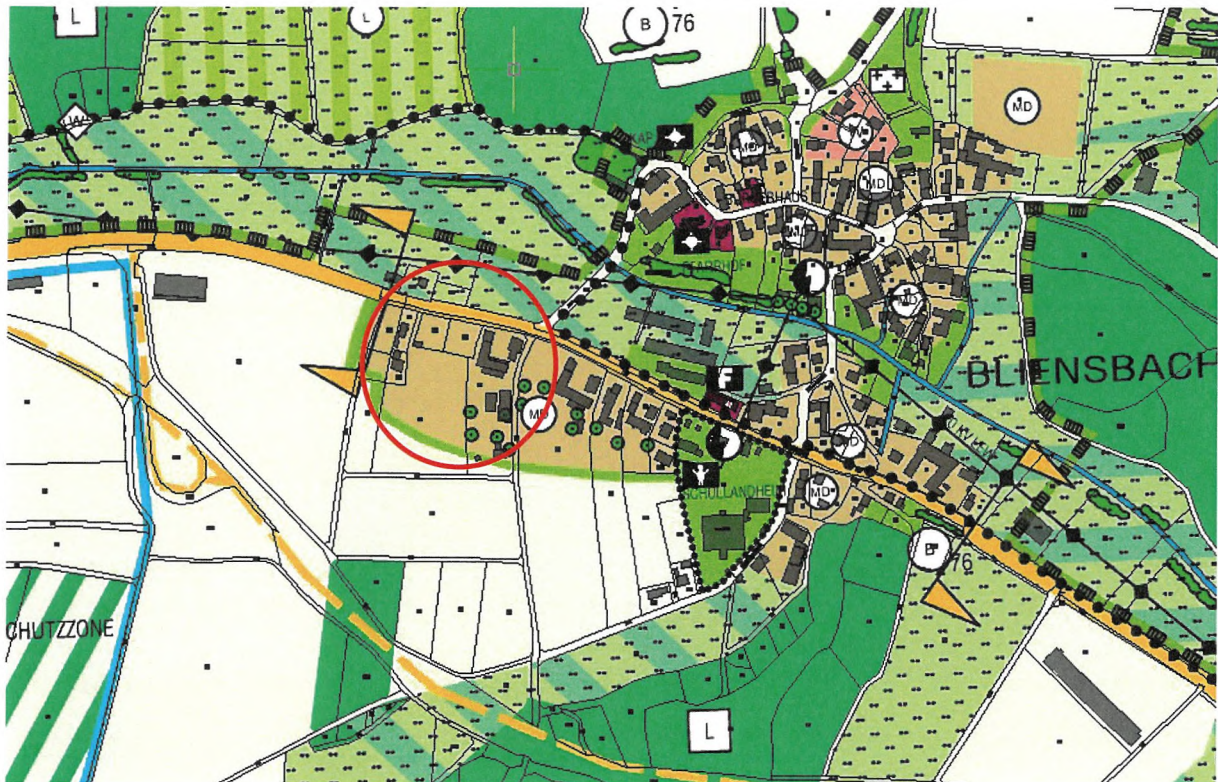


Abbildung 4: Wirksamer Flächennutzungsplan o. M.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich bislang nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist daher als unbeplanter Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben im MDW nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, wird zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. BEDARFSERMITTLUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“.

Mit Stand 31.12.2024 verzeichnete die Stadt Wertingen 9.486 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist bereits von im Jahr 2014 um etwa 7 % bis zum Jahr 2024 angestiegen. Auch zukünftig ist mit einem stetigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen. In Abbildung 1 ist u. a. die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl der Gemeinde im Zeitraum von 2019 bis 2039 dargestellt. Entsprechend dieser Prognose ist vom Ausgangswert 2019 mit 9.346 Einwohner mit einem Anstieg der Bevölkerung auf 9.700 Einwohner im Jahr 2039 zu rechnen.

Aufgrund der bisherigen Bevölkerungsentwicklung sowie der vorliegenden Bevölkerungsprognose, die einen weiteren Zuwachs erwarten lässt, ist künftig von einem steigenden Bedarf

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

4.1.4 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter

zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. ((Z) 1.1.1)

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden. ((G) 1.1.3)

4.1.5 Wettbewerbsfähigkeit

Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden. ((G) 1.4.1)

4.1.6 Raumstruktur

Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. ((G) 2.1.1)

Mittelzentren sollen zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorhalten. ((G) 2.1.3)

Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. ((G) 2.1.7)

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
- sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. ((G) 2.2.7)

4.1.7 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen

und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. ((G) 3.1.1)

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. ((G) 3.1.1)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. ((Z) 3.2)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. ((G) 3.3)

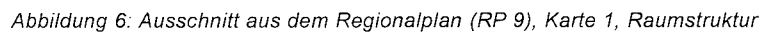
4.1.8 Wirtschaft

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden. ((G) 5.1)

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben dient der Bereitstellung von benötigtem Wohnraum und Sicherung bestehender Nutzungen. Die Ausweisung der Bauflächen erfolgt bedarfsgerecht und unterstützt eine geordnete, nachhaltige Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten. Eine Zersiedelung der Landschaft wird nicht hervorgerufen, da das Plangebiet in funktionalem Zusammenhang zur bestehenden Siedlungsstruktur steht und eine kompakte bauliche Erweiterung darstellt. Potenziale der Innenentwicklung wurden geprüft und sind für die angestrebte Wohnraumschaffung nicht in ausreichendem Umfang verfügbar. Durch die gewählte Erschließungsform wird eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung ermöglicht. Ein Widerspruch zu den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramms ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Stadt Wertingen im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg, auf einer Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung. Im Regionalplan ist die Stadt Wertingen als Mittelzentrum ausgewiesen.



Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Vorranggebiet für Wasserversorgung (Nr. T131 für die öffentliche Wasserversorgung Stadt Wertingen, Lkr. Dillingen a.d. Donau). In Vorranggebieten sind raumbedeutsame Nutzungen ausgeschlossen, soweit diese nicht mit der vorrangigen Nutzung (hier: Wasserversorgung) vereinbar sind. Da das Plangebiet lediglich an die im Regionalplan festgelegte Fläche angrenzt und die Flächenausweisung nicht den Bereich der geplanten Bebauung überdeckt, widerspricht die Aufstellung des Bebauungsplans nicht dem Ziel des RP 9 zum festgelegten Vorranggebiet.

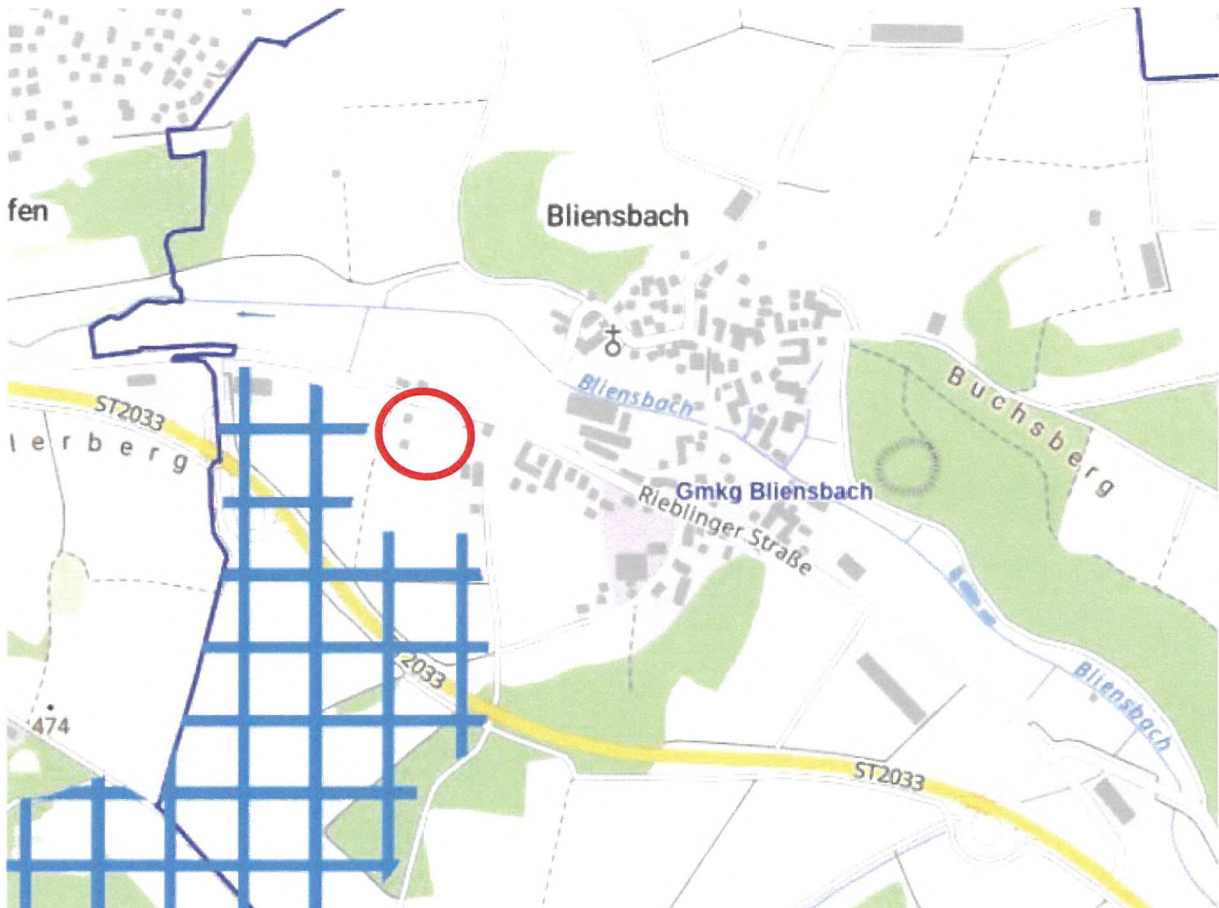


Abbildung 7: Ausschnitt Ausweisung Regionalplanung, Vorranggebiet für Wasserversorgung (© BayernAtlas 2025)

5. UMWELTBELANGE

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

6. PLANUNGSKONZEPT

Eine konkrete Planungsabsicht besteht nur für den westlichen Bereich des Plangebiets (qualifizierter Bebauungsplan). Der hieran östlich angrenzende Bereich ist bereits teilweise bebaut und soll entsprechend der vorhandenen Nutzungen als Dorfgebiet gesichert werden (einfacher Bebauungsplan).

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans sollen bedarfsgerecht und flächenschonend neue Wohnbauflächen entstehen und damit die hieran östlich angrenzenden, bereits bebauten Siedlungsflächen erweitern. Hier ist im nördlichen Bereich eine dichtere Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zur Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum vorgesehen, während im

südlichen Bereich durch eine geringere bauliche Dichte eine harmonische Einbindung der Bebauung in die umgebende Landschaft hergestellt werden soll.

Das Planungskonzept sieht für den nördlichen Teil bis zu zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser vor. Die Mehrfamilienhäuser sollen jeweils bis zu sechs Wohnungen aufweisen, wobei das dritte Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden soll. Die maximal zulässige Wandhöhe soll 6,50 m betragen, sodass sich die Gebäude harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügen. Im Süden ist die Errichtung von einem bis zu zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhaus mit zwei Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen. Alle Wohngebäude im Plangebiet sollen ein Satteldach haben, wonach die Dachform der Umgebungsbebauung entspricht.

Unter Berücksichtigung sowohl der im östlichen Bereich des Plangebiets (einfacher Bebauungsplan) bereits vorhandenen Bebauung als auch der Struktur der nördlich gelegenen Bebauung und Lage am Ortsrand soll der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten werden. Außerdem sollen sich die Gestaltungsfestsetzungen an der Umgebungsbebauung orientieren.

Entlang der Rieblinger Straße ist eine zentrale private Stellplatzanlage vorgesehen, die zusammen mit ergänzenden Stellplätzen auf den Grundstücken, den Bedarf der Gebäude im Plangebiet decken kann.

Die Erschließung erfolgt über den Ausbau und die Anbindung des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs an die Rieblinger Straße. Eine Beschränkung der Nutzung für den landwirtschaftlichen Verkehr ist nicht vorgesehen.

Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Bebauung sollen im Plangebiet Bäume gepflanzt werden.

6.1.1 Oberflächenabfluss und Sturzflut

Außergewöhnliche und extreme Starkregenereignisse können zu Überflutungen durch Oberflächenabfluss und Sturzfluten führen. Zur ersten Einschätzung potenzieller Gefährdungen dient die nachfolgende Hinweiskarte, die auf einer bayernweiten Analyse topografischer Daten basiert (Geländeform, Senken, Engstellen wie Durchlässe und kleine Brücken).

Die in der Hinweiskarte vorgenommene Einstufung potenzieller Fließwege erfolgt in drei Kategorien (mäßiger (gelb), erhöhter (orange) und starker (rot) Abfluss), während Senken und mögliche Aufstaubereiche gesondert gekennzeichnet sind. Es wird darauf hingewiesen, dass lokale Überflutungen der Geländeoberfläche grundsätzlich überall auftreten können.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den die Hinweiskarte eine potenziell mäßige Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse ausweist. Potentielle Aufstaubereiche liegen gemäß der Hinweiskarte nicht im Plangebiet vor.

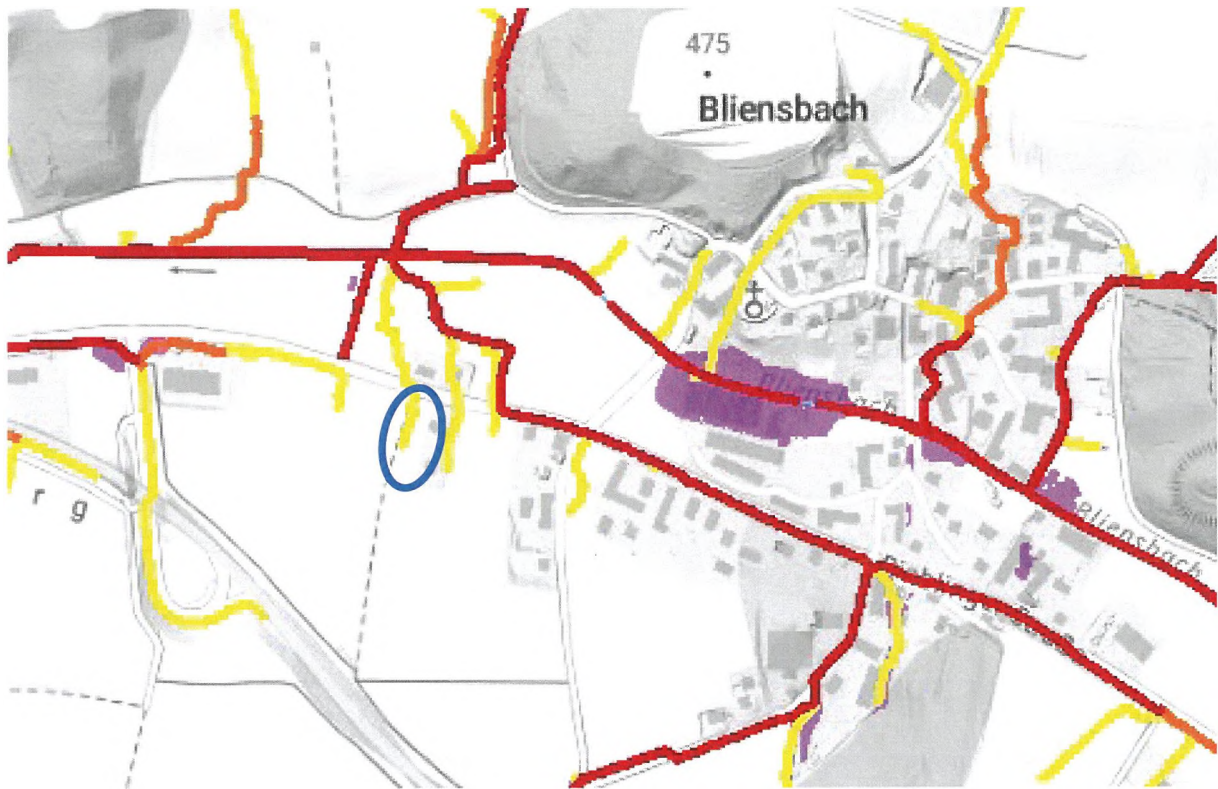


Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ sowie „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD)

Für den bereits bebauten östlichen Bereich des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO festgesetzt. Damit soll den Belangen der bestehenden land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten auch in Bezug auf die dort vorhandene Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

In diesem Gebiet sind Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Vergnügungsstätten, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen, um die Funktionsfähigkeit des Dorfgebiets als vorrangig durch Landwirtschaft, Wohnen und dorfverträgliches Gewerbe geprägten Bereich zu sichern.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden aufgrund ihrer möglichen Störwirkungen auf die Umgebung und ihres Flächenbedarfs ausgeschlossen. Zudem ist der Bedarf bereits durch vorhandene Tankstellen und Gartenbaubetriebe im Ortsbereich ausreichend gedeckt.

Der teilräumliche Bereich des Bebauungsplans, der das MD umfasst, entspricht einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB, da dieser ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft.

Dörfliches Wohngebiet (MDW)

Im Bereich der geplanten Errichtung der Wohnbebauung im Westen des Bebauungsplans wird als Art der baulichen Nutzung, entsprechend der zugrundeliegenden städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Wertingen Wohnraum zu schaffen, unter Berücksichtigung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen in der Umgebung, ein Dörfliches Wohngebiet im Sinne des § 5a BauNVO festgesetzt. In diesem Gebiet soll die Wohnnutzung als Hauptnutzung dominieren und auch die Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben in verträglichem Umfang zugelassen werden.

Es werden Nutzungen ausgeschlossen, die sich aufgrund ihrer möglichen Störwirkungen und Flächenbedarfs nachteilig auf die geplante Wohnnutzung oder das Umfeld auswirken könnten. Ein wesentlicher Teil der ausgeschlossenen Nutzungen sollte zudem aus städtebaulicher Sicht vorrangig im Bereich des Ortszentrums angesiedelt werden. Gartenbaubetriebe bestehen bereits im Norden von Wertingen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans werden zwei Teilbereiche festgesetzt: MDW 1 im nördlichen und MDW 2 im südlichen Bereich. Die beiden Teilbereiche unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Zahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude.

Grundflächenzahl (GRZ)

Im nördlichen MDW 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, wodurch eine maßvolle bauliche Dichte mit einer angemessenen Flächenausnutzung ermöglicht wird.

Im südlichen MDW 2 wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit kann eine verträgliche und aufgelockerte Bebauung in Form eines Einfamilien- oder Doppelhauses entstehen. Gleichzeitig werden ausreichend große private Freiflächen sowie Flächen zur Randeingrünung sichergestellt, was wesentlich zur landschaftlichen Einbindung des Baugebiets beiträgt.

Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden darf.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung des Gebäudes festgesetzt. Bei Wohngebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten (Mehrfamilienhäuser) sowie bei Gewerbebauten wird eine Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt (GFZ1). Bei Wohngebäuden mit maximal 2 Wohneinheiten (Einfamilienhäuser) wird eine Geschossflächenzahl von

0,6 festgesetzt (GFZ2). Mit der differenzierten Festsetzung wird dem erforderlichen Flächenbedarf und der Nutzungsintensität der jeweiligen Gebäudetypen Rechnung getragen.

Höhenfestsetzung und Zahl der Vollgeschosse

Für das Dörfliche Wohngebiet (MDW 1, MDW 2) ist eine Wandhöhe von maximal 6,5 m zulässig. Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut maßgebend.

Als Bezugspunkt für die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) werden mehrere Bezugspunkte in der Planzeichnung im Bereich der Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Dadurch kann eine Anpassung des Baukörpers an die örtlichen Gegebenheiten und das Geländeprofil sichergestellt werden. Hierbei ist der untere Höhenpunkt heranzuziehen, der den geringsten Abstand von der geplanten Gebäudemitte aufweist, wobei eine Toleranz von $\pm 0,30$ m für erforderliche bautechnische Anpassungen zugelassen wird.

Im Teilbereich MDW 1 werden bis zu drei Vollgeschosse zugelassen, um die angestrebte bauliche Dichte mit kompakten Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen. Die Festsetzung ist erforderlich, um die städtebaulichen Zielsetzungen mit der Schaffung bedarfsgerechter Wohnungen umsetzen zu können. Gleichzeitig wird die Gebäudehöhe durch eine maximale Wandhöhe von 6,5 m begrenzt, um eine städtebaulich verträgliche Einfügung sicherzustellen.

Im südlichen Teilbereich MDW 2 werden entsprechend der beabsichtigten Auflockerung nach Süden bis zu zwei Vollgeschosse zugelassen.

Generell wird mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur maximalen Anzahl an Vollgeschossen eine verträgliche Entwicklung der Gebäudehöhen unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen bzw. der Berücksichtigung der angrenzenden und umliegenden bestehenden Bebauungen im Siedlungsumfeld gewährleistet.

7.3 Bauweise und Grenzabstände

Entsprechend des Planungskonzeptes gilt im gesamten Dörflichen Wohngebiet (MDW1, MDW2) eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

Die zulässigen Haustypologien werden ausgehend von der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeption und dem Bedarf an Wohnraum festgesetzt, wonach in beiden Teilbereichen MDW 1 sowie MDW 2 Einzelhäuser und Doppelhäuser zugelassen werden.

Um die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum zu ermöglichen, ohne eine übermäßige Verdichtung zuzulassen, wird auch die maximale Zahl der Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Im Teilbereich MDW 1 dürfen maximal sechs Wohnungen pro Wohngebäude errichtet werden. Damit wird die Schaffung kompakter Mehrfamilienhäuser ermöglicht. Im südlichen Teilbereich MDW 2 sind pro Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig, um die gewünschte aufgelockerte Bebauungsform mit einem Einzel- oder Doppelhaus sicherzustellen.

Im Dörflichen Wohngebiet wird eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche für Gebäude festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in einem Abstand von 3 m zu den Grundstücksgrenzen und der westlichen Erschließungsstraße abgegrenzt.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind generell auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, müssen aber so errichtet werden, dass bei der Ein- und Ausfahrt auf Straßen das Sichtdreieck gewahrt bleibt und dies entsprechend nachweisen.

Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen, die gemäß der Bayerischen Bauordnung genehmigungsfrei sind, dürfen ebenfalls außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Untergeordnete Nebenanlagen müssen jedoch einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen einhalten.

Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen es, die erforderlichen Stellplätze auf den jeweiligen Baugrundstücken unterzubringen und gleichzeitig durch die festgelegten Abstände zu den Straßenverkehrsflächen eine ausreichende Verkehrssicherheit, Einsehbarkeit und ein geordnetes städtebauliches Einfügen sicherzustellen. Nachdem die Stadt Wertingen über eine Stellplatzsatzung verfügt, sind darüberhinausgehende Festsetzung zu Stellplätzen nicht erforderlich. Es gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Wertingen in der Fassung vom 30.09.2025.

7.5 Abwasserbeseitigung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Wertingen (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Das häusliche Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern bzw. rückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzuführen. Mit der Vorgabe des herzustellenden und nachzuweisenden Rückhaltevolumens auf den jeweiligen Grundstücken wird die Grundwasserneubildung gefördert und eine Entlastung der öffentlichen Entwässerungseinrichtung erreicht.

Kann eine direkte Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht erfolgen, stellen Regenwasserspeicher eine geeignete Rückhaltemaßnahme dar.

Darüber hinaus sind aufgrund der Hanglage auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zudem Mulden und Erdwallanlagen zur gezielten Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, herzustellen.

Hiernach wird das wild abfließende Regenwasser der südlich angrenzenden höher liegenden landwirtschaftlichen Flächen in einer 30 cm tiefen Mulde (M1) am südlichen Rand des Plangebiets abgefangen. In Kombination mit einem unmittelbar an das Grundstück anschließenden 30 cm hohen Erdwall (W1) kann ein unkontrollierter Zufluss auf die Baugrundstücke verhindert werden.

Entlang der westlichen Erschließungsstraße ist eine ca. 10 cm tiefe Mulde (M2) herzustellen, die im Starkregenfall als Notwasserweg dient und anfallendes überschüssiges Niederschlagswasser aus M1 kontrolliert in Richtung der nördlich gelegenen Stellplatzflächen ableitet. Die Stellplatzflächen sind hierbei so auszubilden, dass sie temporär als Rückhalteraum für Niederschlagswasser dienen können. Das auf den Stellplatzflächen zurückgehaltene Niederschlagswasser soll gedrosselt über einen Anschluss an den bestehenden Regenwasserkanal in der Rieblinger Straße zugeführt werden.

Zur Vermeidung eines Abflusses von Niederschlagswasser auf die öffentliche Verkehrsfläche der Rieblinger Straße sowie auf östlich angrenzende Grundstücke ist entlang der entsprechenden Grundstücksgrenzen ein ca. 30 cm hoher Erdwall (W2) zu errichten.

Aufgrund der örtlichen Topographie sind diese Maßnahmen zum Schutz der Neubauten und der Vermeidung von eindringendem Hangwasser unumgänglich.

7.6 Grünordnung

Es ist festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen sind. Auf Privatgrund ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen. Diese können auch als hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden. Des Weiteren werden in der Planzeichnung konkrete Baumstandorte kleinkroniger Arten festgesetzt. Die Pflanzungen sollen der Artenliste in der angegebenen Pflanzqualität entsprechen. Durch die Begrünung mit Rasen-, Wiesen-, Stauden- oder Gehölzflächen wird die Versickerung von Regenwasser gefördert, das Mikroklima verbessert und die ökologische Vielfalt gestärkt.

Die Regelung, dass Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen wasserdurchlässig zu befestigen sind, kann zudem insbesondere den Eingriff in den Wasserhaushalt minimieren.

7.7 Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten und Lichtgraben) sowie zu den Verkehrsflächen zulässig. Bei Veränderung des natürlichen Geländes ist im Anschluss an Gebäuden, dem Zugang, der Zufahrt, der Terrasse, dem Wintergarten und dem Lichtgraben das Gelände mit einem natürlichen Gefälle (schiefe Ebene) als Böschung herzustellen.

Die Festsetzung dient dazu, den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten und den Mutterboden zu schützen. Gleichzeitig soll eine harmonische Einbindung der Baukörper in die Topographie erreicht werden.

7.8 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachform und Dachneigung für die Hauptgebäude auch die Fassadengestaltung bzw. Dacheindeckung sowie Regelungen zu den Einfriedungen, Entsorgungsanlagen und Werbeanlagen. Mit den Festsetzungen orientiert sich die Bebauung am bestehenden Siedlungsumfeld bzw. an den Bestandsstrukturen in der unmittelbaren Nähe. Gleichzeitig bleibt den künftigen Eigentümern umfangreicher Spielraum in der Gestaltung erhalten.

Dachformen, -neigungen und -aufbauten

Bei Hauptgebäuden werden Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 48° zugelassen. Diese Dachform und -neigungen orientieren sich an der bestehenden baulichen Struktur im Umfeld.

Für jegliche untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen, um den Eigentümer ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten zu gewährleisten.

Mit der Begrenzung des zulässigen Umfangs der Dachaufbauten und Regelung zu Dacheinschnitten soll gewährleistet werden, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Gleichzeitig wird die maximal mögliche Baumasse auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Daher ist festgesetzt, dass Zwerchgiebel und Dachgauben ausschließlich auf Hauptgebäuden zulässig sind. Dabei können nur Schlepp- oder Giebelgauben ausgeführt werden. Es ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang (Außenwand) einzuhalten. Die Gesamtgaubenlänge bei Giebel- und Schleppgauben darf 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Die Dachneigung der Giebelgauben muss den Hauptgebäuden gleichen. Die Firste von Zwerchgiebeln, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst bleiben. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Doppelhäuser

Aneinandergrenzende Doppelhäuser sind mit der selben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen, um eine entsprechend der Umgebungsbebauung einheitliche, ortsbildverträgliche Dachlandschaft sicherzustellen.

Dacheindeckung, Fassadengestaltung

Dacheindeckungen sind in rotem, braunem und anthrazitem Farbspektrum zulässig, was sich aus dem bestehenden Siedlungsumfeld ableiten lässt. Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

Klinker- und Blockbohlenfassaden sind ebenfalls nicht zulässig.

~~Bei Terrassenüberdachungen, Wintergärten und Anbauten sind Dächer und Wände aus transluzenten Materialien zulässig.~~

Durch die getroffenen Festsetzungen kann ein gesamtstädtisches Erscheinungsbild des geplanten Wohngebietes in Berücksichtigung zum Siedlungsumfeld aufrechterhalten werden.

Einfriedungen

Um die gestalterische Wirkung des Straßenraums zu ordnen, sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m (einschließlich Sockel), gemessen ab der Oberkante Straße, zulässig.

7.9 Sichtdreieck

Für die Einmündung der neuen Erschließungsstraße in die Gemeindeverbindungsstraße (Rieblinger Straße) wird ein Sichtdreieck in der Planzeichnung dargestellt. Nachdem sich die neue Einmündung am Ortseingang (Z 310) befindet, finden für die Bemessung der Sichtdreiecke die RAL und die RAST 06 Anwendung. Die Freihaltung von Sichtdreiecken stellt ein wesentliches Element der Verkehrssicherheit dar (Art. 14 Abs. 2 Bayerische Bauordnung, Art. 9 Abs. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz i.V.m. den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen bzw. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen). Hierzu sind nachfolgende allgemeine Hinweise zu beachten:

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden. Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Wiesenflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt. Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2.

Für die Kompensation des planbedingten Eingriffs ist demnach ein Ausgleich in Höhe von 2.846 WP bereitzustellen. Der Ausgleich soll durch die festgesetzten Maßnahmen im gemäß der Planzeichnung abgegrenzten teilräumlichen Geltungsbereich 3 (Teilfläche Flurnummer 124, Gemarkung Bliensbach) erbracht werden, indem auf einem im Bestand als intensiv bewirtschafteter Acker (A11) mit einer Flächengröße von ca. 360 m² eine Streuobstbestände (mittlere bis alte Ausbildung) im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432) entwickelt und dauerhaft erhalten werden soll.

9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen. Dies wirkt einer Aufheizung der Flächen entgegen.
- Flächen sind mit autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste anzulegen. Diese Maßnahmen wirken ebenfalls einer Aufheizung der Flächen entgegen und tragen einen positiven Beitrag zum Klimaschutz bei.
- Darüber hinaus wurden im vorliegenden Bebauungsplan mit den Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Versiegelung der Klimaanpassung Rechnung getragen.

Die Stadt Wertingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kWh/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Über die hier getroffenen Festsetzungen hinaus bestehen im Falle eines Neubaus außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	18.570 m²	
Teilbereich: Einfacher Bebauungsplan	15.130 m²	
Teilbereich: Qualifizierter Bebauungsplan	3.440 m²	100 %
Bauflächen (MD1, MDW2)	2.310 m ²	67 %
Straßenverkehrsfläche (landwirtschaftlicher Weg und Teilfläche Rieblinger Straße)	980 m ²	28 %
Private Grünfläche	150 m ²	5 %
Teilbereich: Ausgleichsfläche	360 m²	

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden.

Der Bebauungsplan „Mühlhalde“ ist unterteilt in einen teilträumlichen Bereich, der die Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfüllt (MDW 1, MDW 2), sowie in einen Bereich, der einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB entspricht (MD).

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplans werden lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, um die bestehende Nutzung planerisch zu sichern. Für diesen Bereich ergeben sich hierdurch keine Umweltauswirkungen gegenüber der Bestandssituation. Die nachfolgenden Ausführungen des Umweltberichts einschließlich der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung auf die Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB) beschränkt sich daher auf den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans mit den gemäß Planzeichnung abgegrenzten Bereichen MDW 1 und MDW 2.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einer Größe von 2.310 m² am westlichen Ortsrand des Ortsteils Bliensbach.

Geplant ist ein Dörfliches Wohngebiet im Anschluss an bestehende Bebauung entlang der Rieblinger Straße. Das Plankonzept sieht im nördlichen Bereich des Plangebiets die Errichtung von kompakten Mehrfamilienhäusern und nach Süden eine aufgelockerte Bebauungsform mit einem Einzel- oder Doppelhaus vor. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden so getroffen, dass sich die bauliche Dichte nach Süden verringert, mit entsprechender Abgrenzung von zwei räumlichen Teilbereichen eines Dörflichen Wohngebiets (MDW 1, MDW 2).

Die Erschließung erfolgt über den Ausbau und die Anbindung des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs an die Rieblinger Straße. Entlang der Rieblinger Straße ist eine zentrale private Stellplatzanlage vorgesehen, die zusammen mit ergänzenden Stellplätzen auf den Grundstücken, den Bedarf der Gebäude im Plangebiet decken kann.

Zur landschaftlichen Einbindung der neuen Bebauung sollen im Plangebiet Bäume gepflanzt werden. Mit den getroffenen Festsetzungen soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt und ein verträgliches Einfügen der baulichen Anlage in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden. Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 2023), der Regionalplan der Region Allgäu (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) mit Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen dargestellt. Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend ist die Ortsdurchfahrtsgrenze gekennzeichnet.

Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form eines dörflichen Wohngebiets kann aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks Augsburg - westliche Wälder, der nahezu die gesamte Region umfasst. Spezifische Einschränkungen oder Auflagen für die geplante Bebauung ergeben sich hieraus nicht, da es sich um eine übergeordnete Gebietsausweisung ohne unmittelbare naturschutzrechtliche Festlegungen handelt.

Ca. 100 m nördlich befindet sich das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - westliche Wälder“ (LSG-00417.01). Aufgrund der Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Das Planungsgebiet wird darüber hinaus von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebietsausweisungen tangiert. Altlasten sind nicht bekannt.

In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) und außerhalb der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem) überflutungsgefährdeten Flächen.

1.3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Es liegen auch keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor. Denkmalschutzrechtliche Schutzbestimmungen sind für das Planungsgebiet somit nicht relevant.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet (MDW 1 und MDW 2) gibt es keinen Gehölzbestand. Es sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplans, noch im näheren Umfeld Biotop kartiert. Die Fläche stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzt dar und kann damit grundsätzlich einen potenziellen Lebensraum von bodenbrütenden Feldvogelarten darstellen. Die Eignung als Lebensraum wird durch die unmittelbare Lage an der Rieblinger Straße und angrenzende Bebauung im Norden und Osten eingeschränkt, da die meisten relevanten Arten Scheuchdistanzen einhalten. Nach Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen der offenen Landschaft an.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor.

Auswirkungen:

Mit der Realisierung des Vorhabens kann potenzieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung dauerhaft verloren gehen.

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben gelten die Bestimmungen jedoch nur für die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die heimischen europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie.

Ein Verstoß gegen das Störungsverbot und das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten liegt zudem nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Sollten bei der vorgesehenen Bebauung einzelne Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten betroffen sein, so kann angesichts der ähnlichen Biotopstrukturen in den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Hausgärten im Umfeld des Plangebiets davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten streng geschützter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ebenso ist eine Störung, die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population einer möglicherweise vorhandenen Art führen könnte, angesichts der geringen Größe des Plangebiets, bestehender Störfaktoren und der ähnlichen Biotopstrukturen im Umfeld auszuschließen.

Des Weiteren werden potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt durch festgesetzte eingriffsminimierende Maßnahmen (Pflanzung von Bäumen, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche, Begrünung nicht bebauter Flächen) verringert werden. Durch Festsetzungen zu privaten Grünstrukturen erfährt das Areal ferner eine kleinräumige Strukturanreicherung, welche sich förderlich auf die Biodiversität auswirkt.

Artenschutzrechtliche Belange können daher nicht so weitgehend betroffen sein, dass der Vollzug des Bebauungsplans an artenschutzrechtlichen Verboten scheitern könnte.

Bewertung:

Es sind Auswirkungen mit **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet beschränken sich die Flächenversiegelungen auf die im Norden verlaufende Rieblinger Straße und den bestehenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg. Die übrigen

Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Hierbei ist von möglichen Einträgen von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in den Oberboden auszugehen, wodurch die natürliche Bodenfunktion teilweise eingeschränkt sein kann.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas (Bay. Staatsministerium der Finanzen und für Heimat), befindet sich im Plangebiet fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) (48a).

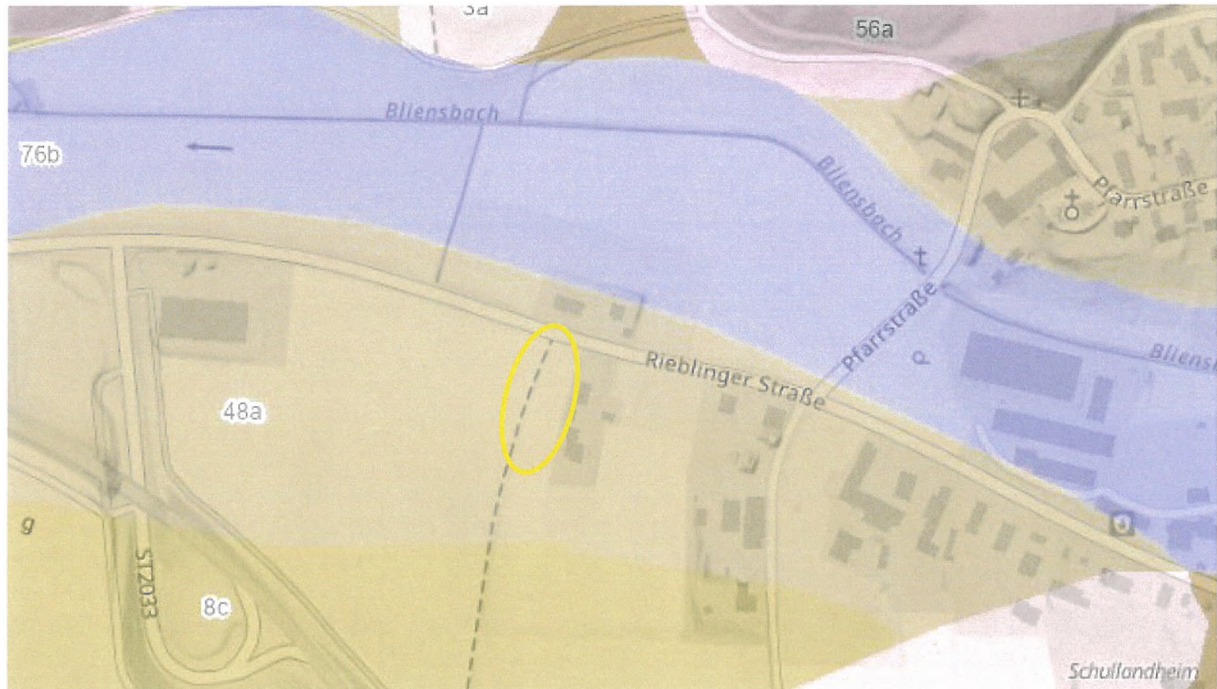


Abbildung 9: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebietsbereich, UmweltAtlas Bayern© (Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

Das Plangebiet hat nach vorliegenden Daten zur Bodenschätzung eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Grünland(Gr)
Bodenart	Lehm(L)
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe(II)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C(b) - Wasserstufe(2)
Boden- / Grünlandgrundzahl	52
Acker- / Grünlandzahl	52
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	225
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK _{We}	238

Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	5
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2	4
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	3,8
BEWERTUNGSERGEBNIS	5

Auswirkungen:

Baubedingt können aufgrund des erhöhten Verkehrs im gesamten Plangebiet Prozesse der Bodenverdichtung auftreten. Während der Bautätigkeit kann es stellenweise notwendig werden, die oberste Bodenschicht zu beseitigen, verdichten oder abzutragen.

Anlagenbedingt wird mit dem Bebauungsplan „Mühlhalde“ eine GRZ von 0,4 in MDW 1 und eine GRZ von 0,3 im südlichen MDW 2 zulässig wodurch bis zu 865 m² versiegelt werden können. Mit der Überschreitung durch Nebenanlagen und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO können insgesamt bis zu 1.298 m² versiegelt werden.

Die Versiegelung von Flächen geht mit einem Verlust von natürlichem Oberboden und dadurch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) einher. Durch die geplante Bebauung sowie im Bereich der Zufahrt und Stellplätze sind Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Durch die Festsetzungen zur GRZ bleiben große Flächen unbebaut. Diese nicht überbaubaren Flächen sind gem. der getroffenen Festsetzung wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

Weiterhin erfolgt ein Ausgleich auf der als teilräumlicher Geltungsbereich 3 festgesetzten Fläche entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsregelung.

Die grünordnerischen Maßnahmen können die planbedingten Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet (s. o.) reduzieren.

Bewertung:

Insgesamt ist aufgrund der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen von einer **mittleren** Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Der Eingriff kann durch die Aufwertungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Die insgesamt 3.440 m² große Plangebietsfläche des qualifizierten Bebauungsplans stellt sich als unversiegelte, intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar mit einem landwirtschaftlichen Weg im Westen und der Rieblinger Straße im Norden. Die Außenbereichsfläche schließt im Norden und Osten unmittelbar an Flächen mit Wohnbebauung an und steht damit in funktionalem Zusammenhang zur bestehenden Siedlungsstruktur. Nach Westen und Süden folgt die offene Feldflur.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Flächen des geplanten Wohngebiets als Dorfgebiet (MD) mit Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen dargestellt. Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form eines dörflichen Wohngebiets kann aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Fläche hat aufgrund der Bodeneigenschaften aber vergleichsweise geringen Größe eine **mittlere** Bedeutung für die Landwirtschaft, aufgrund der Lage am Rand des Siedlungskörpers und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine **geringe** Bedeutung als Freifläche und eine **geringe** ökologische Bedeutung.

Auswirkungen:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es zu einer Inanspruchnahme einer bislang landwirtschaftlich genutzten Außenbereichsfläche am Ortsrand durch eine Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Der Bedarf an Wohnraum ist im Gemeindegebiet nach den derzeitig vorliegenden Anfragen von Interessenten deutlich höher als das vorliegende Angebot. Mit dem Vorhaben wird somit ein Beitrag zur Deckung des bestehenden Wohnraumbedarfs geleistet.

Alle an den Siedlungsrand von Wertingen angrenzenden und für eine Wohnbebauung in Frage kommenden Flächen zeigen sich als landwirtschaftliche Nutzfläche, sodass im Außenbereich keine Möglichkeit besteht, Baulandflächen auszuweisen, ohne dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen. Der Standort an der Rieblinger Straße hat sich aufgrund seiner Lage mit der verkehrlichen Anbindung im Anschluss an bereits bestehende Bebauung im Umfeld mit einer besonderen Eignung herausgestellt.

Mit der festgesetzten GRZ von 0,4 bzw. 0,3 im Süden bleibt ein Großteil der Fläche als unbebaute Fläche erhalten. Des Weiteren wird kann durch die Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken das Areal ferner eine kleinräumige Strukturanreicherung und ökologische Aufwertung erfahren.

Die Erschließung erfolgt durch Nutzung der bestehenden Infrastruktur in Form von einem Ausbau des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs mit Anbindung an die Rieblinger Straße und stellt damit eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung dar.

Die entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche können durch Aufwertungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden.

Bewertung:

Es sind hierdurch insgesamt Auswirkungen mit **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche zu erwarten.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. In Bezug auf Hochwasserereignisse liegt das Planungsgebiet außerhalb der bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis überflutungsgefährdeten Flächen. Im Plangebiet bestehen keine wasserrechtlichen Schutzgebiete. Es gibt keine Hinweise auf besondere Grundwasserverhältnisse.

Das Plangebiet stellt sich überwiegend als unversiegelte Bodenfläche und somit als natürliche Versickerungsfläche dar, die zur Grundwasserneubildung beitragen kann. Aufgrund der Topografie mit einem Gefälle nach Norden fließt das Regenwasser von Süden auf die Flächen der geplanten Baugrundstücke.

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den die Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ sowie „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerisches Landesamts für Umwelt eine potenziell mäßige Überflutungsgefährdung durch Starkregenereignisse ausweist. Potentielle Aufstaubereiche liegen gemäß der Hinweiskarte nicht im Plangebiet vor.



Abbildung 10: Abbildung 8: Ausschnitt aus der Hinweiskarte „Potentielle Fließwege bei Starkregen“ sowie „Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerisches Landesamt für Umwelt

Auswirkungen:

Durch die Bodenversiegelung der geplanten Maßnahmen geht offener Boden als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren.

Der dargestellte potentielle Fließweg bei Starkregen befindet sich im Bereich der geplanten Erschließungsstraße des derzeitigen Wirtschaftsweges und dem südlichen Bereich des geplanten Baugrundstücks.

Im Bebauungsplan sind Flächen zur Errichtung von Mulden und Erdwallanlagen zur gezielten Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, festgesetzt. Damit wird ein unkontrollierter Zufluss auf die Baugrundstücke verhindert und der potenzielle Abfluss von Niederschlagswasser geordnet abgeleitet.

Negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate liegen nicht vor, da anfallendes, Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern ist. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc.) vorzusehen.

Bei den betriebsbedingten Auswirkungen sind geringfügige, temporäre Belastungen in Randbereichen von Wegen und Zufahrten durch den Einsatz von Streusalzen im Winter möglich.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen sind. In Verbindung mit der festgesetzten GRZ wird damit eine Durchgrünung des Gebiets sichergestellt, wodurch der Anteil der Verdunstung durch die Rückhaltefunktion und somit der Eingriff in den Wasserhaushalt gemindert werden.

Bewertung:

Aufgrund des Versiegelungsgrads und unter Berücksichtigung der Ausgangssituation werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel eingestuft. Durch die Grünordnungsmaßnahmen sowie die Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements können die Auswirkungen auf das Kanalnetz und den Wasserhaushalt jedoch auf ein **geringes** Maß verringert werden.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Die landwirtschaftliche Fläche stellt eine nächtliche Kaltluftproduktionsfläche dar. Aufgrund des Fehlens von Gehölzstrukturen übernimmt das Plangebiet jedoch keine bedeutende klein-klimatische Funktion im Hinblick auf die Frischluftproduktion. Zudem können sich die offenen Ackerflächen infolge der fehlenden Beschattung während des Tages aufheizen, sodass tagsüber keine besondere klimatische Ausgleichsfunktion zu erwarten ist.

Topgrafisch steigt das Gelände von Norden nach Süden um ca. 3 m an, wodurch ein Luftabfluss in die nördliche Richtung unterstützt wird.

Auswirkungen:

Baubedingt ist während der Bauphase durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen mit einer temporären Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß zu rechnen.

Anlagebedingt können die Wohngebäude insbesondere im Hinblick auf die Verschattung und Bodenversiegelung zu mikroklimatischen Veränderungen führen. Auf den versiegelten Flächen ist mit einer Verringerung der Ein- und Ausstrahlung sowie der Verdunstung zu rechnen, sodass die nächtliche Kaltluftproduktionsleistung im Plangebiet abnimmt. Tagsüber kann es im Vergleich zur bisherigen Ackernutzung zu einer stärkeren Lufterwärmung im Bereich der versiegelten Flächen kommen. Darüber hinaus können die Baukörper Barrieren für den Luftabfluss bzw. den Luftaustausch darstellen.

Demgegenüber können im Bereich der vorgesehenen privaten Grünflächen und Baumstandorte tagsüber positive Effekte entstehen, insbesondere durch eine Absenkung der Bodentemperaturen und eine Verbesserung der Frischluftproduktion im Vergleich zur Bestandssituation. Aufgrund der geringen Flächengröße und der niedrigen Bebauungsdichte sind keine relevanten Verwirbelungen bodennaher Winde zu erwarten, die das Siedlungsklima spürbar beeinflussen würden.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, wie die Anlage privater Grünflächen sowie die Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche, werden mögliche nachteilige Auswirkungen auf das lokale Klima, insbesondere im Hinblick auf die Überwärmung versiegelter Flächen, gemindert.

Bewertung:

Die baubedingten Auswirkungen führen zu einer geringen kurzfristigen, aber keiner nachhaltigen Beeinträchtigung. Insgesamt ist aufgrund der Bestandssituation und der vorgesehenen Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen mit **geringen** Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft zu rechnen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Bei der wesentlichen auf das Plangebiet einwirkenden Schallquelle handelt es sich um den Verkehrslärm der nördlich verlaufenden Rieblinger Straße. Im Umfeld des Plangebiets befindet sich kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG.

Als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche weist das Plangebiet keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung auf.

Gemäß der zum 11.02.2021 in Kraft getretenen Allgemeinverfügung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV) gehört das Gebiet nicht zu einem Radon-Vorsorgegebiet Bayerns.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es während der Bauphase zu vorübergehenden Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub und Baustellenverkehr kommen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich

begrenzt und können durch die Beachtung üblicher technischer Regelwerke und Bauabläufe minimiert werden.

Anlagebedingt ist durch die geplante Wohnnutzung mit einer leichten Zunahme des Individualverkehrs im Umfeld des Plangebiets zu rechnen. Eine nennenswerte Zunahme des Verkehrsaufkommens im Bereich der Rieblinger Straße oder im weiteren Umfeld ist jedoch aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebiets nicht zu erwarten.

Eine weitergehende schalltechnische Betrachtung ist aufgrund des Verkehrsaufkommens der Rieblinger Straße und dem Abstand der geplanten Bebauung zur Rieblinger Straße (ca. 25 m) nicht erforderlich.

Entlang der Rieblinger Straße ist eine zentrale private Stellplatzanlage vorgesehen, die zusammen mit ergänzenden Stellplätzen auf den Grundstücken, den Bedarf der Gebäude im Plangebiet decken kann.

Durch die Bebauung der Fläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans wird nachgefragter Wohnraum geschaffen.

Gesundheitsgefährdungen durch Radon oder benachbarte Betriebsbereiche bestehen nicht.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt innerhalb des großräumigen Naturparks Augsburg - westliche Wälder, der nahezu die gesamte Region umfasst. Ca. 100 m nördlich befindet sich das gleichnamige Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - westliche Wälder“ (LSG-00417.01).

Geprägt wird das Landschaftsbild des Plangebiets nach Süden und Westen im Wesentlichen von den landwirtschaftlichen Flächen und nach Osten und Norden durch die angrenzende Bebauung am Siedlungsrand von Bliensbach sowie durch die Lage an der bestehenden Rieblinger Straße.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Gehölze oder kartierten Biotope vorhanden.

Das Plangebiet weist ein leichtes topografisches Gefälle von Süden nach Norden auf.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es vor allem durch Baufahrzeuge und Materiallagerungen zu visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes. Diese sind jedoch nur temporär von Bedeutung und deshalb als gering einzustufen.

Anlagebedingt wird das Landschaftsbild maßgebend durch die Errichtung der bis zu ca. 13 m hohen Wohngebäude (mit Satteldach) geprägt werden. Das entspricht der Höhe der angrenzenden Bebauung. Die Regelungen zur maximalen Höhe der Bauten vermeiden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes. Des Weiteren stellt die festgesetzte GRZ einen

hohen Begrünungsanteil der Fläche sicher und mindert die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Darüber sind Gestaltungsfestsetzungen (Dachform und Dachüberstände, Dacheindeckung, Einfriedungen) getroffen, die zudem zur naturräumlichen Einbindung der geplanten baulichen Anlage beitragen.

Aufgrund der Entfernung zum Landschaftsschutzgebiet und der dazwischenliegenden Bebauung ist eine Beeinträchtigung des Schutzzwecks des Landschaftsschutzgebiets durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten.

Mit den getroffenen Festsetzungen zu Bautypologien, den Gestaltungsfestsetzungen und Begrünungsfestsetzungen auf den privaten Grundstücksflächen wird der im Umfeld vorhandene Charakter eines lockeren und durchgrünten dörflichen Wohngebiets am Siedlungsrand hergestellt sowie die landschaftliche Einbindung des neuen Siedlungsrandes sicherstellt.

Bewertung:

Es ist insgesamt von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen Sachgüter in Form der Rieblinger Straße und einem Wirtschaftsweg vor.

Es bestehen keine Hinweise auf Kultur-, Bau- oder Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets sowie in dessen unmittelbarer Umgebung.

Auswirkungen:

Zur Erschließung der geplanten Wohngebäude im Plangebiet erfolgt ein Ausbau und Anbindung des bestehenden landwirtschaftlichen Wegs an die Rieblinger Straße. Eine Beeinträchtigung dieser Sachgüter infolge der Planung ist nicht zu erwarten.

Da keine Hinweise auf Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Plangebiets bestehen, ergeben sich keine Auswirkungen hierauf. Stößt man dennoch innerhalb des Plangebietes auf noch unbekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten

gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Bewertung:

Es sind **keine** nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut der Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Versiegelung im Plangebiet, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde ein Verlust der natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) in Folge der Versiegelung nicht eintreten.

Weiterhin würde sich die Fläche als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche darstellen.

Ein Verzicht auf die Bauleitplanung würde bedeuten, dass die Errichtung von Wohnhäusern nicht erfolgt und der Bedarf an nachgefragtem Wohnraum an diesem Standort nicht gedeckt werden kann.

Die Flächen hätten außerdem folglich hinsichtlich des Landschaftsbilds weiterhin eine geringe Bedeutung.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Festsetzung zur Begrünung nicht bebauter Flächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Staudenpflanzung) und Baumpflanzungen

Schutzgut Boden und Fläche

- Begrenzung der zulässigen Versiegelung (GRZ)
- Festsetzung zur Begrünung nicht bebauter Flächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung)
- Wasserdurchlässige Befestigung von Hof-, Lager- und Verkehrsflächen

Schutzgut Wasser

- Flächenhafte Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
- Wasserdurchlässige Befestigung von Hof-, Lager- und Verkehrsflächen
- Festsetzung zur Begrünung nicht bebauter Flächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung)

Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzung von zu pflanzenden Bäumen
- Begrenzung der zulässigen Versiegelung (GRZ)
- Festsetzung zur Begrünung nicht bebauter Flächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung)
- Wasserdurchlässige Befestigung von Hof-, Lager- und Verkehrsflächen

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der maximalen Wandhöhe und Geschossigkeit
- Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Begrenzung der zulässigen Versiegelung
- Pflanzmaßnahmen (Bäume, Begrünung nicht bebauter Flächen)
- Gestaltungsfestsetzungen (Dachform und Dachüberstände, Dacheindeckung, Einfriedungen)

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Ein planbedingter Eingriff entsteht nur auf den Flächen des qualifizierten Bebauungsplans. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Der Bestand, hat derzeit als landwirtschaftliche Fläche (A11) eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung (3 WP). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird, abzüglich der bereits bestehenden Verkehrsflächen (1.770 m²) und einem landwirtschaftlichen Weg (ca. 567 m²) auf einer Fläche von 1.711 m² ein Eingriff mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zulässig und auf einer Fläche von 602 m² ein Eingriff mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zulässig. Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht hier der GRZ. Der landwirtschaftliche Weg (V32) wird durch den Ausbau als Erschließungsstraße und der damit einhergehenden Vollversiegelung mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 bei der Eingriffsermittlung berücksichtigt. Durch den Eingriff ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 3.162 Wertpunkten (WP).

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche (m²)	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
landwirtschaftliche Fläche (A11)	gering	1.711	3	0,4	2.053
landwirtschaftliche Fläche (A11)	gering	602	3	0,3	542
Verkehrsfläche Rieblinger Straße	gering	1.770	0	0	0
Landwirtschaftlicher Weg (V32)	gering	567	1	1	567
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					3.162

Tabelle 1: Berechnung Eingriff

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen naturnah zu gestalten sind und versickerungsfähige Beläge zu verwenden sind. Des Weiteren wird in der Planzeichnung eine private Grünfläche als südliche Randeingrünung festgesetzt.

Durch den Planungsfaktor am Ort des Eingriffs verringern sich die rechnerisch ermittelten Beeinträchtigungen um 10 %. Nach der Bilanzierung von Eingriff und Planungsfaktor verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 2.846 Wertpunkten (WP).

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Naturnahe Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen;	Lebensraum für Tiere und Pflanzen, stellen vielfältige Ökosystemleistungen für Menschen bereit; Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textl. Festsetzung § 6	5
Private Grünfläche (südliche) Randeingrünung	Einbindung in das Landschaftsbild, Lebensraum für Tiere und Pflanzen	Planzeichnung	5
Summe			10
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			2.846

Tabelle 2: Berechnung Planungsfaktor

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich in Höhe von 2.846 Wertpunkten erfolgt durch Aufwertungsmaßnahmen auf einer Teilfläche der Flur.-Nr. 124 (Gemarkung Bliensbach). Die in der Planzeichnung festgesetzte Ausgleichsfläche ist als „Teilräumlicher Geltungsbereich 3“ bezeichnet und hat eine Größe von 360 m².

Die Ausgleichsfläche zeigt sich im Bestand als intensiv bewirtschafteter Acker (A11) und soll mit Streuobstbeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland (B432) entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen soll ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes dienen.

Maßnahmen-Nr.	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	A11	Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2	B432	Streuobstbestände (mittlere bis alte Ausbildung) im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10	356	8	2.848
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten									2.848

Tabelle 3: Berechnung Ausgleich

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine Alternative zur Wohnnutzung kommt aufgrund dem akuten Wohnraumbedarf der Gemeinde sowie unter Berücksichtigung der im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen am geplanten Standort nicht in Frage.

Innerhalb des Baugebiets wurden verschiedene Varianten hinsichtlich der Erschließung, der Stellplatzanordnung sowie der Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen geprüft.

Die vorgesehene Erschließung über den bestehenden Wirtschaftsweg mit Anbindung an die Rieblinger Straße stellt dabei die flächensparendste Lösung dar. Die Festsetzung der Baugrenzen trägt den nachbarschaftlichen Belangen Rechnung. Die Anordnung einer zentralen Stellplatzanlage entlang der Rieblinger Straße gewährleistet eine geordnete und verkehrssichere Erschließung, die durch zusätzliche Stellplätze auf den einzelnen Baugrundstücken ergänzt werden kann.

Die Festsetzungen zur Begrenzung der Baudichte stellen eine aufgelockerte Bebauungsstruktur nach Süden sicher, um der landschaftlichen Einbindung Rechnung zu tragen.

Die unter 0 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Stadt Wertingen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Mühlhalde“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Wertingen
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur

Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Bebauungsplan „Mühlhalde“ ist unterteilt in einen teilräumlichen Bereich, der die Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplans erfüllt (MDW 1, MDW 2), sowie in einen Bereich, der einem einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB entspricht (MD).

Für den Bereich des einfachen Bebauungsplans werden lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen, um die bestehende Nutzung planerisch zu sichern. Für diesen Bereich ergeben sich hierdurch keine Umweltauswirkungen gegenüber der Bestandssituation.

Für den Bereich des qualifizierten Bebauungsplans soll bedarfsgerechter Wohnraum auf einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einer Größe von 2.310 m² (MD1, MDW2) am westlichen Ortsrand des Ortsteils Bliensbach geschaffen werden. Geplant ist ein Dörfliches Wohngebiet im Anschluss an bestehende Bebauung entlang der Rieblinger Straße. Das Plankonzept sieht im nördlichen Bereich des Plangebiets (MDW 1) die Errichtung von kompakten Mehrfamilienhäusern und nach Süden (MDW 2) eine aufgelockerte Bebauungsform mit einem Einzel- oder Doppelhaus vor. Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden so getroffen, dass sich die bauliche Dichte nach Süden verringert, mit entsprechender Abgrenzung von zwei räumlichen Teilbereichen eines Dörflichen Wohngebiets.

Da sich das Plangebiet im Außenbereich nach § 35 BauGB befindet und damit die Bebauung planungsrechtlich bislang nicht zulässig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die vorgesehene Nutzung des Plangebietes in Form einer Wohngebietsnutzung kann aus dem derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der Errichtung des Wohngebäudes stehen nach erster Prüfung am ausgewählten Standort in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen entgegen.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf erfolgt durch Aufwertungsmaßnahmen auf einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilräumlicher Geltungsbereich 3).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des großräumigen Naturparks „Augsburg - westliche Wälder“, der nahezu die gesamte Region des Landkreises umfasst. Darüber hinaus wird das Plangebiet von keinen naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Schutzgebietsausweisungen tangiert. Altlasten sind nicht bekannt. Im Plangebiet sind weder Denkmäler noch Hochwasserrisiken bekannt.

Festsetzungen zur maximalen Höhe der Bauten und Gestaltungsfestsetzungen vermeiden Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes.

Das Plangebiet stellt sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche dar und hat nach vorliegenden Daten zur Bodenschätzung eine sehr hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden. Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung und Maßnahmen zur Bepflanzung können die

planbedingten Auswirkungen der Versiegelung im Plangebiet reduzieren, sodass insgesamt eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden entsteht. Die Fläche weist bislang keine bedeutende ökologische Wertigkeit auf. Die entstehenden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche können durch Aufwertungsmaßnahmen auf einer Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Teilräumlicher Geltungsbereich 3) ausgeglichen werden.

Durch die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sowie Maßnahmen des Niederschlagswassermanagements können Auswirkungen auf das Kanalnetz und den Wasserhaushalt auf ein geringes Maß verringert werden.

Die Oberflächenstrukturen, die Wasserverhältnisse, das Relief und die Vegetationsausprägung lassen darüber hinaus auf eine geringe Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft schließen. Das Plangebiet befindet sich in einem kleinstrukturierten Landschaftsbereich und entfaltet im Wesentlichen lediglich bei der nächtlichen Kaltluftentstehung potentiell eine positive klimatische Wirkung.

Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Potenzielle Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt können durch festgesetzte eingriffsminimierende Maßnahmen (Pflanzung von Hecken, Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche) und Vermeidungsmaßnahmen (Einhaltung der gesetzlichen Rodungszeiten, Außenbeleuchtung) verringert werden, sodass kein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Störungsverbot oder das Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu erwarten ist.

Es ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sowie keinen relevanten Auswirkungen auf das Schutzgut der Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund der Planungskonzeption sowie der Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaft von dem geplanten Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine