

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Anger West“



Gemeinde Gundremmingen

Begründung

Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	4
1.4	Satzungsbeschluss	4
2	Anlass und Erforderlichkeit	5
3	Wesentliche Angaben zum Plangebiet	5
3.1	Lage, Umfeld, Größe und Eigentumsverhältnisse des Plangebietes	5
3.1.1	Lage	5
3.1.1.1	Siedlungsbezogene Lagebeschreibung	5
3.1.1.2	Naturschutzbezogene Lagebeschreibung	5
3.1.2	Derzeitige Nutzung, Standort und Umgebung	6
3.1.3	Geländebeschaffenheit	6
3.1.4	Größe des Plangebietes	6
3.1.5	Eigentumsverhältnisse	6
3.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.2.1	Landesplanung/Regionalplanung	7
3.2.2	Bauleitpläne	8
3.2.2.1	Bestehende Bebauungspläne	8
3.2.2.2	Flächennutzungsplan	8
4	Prüfung von alternativen Standorten/Standortbegründung/Planungsalternativen	8
5	Inhalt und Auswirkungen der Planung	9
5.1	Städtebauliche, ortsplannerische und nutzungsorientierte Aspekte	9
5.2	Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen	10
5.3	Sonstiges Festsetzungskonzept	10
5.4	Immissionsschutz	11
5.4.1	Straßenverkehrslärm	11
5.4.2	Allgemein	12
6	Erschließung	12
6.1	Verkehrsanbindung/verkehrliche Erschließung	12
7	Wasserwirtschaft	12
8	Sonstige Aspekte der Ver- und Entsorgung „technische Infrastruktur“	13
8.1	Freileitung Stromversorgung	13
8.2	Sonstige unterirdische Versorgungsleitungen/-kanäle	13

9	Grünordnung	13
10	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	14
11	Spezieller Artenschutz	16
12	Umweltbericht	17
12.1	Einleitung	17
12.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	17
12.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	17
12.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	18
12.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	18
12.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	18
12.2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
13	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	22
14	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahme (Monitoring)	22
15	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	22
16	Eigentumsverhältnisse	25
17	Planungsstatistik	25
18	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	25
19	Anlagen	26
20	Bestandteile des Bebauungsplanes	26
21	Verfasser	27

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Gundremmingen hat am 6. März 2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Hinter den Gärten Nord III“ beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht. Nach einer kurzen Planungsphase wurde die Bebauungsplanaufstellung seitens der Gemeinde zurückgestellt. In der Gemeinderatssitzung vom 1. Dezember 2016 wurde die Wiederaufnahme der Bebauungsplanaufstellung beschlossen.

Zur leichteren Nachvollziehbarkeit der Lage des Plangebietes und leichter verständlichen Beschreibung wurde der Bebauungsplan „Hinter den Gärten Nord III“ in „Anger West“ umbenannt.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom 13. April 2017 beschloss der Gemeinderat den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Anger West“, Gemeinde Gundremmingen zuzustimmen.

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Offingen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheitsabgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat den Entwurf des Bebauungsplanes „Anger West“, Gemeinde Gundremmingen zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Offingen öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis Gelegenheitsabgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Gundremmingen hat am den Bebauungsplan „Anger West“ als Satzung beschlossen.

2 Anlass und Erforderlichkeit

Am nordwestlichen Ortsrand sieht die Gemeinde Gundremmingen eine Siedlungserweiterung unter Nutzung des bereits in diesem Bereich bestehenden Erschließungsansatzes nach Westen bis zur St 2025 vor. Die Baugebietsentwicklung ist in der positiven wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde Gundremmingen und der zahlreichen Anfragen nach Baugrundstücken begründet. Die seitens der Gemeinde Gundremmingen in den letzten Jahren bauleitplanerisch entwickelten Baugebiete und zur Verfügung stehenden Bauplätze sind aktuell weitgehend verkauft bzw. reserviert. Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken und der Prämisse, jungen Familien steht's ausreichend Wohnbaugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sieht die Gemeinde Gundremmingen vorliegend die Ausweisung eines Baugebietes mit ca. 24 Baugrundstücken vor. Die Gemeinde Gundremmingen erachtet es als erforderlich, folgendes Baugebiet planungsrechtlich zu sichern, um zukunftsorientiert ein ausreichendes und diversifiziertes Wohnbauflächenangebot bereit zu halten, um das kommunale Ziel des Erhalts einer stabilen Bevölkerungszahl und Struktur verfolgen zu können.

Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde Gundremmingen das Ziel, innerörtliches Entwicklungspotenzial zu mobilisieren und zu nutzen. Da diese Potenziale jedoch nicht in ausreichendem Umfang mobilisiert und genutzt werden können, ist die planungsrechtliche Sicherung des vorliegenden Baugebietes erforderlich.

Durch die vorliegende Planung wird der Siedlungsbestand am nordwestlichen Ortsrand aufgenommen und organisch weiter entwickelt. Der Bebauungsplan definiert städtebauliche Vorgaben für die Siedlungserweiterung und Siedlungsabrundung in Ergänzung des Siedlungsbestandes, um eine ortsbild- und landschaftsgerechte Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Gundremmingen erforderlich. Neben der Baurechtsschaffung für Wohnbaugrundstücke dient er zum Nachweis der Umweltverträglichkeit der Planung.

3 Wesentliche Angaben zum Plangebiet

3.1 Lage, Umfeld, Größe und Eigentumsverhältnisse des Plangebietes

3.1.1 Lage

3.1.1.1 Siedlungsbezogene Lagebeschreibung

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand von Gundremmingen in Fortführung der „Anger Straße“ nach Westen. Das Gebiet liegt unmittelbar östlich der St 2025 und dem westlichen Siedlungsrand. Nach Norden grenzt eine Mischgebietsnutzung und nach Süden landwirtschaftliche Nutzflächen an.

3.1.1.2 Naturschutzbezogene Lagebeschreibung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“.

Westlich des Plangebietes bzw. der St 2025 schließen die Auwaldflächen des Donauwaldes an. Sie sind als FFH-, SPA- und LSG-Gebiet geschützt (FFH-Gebiet 7428-301 „Do-

nauauen zwischen Thalfingen und Höchstädt“, Vogelschutz-/SPA-Gebiet 7428-471 „Donauauen“ und Landschaftsschutzgebiet LSG 00581.01 „Donauauen zwischen Offingen und Peterswörth“). Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes verläuft in einem kleinen Teilbereich innerhalb des Geltungsbereiches im Bereich der aktiven Lärmschutzeinrichtung der St 2025 im Westen des Plangebietes. Biotope nach bayerischer Biotopkartierung sind im Plangebiet nicht vorhanden.

3.1.2 Derzeitige Nutzung, Standort und Umgebung

Das Plangebiet ist überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt durch Ackerflächen und Grünland. Lediglich das Grundstück Flur-Nr. 157, Gemarkung Gundremmingen weist eine Nutzung als Kleingarten auf. Auf diesem Grundstück wird in einem Kleingarten eine Hobbyimkerei des Grundstückseigentümers mit mehreren Bienenvölkern betrieben. Entlang der Staatsstraße 2025 existiert ein bepflanzter Lärmschutzwall, zu dem östlich gelegen parallel ein Anwandweg verläuft. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und im mittleren Bereich des Geltungsbereiches bestehen bereits 2 Anwandwege mit Anbindung an die örtliche Verkehrserschließung und den zur Staatsstraße 2025 parallel verlaufenden Anwandweg.

Im westlichen Randbereich wird das Plangebiet von der Hochspannungsfreileitung 110 kV-Leitung Anlage 53001 (LEW) überquert. Im Geltungsbereich befindet sich ein Maststandort dieser Freileitung.

Im Plangebiet verlaufen zudem diverse unterirdische Leitungen (Kanal Schmutzwasser, Kanal Mischwasser, Wasserversorgung udgl.), die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Nach Norden und Osten grenzen unmittelbar bebaute Siedlungsgebiete an, nach Westen schließt der bepflanzte Lärmschutzwall gegenüber der St 2025 an. Richtung Süden ist langfristig die Erweiterung des Siedlungsbereichs gemäß Flächennutzungsplandarstellung als Wohnbaufläche vorgesehen. Diese Flächen werden gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt.

3.1.3 Geländebeschaffenheit

Das Plangebiet ist topographisch weitgehend eben und liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 433,0 – 433,5 m ü. NN. Lediglich im westlichen Planbereich ist durch den bestehenden Lärmschutzwall entlang St 2025 eine Geländeerhebung bis zu einer Höhe von ca. 436,5 m ü. NN gegeben.

Eine vermessungstechnische Bestandsaufnahme des Plangebietes, auf die die vorliegende Bauleitplanung gründet, liegt vor (Kling Consult, Krumbach: Entwurfsvermessung vom 22. November 2011).

3.1.4 Größe des Plangebietes

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,3 ha.

3.1.5 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich mit Ausnahme des Grundstück Flur-Nr. 156 und 157, Gemarkung Gundremmingen im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Zur planungsrechtlichen Ausgangssituation ist folgendes auszuführen:

3.2.1 Landesplanung/Regionalplanung

Die Gemeinde Gundremmingen gehört gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP Bayern 2013) und Regionalplanung zum bayerischen Teil der grenzüberschreitenden Planungsregion 15 „Donau-Iller“. Sie liegt im allgemeinen ländlichen Raum.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die folgenden Festlegungen (**Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)** vom 22. August 2013 sind beim vorliegenden Bauleitplan zu berücksichtigen:

- **LEP 3.1 (G):** Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.
- **LEP 3.1 (G):** Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bei der Ausweisung des Wohngebietes handelt es sich um eine nachhaltige und angemessene bauliche Weiterentwicklung eines bestehenden Baugebietes.

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

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Die derzeit große Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken seitens der ortsansässigen Bevölkerung wie auch von Zugezogenen kann durch Potenziale der Innenentwicklung sowie Nachverdichtung nicht gedeckt werden. Darüber hinaus sollen, vor allem für junge Familien ausreichend Wohnraum bzw. Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, so dass seitens der Gemeinde Gundremmingen ein entsprechendes Flächenpotenzial zur Verfügung stehen soll.

- **LEP 3.3 (G):** Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- **LEP 3.3 (Z):** Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Das geplante Wohngebiet schließt unmittelbar den Siedlungsbestand an. Eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

In den Regionalplan Donau-Iller (15) ist lediglich die Darstellung einer infrastrukturellen Ausstattung „380 kV-Freileitung“ aufgeführt. Ansonsten überlagert sich die Fläche des Plangebietes nicht mit flächenhaften Darstellungen des Regionalplanes Donau-Iller. Gemäß Regionalplan Donau-Iller befindet sich das Plangebiet außerhalb des landschaftli-

chen Vorbehaltsgebietes Nr. 74 und des sich westlich anschließenden Bereiches, welcher zu Bannwald erklärt werden soll.

Der in der 5. Teilfortschreibung des Regionalplans „Nutzung der Windkraft“ vorliegende Plansatz stellt etwa 1,5 km nordöstlich des Plangebietes des regionalplanerisch festgelegte Vorranggebiete für Standorte regionalbedeutsame Windkraftanlagen („Gundremmingen-Donautal“) dar. In diesem Vorranggebiet sind Errichtung und Betrieb regionalbedeutsamer Windkraftanlagen zulässig und dürfen durch benachbarte Nutzungen nicht eingeschränkt werden. Vor Ort bestehen jedoch noch keine Windkraftanlagen. Durch die vorliegende Bauleitplanung entstehen keine negativen Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Windkraftanlagen im Vorranggebiet „Gundremmingen-Donautal“ dar, die geplante Wohnnutzung in einer räumlich größeren Distanz als bereits bestehende schützenswerte Nutzungen zu diesem Vorranggebiet liegen.

Gemäß Regionalplan Donau-Iller befindet sich das Plangebiet außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 74. In diesen Gebieten wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zugestanden. Durch das vorliegende Baugebiet ist demnach eine Beeinträchtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht besonders zu gewichten.

3.2.2 Bauleitpläne

3.2.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht im nördlichen Bereich der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Betreutes Fahren“, Firma Deubler der seit rechtswirksam ist. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat bereits für die vorliegend relevante Fläche eine private Grünfläche – Wiese/Pferdekoppel zeitlich befristet nur bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplanes zur Sicherung einer geplanten wohnbaulichen Nutzung im westlichen Anschluss an das Mischgebiet festgesetzt. Vorliegend wird nun diese private Grünfläche – Wiese/Pferdekoppel als Wohnbaufläche überplant. Ansonsten existieren für das Plangebiet keine Bebauungspläne oder sonstigen städtebaulichen Satzungen nach Baugesetzbuch.

3.2.2.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Gundremmingen stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit einer Grünfläche im Westen entlang der St 2025 sowie der in diesem Bereich verlaufenden Freileitung „Strom“ dar. Der vorliegende Bebauungsplan kann somit aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gundremmingen entwickelt werden. Dem Entwicklungsgebot wird entsprochen.

4 Prüfung von alternativen Standorten/Standortbegründung/Planungsalternativen

Im Vorfeld der Fortführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens hat sich die Gemeinde Gundremmingen damit auseinandergesetzt, ob im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte für die Entwicklung eines Wohngebietes bestehen. Grundsätzliche alternative Standorte für ein neues Wohnbaugebiet drängen sich mit Blick auf den Flächennutzungsplan nicht auf. Aufgrund des bereits realisierten Erschließungsansatzes und des überwiegenden Besitzes der zu überplanenden Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen sind die Grundlagen einer zügigen Umsetzung des vorliegenden

Plangebietes gegeben. Anderweitige Wohngebietsentwicklungsoptionen wurden diskutiert, jedoch aus unterschiedlichen Gründen, wie Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben (Geruchsimmissionen), keine Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan, Problematik Zusatzbelastung Abwasserkanal im Bestand sowie fehlende Flächenverfügbarkeit seitens der Gemeinde Gundremmingen als gegenwärtig nicht geeignet eingestuft. Die Abgrenzung der verschiedenen Flächenfestsetzungen ist grundsätzlich durch die bestehenden Erschließungsansätze und der im Plangebiet existierenden unterirdischen Leitungen vorgegeben.

5 Inhalt und Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche, ortsplanerische und nutzungsorientierte Aspekte

Das geplante allgemeine Wohngebiet soll dazu beitragen, die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Gemeindegebiet zu befriedigen. Aktuell vorliegende Anfragen beziehen sich auf Baugrundstücke zur Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Aufgrund dessen sind vorliegend Baugrundstücke in einer Größenordnung von ca. 615 – ca. 1.050 m² vorgesehen, die diese Bebauungsoptionen ermöglichen. Entsprechend wurde die vorliegende Planung unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Erschließung so gewählt, dass die Grundstückszuschnitte die gewünschten Bauformen aufnehmen können. Wesentliche entwurfsbestimmende Merkmale sind dabei die Begrenzungen des Planungsgebietes durch die bestehenden als Erschließungsstraße auszubauenden Feldwege sowie der im Westen verlaufenden Staatsstraße St 2025 mit begleitendem Lärmschutzwall und zu erhaltendem parallel laufendem Anwandweg. Ebenso ist der Erhalt der 110 kV-Freileitung einschließlich Schutzstreifen, der die Unterbaubarkeit bzw. Unterpflanzbarkeit in der Höhe einschränkt im Plangebiet zu berücksichtigen gewesen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe mit 10 m ermöglicht eine Realisierung von 2 Vollgeschossen, wobei in einem schmalen Bereich der Baufenster innerhalb der Schutzzone der 110 kV-Freileitung eine entsprechende Erfordernisse abweichende Gebäudehöhenentwicklung festgesetzt ist. Es zeigt sich jedoch, dass auch innerhalb der Schutzzone gebaut werden kann. Zum Schutz der 110 kV-Freileitung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche – Lärmschutz die zulässige Unterpflanzung in der Höhe eingeschränkt. Eine Bepflanzung, wie sie derzeit bereits vorhanden ist, ist jedoch grundsätzlich möglich und ggf. in Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzunehmen.

Um zukünftigen Bauwerbern einen großen Gestaltungsspielraum zur Verfügung zu stellen, wird vorliegend keine Dachform festgesetzt, sondern lediglich mit dem Rahmen der zulässigen Dachneigung von 2° - 45° der Rahmen der Dachformgestaltung gesetzt. Diese zulässige Dachneigung ermöglicht unter anderem die Realisierung von Flachdächern, Pultdächern, Satteldächern, Walmdächern, Krüppelwalmdächern, Felddächern, versetzten Pultdächern.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die zum weiteren Ausbau vorgesehenen Anwandwege in Verlängerung der Straße „Mittellanger“ und „Anger Straße“.

Um ein Zuparken des öffentlichen Straßenraums durch Kraftfahrzeuge zu minimieren, beinhaltet der Bebauungsplan die Festsetzung, dass pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück nachzuweisen sind. In diesem Sinne wurde ebenso die Festsetzung aufgenommen, dass vor Garagen und Carports eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten ist.

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung/Bauweise/überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauflächen werden gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Um ein gebietsinternes Störpotenzial von vornherein zu minimieren sind Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig und ebenso sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Plangebiet ebenfalls nicht zulässig.

Mit der vorgesehenen Festsetzung einer offenen Bauweise kann die für eine Wohnbebauung typische offene und lockere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet am Ortsrand sicher gestellt werden.

Die Baugrenzen definieren die überbaubaren Grundstücksflächen. Im Südwesten ist entlang der Staatsstraße 2025 dabei auf der erforderliche anbaufreie Streifen mit 20 m Entfernung vom bestehenden Fahrbahnrand berücksichtigt.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und überdachten Stellplätzen ist außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig, um eine möglichst sinnvolle und intensive Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

Mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete vorliegend nicht ausgeschöpft, um die Versiegelung entsprechend zu minimieren. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 0,5 deutlich unter der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 festgesetzt, um eine zu massive Bebauung am Ortsrand zu verhindern.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind vor allem von der Zielsetzung getragen, die Auswirkungen auf die Natur und Landschaft weit möglichst zu minimieren.

5.3 Sonstiges Festsetzungskonzept

Neben den vorgenannten gebäudebezogenen Festsetzungen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Grünordnung und Naturschutz, insbesondere auch zu der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB gebotenen Umsetzung der Eingriffskompensation. Insoweit ist darauf hinzuweisen, dass die Eingriffskompensation durch die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes nicht vollständig gewährleistet wird. Die Eingriffskompensation ist nicht allein durch Maßnahmen innerhalb des Plangebietes möglich. Es erfolgen daneben weitere Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB durch sonstige geeignete Maßnahmen auch vom Plangebiet bereitzgestellten Flächen.

Die zum speziellen Artenschutz getroffenen Hinweise dienen darüber hinaus der Gewährleistung der Vermeidung von Verstößen gegen Zugriffsverbotene nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Straßenverkehrslärmimmissionen der St 2025 sollen gewährleisten, dass im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen.

Im Übrigen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen wie z. B. zu Einfriedungen, die von gestalterischen Erwägungen getragen sind. Damit sollen beeinträchtigende Auswirkungen für die Umgebung minimiert werden.

5.4 Immissionsschutz

5.4.1 Straßenverkehrslärm

Die schalltechnische Begutachtung der Planungs- und Ingenieurgesellschaft Kling Consult Krumbach mbH vom 16. März 2017 zur Beurteilung der Straßenverkehrslärmimmissionen der Entlastungsstraße St 2025 ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes „Anger West“ der Gemeinde Gundremmingen. Die schalltechnische Begutachtung der Straßenverkehrslärmimmissionen (siehe Anlage) kommt zu dem Ergebnis, dass im geplanten allgemeinen Wohngebiet deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 gegenüber Straßenverkehrslärm (tags 55 dB(A) / nachts 45 dB(A)) und der Grenzwerte der 16. BImSchV (tags 59 dB(A)/nachts 49 dB(A)) für allgemeine Wohngebiete zur Tag- und Nachtzeit auftreten.

Um die im Bebauungsplangebiet auftretenden Straßenverkehrslärmimmissionen der Entlastungsstraße auf die geplanten schützenswerten Nutzungen zu reduzieren, ist die Erhöhung der bestehenden aktiven Lärmschutzeinrichtung entlang der Entlastungsstraße mit einer Länge von ca. 340 m und einer Höhe von bis zu 1,2 m über Gelände (jetzige Wallkrone) zwischen dem geplanten allgemeinen Wohngebiet und der Entlastungsstraße vorgesehen. Auf diese Weise können in der Bauzeile unmittelbar entlang der Staatsstraße in allen Geschossen die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Zum Schutz des geplanten allgemeinen Wohngebietes vor den Straßenverkehrslärmimmissionen der Entlastungsstraße ist daher die Erhöhung der bestehenden aktiven Schallschutzeinrichtung im Bebauungsplan festzusetzen. Eine Erhöhung der aktiven Lärmschutzeinrichtung bis zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete im Obergeschossniveau wird aufgrund der unverhältnismäßigen Höhe im Hinblick auf die städtebauliche Integration nicht vorgesehen.

Die verbleibenden Orientierungswertüberschreitungen zur Nachtzeit an der der Straße zugewandten Gebäudefassade bewegen sich unterhalb des Grenzwertes der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiet, so dass grundsätzlich die Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im geplanten allgemeinen Wohngebiet gewahrt werden können.

Hinsichtlich der trotz der aktiven Lärmschutzeinrichtung auftretenden Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005-1 für allgemeine Wohngebiete wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass an der Fassade (Westfassade) der geplanten Gebäude mit Orientierungswertüberschreitungen Fensteröffnungen ruhebedürftiger Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig sind. Ist die im Einzelfall nicht möglich, so sind bei ausschließlicher Belüftung des ruhebedürftigen Raumes über diese Fassade schalldämmende, eventuelle fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen für einen ungestörten Schlaf vorzusehen.

Aufgrund der vorhandenen Platzverhältnisse entlang der Entlastungsstraße wird eine aktive Lärmschutzeinrichtung zur Erhöhung des bestehenden Walls in Form einer Lärmschutzwand empfohlen.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet die Mindestanforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

5.4.2 Allgemein

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grün- und Ackerland) können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

6 Erschließung

6.1 Verkehrsanbindung/verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Fortführung der bestehenden Erschließungsstraßen „Anger Straße“ und „Mittelanger“ nach Westen. Zur weiteren internen Erschließung wird eine zum westlich bestehenden Feldweg parallel verlaufende interne Erschließungsstraße vorgesehen. Der öffentliche Straßenraum wird mit einer Breite von 7,0 m festgesetzt, so dass ein straßenbegleitender Gehweg im Straßenraum untergebracht werden kann. Lediglich die Verlängerung der Bestandsstraße „Anger Straße“ nach Westen im Bereich des bestehenden Feldweges wird mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt, um die bereits im Plangebiet bestehenden unterirdischen Leitungen im öffentlichen Straßenraum unterzubringen.

7 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Donau (Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀)).

Die Anbindung des Plangebietes an die öffentliche Ver- und Entsorgung ist durch den Anschluss an bestehende Leitungen und Kanäle möglich.

Für das Plangebiet selbst wurde keine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Jedoch wurde zum benachbarten vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Betreutes Fahren“, Firma Deubler ein Baugrundgutachten erstellt (Anlage 1). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass in dem unmittelbar nördlich angrenzenden Gebiet unter den nicht durchlässigen Deckschichten gut durchlässige quartäre Kiese anstehen, die für eine Versickerung gut geeignet wären. Gemäß den einschlägigen Vorschriften soll die Mächtigkeit des Sickerraumes in der ungesättigten Zone 1,0 bis 1,5 m bezogen auf den mittleren höchsten Grundwasserstand (MHGW) betragen. Durch Grundwasserstandsmessungen ist ein MHGW von nur ca. 1,8 – 2,0 m unter derzeitiger Geländeoberkante zu verzeichnen. Eine Versickerung über Muldenrigolensysteme oder Sickerschächte ist somit nicht möglich, da keine ausreichende Sickerstrecke eingehalten werden kann. Lediglich die Anlage von flachen Versickerungsmulden wäre noch denkbar, welche jedoch große Flächen auf den einzelnen Grundstücken benötigen. Aufgrund dessen wird die Niederschlagswasserversickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verbindlich festgesetzt. Es ist vorgesehen, das Baugebiet an den Regenwasserkanal anzubinden. Es wird jedoch empfohlen, wenn möglich das auf den Baugrundstücken anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

Bei Grundwassersenkungen während der Bauausführung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Günzburg einzuholen. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden und die Gebäude und Öltanks gegen Auftrieb zu sichern. Der Bauherr hat in Eigenverantwortung Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die ein Eindringen von Wasser ins Gebäude verhindern. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers wird darauf hingewiesen, dass gegebenenfalls der Abwasserkanal nicht auf Kellersohlenniveau ausgeführt werden wird.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ in der zum Bauzeitpunkt geltenden Fassung zu beachten.

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

8 Sonstige Aspekte der Ver- und Entsorgung „technische Infrastruktur“

8.1 Freileitung Stromversorgung

Das Plangebiet wird derzeit von folgender Freileitung gequert (vgl. Planzeichnung):

- 110 kV-Leitung Anlage 53001 (LEW)

Ein Maststandort befindet sich im Plangebiet:

- Mastnummer 199.

Der Mast muss unverändert bleiben und dauerhaft für die LEW mit schweren Fahrzeugen anfahrbar sein. Aufgrund der Lage in einer öffentlichen Grünfläche ist die Zugänglichkeit grundsätzlich gesichert. Die auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche zu pflanzenden Obstbäume sind entsprechend in Rücksicht auf die Zugänglichkeit zu diesem Maststandort zu pflanzen.

Im Schutzstreifen der Freileitung mit je 19,8 m beidseits der Leitung ist die Unterbau- und Unterpflanzhöhe beschränkt. Die bestehende Geländehöhe am Fuß des Mastes Nr. 199 wurde als untere Referenzhöhe mit 434,52 m über NN angesetzt.

Nähere Einzelheiten zur bestehenden Freileitung sowie daraus resultierende Beschränkungen sind der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und den textlichen Hinweisen zu entnehmen.

8.2 Sonstige unterirdische Versorgungsleitungen/-kanäle

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Erdkabel und Kanäle. Soweit sie durch erfolgte Abfragen im Rahmen der vorliegenden Planung bekannt wurden, sind sie in der Planzeichnung dargestellt. Zur besseren Lesbarkeit wurde auf den Eintrag von Schutzstreifen verzichtet. Vor Baumaßnahmen sind weiterführende Spartenabfragen durchzuführen und bedarfsweise durchzuführen.

9 Grünordnung

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der „Donau-Ilker-Lech-Platten“. Nach Angaben der geologischen Karten stehen jüngst quartäre postglaziale Schotter der nordwestlich liegenden Donau an, die von den jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) unterlagert werden.

Als Vegetations- und Nutzungsstrukturen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Ackerflächen, Grünlandflächen, im Bereich des bestehenden Lärmschutzwalles Feldgehölze mit verschiedenen Laubgehölzarten im Schutzbereich der 110 KV-Freileitung,

Feldwege mit bituminösem Belag sowie auf dem Grundstück Flur-Nr. 157 ein Schrebergarten im südlichen Bereich mit Bienenhaltung sowie nördlich vorgelagertem Lagerplatz für Brennholz und auf Grundstück Flur-Nr. 158 im nördlichen Bereich ebenfalls ein Lagerplatz für Brennholz vorhanden.

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Still- oder Fließgewässer. Es ist gemäß eines für den ausschließlich nördlichen Bereich erstellten Baugrundgutachtens von einem hoch anstehenden Grundwasser auszugehen. Nach Aussagen Ortskundiger kann der Grundwasserspiegel zu Zeiten hoher und höchster Grundwasserstände zeitweise bei ca. 1 m unter Geländeoberkante liegen.

Eine Lage im Überschwemmungsgebiet bzw. gefährdetem Bereich ist nicht gegeben.

Innerhalb des Plangebietes ist das Landschaftsbild durch die im Westen verlaufende 110 kV-Freileitung, den westlich gelegenen bepflanzten Lärmschutzwall, dem Kleingarten, dem Lagerplatzbereich und der Feldwege sowie die nördlich und östlich bestehende Bebauung des Ortsbereichs von Gundremmingen geprägt.

Als naturschutzrechtlich festgesetztes Schutzgebiet nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz ist im Plangebiet ein schmaler Streifen mit einer Größe von ca. 0,19 ha im Westen als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Donauauen zwischen Offingen und Peterswörth“ vorhanden. Der vorliegende Bereich befindet sich jedoch durch die St 2025 abgesetzt vom eigentlichen Landschaftsschutzgebiet und stellt den östlichen Rand dieses Gebietes dar. Er ist als „öffentliche Grünfläche“ Lärmschutzeinrichtungen, welche bereits existiert, festgesetzt.

10 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da das Vorhaben als Eingriff einzustufen ist, ist die Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG nach den Vorschriften des BauGB §§ 1a ff) anzuwenden. Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfs im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist somit eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erforderlich. Der Berechnung des erforderlichen Ausgleiches liegt der Leitfaden (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung der Bauleitplanung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, Fassung 2003 zugrunde. Damit sind folgende Arbeitsschritte verbunden:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme- und -bewertung)
- Erfassen des Eingriffs
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahme

Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Ackerflächen, Wiese, Feldwege, Kleingärten, Lagerplatz	II (unterer Wert)
Boden	anthropogen überprägte landwirtschaftliche Flächen	I (oberer Wert)
Wasser	keine Oberflächengewässer, intakter geringer Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	I (oberer Wert)
Klima/Luft	Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn durch Barrierewirkung der St 2025 im Westen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Ortsabrundung, Anschluss an Siedlungsfläche im Norden und Osten, Prägung durch 110 kV-Freileitung im Westen	I (oberer Wert)

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (oberer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Erfassen des Eingriffs

Gemäß der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für das Wohngebiet von 0,35 handelt es sich gemäß dem Bayerischen Leitfaden um Flächen mit einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B).

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen (allgemeines Wohngebiet) und neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen ohne Berücksichtigung der bestehenden Feldwege mit bituminösem Belag angesetzt. Die Eingriffsfläche beträgt somit insgesamt 24.067 m² (Wohngebiet: 20.767 m²; geplante Verkehrsfläche Erschließungsstraße: 3.300 m²).

Ermitteln des Umfangs erforderlichen Ausgleichsflächen

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ B: niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ein Kompensationsfaktor von 0,2 bis 0,5 vor.

Im vorliegenden Fall wird der Kompensationsfaktor 0,3 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors wird durch die folgenden integrierten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen begründet:

- Auswahl eines durch Staatsstraße und 110 kV-Freileitung deutlich vorgeprägten Standorts in direktem Siedlungsanschluss
- Beschränkung des Nutzungs- und Versiegelungsgrades durch Deckelung der max. GRZ auf 0,35
- Berücksichtigung von Durchgrünungsmaßnahmen
- Ausschluss von Mauern und Zaunsockeln

- Gebäudehöhenbegrenzung zur Integration in Natur und Landschaft
- offene Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit $24.067 \text{ m}^2 \times 0,3 = 7.220 \text{ m}^2$.

Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Grünfläche „Lärmschutzeinrichtung“, auf der in einem Teilbereich aktive Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen Funktion durchgeführt werden, wird als „Ausgleichsfläche im Plangebiet“ (A) angerechnet. Diese Fläche beträgt insgesamt ca. 1.192 m^2 .

Infolge der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen auf dieser Fläche (A) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten:

Fläche (A) Flur-Nr. 2638 Gemarkung Gundremmingen (Eingrünung Baugebiet – Streuobstwiese):

- Pflanzung von mind. 10 hochstämmigen Obstbäumen der gewährten lokalen Sorten mit einer Endwuchshöhe bis zu 8 m in Abständen von 8 m bis 12 m. Der Bestand ist durch regelmäßiges Nachpflanzen zu sichern.
- Bei Überschreiten einer Wuchshöhe von 8 m ist zum Schutz der 110 kV-Freileitung durch die Grundstückseigentümer ein Rückschnitt durchzuführen bzw. zu veranlassen.
- Auf der Fläche ist eine extensive, blütenreiche Wiesenfläche mit max. 2-maliger Mahd/Jahr und Mähgutabfuhr zu entwickeln.
- Eine organische Düngung mit Festmist ist in geringem Umfang zulässig. Sonstige mineralische und organische Düngung (z. B. Gülle, Kompost) sowie der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Demzufolge verbleibt ein externer Ausgleichsflächenbedarf in der Größenordnung von ca. 6.028 m^2 .

Bezüglich der externen Ausgleichsfläche (B) werden Regelungen hierzu im weiteren Verfahren geklärt und zum späteren Zeitpunkt (Entwurf) in den vorliegenden Bebauungsplan integriert.

11 Spezieller Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z. B. durch nachfolgender Bau oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 42 Bundesnaturschutzgesetz verboten sind.

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz aus-

löst oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützte Tierarten oder solchen Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Um jedoch vorbeugend eine Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tierarten im Zuge einer Bebauung vorzunehmen, wird folgender Hinweis zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Tierarten in den Bebauungsplan aufgenommen:

Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern. Eine erforderliche Gehölzbeseitigung darf nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sind Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) erforderlich, sind die Bäume vor Beseitigung zwingend auf belegte Vogelnester oder belegte Baumhöhlen (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen. Belegte Nester oder Baumhöhlen dürfen nicht zerstört werden (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Während Bauarbeiten ist ein größtmöglicher Abstand zu allen naturnahen Strukturen einzuhalten (Gehölze, Waldreste usw.).

12 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Für den Umweltbericht wurde auf Grundlage einer Erfassung der aktuellen Nutzung im Plangebiet sowie der zum anschließenden Baugebiet vorliegenden Baugrunduntersuchung (KC Baugrundinstitut vom 26. August 2005) eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Im Umweltbericht werden auch die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von Behörden und Sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie die Ergebnisse aus den Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan ergänzt.

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Die Inhalte und Ziele der Planung werden detailliert in den Kapiteln 2 und 7 dargestellt.

12.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Die im Fachrecht festgelegten Umweltziele sind in Kapitel 3.2.1 „Vorgaben der Raumordnung/Landesplanung und Regionalplanung“ enthalten. Besonders zu beachtende Umweltziele liegen im Fachrecht nicht vor.

12.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

12.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Der Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches wird in Kapitel 3.1.2 dargestellt.

12.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Gundremmingen als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorliegende Bauleitplan entspricht damit der Planungsabsicht der Gemeinde und konkretisiert diese für die nachfolgende Planungsebene.

Nachfolgend werden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt. Berücksichtigt werden dabei die dauerhaft wirkenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Baubedingte Auswirkungen sind temporär auf die Bauphase beschränkt und wirken daher nur kurzfristig.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet hat derzeit nur eine sehr geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung der Bevölkerung. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und der unmittelbaren Nachbarschaft zur St 2025 bietet der Raum kaum Zugangsmöglichkeiten und wenig visuelle Anreize für Erholungssuchende. Eine Verschlechterung der bisher geringen Erholungsnutzung im Plangebiet ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet stellt eine Erweiterung des Siedlungsbestandes dar, welcher im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbestand entwickelt werden soll.

Lärmvorbelastungen im Geltungsbereich ergeben sich durch die westlich gelegene St 2025. Hinsichtlich der von der St 2025 ausgehenden Straßenverkehrslärmimmissionen auf die geplanten schützenswerten Nutzungen sind für den Nahbereich des Plangebietes trotz des vorhandenen Lärmschutzwalles entlang der St 2025 in diesem Abschnitt der Straße – laut Schallgutachten in der Anlage zur Begründung – Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV und der Orientierungswerte der DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau“ für allgemeine Wohngebiete zu verzeichnen. Durch geeignete aktive und passive Schallschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.

Geruchseinwirkungen sind im Plangebiet nicht gegeben.

Fazit: Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet liegen bis auf einem kleinen schmalen Streifen entlang der St 2025 (LSG 00581.01 Donauauen zwischen Offingen und Peterswörth) im Bereich des bestehenden Lärmschutzwalls keine naturschutzfachlich begründeten Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vor. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete) werden durch das Plangebiet nicht tangiert.

Ebenso sind für das Plangebiet selbst keine Nachweise von Tieren und Pflanzenarten in der Artenschutzkartierung vorhanden.

Bei der Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet ist aufgrund der baulichen Versiegelungen sowie des Freiflächenentzuges im Vergleich zur aktuellen Nutzung von Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen. Mit den Eingrünungs- und Pflanzmaßnahmen und der damit verbundenen Neuschaffung von Lebensräumen sowohl für freiland- als auch für gehölzgebundene Arten erfahren Teile des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Zustand eine Aufwertung.

Um vorbeugend Beeinträchtigungen von Tierarten im Zuge einer Bebauung zu vermeiden, ist folgende Maßnahme als Hinweis in den Bebauungsplan integriert:

Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern oder Eiern. Eine erforderliche Gehölzbeseitigung darf nur in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison (zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen. Sind Baumfällarbeiten im Sommerhalbjahr (März bis September) erforderlich, sind die Bäume vor Beseitigung zwingend auf belegte Vogelnester oder belegte Baumhöhlen (Vögel, Fledermäuse) zu untersuchen. Belegte Nester oder Baumhöhlen dürfen nicht zerstört werden (Tötungsverbot § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Während Bauarbeiten ist ein größtmöglicher Abstand zu allen naturnahen Strukturen einzuhalten (Gehölze, Waldreste usw.).

Fazit: Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt und weisen ökologisch keine höheren Wertigkeiten auf. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Durch die Überbauung der Grundstücke (GRZ Ø max. 0,35) gehen die Bodenfunktionen in diesem Bereich durch die Versiegelung vollständig verloren. In den übrigen Bereichen ist durch gestalterische Maßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken eine Beeinträchtigung von Bodenfunktionen zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Fläche. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Fazit: Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Erfahrungsgemäß steht der geschlossene Grundwasserspiegel im Planungsgebiet hoch an, so dass eine Versickerung nur eingeschränkt möglich ist. Das Baugebiet enthält einen Anschluss an den Regenwasserkanal. Eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser wird, wenn möglich (flächenhafte Versickerung), empfohlen.

Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser beziehen sich primär auf die mit der Bodenversiegelung einhergehende Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und sind aufgrund der geringen Grundflächenanzahl von Ø 0,35 eines allgemeinen Wohngebietes als gering einzustufen.

Fazit: Mittlerer Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/Luft

Der landwirtschaftliche Freiraum dient aufgrund der Barrierewirkung durch die St 2025 eingeschränkt als kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet für den Siedlungsbereich von Gundremmingen. Die Umsetzung der Planung führt in einem sehr geringen Flächenanteil zur Einschränkung dieser Funktion. Die Frischluftfunktionen der betroffenen Freifläche werden entfallen und beeinträchtigen damit das Kleinklima in geringem Umfang nachteilig. Von erheblichen Auswirkungen auf die Frischluftzufuhr kann aufgrund der vergleichsweise geringen Fläche und der bereits benachbarten Barrieren nicht ausgegangen werden. Die festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen des Plangebietes tragen zu einer weiteren Verringerung dieser Auswirkung bei.

Fazit: Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist zum einen durch die landwirtschaftliche Nutzung und zum anderen durch den Siedlungsbestand und die benachbarte St 2025 mit Lärmschutzwall und der in diesem Bereich verlaufenden 110 kV-Freileitung geprägt. Das geplante allgemeine Wohngebiet selbst bietet kaum visuelle Anreize.

Durch die geplante Bebauung erhält das Plangebiet ein neues Erscheinungsbild. Das Landschaftsbild wird in diesem Bereich durch das kleinflächige Plangebiet und dessen an die westlich und nördlich angrenzende Ortslage angepasste Bebauung verändert. Die bestehende Bepflanzung im Bereich des Lärmschutzwalls bleibt grundsätzlich erhalten und wird zusätzlich um eine Streuobstwiese ergänzt. Zudem wird die Gebäudehöhenentwicklung durch eine Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe gedeckelt.

Fazit: Geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Angaben über Bodendenkmäler im Plangebiet liegen nicht vor.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten. Bezüglich der westlich des Plangebietes verlaufenden 110 kV-Freileitung und des sich in dem Geltungsbereich hineinreichenden Schutzstreifens werden aus Sicherheitsgründen Unterbauungs- und Unterwuchshöhen festgesetzt.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach dem derzeitigen Planungsstand sind darüber hinaus keine Wechselwirkungen ersichtlich, bei dem relevante Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten wären.

Bewertungen

Bei der Realisierung der Planung treten im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Klima/Luft und Landschaftsbild auf.

12.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Durch Festsetzungen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes werden nachteilige Auswirkungen auf die grundsätzlich geringen öffentlichen Erholungsnutzungen verringert. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im allgemeinen Wohngebiet werden aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber einwirkender Straßenverkehrslärmimmissionen festgesetzt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Zur Aufrechterhaltung möglicher Austauschbeziehungen zwischen angrenzenden Flächen und dem Plangebiet und der internen Durchgängigkeit sind Mauern und Zaunsockel als Einfriedungen unzulässig. Zur Durch-/Eingrünung und Lebensraumverbesserung sind auf den privaten Grundstücksflächen straßenraumbezogen Laubbäume festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 21 Abs. 1 BNatSchG, die nach den Vorschriften des BauGB § 1a ff angewendet wird, erfolgt die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB. Demnach sind Ausgleichsmaßnahmen für die nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt festzusetzen, da die nachteiligen Auswirkungen nicht vollständig innerhalb des Baugebietes vermieden bzw. vermindert bzw. ausgeglichen werden können. Der Ausgleich außerhalb des Plangebietes ist im weiteren Planungsprozess (Entwurf) festzulegen.

Schutzgut Boden

Entsprechend der angestrebten Baugebietsnutzung werden zulässige Bodenversiegelungen durch die Festsetzung einer niedrigen Grundflächenzahl ($GRZ \leq 0,35$) und der Empfehlung der Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf ein Minimum begrenzt

Zudem kann durch die Nutzung der bestehenden Anwandwege für die erforderliche gebietsinterne Erschließung der Flächenverbrauch reduziert werden.

Die Eingriffsregelung wird nach § 21 Abs. 1 BNatSchG und nach den Vorschriften des BauGB § 1a ff) angewendet. Durch die Festsetzung von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ausgeglichen. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Wohngebietes mindern die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zusätzlich.

Schutzgut Wasser

Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes wird trotz eines zur Versickerung geeigneten Untergrundes eine Niederschlagswasserversickerung empfohlen und nicht festgesetzt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Festsetzungen zur Durchgrünung und Eingrünung des Wohngebietes im Rahmen von Pflanzmaßnahmen und der Vorgaben zu privaten Pflanzungen führen zu einem verträglichen Landschafts- und Ortsbild.

13 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Aspekte des Bodenschutzes sowie des Schutzes des Grundwassers wurden auf Grundlage des Baugrundgutachtens von Kling Consult (KC Baugrundinstitut, 26. August 2005) zum nördlich angrenzenden Baugebiet „Betreutes Fahren“ beurteilt. Die Ausführungen zu den auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen und den daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen basieren auf dem zum vorliegenden Bebauungsplan erstellten Schallgutachten als Anlage zur Begründung. Aussagen zu Tiere und Pflanzen wurden gemäß Artenschutzkartierung Bayern sowie des ABSP Landkreis Neu-Ulm ermittelt und in den Bebauungsplan eingearbeitet.

14 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahme (Monitoring)

Um die gewünschte Durchgrünung des Plangebietes sicherstellen zu können, wird die Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Wohngebäude überprüft.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden an das Bayerische Ökoflächenkataster gemeldet und auf ihre Durchführung überprüft.

15 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan „Anger Weg“, Gemeinde Gundremmingen dar. Basierend auf einer planbezogenen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt.

Schutzgut	Prognose des künftigen Umweltzustands	Erheblichkeit Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Mensch	Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärmimmissionen aufgrund aktiver und passiver Schallschutzmaßnahmen gering; gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt	gering	<ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Durchgrünung Allgemeines Wohngebiet • aktive und passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber Straßenverkehrslärm
Tiere und Pflanzen	Beeinträchtigung der Lebensraumfunktion für allgemein vorkommende Tier- und Pflanzenarten; Artenspektrum Ackerland gering; Vernetzungsbeziehungen nicht vorhanden; Lage in unmittelbaren Siedlungsanschluss; Barrierewirkung der westlich gelegenen St 2025	gering	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß • Unzulässigkeit von Zaunsockeln und Mauern • Durchgrünung des Plangebietes durch Anpflanzung von standortheimischen Bäumen und Sträuchern • Auswahl des Standortes im direkten Siedlungsanschluss • durchlässiger Siedlungsrand (Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise)
Boden	Beeinträchtigung durch Verlust der Bodenfunktionen im Bereich der Überbauung von anthropogen überprägten landwirtschaftlichen Nutzflächen	gering	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung von Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß • Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Grundstücken (Empfehlung)
Wasser	Beeinträchtigung durch Versiegelung; Versickerungsleistung stark eingeschränkt; keine Betroffenheit von Oberflächengewässern; geringer Grundwasserflurabstand	mittel	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf privaten Grundstücken (Empfehlung) • Begrenzung der zulässigen GRZ im allgemeinen Wohngebiet
Klima/Luft	Beeinträchtigung durch Erwärmungseffekte; Behinderung Luftaustausch durch Barrierewirkung Lärmschutzwall entlang St 2025	gering	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt Durchströmbarkeit durch geringe Bebauungsdichte • Beschränkung von Flächenversiegelungen • Lärmschutzwall im Grundsatz bereits vorhanden, nur geringfügige Erhöhung vorgesehen

Schutzgut	Prognose des künftigen Umweltzustands	Erheblichkeit Umweltauswirkungen	Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Landschaftsbild	Veränderung durch neuen Siedlungsrand; durch bestehende Bebauung und Infrastruktur ist Landschaftsbild vorbelastet, ausgeräumte Agrarlandschaft	gering	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung Gebäudehöhenentwicklung • Durchgrünung des Plangebietes durch Anpflanzung von standortheimischen Bäumen • direkter Siedlungsanschluss
Kultur-/Sachgüter	Lage des Plangebietes zu einem geringen Teil innerhalb des Schutzstreifens einer 110-kV-Freileitung	gering	<ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung zulässiger Unterbauungs- und Unterwuchshöhe

Nach Verwirklichung der Vermeidungs-/Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Baugebiet.

Nullvariante:

Da vor Beginn der Planung innerhalb des Geltungsbereiches ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestand, kann davon ausgegangen werden, dass dieser sich auch künftig ohne die Planung nicht verändern wird.

Ausgleichsflächenbedarf:

Als Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 eine Fläche von ca. 7.220 m².

Ausgleichsmaßnahmen:

- interne Ausgleichsfläche: 1.192 m²
- externe Ausgleichsfläche: 6.028 m²

Räumliche Planungsvarianten:

Die Gemeinde Gundremmingen sieht innerhalb des Plangebietes keine Planungsalternative.

Monitoring:

Es werden die gemäß Umweltbericht beschriebenen voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen überwacht. Insbesondere die Wirksamkeit der Eingrünung wird 1 Jahr nach Realisierung der jeweiligen Gebäude überprüft.

16 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weitgehend im Eigentum der Gemeinde Gundremmingen.

Eine Umsetzung des Bebauungsplanes ist ohne bodenordnerische Maßnahmen möglich.

17 Planungsstatistik

Gesamtfläche	33.113	m ²	100 %
davon öffentliche Verkehrsfläche	6.957	m ²	21,0 %
öffentliche Grünfläche	5.289	m ²	16,3 %
Nettobauland	20.767	m ²	62,7 %
max. überbaubare Grundstücksfläche	7.269	m ²	
max. Geschoßfläche	10.384	m ²	
Ausgleichsfläche	7.220	m ²	

18 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Abwasserverband Mindel-Kammel, Offingen
- 2 Amprion GmbH

- 3 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Günzburg
- 4 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Bereich Forsten
- 5 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach, Bereich Landwirtschaft
- 6 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 7 Bayerischer Bauernverband Günzburg, Reisenburg
- 8 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 9 Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz – Abteilung Kernenergie und Strahlensicherung, München
- 10 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Bonn
- 11 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Nürnberg (Sparte Verwaltungsaufgaben)
- 12 Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Referat 226, Berlin
- 13 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 14 Deutsche Telekom Technik GmbH, Zentralbetrieb Technik (zu Richtfunkstrecken), Bayreuth
- 15 Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
- 16 Immobilien Freistaat Bayern, Augsburg
- 17 Kernkraftwerk Gundremmingen GmbH (KGG), Gundremmingen
- 18 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Stephan Uano
- 19 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 20 Landratsamt Günzburg - Sachgebiet 403
- 21 Lechwerke AG, Augsburg
- 22 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 23 Regionalverband Donau-Iller
- 24 schwaben netz gmbh, Betriebsbüro Günzburg
- 25 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 26 Vodafone Kabel Deutschland GmbH, München
- 27 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 28 Westnetz GmbH

19 Anlagen

- 1) Kling Consult Baugrundinstitut, Krumbach: Baugrunduntersuchung zum Bebauungsplan „Betreutes Fahren“, Gemeinde Gundremmingen vom 26. August 2005
- 2) Kling Consult, Krumbach: Bauleitplanung „Anger West“, Gemeinde Gundremmingen – Schalltechnische Begutachtung Straßenverkehrslärm vom 16. März 2017

20 Bestandteile des Bebauungsplanes

Vorentwurf Bebauungsplan vom 13. April 2017

Begründung vom 13. April 2017

21 Verfasser

Team Bauleitplanung/Regionalplanung

Krumbach, 13. April 2017

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Saloustros

Gemeinde Gundremmingen, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*