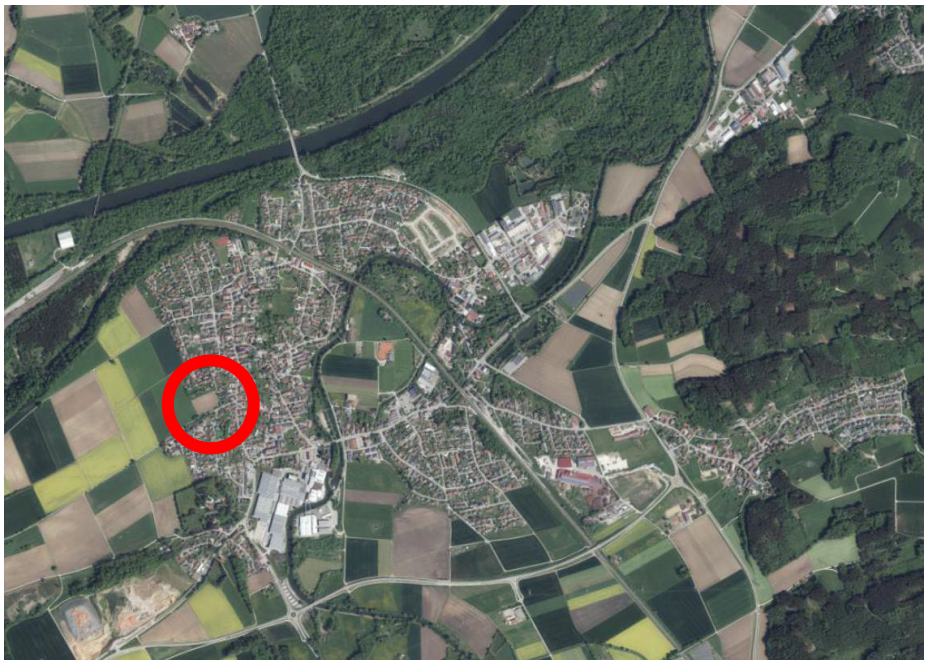
Markt Offingen

Bebauungsplan
“Hinter den Gärten III“



Teil: **Vorentwurf**

Umweltbericht
mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Planstand: 01.07.2024

Andreas Görgens

Andreas Görgens Dipl.-Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt BYAK
Scoranweg 3 - 89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
Email la.goergens@t-online.de

1. PLANBESCHREIBUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

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

1.1 NAME UND STATUS DER PLANUNG

Name der Planung:	**Markt Offingen – BBPL “Hinter den Gärten III“**

Bereich: Gemarkung Offingen , Grundstücke Fl.Nrn. 1060, 1061 (Teilfläche) und 1062 (Teilfläche)

[x] B-Plan [ ] Satzung nach §§ 34,35 BauGB [ ] FNP-Änderungen veranlasst [ ] vorhabenbezogener B-Plan

Datum der (örtlichen) Prüfung: **----**

Verfahren:

[x] Regelverfahren

[ ] vereinfachtes Verfahren § 13 BauGB

[ ] beschleunigtes Verfahren § 13a BauGB

Planungsstand

Aufstellungsbeschluss: [x] 02.10.2023

Städtebaulicher Entwurf: [ ]

Entwurfsbeschluss: [ ]

Nach FNP dargestellt als: [x]

Wohnbauflächen (W)

An der Prüfung beteiligte Ämter

[ ]

[ ]

[ ] Sonstige

---

[x] Träger öffentlicher Belange

Derzeitiger Status

[ ] unbeplanter Innenbereich (§ 35 BauGB)

[x] unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB)

[ ] rechtskräftiger B-Plan

[ ] Baubestandsflächen

Fotodokumentation

[ ] ja [x] nein,

wird angefertigt von: **----**

Erforderliche Pläne, Listen (in Anlage)

[x] Lageplan (= Bebauungsplan)

[ ] Luftbild/ Flst.-Nr.-Plan mit überlagerten Daten

[x] Nachweis E/A im Umweltbericht und graphische Niederlegung

Zusätzlich vorhandene Pläne, Dokumente (in Anlage)

[ ] Listen/ Bestandspläne zur Flora

[ ] Listen/ Bestandspläne zur Fauna

[ ] Flächenschutz

[ ] Biotopkartierung

[ ] Artenschutz

[x] spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

1.2 ZIELSETZUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

In der Begründung zum Bebauungsplan „Hinter den Gärten III“ ist niedergeschrieben, unter welchen Ableitungen die festzusetzenden und auszuweisenden Bauinhalte bzw. die anteiligen Flächenbestimmungen legitimiert werden sollen.
Zur Bildung von Wohnbaueinheiten mit Anschluss an bestehende Wohnbauquartiere beabsichtigt der Markt Offingen am westlichen Rand des Kernortes Offingen eine Wohngebietsfläche auszuweisen.
Als Zielausrichtung sind primär zu nennen:
• Die Ausweisung eines zentrumsnahen Allgemeines Wohngebietes i.S.d. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum.
• Die wirtschaftliche Erschließung und einfache bauliche Entwicklung des Gebietes durch *partielles Schließen* einer größeren faktischen Baulücke.
• Die Schaffung von Bauflächen für Wohnen als eine ortsbildgerechte städtebauliche Arrondierung anzustreben, die sowohl als konsequente Fortentwicklung bestehender Ortsquartiere gesehen werden muss, als auch für die Formung eines eingegliederten Siedlungsabschluss des Marktes Offingen Geltung haben darf.

1.3 INHALTE DES PLANS, GEPLANTE NUTZUNGEN, Planungsrechtliche Grundlagen | Verfahren

Neben der bauordnerischen Gesamtfassung und Gliederung der zukünftigen Gebietsfunktion sollen angebahnte ortsbildkompatible Leitstrukturen definiert werden.

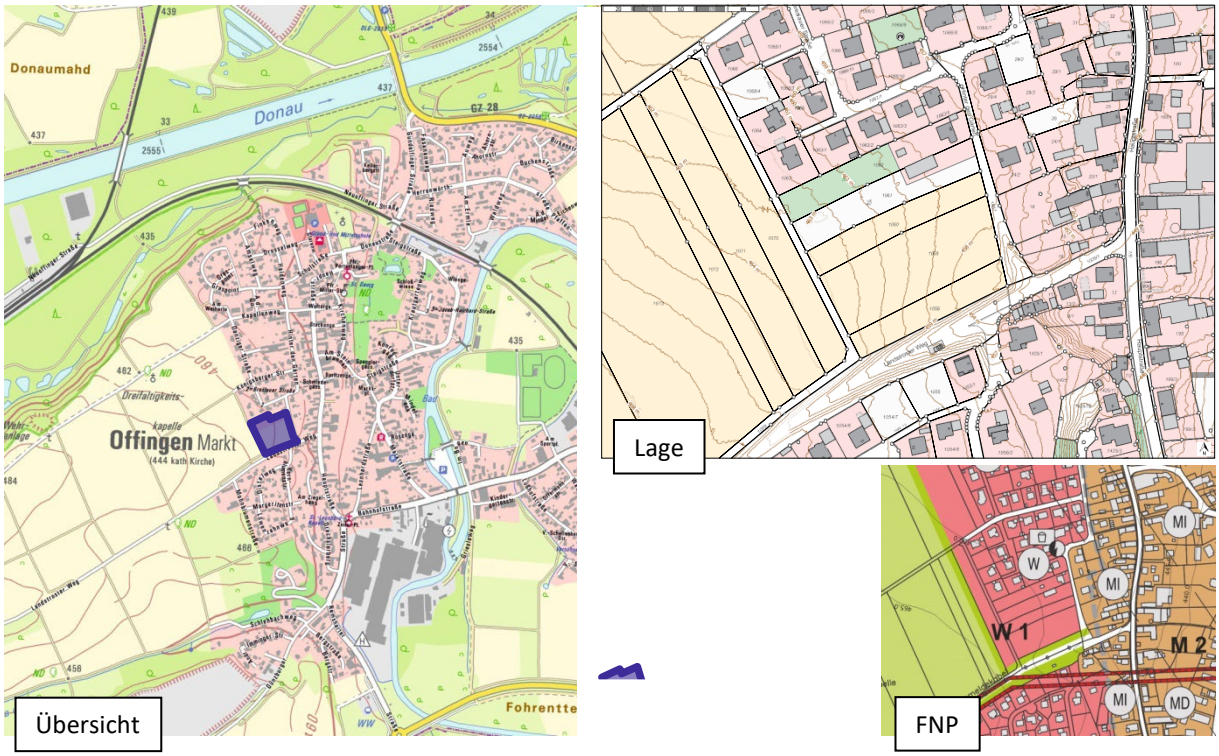
Der Planungsraum ist auf die Grundstücke Fl.Nrn. 1060, 1061 (Teilfläche) und 1062 (Teilfläche) der Gemarkung Offingen abgestellt.

Quelle: Blatter ● Burger Städtebaulicher Vorentwurf 07/2021

Das Gebiet liegt am westlichen Rand des Kernortes Offingen. Die Nutzungen im Planungsraum nach Liegenschaften sind multipel gestaltet. Die Fläche Fl.Nr. 1060 wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Die Fläche der Fl.Nr. 1061 ist als teilumfriedetes Wiesengrünland mit eingestreuten Obstgehölzen geprägt. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein älteres gemauertes Schuppenbauwerk. Der nordwestliche Rand der Liegenschaft Fl.Nr. 1061 ist grenzseitig mit einer Baum-Gehölz-Flanke versehen. Der in die Planung eingestellte Teilraum der Fl.Nr. 1062 ist als Gehölz eingefasste Gartenwiesenzone zu beschreiben. Topographisch darf der Planraum als gesetzt geneigte Plateaulage umschrieben werden. Sie fällt von Westen nach Osten mit ca. 5 % Gefälle weitgehend gleichmäßig um etwa 5 m ab. Als mittlere Bezugshöhe ist eine Höhenquote von 460 mNN verzeichnet. Im Osten wird das Plangebiet von der Straße >Hinter den Gärten< begrenzt. Im Norden schließt sich das Wohngebiet „Hinter den Gärten II“ an. Westlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen als Übergang zur freien Landschaft. Im Süden verbleiben bis zum >Landstroster Weg< weitere landwirtschaftliche Flächen, gefolgt von weiterer Wohnbebauung mit dem Bebauungsplangebiet „Landstroster Weg“.

Planungsrechtlich ist das zu entwickelnde Gebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Offingen bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Deshalb ist keine grundlegend weitere Betrachtung anderer Flächenpotenziale erforderlich.



Quelle: Blatter ● Burger Städtebaulicher Vorentwurf 07/2021

Der Bebauungsplan wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Anpassung des FNP ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

Da die Konvertierung bestehender Flächen auf eine Schließung von unmittelbaren Siedlungsgegebenheiten abzielt, zuzüglich mit der planerisch definierten Gestaltung der Bebauung (siehe Festsetzungen und Begrünung zum BBPL), in der die neue bauliche Silhouette eingeregelt wird, ist dem Gebot der geordneten Ortsentwicklung genüge getragen. Die lokale Ortsbildprofilierung würde nicht über Gebühr beeinflusst werden, auch mit Wertung auf die flach geneigte Geländesituation am Ort. Die Notwendigkeit einer grünordnerischen Einbindung darf im Sinne des Lückenschlusses als sekundär erachtet werden, ist jedoch im Sinne der Trennung von Besiedlung zur offenen Landschaftsflur nach Westen unerlässlich.

1.4 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

Die entwickelte bauleitplanerische Konzeption sollte auf den Einsatz von überprüft werden:

1.4.1 Energieversorgung und -nutzung

[x] Nahwärmeversorgung durch Heizzentrale oder Kraft-Wärme-Kopplung KWK
(i. V. nach Wärmeplanungsgesetz mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes zum 1. Januar 2024)

[x] Wärmepumpen, Erdwärmetauscher, erneuerbare Energieversorgungen

[x] Passivhausbauweise (<15 KWh/m²a Energ.verb.)

[x] Photovoltaikanlage.

[x] Thermische Solaranlage.

1.4.2 Verkehrstechnische Erschließung

Beschreibung und Pläne zu Straßen, Fußwegen, Radwegen, Stellplätzen, ÖPNV etc.:

Plan/ Konzept vorhanden [ ] ja, wenn ja, ist als Anlage beigefügt [ ] ja, [ ] nein

[x] nein wenn nein, wird erstellt bis: / ========== /

Die Erschließung des zu formierenden Gebietes erfolgt in erster Linie über die bestehenden Innerortsstraßen vorhandener Siedlungssegmente, namentlich Straße >Hinter den Gärten< und Straße >Landstroster Weg<.

1.4.3 Abwassertechnische Erschließung und Regenwassermanagement

[ ] Trennentwässerung.
[x] Mischentwässerung, bzw. Anschluss an vorhandene Kanalsysteme.
[x] Rückhaltung Oberflächenwasser.

Im Plankonzept implizieren, ob der Einsatz folgender Maßnahme sinnvoll ist:

[x] Reservoir zur Bewässerung von Grünflächen bzw. zur sonstigen Nutzung.
[x] Zisterne zur Brauchwassernutzung mit Drosselfunktion.
[ ] Extensive Dachbegrünung (hoher Anteil verdunstet bzw. wird gedrosselt abgeleitet).
[x] Garagenbegrünung [Fassadenbegrünung / Dachbegrünung].
[ ] Fassadenbegrünung an Hauptbauten.
[x] Nicht verschmutztes Dachabflusswasser über Retentionsmulde/ Mulden-Rigolen System einleiten oder
[x] Versickerung von Dachregenwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser auf Grundstück prüfen und planen (*Arbeitsblatt 138 ATV DVWK von 01/2002 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“.*
[x] Teilentsiegelung des Bodens durch offenporigen wasserdurchlässigen Belag bzw. Steinelemente mit Rasenbewuchs, befahrbare Versickerungssteine (*Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen – FGSV).*
[ ] Entsiegelung, Rückbau bestehender baulicher Anlagen und Asphaltdecken möglich und empfohlen.

Verkehrsflächen:

[x] Das anfallende Niederschlagswasser über eine Oberflächenableitung zu sammeln und durch eine „ Belebte Bodenzone“ z.B. Mulde auf öffentlicher oder privater Fläche zur Versickerung zu bringen.
[ ] Das anfallende Niederschlagswasser über eine Oberflächenableitung zu sammeln und durch naturkonforme Regenrückhalteanlagen bzw. Wasserrückhaltebewirtschaftung zu befördern.
[ ] Der Überlauf der Retentionen wird in die örtliche Kanalisation abgegeben oder ist bei Eignung in Vorfluter abzuleiten.
[x] Die Formation einer Wasserrückhaltung ist über eine qualifizierte Fachplanung zu detaillieren.

1.5 UMWELTBEZOGENE ERGEBNISSE AUS ÜBERGEORDNETEN ODER VORANGESTELLTEN PLANUNGEN

Flächennutzungsplan:

- FNP im Gemeindegebiet vorhanden:
  Fläche für Wohnen W.
  Hinweis: der FNP ist rechtsgültig und aktuell.

Landschaftsplan:

- LP im Gemeindegebiet vorhanden: FNP mit integriertem LP.

Regionalplan 1987 Donau - Iller
Bestimmungsort Offingen

- Funktion RP: allgemeiner ländlicher Teilraum.
  Markt Offingen: bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum.

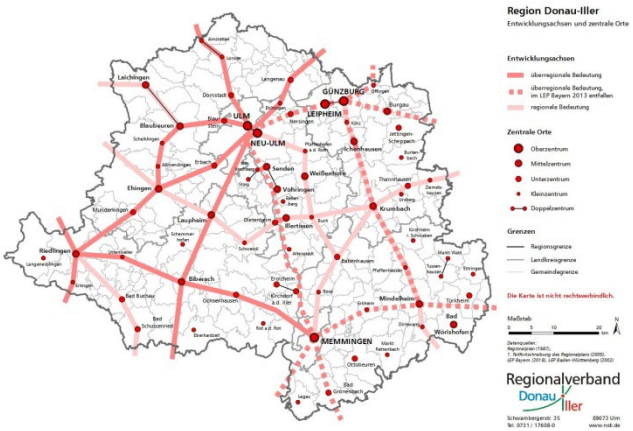


Abb.1 verkleinerte Übersicht Raumstruktur

generalisierte Rahmenbedingungen:

- Siedlung und Versorgung:
  Siedlung: keine besonderen Marker.
  Versorgung: keine besonderen Marker.

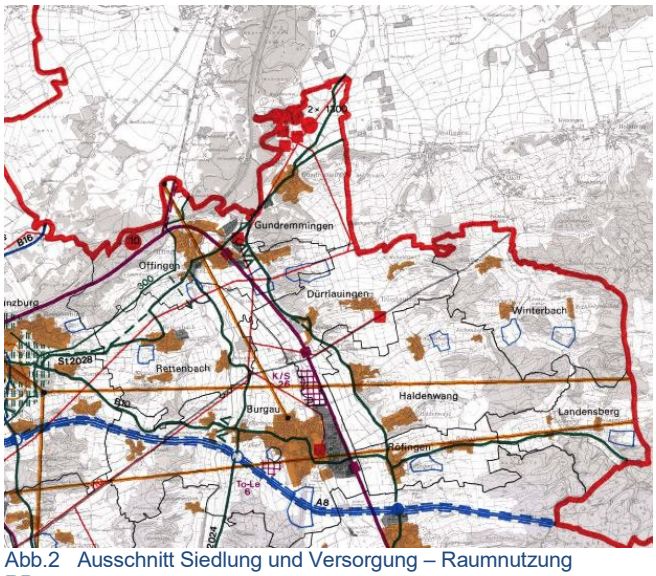


Abb.2 Ausschnitt Siedlung und Versorgung – Raumnutzung RP

● Natur und Landschaft:
Natur: keine übergeordneten Marker.
Landschaft: Bannwald nördlich von Offingen.

● Vorranggebiete:
Vorranggebiet Donauauen nördlich von Offingen.
Vorranggebiet Höhenzug nach Gundremmingen.

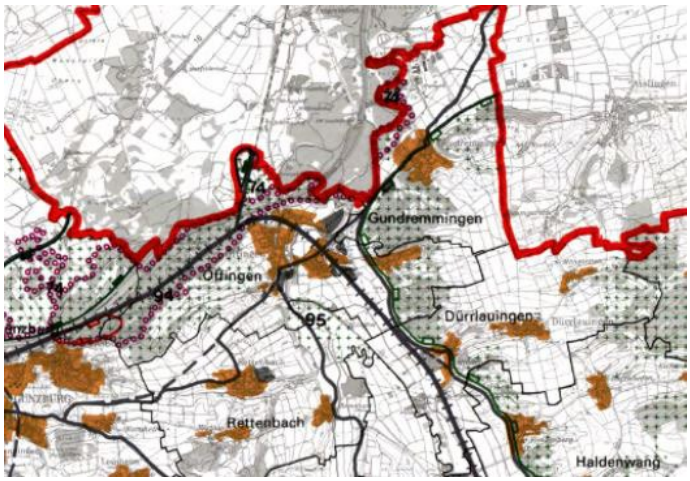


Abb.3 Ausschnitt Landschaft und Erholung- Raumnutzung RP

Landesentwicklungs-Programm 2013:

● LEP:
Programmatische Aussagen.
Der Markt Offingen liegt an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung Neu-Ulm – Günzburg – Dillingen – Donauwörth am Rande des Verdichtungsraumes Neu-Ulm / Ulm: im allgemein ländlichen Raum.

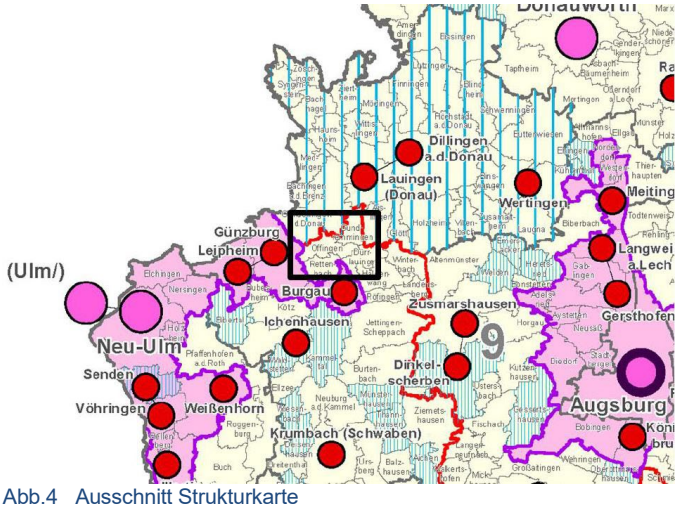


Abb.4 Ausschnitt Strukturkarte Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

1.6 UMWELTRELEVANTER BEZUG ZU FACHPLANUNGEN

Schutz- und Förder-kulissen:

- Biotopkartierung ‚Flachland‘:
  Keine Marker im Geltungsbereich.
- Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP
  Punkte:
  Keine Marker im Geltungsbereich.
  Fläche:
  ABSP Naturraumziele Mindeltal
  [Iden 774-046-A] Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten
- Übergeordneter spezieller Arten- und Biotopschutz:
  Bayernnetz/Natur/Projekte [Iden 776] Der schwäbische Donauwald – Auwaldverbund von nationaler Bedeutung.
  Bayernnetz/Natur/Projekte [Iden 715] Mindeltal.
- Schutzgebiete:
  Internationale SG
  Biosphäre: Nicht betroffen.
  Natura-2000-Gebiet: Nicht betroffen i.V. nicht relevant in *Lage Geltungsbereich.*
  Andere SG: Nicht betroffen.
  Nationale SG
  Nationalpark: Nicht betroffen.
  Naturpark: Nicht betroffen i.V. nicht relevant in *Lage Geltungsbereich.*
  Naturschutzgebiet: Nicht betroffen.
  Landschaftsschutzgebiet: Nicht betroffen i.V. nicht relevant in *Lage Geltungsbereich.*
  Waldreservat: Nicht betroffen.
  FFH- und Vogelschutz-Gebiete: Nicht betroffen i.V. nicht relevant in *Lage Geltungsbereich*.
- Vertrags- und Widmungsflächen
  Ökoflächenkataster: Keine Marker im Geltungsbereich.
- Förderprogramme und Abkommen: Nicht betroffen.
- Wasserschutzgebiet: Nicht betroffen.
- Heilquellschutz: Nicht zutreffend.

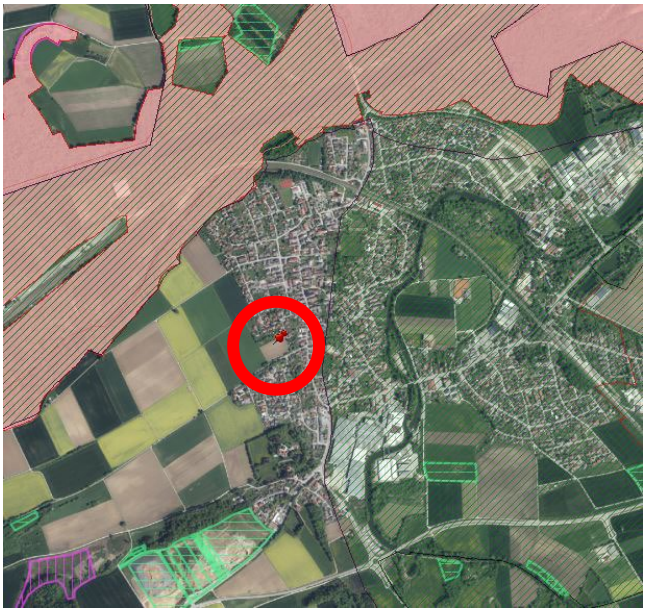


Abb.5 Ausschnitt FIS-Natur online (finweb) LFU Bayern 10 / 2023

1.7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Grundstücke:	[x]	städtisch, kommunal
Gemarkung Offingen		Grundstücke Fl.Nrn. 1060, 1061 (Teilfläche) und 1062 (Teilfläche)
	[ ]	Kreis, Bund, Land
	[x]	privat
aktueller Bestandsplan	[ ]	ja, 2023/24 (siehe DFK aktuell). [x] nein
Vermessung erforderlich /vorhanden	[ ]	[x] nein

2. BESTANDSANALYSE UND STATUS-QUO PROGNOSE DER UMWELT

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

2.1 VORHANDENE UMWELTQUALITÄTEN – EMPFINDLICHKEITEN

Naturräumliche Gliederung

Das Gebiet der Marktgemeinde Offingen ist sinngemäß in der Schnittmenge zweier Naturraum-einheiten, dem Donauried und den Iller-Lech-Schotterplatten, angesiedelt. Deren Grenze verläuft etwa von Südwesten nach Nordosten entlang der Hangkante zum Donautal und nördlich des Mindelbogens. Die langgezogene Ortsausdehnung von Offingen ist im Kern an den westlichen Talraumrand der Mindelaue, im Übergang zur Stufenplatte Iller-Günz, entlegen. Der konkrete Planungsraum des zu entwickelnden Baubauungsplanes „Hinter den Gärten III“ liegt bereits in Randlage auf der zuvor genannten Stufenplatte, oberhalb des Talkörpers. Die Höhenlage im Planungsgebiet ist auf etwa 463 bis 458 m ü. N.N. verzeichnet, in konstant leicht geneigter Exposition.

Geologie , Morphologie und Wasserhaushalt

Gelände

Die lokalen geologischen Verhältnisse dürfen im groben in zwei Haupteinheiten einsortiert werden:

- Auenbereiche der Donau und Mindel mit Auenablagerungen (Talsedimente).
- Höher gelegene Bereiche der Riedellandschaft mit Tertiärmaterial, Deckenschottern, Hochterrassenschottern und Löß,- bzw. Lößlehmüberdeckungen.

Beide Bereiche unterschieden sich desgleichen geomorphologisch sehr deutlich:

- Große Verebnungen auf den Talsedimenten der Donau und Mindel.
- Steilhänge an den tertiären Einhängen zum Mindel- und Donautal,
- Bewegt welliges oder beherrschend plateauförmiges Gelände auf den mit lößüberdeckten Hochterrassenschottern (Riedel).

Fließgewässer

Das Gemeindegebiet von Offingen wird von den Flüssen Donau angeschnitten oder von der Mindel durchteilt. Die Großgewässer sind einesteils reguliert (kanalförmig ausgebaut) oder erheblich fließbegradigt. Die Mindel besitzt in Etappen galerieartige lineare Auengehölzbegleiter. Die Donau dagegen kann noch breite Auwaldstreifen aufweisen.
Die Mindel durchfließt das Siedlungsgebiet der Marktgemeinde Offingen von Süden nach Nordosten der Donau zu. Niedere Teile der Siedlungsentwicklung liegen bereits innerhalb verzeichneter Überschwemmungslagen.
Das höher gelegene Planungsgebiet ist allerdings außerhalb einer Hochwasserkulisse verortet, somit keine Betroffenheit für Hochwasserereignisse besteht.
Kleinere Fließgewässer und Bäche, die in das Siedlungsgebiet eintreten oder Grabenstellungen sind von untergeordneter wasserwirtschaftlicher Bedeutung.

Stillgewässer

Die Stillgewässer im Gemeindegebiet lassen sich aufteilen in natürliche und durch den Menschen entstandene Gewässer. In erster Linie handelt es sich um rudimentäre Altwasser der Flussläufe, auf der anderen Seite sind eingestreute anthropogene Seen oder Teiche (Auskiesungsabbau) kennzeichnend.

Grundwasser

Im Mindeltal steht Grundwasser in großem Umfang an. Die grundwasserreichsten Ablagerungen stellen die Aufschotterungen der Donau und die der Mindel dar. Hier kommt es zur Ausbildung von Grundwasserkörpern von mehreren Metern Mächtigkeit. Die Grundwasseroberfläche reicht häufig nahe an die Geländeoberfläche heran. Der Grundwasserabstand der Riedelplattenlagen ist hydro-geographisch strukturell tieferanstehend.

• Datenlage Messstelle Grundremmingen Ende 2023:
Grundwasserstand 431,50 m über NN; 4,26 m unter Gelände.
Auf das Plangebiet prognostiziert ist der allgemeine Grundwasserabstand als ausreichend anzusehen.

Klima / Luft

Das Planungsgebiet liegt noch im Einflussbereich der Alpen mit der charakteristischen Föhnbildung bei Süd- und Südwestströmung und länger anhaltenden Schlechtwetterperioden bei nordwestlicher bis nordöstlicher Strömung. Vorherrschend sind atlantische Prägungen. Langfristig wird der kontinentale Klimaeinfluss stetig abnehmen. Bisher jahresklimatisch gegoltene Eigenarten dürften mit allgemein eingesetztem Klimawandel abflauen, geänderte Wetterparameter folgen. Mit Sicherheit ist anzumerken, dass einhergehende höhere Jahrestemperaturamplitude und allgemein veränderten Niederschlagsraten zu extremeren und lokal sehr divergenten Wetterphänomenen führen werden.
Letztlich haben Gefahrenvorsorgen an den Lagestandort als auch die wirksamen grünordnerischen Anforderungen einen hohen Stellenwert an potentielle neue Bauereignisse.
Die jährlichen Niederschlagssummen lagen zu Beginn der Jahrhundertwende im Mittel bei ca. 700 mm, wobei das breite Mindeltal sowie das Donautal, etwas regenärmer als die umliegenden Höhen waren. Das Pik der Niederschläge war auf die Sommermonate entfallen. Eine Abänderung der Niederschlags-häufigkeiten und Zeiträume wird sich fortsetzen.
Bedeutsam für das Lokalklima mit Bezug zum Untersuchungsgebiet sind die Ventilationsbahnen, die von den Seitentälern in die Mindelaue führen. Der Talraum der Mindel spielt sowohl durch die Kaltluftbildung als auch durch den Kaltluftabfluss nach Norden eine wichtige Rolle im örtlichen Luftaustausch. Geogegebenheiten begünstigen im Gemeindegebiet von Offingen eine erhöhte Nebelbildung, beträchtlich im Niederungsverlauf der Mindel. Bauliche Barrieren durch Siedlungen, Straßenkörper oder Bahndämme behindern bzw. verringern einen effektiven Luftaustausch. Im Gemeindegebiet herrschen im Jahresdurchschnitt Winde aus südwestlicher Richtung vor, gefolgt von Winden aus Nordosten.

Landschaftsbild

Landschaftlich ansprechend sind vor allem die beachtlichen und markanten Hangbereiche zum Mindeltal, oft mit Waldstandorten besetzt. Bereiche mit landschaftlicher Vielfalt finden sich auf den ackerbaulich dominierten Ebenen der Riedellandschaft. Der ausgeräumte Talboden der Mindelaue wirkt auch in und mit Wechselverstärkung zu Siedlungsagglomeration landschaftsbildbelastet. Hohen Strukturreichtum weisen die benachbarten Auenwälder des Donautales auf.
Die wirtschaftliche und strukturelle Entwicklung des Marktes Offingen hat in den letzten Dekaden zu einer Verstädterung und Nivellierung des Ortsbildes geführt. Mit Auflösung herkömmlich ländlich geprägter Siedlungsweisen, im Zusammenspiel mit peripherer Ansiedlung (Entwicklung von Gewerbegebieten, Niederlassung industrieller Produktionsstandorte, Ausbau von Wohnbausiedlungen, infrastrukturelle Errungenschaften, etc.) ist eine Tendenz zur Zersiedelung erkennbar. Mitunter sind die Wechselwirkungen so augenfällig, dass ein Maß an landschaftskonformer Ortsrandsilhouette nicht mehr Gestalt finden kann. Optische Störungen durch Errichtungen in der Mindelaue dürften auch zukünftig wirksam sein.

Landschaftsökologische Strukturen und Inventar sowie Artenerhebung

Es wurde am Planungsstandort keine Inventaraufnahme erhoben. In Abschätzung zu anstehenden Biotopwerten und wegen des geringen Flächenaufkommens wurde eine tieflaufende Artenuntersuchung für nachrangig erachtet. Es wird jedoch aus Gründen des allgemeinen und speziellen Artenschutzes eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung für notwendig befunden.

2.2 VORBELASTUNGEN DER UMWELT

a.) Auf Teilen des Plangebietes darf nutzungsbedingt von regelmäßiger Nährstoffzufuhr und ggf. Herbizid- und Pestizidanwendungen und somit von teilweise umweltbelastenden Stoffeinträgen ausgegangen werden.

b.) Altlasten [ ] ja [ ] Verdachtsfläche [x] nicht bekannt

Art der Altlast/ Verdachtsfläche	Baugrunduntersuchung (ja, nein, wird vorgenommen durch)
---	---

c.) weitere Vorbelastungen [x] nein [ ] ja [ ] wenn ja, Kategorie..... .

2.3 NULL-PROGNOSE

ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANS

Kurzfristig: Aktuell ist davon auszugehen, dass ohne eine geänderte bauliche Nutzung die überplanten Flächen weiterhin als Agrarstandort oder gartenlandliche Flächen erhalten bleiben.

Mittelfristig: Im Falle einer Nutzungsauflassung würde die Fläche mit der Zeit verbuschen. Es würden sich Krautgesellschaften und Pioniergehölze wie Weiden, Birken und Ruderalgesellschaften sowie Neophyten einstellen.

Langfristig: Es würde eine Entwicklung zum laubdominierten Mischwald stattfinden, der den Klimaxzustand darstellt.

3. ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND ANGABEN ZU DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

3.1 INTERNATIONALE UND GEMEINSCHAFTLICHE ZIELE

Nicht betroffen.

3.2 ZIELE VON BUND UND LÄNDERN

Nicht betroffen.

3.3 ZIELE DER REGIONALPLANUNG

Nicht betroffen.

3.4 ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Nicht betroffen.

3.5 SONSTIGE UMWELTSCHUTZZIELE

- Ohne nennenswerte Einflussnahme.

Übersichtstabelle zu 3.1 –3.5: **Rechtsdefinierte Schutzgüter/ Flächen und Zielsetzungen im Geltungsbereich**

Schutzgegenstand, Schutzkategorie, jetziger Bestand	Rechtliche Grundlage bzw. Definition	nicht betroffen	betroffen	wird planerisch gesichert	Erlaubnis / Befreiung Genehmigung nötig	Änderung / Aufhebung einer Satzung / Verordnung	Umweltrechtliche Konsequenzen für das weitere Vorgehen 1 Wasserrechtsverfahren 2 Waldumwandlungsgenehmigung 3 naturschutzrechtliche Genehmigung 4 UVP/ UP nach UVPG/ EAG-Bau erforderlich 5 FNP-Änderung erforderlich 6 FFH-Verträglichkeitsprüfung 7 Sonstiges							
							1	2	3	4	5	6	7
FFH-Lebensraum/ Vogelschutzgebiet	§ 31, 32 BNatSchG, Art. 20 BayNatSchG	x											
NSG, Naturschutzgebiet	§ 23 BNatSchG, Art. 12 BayNatSchG	x											
LSG, Landschaftsschutzgebiet	§ 26 BNatSchG, Art. 12 BayNatSchG	x											
ND, FND, (flächenhaftes) Naturdenkmal	§ 28 BNatSchG	x											
GL, geschützte Landschaftsbestandteile	§ 29 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG	x											
Grünland, Feuchtgebiete und Ufervegetation	§ 30 BNatSchG	x											
Gesetzl. geschützte Biotope u. Waldbiotope	§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG	x											
Ökoflächenkataster (verzeichnete Flächen)	Bestehende funktionelle Ausgleichsflächen	x											
Europäisch geschützte bzw. prioritäre Arten	FFH-RL An-hänge II/ IV, VSchRL, § 26 ff NatSchG BW	x											
National geschützte Arten	BArtSchV v.1999, §§ 38,39 ff BNatSchG	x											
WSZ I-III, Wasserschutzgebiet	§ 19 WHG, WG	x											
Überschwemmungsgebiet	§ 32 WHG, §§ 79, 110 WG	x											
Gewässer 1. und 2.Ordnung, naturnahe Fließstrecken und Lebensbereiche	§ 1a WHG, §§ 68a,14a WG, § 31 BNatSchG	x											
(10 m, 5 m) breiter Gewässerrandstreifen	WHG, § 68b WG	x											
Grundwasser, Aquifere und Quellen	WHG, WG, Art. 23 BayNatSchG	x											
Wald im Sinne des Waldgesetzes	BayWaldG	x											
Waldschutzgebiete und Erholungswald	Art. 12 u. 12a BayWaldG	x											
Schutzwald (SW gegen schädliche Umwelteinwirkungen)	Art. 10 u. 11 BayWaldG	x											
Regionale Landschaftliche Bestimmungen	Regionalplan Donau-Iller	x											
Grünstruktur, z.B. Grünzäsur	FNP, § 1 Abs.2,3, § 5 BauGB	x											
x = vollauf betroffen **x** = unterschwellig betroffen		● = Bezugnahme bzw. zu erfüllen											

4. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

4.1 VORAUSWAHL DER GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN

Die Planfläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Offingen bereits als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Deshalb ist keine grundlegend weitere Betrachtung anderer Flächenpotenziale erforderlich.

4.2 VERGLEICHENDE ALTERNATIVENBEWERTUNG MIT BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERFOLGTE AUSWAHL DER ALTERNATIVEN

Entfällt.

5. PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES PLANS

Prognose von vorhabenbedingten Eingriffen auf die Schutzgüter der Umwelt und Gesundheit der Bevölkerung

5.1 BAU- UND ANLAGEBEDINGTE WIRKUNGEN*	**+ Beeinträchtigungen** ** **-**				
	Ver-besser-ung	wahr-scheinl. keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung (*absolute Größe beachten*)			**x**	**x**	
Versiegelung, Überbauung (*absolute Größe und GRZ beachten*)			**x**	**x**	
Reliefveränderung (*Flächengröße, Aufmaß, Einschnitte*)		**x**			
Entnahmestellen, Abgrabungen			**x**		
Lager, Deponien, Aufschüttungen		**x**			
Dammbauten, Überbrückung		**x**			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase			**(x)**		
Vegetationsentfernung (Baumschicht)				**x**	
Vegetationsentfernung (Krautschicht)				**x**	
Gewässer (Verlegung / Ausbau, Entfernung)		**x**			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		**x**			
Grundwasser (Stau, Absenkung,) Entwässerung		**x**			
Verschattung		**x**			
Ein- und Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen		**x**			
Schädigung des Landschaftsbildes, der Landschaftskulisse		**x**			
Beeinträchtigung von Sichtbezügen, Horizonteinengung		**x**	**(x)**		

* Beurteilung im Vergleich zum bestehenden Zustand: Zeitspanne: (vorübergehend, dauerhaft); räumlicher Umfang (groß, klein, relative Größe zur Umgebung) und topographische Lage beachten; Intensität, Art und Stärke der Wirkungen (punktuell, großflächig, lokal wirkend) berücksichtigen.

** Beeinträchtigungen: „mittel“ bedeutet, dass ein begründeter Verdacht für eine erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigung besteht; „hoch“ bedeutet, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Zwei Kreuze **xx** in Spalte „hoch“ bedeutet „sehr hoch

5.2 BETRIEBSBEDINGTE WIRKUNGEN*	+ Beeinträchtigungen** -				
	Ver-besser-ung	wahr-scheinl. keine	gering	mittel	hoch
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen		**x**			
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung		**x**			
Verkehr: ÖPNV Anbindung		**x**			
Deponie, Rotte		**x**			
Nähr- und Schadstoffeintrag		**x**			
Einbringung fremder Arten (Neophyten, Neozoen)			**(x)**		
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf			**(x)**		
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall			**(x)**		
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm			**x**	**(x)**	
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme			**x**		

5.2.1 Lärm

Gebietstypik nach BauNVO : **---**
Prognose: sind Lärmprobleme bzw. Grenzwertüberschreitungen zu erwarten? Ja / wahrschl. [ ] , Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [ ];
[x] Eigentypische Entwicklungen Siedlungsgebiet zu vermuten.

5.2.2 Abgase, partikelgebundene Luftschadstoffe und Stäube (Lufthygiene)

Gebietstypik nach BauNVO : **---**
Prognose: sind lufthygienische Belastungen oder Grenzwertüberschreitungen zu erwarten?
Ja / wahrschl. [ ], Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [ ] ;
[x] Eigentypische Entwicklungen Siedlungsgebiet zu erwarten.

5.2.3 Licht, Beleuchtung

Sind problematische Beleuchtungen in der Nähe von Gewässern, Wald und Gehölzen zu erwarten durch, z.B. Flutlichtanlagen, Fassadenstrahler, Werbeanlagen, größere Verkehrsbeleuchtung, Lichtbänder?
Ja / wahrschl. [ ] , Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [ ] ;
[x] Emissionen / Immissionen Licht im üblichen Rahmen der Ereignisse.
[x] Empfehlung: Straßenleuchten mit insektenfreundlichem Lichtspektrum mit geringer Anlockwirkung zu konzipieren.

5.2.4 Strahlung, elektromagnetische Felder

Sind nennenswerte Beeinträchtigungen zu erwarten?
[ ] bestehende Freileitungen,
[ ] Mobilfunkantennen vorhanden,
[ ] Mobilfunksendeanlagen in Planung/ Prüfung
[x] Unerheblich.

5.2.5 Wirkungen auf angrenzende Gebiete

Ja / wahrschl. [ ] , Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [ ] ;
[x] Eigentypische Entwicklungen Siedlungsgebiet zu erwarten.

5.3 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT (EINGRIFFE)

Begriffserläuterung: Erheblichkeit und Nachhaltigkeit
*Bei der Beurteilung der **Erheblichkeit** sind der **räumliche Umfang** und insbesondere die **Intensität** der Beeinträchtigungen entscheidend. Für die zu prüfenden Schutzgüter gibt es unterschiedliche Verfahren, Richt- und Schwellenwerte. Dieser Ermessensspielraum muss gutachterlich nachvollziehbar verbal-argumentativ bewältigt werden. Die Prüfung der **Nachhaltigkeit** stellt auf die **zeitliche Dauer** der Beeinträchtigung ab. Als Konventionsvorschlag für nachhaltige Beeinträchtigungen steht seit dem LANA-Gutachten zur Eingriffsregelung (KIEMSTEDT et al. 1996) ein Zeithorizont von mindestens **5 Jahren** im Raum.*

Hinweis zur Eingriffsbestimmung:
Um die Entscheidungskaskade (Vermeidung, Verminderung, Kompensation mit Ausgleich und Ersatz) gemäß
*§ 1a BauGB und §§ 13-19 BNatSchG in Gang zu setzen, müssen folgende beide Hauptaspekte **gleichzeitig** erfüllt sein:*
- *Mit dem Vorhaben muss eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche verbunden sein*
- *und diese Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.*

Betroffene Funktionen und Werte	**+ Beeinträchtigungen -**				
	Ver-besser-ung	wahr-scheinl. keine	gering	mittel	hoch
5.3.1 Boden					
Speicher, Filter, Puffer für Schadstoffe / Stoffumwandlungseigenschaften			**x**		
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Nährstoffkreislauf			**x**		
Standort u. Lebensraum für Bodenorganismen, Pflanzen, Tiere, Mensch			**x**		
Natur- und landschaftsgeschichtliche Urkunde und Archiv		**x**			
Rohstofflagerstätte, Kulturpflanzen, Nutzung für Lebensmittelproduktion			**(x)**		
Störung besonderer - lokal / regional bedeutende – und/oder empfindlicher Bodenarten bzw. -typen		**x**			

Kommentar:
Aufgrund der Nutzungswandlung mit angängigen Bauten und Erschließungsstrukturen ist ein begrenzt flächenhaft wirkender Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich. Versiegelungen außerhalb der definierten Baubereiche und Erschließungskörper sind zu unterlassen. Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau und seine Funktionen in geringem Maße gestört werden.
Das Gebot des § 1a BauGB mit dem Grundsatz, dass mit Boden bzw. Fläche sparsam und schonend umgegangen werden soll, wurde durch gezielte Konzeption des Baugebietes verträglich gestaltet. Bodenversiegelungen werden auf das notwendige Maß begrenzt.
Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird im unterschwelligen Umfang konvertiert.

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver-besser-ung	wahr-scheinl. keine	gering	mittel	hoch
5.3.2 Grundwasser					
Grundwassertendenz (Auswirkung und Beeinflussung)		x			
Neubildung			x		
Dynamik (Strömung, Flurabstand, zeitl. Regime)		x			
Qualität (Schadstoff- und Nährstoffarmut)		x			
Kommentar: Gemäß verfügbaren hydrogeographischen und hydrologischen Eckdaten ist der Abstand zum Grund-wasser unproblematisch. Hinsichtlich realisierbarer baulicher Verdichtung ist unterschwellig von einer Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung auszugehen. Mit dränfähigen Oberflächeneinheiten [in erster Linie auf Befestigungsflächen außerhalb der Baukörper, also in Stellplatzbereichen, Einfahrten] kann eine Entlastung geschaffen werden. Flächen außerhalb der Baumassen sind als ‘Grünkörper‘ zu entwickeln, die hydrologisch kompatibel wirken.					
5.3.3 Oberflächengewässer					
Bezeichnung / Name(n)					
Gewässermorphologie (Längs-/ Querprofil, Ufer)		x			
Dynamik (Strömung, Hochwasser, Abflussregime, Erosion, Akkumulation)		x			
Wasserqualität (Schadstoff- und Nährstoffarmut)		x			
Regenwasserrückhaltung, Retention in der Aue		x			
Kommentar: Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer. Geländewasserhaltung mit Rückhalteeinheiten bzw. Maßnahmen für eine örtliche Retention sollten arrangiert werden.					
5.3.4 Klima und Luft					
Kaltluftentstehung, -abfluss, -strömungen		x	(x)		
Lufthygiene (Durchlüftung v. Wohnquartieren, Luftfeuchte, Temperatur)		x	(x)		
Luftqualität (Staub- und Schadstoffe)		x			
Örtliche Windrichtungen und –stärken		x			
Besonnung und Reflexion (Temperatur, Bioklima)		x			
Kommentar: Da keine greifende Reliefveränderung erzeugt wird, jedoch stückweise Oberflächensegmente in künftige Versiegelungskörper konvertiert werden, ist mit einer begrenzt bis latent geringförmigen Beeinträchtigung von Klima und Luft zu rechnen. Die eintretenden Versiegelungen wirken auf Mikroklimaebene, lokalraumklimatische Wechselbeziehungen werden nicht ungebührlich verändert. Die angängigen Neubauten werden keine signifikanten Wirkungen für lokale Luftaustauschfunktionen zum Umland haben. Kleinklimatisch wirksame Gefüge über Festsetzung von Pflanzbindungen und definierten Grünzonen bzw. gärtnerisch gestaltete Grünabschnitte in privaten Bauparzellen, auch mittels gestalterischen Empfehlungen für Dachbegrünungen und Fassadengrün, sollten kompensatorische Eigenschaften bieten.					

Betroffene Funktionen und Werte	+	Beeinträchtigungen*			-
	Ver-besser-ung	wahr-scheinl. keine	gering	mittel	hoch

5.3.5 Tier- und Pflanzenwelt, Lebensgemeinschaften sowie biologische Vielfalt

**Schutzwürdige, bzw. naturschutzfachlich wertbestimmende Arten sind solche, die stellvertretend für andere Arten als Indikatoren für bestimmte Lebensraumbedingungen (Größe, Qualität, Vernetzung) stehen und biotoptypisch sind z.B. Storch für kleintierreiche Feuchtgebiete; Feldlerche für nahrungsreiche großflächige Wirtschaftswiesen [mit spätem Mahdtermin] und Äcker mit Ackerrandstreifen, Kammmolch für artenreiche besonnte Stillgewässer mit Unterwasser- und Röhrichtvegetation und umgebenden extensiv genutzten Brachen, Wiesen und Gehölzstrukturen als Landhabitate. Schutzwürdig können Arten auch auf Grund ihrer Funktion als Leit- oder Zielart im Ökosystem, ihrer Seltenheit, ihrer Gefährdung und aufgrund ihrer großen Population im überörtlichen Vergleich sein. Als Bewertungskriterium bzw. Referenz werden* die *Arten der Anhänge IV und V der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie und die Arten der europäischen Vogelschutzrichtlinie gesetzt.*

Erstauswahl nach: ● Arteninformation LfU Bayern – Vorkommen im LK GZ – fortlaufende Kartierung.

● Arteninformation LfU Bayern Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Matrixanwendung in Bezug auf das Planungsgebiet

Pflanzenarten Gruppe / Flora: 1 (Moose, Flechten, Algen)		x			
Pflanzenarten Gruppe / Flora: 2 (höhere Pflanzen)		x			
Pflanzengesellschaften / Vegetation: 1 (Wasser, Boden, Krautschicht)		x	x		
Pflanzengesellschaften / Vegetation: 2 (Strauch- und Baumschicht)		x	x		
Tierarten Gruppe: 1 Säugetiere (Spezies)			x		
Tierarten Gruppe: 2 Vögel (Spezies)			x		
Tierarten Gruppe: 3 Kriechtiere, Lurche (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 4 Fische und Rundmäuler (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 5 Insekten Käfer, Libellen, Schmetterlinge (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 6 Weichtiere (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 7 Sonstige (Spezies)		x			
elementare Lebensräume und Biotopkomplexe (ökosystemare topographische Einheiten):		x			

Kommentar LA Görgens:

Es ist davon auszugehen, dass allgemeine und spezifische Interaktionen von Arten innerhalb der anstehenden Habitatstrukturen wirken und die generellen ökofunktionalen Fähigkeiten am Ort substanziell funktionieren.

Flora - Biotopwertbeurteilung:

- Fläche der agrarischen Erzeugung, mit typischen Leitpflanzen intensiv agrarischer Standorte:
  - artenarme Pflanzensoziologie, nährstoffanzeigende und intensivkulturverträgliche Charakterpflanzen, Agrarkulturen.
- Flächen des Wiesenlandes mit/ohne älteren, eingelagerten Obstbäumen (i. M. mit Schäden):
  - extensive Gartenbewirtschaftungscharakter, wiederholte Kulturmaßnahmen (Mahdschnitte), gegenwärtig geringe Last an Stoffeinträgen, teilweise Baumschäden Obstgehölze.
- Gehölzflanken auf Grenzlagen, mehrheitlich linear gestellt, strukturell höhenentwickelt:
  - landschaftstypische Laubbaumformen und Sträucher, vergleichsweise wertiger Aspekt.

Fauna:

- Keine Artenaufnahme durchgeführt, es werden jedoch habitattypische Arten vermutet.
  → aufgelegte saP und Beurteilung (s. Fachbeitrag saP)

Beurteilung:

Es müssen vorhabenbedingt Baumquartiere entfernt werden (Obstbäume, Flankengehölze).
Es ist wahrscheinlich, dass am Ort vorkommende Spezies auf angrenzende Flächen (Gärten, Feldfluren) ausweichen oder nach Konversion zum Siedlungsgebiet neugeschaffene Strukturen als Habitate adaptieren können.

Dezidierte Aufstellungen gegebenenfalls auf gesondertem Blatt	ja [ ], nein [x].
Lageplan von Artenvorkommen und Biotopen [nachrichtlich verzeichnet]	ja [ ], nein [x].

Betroffene Funktionen und Werte	**+**	**Beeinträchtigungen**			**-**
	Ver-besser-ung	Wahr scheinl. keine	gering	mittel	hoch
5.3.6 Landschaft					
Eigenart des Landschafts- / Ortsbildes		**x**	**(x)**		
Landschaftstypische Ortsrandgestaltung		**x**	**(x)**		
Vielfalt und strukturelle Natürlichkeit		**x**			
Sicht- und Freiraumbezüge		**x**	**(x)**		
Zugänglichkeit, Betretbarkeit			**x**		
Erlebbarkeit von Landschaftsräumen		**x**			
Naherholung, Erlebnis- und Naturerfahrungsraum		**x**			
Historische Kontinuität		**x**			
Prägende Einzelschöpfungen (z.B. Bäume)		**x**			

Kommentar:
Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch geplante zusätzliche Baubildungen ist als gering einzustufen, da hinsichtlich Ortslage und Reliefkomponente kaum Störungen oder Einflussnahmen bewirkt werden können.
Aufgrund der Lage der Fläche in Arrondierung bzw. in Betrachtung auf einen vollziehbaren Siedlungslückenschluss sollte die örtliche Landschaftssilhouette keine negative Entwicklung erfahren.

5.4 RELEVANZPRÜFUNG ZUM SPEZIELLEN ARTENSCHUTZ

● Allgemeine Bedeutung des Planraumes
Der für Bebauung überplante Bereich umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Flurstückfläche (Ackerland), eine Teilfläche Flurstück mit Wiesengrünland und eingestreuten vereinzelten Obstbäumen sowie eine Teilfläche eines Gehölz ummantelten Graslandes. Die Flächen sind nach Sichtung und Einschätzung des Gutachters von zurückgestellter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Verbindungsstrukturen (z.B. Hecken, Baumkulissen) werden in sektoraler Auswirkung beseitigt.
● Schutzgebiete des Naturschutzes
FFH-Gebiete, SPA-Gebiete sowie weitere ausgewiesene Schutzgebietes des Naturschutzes existieren auf dem geplanten Bereich Wohngebiet nicht. Die nächstgelegenen Schutzgebiete befinden sich in mindestens 0,5 km Entfernung. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung oder Gleichkommendes wird daher als nicht erforderlich eingestuft. Eine Betroffenheit muss ausgeschlossen werden.
Biotopkartierung, gesetzlich geschützter Biotope
Innerhalb des Planungsgebiets sind keine amtlich kartierten Biotopflächen nach Art.23 BayNatSchG / §30 BNatSchG vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich keine biotopkartierten Einheiten. Gesetzlich geschützte Biotop oder in der Biotopkartierung erfasste Biotope sind somit durch die Baugebietsausweisung nicht betroffen.
● Flächen ohne umweltrelevante Restriktionen
Auf den als Acker oder Grünland (zzgl. Obstbaumanteil) genutzten Flächen oder an vegetationsbestandenen Gehölzeinheiten treten keine Verdachtspunkte auf besonders floristisch und faunistisch interessanten Vorkommen an Arten auf.
● Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs-und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFHRichtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.
Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Ackereinheit und eine mehrheitlich wiesendominierte offene Grünfläche mit eingestreuten Obstbäumen. Randzonal sind auf westlicher Disposition wuchsstrukturierte lineare Gehölzstellungen angereiht. Planbedingt ist eine Teilrodung und Teilfreistellung von Gehölzen nicht zu vermeiden. Erhaltungsfähige Anteile sollen durch Festlegungsgebot Pflanzenbindung im Kontinuum gesichert werden. Pflanzenstandorte von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind auf der betreffenden Fläche nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.
Nach § 44 BNatSchG besteht kein Zugriffsverbot für besonders geschützte Arten am Planareal. Dies sind die europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.
Wie die Auswirkungen auf Arten zu bewerten sind ist im Fachbeitrag saP zum Bebauungsplan aufbereitet. In generalisierter Artenabschätzung können Quartiere und Brutplätze von Vögeln auf die Gehölzlagen angenommen werden, für kritische Säugetierarten sind allenfalls Fledermäuse in Betracht zu ziehen. Gebäudegebundene Arten können dem Potential nach auf das alte Scheunenbauwerk Zugriff haben. Das Gebäude ist zukünftig jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des BBPLs gelegen. Zur Zeit liegen keine Informationen vor, wie mit dem Gebäudestruktur weiter umgegangen wird. Baumgebundene Fledermausarten sollten bei notwendiger Gehölzrodung auf verbleibende umgebende Strukturen und auf Nebenflächen ausweichen können. Da jedoch auf die höhlenbewohnenden Fledermäuse als auch auf eine bestimmte Anzahl an Vogelarten gesehen negative Auswirkungen wahrscheinlich sind, müssen ausgleichende Maßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen gestaltet werden. Die genauen Maßnahmenhinterlegungen sind im Fachbeitrag saP aufgeführt. Aufgrund der geringen Größe der Planungseinheit und der mittelbaren Lage mit angrenzenden Siedlungsflächen mit entwickelter Grünstruktur ist die Fläche des künftigen Bebauungsplanes kein essentiell bedeutsames Nahrungshabitat für Vögel als auch Fledermäuse.
In Abschätzung Reptilien (Zauneidechsen) oder für andere artenschutzrechtlich obligate Arten stellt der Standort keinen relevanten Lebensraum dar.

Gutachterliches Fazit:

• Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten Arten gemäß §44 BNatSchG sollte am Ort in die Tiergruppe Säugetiere (→ Fledermäuse) und in die Tiergruppe Vögel beschränkt sein.
• Wegen der Entfernung von Habitatstrukturen können Arten (siehe Fachbeitrag saP) betroffen sein. Für diese Arten bzw. Artengruppe sind Minimierungshandlungen, Maßnahmen und CEF-Maßnahmen notwendig und im Fachbeitrag saP niedergeschrieben.

In Gesamtwürdigung, unter Anwendung von Maßnahmen zum Ausgleich für Beeinträchtigungen ist festzuhalten:
→ Es kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass die örtliche Population von Vögeln gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie in ihrem Bestand gefährdet ist, da ausreichend Ausweichlebensräume zur Verfügung stehen. Es ist auszuschließen, dass Verbotstatbestände auftreten. Eine Prüfung der Verbotstatbestände ist daher nicht erforderlich.
→ Die ökologische Kontinuität kann langfristig durch die geplante Durchgrünung gemäß Satzungsfestlegungen im Bauungsplan sichergestellt werden.
Flankierend können „freiwillige Maßnahmen von Bauherrn“ für den Artenschutz unterstützend anempfohlen werden, die über die Maßnahmen der saP Diktion hinausgehen, wie

• Schutz von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten

Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von hellen Vorhängen, Verwendung von Außenjalousien, Anbringen von gemusterte Folien oder farbigen Dekorationen, Anbringen von Streifenvorhängen (Lamellen) in Wintergärten, Bemalen der Scheiben mit einem „unsichtbaren“ Markierungsstift und speziellen Aufklebern zum Schutz gegen Vogelschlag für kleine Fensterflächen.
[Für das menschliche Auge nahezu unsichtbar, werden mit dem „unsichtbaren“ Markierungsstift aufgebrachte Streifenmuster bzw. die Spezialaufkleber aufgrund des unterschiedlichen Sehverhaltens im UV-Bereich von Vögeln wahrgenommen. (z.B. birdpen® der Dr. Kolbe GmbH)]. So können (je nach Lichtverhältnissen, Wetterbedingungen und örtlichen Gegebenheiten) ca. 70% der Unfälle vermieden werden. Nähere Informationen bietet die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz von Sept. 2019.

• zusätzliches Aufhängen von Vogel- und Fledermauskästen

Zur Stützung des Bestands von Gebäude bewohnenden Vogel- und Fledermausarten können die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen. Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

• Gehölzartenlisten / Verwendung einheimischer Gehölze für die Bepflanzung

Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten auch für nicht festgesetzte Pflanzungen heimische sowie standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.

Einstufung der Erheblichkeit zum speziellen Artenschutz			
Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen
Flora / Fauna	unerheblich	unerheblich	unerheblich

→ Der Bebauungsplan ist aus artenschutzrechtlicher Sicht beschlussfähig,
mit den Diktionen der saP.

5.5 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEVÖLKERUNG UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT

5.5.1 Wohnen

Namentlich wären Emissionen bzw. Immissionen denkbar. Ohne eine vertiefte gezielte oder simulierende Untersuchung können an dieser Stelle keine objektiven Schlüsse gezogen werden.

5.5.2 Arbeiten

Nicht zutreffend.

5.5.3 Freizeit und Erholung

Nicht zutreffend.

5.6 AUSWIRKUNGEN AUF SACHGÜTER UND DAS KULTURELLE ERBE

5.6.1 Land- und Forstwirtschaft

Es ist davon auszugehen, dass die zu betrachtende agrarische Fläche landbaulich von unterschwelligem ökonomischen Interesse ist, als auch in Sicht auf vorrätige andere Erzeugerflächen im Umland nicht allzu großes Gewicht als Ressourcenort beigemessen werden sollte.

5.6.2 Kulturelles Erbe, Denkmäler, historische Besonderheiten, archäologische Schätze

Im direkten Geltungsbereich des geplanten Baugebietes sind keine Bodendenkmalbereiche und ggf. Bodendenkmalverdachtsflächen angegeben.

Gut 60 m südlich liegt jedoch folgendes Bodendenkmal:

- Aktennummer D-7-7528-0136:
  Straße der römischen Kaiserzeit

Quelle: Bayernatlas Bau- und Bodendenkmale 2024

Gesetzlicher Auftrag der Denkmalpflege ist es, die Bodendenkmäler zu erhalten und vor Zerstörung zu bewahren. Wo Bauvorhaben und Planungsziele auf Bodendenkmäler treffen, können denkmalpflegerische Interessenkonflikte entstehen.

Nach Sachlage sind erforderliche denkmalrechtliche Genehmigungen, Erlaubnisse, etc. bei zuständigen Gebietsreferaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege nicht einzuholen.

5.7 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Nicht zutreffend.

5.8 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER EINGRIFFSSCHWERPUNKTE UND ABSCHÄTZUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTFOLGEN

[ ] Im Vergleich zur jetzigen Nutzung sind, trotz gewisser Eingriffe, mittelfristig Verbesserungen der Funktionen von Natur- und Landschaft und/oder der Erholungsqualität zu erwarten.

[x] Es sind keine erheblichen bzw. relativ kleine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Wirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind unerheblich.

[ ] Es sind symptomatische Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.
Auswirkungen auf Mensch und Gesellschaft verhalten sich unmerklich.

[ ] Es sind Beeinträchtigungen der Umwelt und Wirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten und im weiteren Verlauf des Planungsprozesses durch entsprechend fachgutachterliche Untersuchungen aufzuarbeiten.

[ ] Es sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die...

[ ] planungsrechtlich der Eingriffsregelung nach §§ 14-19 BNatSchG und § 1a BauGB „umweltschützende Belange in der Abwägung“ unterliegen.
[ ] geschützte Lebensräume und Artenvorkommen negativ beeinträchtigen können (BArtSchV, Biotope und Schutzgebiete nach BayNatSchG).

5.9 NOTWENDIGER WEITERGEHENDER UNTERSUCHUNGSBEDARF

Unter Vorbehalt nicht weiter erforderlich oder noch zu leisten.

Art der Untersuchung/ Planung ankreuzen	x	**Inhaltlicher Umfang/ Schwerpunkte**	Feder-führung Vergabe durch:	beteiligte Stellen, [Gutachter und Fachämter]
UVS nach UVPG				
Grünordnerischer Beitrag zum B-Plan z.B. GOP	x		Planverfasser Gemeindewesen	
Landschaftspflegerischer Begleitplan, LBP				
FFH-Verträglichkeits-prüfung (Natura 2000)				
Kartierung nach LfU-Datenschlüssel				
Floristische Untersuchungen		Pflanzenarten Gruppe Flora: 1		
		Pflanzenarten Gruppe Flora: 2		
Faunistische Untersuchungen		Tierarten Gruppe 1:		
		Tierarten Gruppe 2:		
		Tierarten Gruppe 3:		
		Tierarten Gruppe 4:		
		Tierarten Gruppe 5:		
		Tierarten Gruppe 6:		
		Tierarten Gruppe 7:		
Hydro- oder limno-logische Untersuchungen (z.B. Grundwasser-höhenplan)	(x)		(Fachingenieur Gemeindewesen)	(WWA)
Geologische und Bodenkundliche Erkundung	(x)		(Fachingenieur Gemeindewesen)	
Entwässerungskonzept Regenwasserkonzept	x		Fachingenieur Gemeindewesen	
Klimaanalyse				
Untersuchung Immission (Lärm, Gase, ...)				
Altlastenerkundung, Bodenuntersuchung				
Verkehrsgutachten				
Sonstiges				

5.10 HINWEISE ZUM WEITEREN VORGEHEN

Bebauungsplan Markt Offingen „Hinter den Gärten III“

Durch: Burger ● Blatter GbR
Andreas Görgens
Freier Landschaftsarchitekt BYAK Dipl.-Ing. (TU)
Wann: Oktober 2023 | 02.10.2023
Fortführung : 01.07.2024

Fortschreibung: 2024 | offen

Von Seiten des Marktes Offingen ist vorgesehen, die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens 2023 durchzuführen.

6. VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

6.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Hinweis:

In der Ermittlung Bezugsquantität Kompensation ist der Bemessungsraum >Geltungsbereich BBPl< abgegrenzt als auch definiert.
Nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen [erhebliche] Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig vermieden und nachrangig durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.
Die Bayerische Kompensationsverordnung konkretisiert diese bundesgesetzlichen Regelungen und stellt eine bayernweit einheitliche Anwendungspraxis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar.
Seit Dezember 2021 hat der Freistaat Bayern in der Bauleitplanung mit dem erneuerten Leitfaden “Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft / Eingriffsregelung in der Bauleitplanung” (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 12/2021) die Möglichkeit geschaffen, ein Wertpunktesystem mit der Bayerischen Kompensationsverordnung anzuwenden.

BBPL ‘Hinter den Gärten III‘ – Markt Offingen

Vergleichende Gegenüberstellung / Bilanzierung

Gebietsbetrachtung:

Geltung BBPL
5.187,00 m2

EBF

effektive Bilanz - Fläche

netto Fläche relevante vorhaben – bedingte Eingriffsfläche

4.597,00 m2

Ausgangswert Bilanzierungsansatz

GRZ 0,4

Nachweis Luftbild

Übersicht

Abbildung Luftbild Bestand 2023

Nachweis Flächen

Übersicht Schematisch BBPL 2023

Flächenbilanz BBPL 2023

Markt Offingen
BBPL 'Hinter den Gärten III'
Bilanzraum Eingriff

Eingriffsniederlegung Bilanzraum	m2
Flächenansatz ohne Eingriff	590,00
Grünflächen	590,00
Flächen mit Eingriffsbetrachtung nach Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft -2021-	4.597,00
intensiv genutztes Ackerland WP 3	1.670,00
mäßig extensives Grünland WP 8	2.863,00
Bäume, Baumreihen, Obstbäume mittlerer Ausprägung WP 8	64,00
M 1 : 1000 / ag	5.187,00
10 / 2023	

Dipl.-Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt
Scoranweg 3
D-89415 Lauingen
Telefon 09072 / 922135
Telefax 09072 / 922137
E-mail LA.Goergens@t-online.de

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Eingriff:

Tabelle A

Umgriff BBPL 0,5187 ha; GRZ 0,4; EBF 4.597,00 m2

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Ein-griffsfaktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation **BNT geringer Bedeutung** [Biotoptypen] - Anlage 1 Liste 1a, 1b, 1c - Tabelle 5 Leitfaden 2021	1.670	3	0,4	2.004,0
mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, quasi Gartenland **BNT mittlerer Bedeutung** [Biotoptypen] - Anlage 1 Liste 1a, 1b, 1c - Tabelle 5 Leitfaden 2021	2.863	8	0,4	9.161,6
Einzelbäume, Baumgruppen, -reihen Hecken, Streuobst, quasi Gartenland **BNT mittlerer Bedeutung** [Biotoptypen] - Anlage 1 Liste 1a, 1b, 1c - Tabelle 5 Leitfaden 2021	64	8	0,4	204,8
Summe	4.597 m²			11.370,4
Summe in Rundung				**11.370**

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen an Hauptgebäudeteilen und / oder extensive Dachbegrünungen Nebenbauten	Die positiven Auswirkungen einer begrünten Fassade sowie extensiver Dachbegrünungen sind vielfältig und betreffen das Mikroklima, die Bausubstanz und die Lebensqualität im Wohnraum. Eine begrünte Wand oder begrünte Dächer stellen einen wertvollen Lebensraum für verschiedene Insekten und Vögel dar.	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungs-fähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge.	Festsetzung in BP aufgrund § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20%)		**10 %**
Reduzierungswert Punkte durch Festsetzungen im BBPL ./.		**./. 1.137**

Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten **10.233**

Ermittlung der Kompensation des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Ausgleich:

Tabelle B

Ausgleich im Flurstück Nr. 1031, Gemarkung Offingen,

Rechtliche Sicherung (dingliche Sicherung): befindet sich im Besitz der öffentlichen Hand.

Die gesamte Liegenschaftsfläche ist als Einheit einer Ökokontenbezugsfläche bereits angelegt und gepflegt!

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste*			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G11	intensiv bewirt-schaftetes Grünland, artenarm Nährstoffzeiger	3	G212	Artenreiches Extensiv-Grünland mit Feuchtmulden mit Obstbäumen	12	1.023,30	10	–	10.233

Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten **10.233**

Bilanzierung

Summe Ausgleichsumfang Tabelle B Wertpunkte		**10.233**
	./.	
Summe Ausgleichsbedarf Tabelle A Wertpunkte		**10.233**

Differenz Kompensation hergestellt - Ausgleich vollzogen **+ - 0**

Ausbuchung Fläche aus Guthaben Ökokontenbezugsfläche

Anrechenbarkeit Bezug lt. Auskunft Markt Offingen = benötigte Fläche ./. 30 % (3 % Verzinsung pro Jahr / à 10 Jahre)

Kontingent Abbuchung Fläche aus Guthaben

1.023,3 m2 ./. 307 (30 %) = 716,3 m2

*Ggf. unter Berücksichtigung Timelag

6.1.1 Kompensationsvollzug – Nennung der Maßnahmen Ausgleich

Ausgleichsfläche: A-1 Artenreiches Extensivgrünland → Ausbuchung Flächenkontingent Ökokontenbezugsfläche

Größe: 716,3 m2 Teifläche der Liegenschaft

Lage: Fl.St.-Nr. 1031 Gemarkung Offingen, in der Nähe des Schlehbaches

Ökoflächenkataster (Ausgleich/Ersatz) (Ökoflächenkataster - WMS)

ÖFK-Lfd-Nr.	1011155
Auswahl des Flächentyps	Ausgleichs- und Ersatzfläche
Flur-Nr.	7114/1031/0, 7114/1028/0, 7114/1030/0
Gemarkung	Offingen[7114
Gemeinde	Offingen[774171
Landkreis	Günzburg[774
Regierungsbezirk	Schwaben[7
Naturraum	Donau-Iller-Lech-Platten[D64
Flächengröße in ha lt. Bescheid/Kaufvertrag	0,1306
Hauptausgangszustand	G - Grünland
Entwicklungsziel	G - Grünland
Name des Vorhabens	Bebauungsplan "Hinter den Gärten I - 1. Änderung", Markt Offingen
genehmigt/beschlossen von	Gemeinde Marktoffingen
Datum der Genehmigung/des Bescheids	05.10.2018
Datum der Anordnung	
Eintritt des neuen Rechtszustands	
Abwicklung nach der	baurechtlichen Eingriffsregelung
Typ/Veranlassung des Eingriffs	Wohnungsbau, Siedlungsbau

Biotopkartierung (Flachland) (Biotopkartierung Bayern)

Biotophaupt Nr.	7528-1054
Biotopteilflächen Nr.	7528-1054-001
Überschrift	Kleiner Feuchtbiotopkomplex im Tal des Riedlesbaches
Hauptbiotoptyp	Landröhrichte (60 %)
Weitere Biotoptypen	Großseggenriede außerhalb der Verlandungszone (40 %)
Teilflächengenaue Zuordnung Biotoptypen	Ja
Anteil Schutz Par.30 Art.23	100
Anteil Schutz Streuobst Par.30 Art.23	0
Anteil Schutz Par.30 Art.23 (gesamt)	100
Anteil potentieller Schutz Par.30 Art.23	0
Schutz Par.39 Art.16	Ja
Erhebungsdatum	01.09.2014
Schutzkategorie Par.30 Art.23	A
Schutzkategorie Streuobst Par.30 Art.23	
Erläuterungen zu den Angaben	https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/liesmich_bk_wms.pdf
Weitere Informationen zum Biotop im UmweltAtlas Bayern	https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm

Quelle: Luftbild-Synthese Ausgleich, zzgl. Hinterlegung Luftbild Quelle Bayernatlas 2024, ca. M 1 : 1.250 (Themenabfrage Umwelt 2024)

Ziele und Maßnahmen, Pflege und Entwicklung der Ausgleichsfläche A-1

Ausgleichsfläche A1

Ausgleichsmaßnahme mit Schwerpunkt Naturhaushalt

Benennung Maßnahme aus dem Jahr 2001 – Streuobstwiese, extensive Wiese, Feuchtmulden
→ Ökokontenbezugsfläche

Entwicklungsdauer: 20/25 Jahre

Ziel:
- **Multipler Artenschutz und Biotoptrittsteine, Vernetzungsansatz Überlagerung Biotoptyp Obstbaum und extensive Wiese sowie Feuchtmulden, Anknüpfung an Begleitstrukturen Förderung Artenreichtum].**
- **Bereicherung des Landschaftsbildes**
- **Förderung Habitate [Begünstigung Strukturreichtum, Artenbesiedlung, Nahrungsvielfalt, extensive Bewirtschaftung Lebensraum Obstbaum, Wiese, diversifizierte Lebensräume mit Verknüpfung zum Lebensraum Feuchtmulden].**
- **Klimaausgleich [Entwicklung kompensierende Lokalfunktion und mikroklimatische Wohlfahrtswirkung.]**
- **Boden- und Wasserschutz [Schutz Bodenerosion, Wasserretention, Abnahme von negativen Stoffeinträgen].**
- **Genreservoir alte Obstgehölze**

Maßnahmen:
- **Laufendes entwicklungsorientiertes Pflegesystem auf angelegter Fläche.**
- **Jährliches Monitoring der Gemeinde auf Pflegekonformität und Wahrung der Ziele.**

Ausführung:
- **Bereits angelegte Fläche.**

6.1.2 Kompensationsvollzug – Anwendung Ausbuchung aus dem Ökoflächen-flächenkataster Markt Offingen

Dingliche Sicherung

Die in der Ökokontenlistung Markt Offingen eingestellten Flächen, welche hier zum vorgesehenen Verfahren im Buchungsvorgang eingebracht werden, unterliegen grundsätzlich künftig der Grunddienstbarkeit nach § 1090 ff. BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg und sind, wenn nicht bereits erfolgt, dauerhaft zu sichern. [Eintragung beschränkte persönliche Dienstbarkeit, mit entsprechender Duldungs- und Unterlassungsverpflichtung im Ausgleichsvollzug.].
Die angegebenen Ausgleichsflächen nach Buchungsbildung - Saldierung in der Ökokontenbilanz - sind dem Ausgleichflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz zu melden.

6.1.3 Generelle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen ist der Oberboden zwischenzulagern und der Wiederverwendung zuzuführen.
- Zur Vermeidung von Bodenabfuhr ist die reliefkonforme Nivellierung des Geländes soweit wie möglich unter Massenausgleich zu erhalten.
- Die Wasserretention am Ort ist wo möglich mit filtrationsfähigen Bauweisen und belebten Bodenzonen zu fördern.
- Zur Verminderung versiegelter Flächen sind die geplanten Parkplätze in Form von begrünter Pflasterbauweise vorzusehen. Die Einfahrten und Wegeflächen innerhalb der unbebauten Grundflächen sind mit wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Die nach Festsetzung Grünordnung aufgeführten Einheiten sind nach einschlägigen DIN-Normen und Empfehlungen der FFL exakt und fachgerecht abzuwickeln.
- Die Anlage von kleinklimatisch vegetabilen Einheiten (u.a. Fassadengrün), Strauch- und Gehölzeinheiten, Rasen- und Wiesenflächen sind zu befördern.
- Es wird empfohlen, die Straßenleuchten mit insektenfreundlichem Lichtspektrum mit geringer Anlockwirkung einzurichten.
- Die Vermeidung von Vogelschlag ist bei Bauten hinsichtlich Fassadengliederung und Lichtfenstergestaltung zu beachten.
- Bei Parzellenumfriedung ist auf einen kleintiergerechten Unterschupfabstand zum Boden zu achten.

6.2 BEVÖLKERUNG UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Keine Maßnahmen erforderlich.

6.3 SACHGÜTER UND KULTURELLES ERBE

Keine Maßnahmen erforderlich.

6.4 BESCHREIBUNG DER VERBLEIBENDEN, ERSICHTLICH ZU ERWARTENDEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Kritische oder nachteilige Umweltauswirkungen sind durch das geplante Baugebiet nicht zu erwarten. Wechselwirkungen oder Verstärkerentfaltungen mit Nachteilen für Natur und Landschaft können ausgeschlossen werden.

7. GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING)

7.1 ÜBERWACHUNG DURCH DIE GEMEINDE

Insbesondere die Einhaltung der geforderten Grünordnungsnahmen und der dauerhafte Erhalt der Pflanzungen sind durch die Gemeinde turnusmäßig zu prüfen und dem Grundeigentümer verpflichtend aufzugeben.
Abgegangene, nach Bebauungsplan festgesetzte Gehölze, speziell Baumstandorte, sind durch Neupflanzungen standardkonform zu ersetzen.
Die Vorhaben und Ziele der zum Verfahren herangezogenen Flächen des Ökokontenkatasters sind in regemäßigen Zyklen zu evaluieren. Ggf. sind bei Störungen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Günzburg Maßnahmen zu ergreifen.

7.2 ÜBERWACHUNG DURCH FACHBEHÖRDEN

Nicht erforderlich.

8. SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN INFORMATIONEN

Nicht zutreffend.

9. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB sind die erforderlichen Angaben des Umweltberichts in einer Zusammenfassung in Kurzform darzulegen:

Durch angestrebte bauliche Entwicklungen sind Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich. Die sich hieraus entwickelnden Beeinträchtigungen sind nur begrenzt minimier- und kompensatorisch abzufangen.

Auf den gemeindebezogenen Gesamtraum dürften Nachteile auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Lebensgemeinschaften sowie biologische Vielfalt dürften nicht zu erwarten sein. Dazu sind die Inhalte und Wertgehalte vorliegender BNT (Biotop- und Nutzungstypen) – anhängige Gegebenheiten, zzgl. relative Flächeninanspruchnahme, zu gering an der Bedeutung auf den Naturraum und den lokalen Kontext gesehen.

Auf bestimmte Arten mit speziellem artenschutzrechtlichen Status aus der Gruppe der Säugetiere (Fledermäuse) und auf der Gruppe der Vögel (Höhlen- und Freibrüter) wurden in Aufbereitung einer vorhabenbezogenen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Fachbeitrag saP) Betroffenheiten durch das geplante Planungsvorhaben taxiert. Um eine Verträglichkeit mit dem Artenschutz herzustellen wurden Maßnahmen und CEF-Maßnahmen für betroffene Arten bzw. Artengilden aufgegeben. Wenn diese in die Planung einfließen ist das Vorhaben mit dem Artenschutz vereinbar.

Dem Wesen nach einer Konvertierung von offenen bzw. grünbestandenen Flächen am Bindeglied eines Siedlungsrandverlaufs, hin in eine Bebauungsformung (im vorliegenden Fall zu einer reinen Wohnbebauung, in dem die getroffenen Festsetzungen die möglichen Baukubaturen auf max. zweigeschossige Bauhöhe beschränken) wird ein Neubauquartier mit Anschluss an offene Flächenbeziehungen zunächst immer eine gewisse Landschaftsbildeinflussnahme darstellen. Im geplanten Fall darf jedoch von einer wenig landschaftsbildstörenden Entwicklung ausgegangen werden, da eine Anknüpfung an nördlich und östlich angelagertes Siedlungsgeschehen vollzogen wird, die neuen Baukörper dem unmittelbaren Siedlungsbestand angepasst werden und mit Festsetzungen zur Grünordnung eine Einbindung gewahrt wird.

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, den Restriktionen formulierter Satzung des Bebauungsplans, der Begründung und den Zielvorgaben der Umweltberichtausführungen zum Bebauungsplan, nicht zu erwarten.

Im Zuge der Ermittlung der Ausgleichskompensation mittels „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2021)“ wurde eine Flächeneinheit von 716,30 m2 als Kompensationsbedarf ermittelt. In die Ermittlung ist eine Flächeneinheit aus entwickelter Maßnahme à Ökokontenflächenbezug der Marktgemeinde Offingen in Bezugnahme gesetzt worden.

Es wird der Marktgemeinde Offingen empfohlen vor Ausführung der Grundhandlungen und der Geländeerschießungsarbeiten rechtzeitig eine ökologische Inspektion bei zuschalten, da Konflikte mit Arten generell immer wieder auftreten können, ohne bei visueller Vorsichtung und nach Umweltdaten belegbar, vorab augenfällig zu beurteilen waren.
Die ökologische Inspektion sollte von hinlänglichen Fachpersonen durchgeführt werden, welche ggf. dezidierten Schutz und Sicherung bzw. angepasste Umsiedlung angeben und, wenn möglich, gestalten können.

Nach Gesamteinschätzung auf die Belange und Auswirkungen auf die Naturgüter, aber auch in Betrachtung auf eine geordnete städtebaulich-gemeindliche Ortrandentwicklung, sollte ein bezüglicher Bebauungsplan im Grunde mit dem Umweltschutz vertretbar sein.

Dipl.-Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt

Scoranweg 3
D-89415 Lauingen

Telefon 09072 / 922135
Telefax 09072 / 922137

E-mail LA.Goergens@t-online.de

Verfasser:	Unterschrift:
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. (TU) Andreas Görgens
Ort, Datum:	Lauingen, den 02. Oktober 2023
Fortschreibung:	Lauingen, 01.07.2024

10. QUELLEN- UND ANLAGENVERZEICHNIS

Bay. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat – BayernAtlas:
Themenabfragen - Geodaten – Umwelt – Naturgefahren

Bay. Landesamt für Denkmalpflege – Denkmalatlas Bayern
Themenabfragen - Denkmalkategorien

LfU (LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ) Bayern – FIN-Web – FIS-Natur

►Fachinformationssystem Naturschutz – raumbezogene Umweltdaten, aktuell Daten

►Bayerische Kompensationsregelung für die Bauleitplanung nach Gültigkeit:
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Leitfaden] “ - 2021

Regionalplan Donau-Iller 1987

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013

Gültiger Flächennutzungsplan Markt Offingen mit Landschaftsplan

KÜPFER, PROF. DR. C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft in der Bauleitplanung

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: - Lageplan (Bebauungsplan) M 1 : 1.000
(siehe Planunterlagen Verfahren)

Anlage 2: Ökokontoflächen / Ausgleichsflächen
2020-01-20, Information Markt Offingen 07/2024

Ökokonto

Flst.Nr. 1031

Gemarkung Offingen

Fläche 12 762 m² ✓

Ausgangsnutzung Acker

Aufwertungsmaßnahmen Extensive Wiese, Feuchtmulden, Obstbäume

Verzinsung 3 % 16.592 qm + 383m²

Kontostand	Ausgleichsfläche
01.01.2001	12.762 m²
01.01.2002	13.145 m²
01.01.2003	
01.01.2004	
01.01.2005	
6	
7	
8	
9	
10	
01.01.2011	16.592 m²
2018 Abbuchung	BPL „Hinter den Gärten I - 1. Änderung" 1.306m²
	15.286m²

Fachinformationssystem Naturschutz in Bayern

Maßstab 1 : 2177,2 (1cm = 21,772 m Breite = 588,245 m Höhe = 316,980 m)