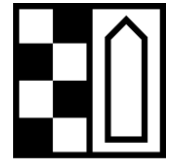




# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 42.1  
„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Textliche Festsetzungen**


## Bebauungsplan der Stadt Günzburg Nr. 42.1 „Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

Die Stadt Günzburg erlässt aufgrund des § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), des Artikel 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) und des Artikel 91 Absatz 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) für das oben genannte Gebiet folgenden Bebauungsplan.




Bestandteile dieses Bebauungsplans sind:

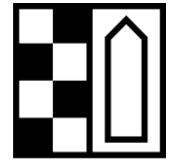
- die beigefügte Planzeichnung vom 16.07.2019
- die nachstehenden Festsetzungen (Teil A), und Hinweise (Teil B),
- die Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 16.07.2019

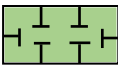

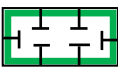
### A) Festsetzungen

§	Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
<b>1</b>	<b>0</b>			<b>Geltungsbereich</b>
<b>1</b>	<b>1</b>			Im Einzelnen erfasst der Bebauungsplan folgende Grundstücke der Gemarkung Reisensburg: Fl.Nr. 451 und 452, sowie eine Teilfläche von Fl.Nr. 450.
<b>1</b>	<b>2</b>		Grenze des Plangebietes	Maßgebend ist die Innenkante des verwendeten Planzeichens.
<b>2</b>	<b>0</b>			<b>Art der Nutzung</b>
<b>2</b>	<b>1</b>	<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	Der nachstehend beschriebene Teilbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 17) festgesetzt: Östlich der Fl.Nr. 466/1 und nördlich der Straße „Am Farrenberg“ auf eine Länge von ca. 80 m und einer Grundstückstiefe von ca. 20 m bis ca. 30 m.  Von den in Absatz 2 dieser Vorschrift genannten Nutzungen werden nur die folgenden zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO): – Wohngebäude – Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.  Von den Ausnahmen des Absatzes 3 BauNVO werden keine Nutzungen zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
<b>2</b>	<b>2</b>	2WE	Begrenzung der Wohneinheiten	Je Wohngebäude sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.



§	Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
<b>3</b>	<b>0</b>			<b>Maß der baulichen Nutzung</b>
<b>3</b>	<b>1</b>	0,4	Grundflächenzahl (GRZ)	Die mit baulichen Anlagen überdeckten Flächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, dass sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GRZ ergibt (§ 19 BauNVO)
<b>3</b>	<b>2</b>	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)	Die anrechenbaren Geschossflächen dürfen je Baugrundstück zusammen höchstens das Maß erreichen, dass sich bei Vervielfältigung seiner Grundfläche mit der GFZ ergibt (§ 20 BauNVO).
<b>3</b>	<b>3</b>	II	Höchstens zwei Vollgeschosse	Es sind Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig. Das unterste Geschoss (Garagengeschoss), in dem keine Aufenthaltsräume zulässig sind, wird auf die Geschossanzahl nicht angerechnet. Staffelgeschosse sind bis maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig.
<b>3</b>	<b>4</b>	<b>max. GH 495,00 m ü.NN</b>	Maximale Gebäudehöhe in Metern	Die maximal zulässige Obergrenze der Höhe der Gebäude im Sinne dieser Vorschrift ist die absolute Höhe über Normalnull im Höhensystem DHHN 2016, gemessen an der Firstoberkante bzw. der Attika.
<b>4</b>	<b>0</b>			<b>Bauweise</b>
<b>4</b>	<b>1</b>	O	Offene Bauweise	Alle Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) müssen mindestens zu den seitlichen Grundstücksgrenzen die nach der Bauordnung vorgeschriebenen Abstände einhalten und dürfen höchstens 50 m lang sein.
<b>4</b>	<b>2</b>		nur Einzelhäuser	Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig
<b>5</b>	<b>0</b>			<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>
<b>5</b>	<b>1</b>		Baugrenze	Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
<b>6</b>	<b>0</b>			<b>Straßenverkehrsflächen</b>
<b>6</b>	<b>1</b>		Verkehrsfläche	Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie



§	Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
7	0			<b>Grünflächen / Ausgleichsflächen und -maßnahmen / Wald</b>
7	1		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Verursacher, spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach dem ersten baulichen Eingriff vorzunehmen.</p> <p>Die nördlich an das Baugebiet anschließende Wirtschaftswiese ist extensiv zu bewirtschaften und als Magerwiese zu entwickeln. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.</p>
7	2		Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	<p>Die Ausgleichsmaßnahmen gem. § 1a Abs. 3 BauGB sind vom Verursacher, spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach dem ersten baulichen Eingriff vorzunehmen.</p> <p>Das innerhalb des Baugebiets befindliche Biotop Nr. 7527-1181, „Feldgehölz und Hecke westlich und südlich von Reisensburg“ ist im Umfang der Rücknahme im nördlichen Bereich entsprechend des Bestandes wieder anzupflanzen und zu entwickeln. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Folgenden Arten sind anzupflanzen:</p> <p>Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Betula pendula (Hänge-Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel) Corylus avellana (Gewöhnliche Haselnuss) Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Prunus spinosa (Schlehe) Quercus robur (Stiel-Eiche) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</p> <p>Um eine angenehme Durchmischung zu erhalten, sind mind. fünf verschiedene Arten anzupflanzen.</p>
7	3		Wald / Erstaufforstungsfläche	<p>Der Verlust von Waldfläche ist vom Vorhabensträger auszugleichen. Bei der Erstaufforstung von Waldflächen wird ein Ausgleichsfaktor von 2 festgesetzt, d.h. für einen Hektar abgehender Wald sind zwei Hektar Wald neu aufzuforsten. Hierfür ist vorrangig der östliche Teil der Fl.Nr. 452, Gem. Reisensburg, zu nutzen.</p> <p>Im Anschluss an die vorhandene Haselnusshecke ist ein Waldbestand mit dem Entwicklungsziel Eichen-Hainbuchen-Wald neu anzulegen. Ein Eichen-Hainbuchen-Wald enthält</p>



§	Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
				<p>überwiegend als natürliche Mischbaumarten Winter- und Sommerlinde, Spitz- und Feldahorn, Flatterulme, Vogelkirsche, Wildbirne und Wildapfel. Der Waldflächencharakter dieser Aufforstung muss gegeben sein. Der Bestandsaufbau hat, soweit es die Schlauchform des Grundstücks zulässt, gestuft zu erfolgen und aus einem Saum (3 m bis 5 m breit) mit Stauden, Kräutern und Gräsern, einem Mantel aus Sträuchern und höherwüchsigen Baumarten (4 m bis 6 m) sowie aus Arten des Hauptbestandes zu bestehen. Bei der Anlage des Saumes und des Mantels soll möglichst Raum für Eigenentwicklung belassen werden. Die Gehölze der Neuanlage sind in der Aufwuchsphase gegen Wildverbiss zu schützen. Es ist nachweislich autochthones Pflanzgut zu verwenden.</p> <p>Die Aufforstungsmaßnahme ist mit dem zuständigen Forstamt frühzeitig vor der Planung abzustimmen. Ein forstlich einwandfreier Arbeits- und Kulturplan ist zu erstellen. Die Ersatzaufforstung muss spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach tatsächlich erfolgter Rodung der Waldflächen erfolgen.</p> <p>Der Pflanzabstand, die Pflanzgrößen und das Pflanzverfahren sind bei den Hauptbaumarten im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Forstbehörde festzulegen.</p>
<b>7</b>	<b>4</b>	V1  V2	Vermeidungsmaßnahme 1  Vermeidungsmaßnahme 2	<p>Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die artenschutzrechtliche Prüfung vom 13.11.2018, angepasst 26.06.2019 vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Schuler ist hierbei zu beachten:</p> <p><u>V1: Baufeldfreimachung:</u> Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen) zwischen 1.10. und Ende Februar. Vor der Rodung der Bäume sind Spalten und Nischen auf das Vorhandensein von Fledermäusen zu kontrollieren. Die Begutachtung muss durch eine fachlich geeignete Person erfolgen. Bei Auffinden von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit sind die Gehölze von einer fachlich geeigneten Person auf Vögel und Fledermäuse zu überprüfen. Ggf. ist der Beginn der Rodungsarbeiten zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.</p> <p><u>V2: Ersatzquartiere für Fledermäuse:</u> Aufhängen von drei Fledermausflachkästen an die bestehenden Bäume innerhalb des Geltungsbereiches oder im direkten Umfeld (250m).</p>

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 42.1  
„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

## Textliche Festsetzungen

§	Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
		V3	Vermeidungsmaßnahme 3	Erhalt von Gehölzen und Ergänzung durch Neupflanzungen durch Waldaufforstung (Festsetzung Nr. 7.3) und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzung Nr. 7.2).
		M1	Maßnahme 1	Zur Sicherung und Entwicklung des Wildbienenhabitates werden weiterhin folgende Maßnahmen festgesetzt. Die Ausgleichsmaßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Fachbeitrag Wildbienen vom 13.11.2018, Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz ist hierbei zu beachten:  <u>M1: Herstellen von offene Abbruchkanten auf Magerrasen</u> Die vorhandenen Geländekanten sind auf einer Länge von ca. 20 m im Bereich der Magerwiese als offene Abbruchkante herzustellen. Die Abbruchkanten müssten dauerhaft erhalten bleiben. Die Abbruchkanten sind rechtzeitig vor dem Frühjahr, am besten im Zuge der Baumrodungen herzustellen (spätestens März). Die vorhandenen Abbruchkanten sind zu schonen, bis die Wildbienen ausgeflogen sind.
		M2	Maßnahme 2	<u>M2: Wall als Abgrenzung zur östlichen Ackerfläche:</u> Entlang der nördlichen Grenze zum Acker ist im Bereich der Magerwiese ein kleiner Wall aufzuschütten um den Nährstoff- und Biozid-Eintrag zu verringern.
		M3	Maßnahme 3	<u>M3: Einbau Habitatelementen</u> Am südlichen Rand der Aufforstungsfläche sind insgesamt fünf Habitatelemente für Wildbienen (Totholzhaufen, Wurzelstöcke, Sandhaufen) einzubauen.
<b>7</b>	<b>5</b>			Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden die gem. § 7 Nr. 1 bis 3 gekennzeichneten Flächen in ihrer Gesamtheit den Eingriffen in Natur und Landschaft im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zugeordnet.
<b>7</b>	<b>6.0</b>		Grünflächen	Freiflächen und nicht mit baulichen Anlagen überdeckte Bereiche innerhalb des Baulandes sind standortgerecht zu begrünen.  Die Pflanzenauswahl für die Freiflächen muss sich an den natürlichen Standortgegebenheiten und Pflanzenvorkommen orientieren. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Gehölzpflanzungen ist die Artenliste aus § 7 Nr. 6.1 dieser Satzung maßgeblich. Die Pflanzenarten der extensiven Dachbegrünungen müssen vor allem trockenresistent sein und mit einem geringem Nährstoffangebot auskommen.



§	Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen	
<b>7</b>	<b>6.1</b>		Gehölze	Liste für eine Auswahl an standortgerechten Gehölzarten und für eine naturnahe Freiflächengestaltung. Die Liste ist nicht abschließend.	
<b>7</b>	<b>6.1.1</b>		Sträucher	Ceanothus x delilianus „Gloire de Versailles“	Säckelblume (gebäudenahe Verwendung)
				Corylus avellana	Haselnuss
				Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn, Hahndorn
				Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
				Cotinus coggygria in Sorten	Perückenstrauch (gebäudenahe Verwendung)
				Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
				Lespedeza thunbergii	Buschkiee (gebäudenahe Verwendung)
				Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
				Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
				Perovskia abrotanoides	Blauraute (gebäudenahe Verwendung)
				Rosa spec.	Wildrosen div. Arten
				Syringa spec.	Flieder div. Arten (gebäudenahe Verwendung)
				Salix caprea	Salweide
				Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Hippophae rhamnoides	Sanddorn				
<b>7</b>	<b>6.1.2</b>		Bäume	Malus, Pyrus, Prunus, div. Arten	Wildobst (Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Mirabelle u.a.)
				Acer campestre	Feld-Ahorn
				Carpinus betulus	Hainbuche
				Fagus sylvatica	Rot-Buche
				Prunus avium	Vogel-Kirsche
				Sorbus aria	Mehlbeere
				Tilia cordata	Winter-Linde
				Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche				
<b>7</b>	<b>6.2</b>			Als Nachweis für die Umsetzung der naturschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist mit Bauanträgen ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan	

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 42.1  
„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

## Textliche Festsetzungen

§	Lfd. Nr.	Planzeichen	Erklärung der Planzeichen	Textliche Festsetzungen
				vorzulegen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg zu beteiligen.
<b>8</b>	<b>0</b>			<b>Baugestaltung</b>
<b>8</b>	<b>1</b>	< 22°	Dachneigung	Die Dächer der Hauptgebäude müssen die vorgeschriebene Neigung einhalten. Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 22° zulässig. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Staffelgeschosse sind mit Flachdächern auszubilden und bis maximal 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses zulässig sowie auf mind. drei Seiten zur Erschließungsstraße mind. 1,5 m zurückzusetzen.





## B) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Lfd. Nr.	Planzeichen	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
1	451	Flurstücksnummern in der Gemarkung Reisensburg
2		Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
3		Maßangabe in Meter
4		Umgrenzung Trinkwasserschutzgebiet
5		<p>Bodenfunde, Bodendenkmäler:</p> <p>Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische bzw. Bodendenkmäler aufgefunden werden ist die untere Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Günzburg oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.</p> <p>Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG gilt des Weiteren:</p> <p>Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, so wie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><b>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).</b></p>
6		<p>Altlasten:</p> <p><b>In den Flächen des Plangebietes sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Sollten bei Aushubmaßnahmen, Erdbewegungen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund Auffüllungen, Altlablagerungen, kontaminiertes Erdreich o.Ä. festgestellt werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg zur Abklärung der weiteren Vorgehensweise zu verständigen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden.</b></p>
7		<p>Wasserschutzgebiet:</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt voraussichtlich in der künftigen Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Reisensburger Brunnen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten. Sie kann bei den Stadtwerken Günzburg erfragt werden.</p>

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

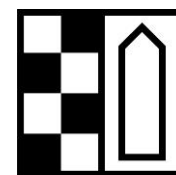
Bebauungsplan Nr. 42.1  
„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Textliche Festsetzungen**

---

Günzburg, den  
STADT GÜNZBURG

Gerhard Jauernig  
Oberbürgermeister



## Bebauungsplanverfahren

### 1. Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss

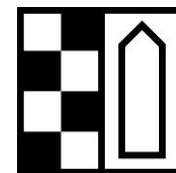
Der Stadtrat von Günzburg beschloss in seiner Sitzung vom 15.05.2017 für das Gebiet nördlich der Straße „Am Farrenberg“ und östlich des Weges Fl.Nr. 466/1 den bestehenden Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB (Baugesetzbuch) zu ändern. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 451 und 452 sowie eine Teilfläche von Fl.-Nr. 450 der Gemarkung Reisensburg.

#### 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplans

Für die Grundstücke Fl.-Nrn. 451 und 452 der Gemarkung Reisensburg liegt eine Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Einzelhäusern vor. Die bisherige Planung sah die Errichtung von zwei Terrassenhäusern mit insgesamt fünf Wohneinheiten vor. Planungsziel ist die Arrondierung des Siedlungsrandes durch eine mit dem Orts- und Landschaftsbild verträgliche Bebauung.

Folgende Änderungen ergeben sich innerhalb des Geltungsbereichs mit der vorliegenden Planung zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Reisensburg – Sandgrube“:

Festsetzungen	Bebauungsplan „Reisensburg Sandgrube - 1. Änderung“	Bebauungsplan „Reisensburg Sandgrube“, rechtskr. seit 22.12.2007
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	max. Grundfläche GR 600 m <sup>2</sup>
Geschoßflächenzahl	GFZ 0,8	max. Geschoßfläche GF 700 m <sup>2</sup>
Anzahl der Vollgeschosse	max. 2 Vollgeschosse	max. 2 bzw. 3 Vollgeschosse
Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude	max. 2 WE	max. 2 bzw. 3 WE
Höhe der baulichen Anlagen in Metern über Normalnull	max. Gebäudehöhe 495,00 mü.NN (DHHN 2016)	max. Gebäudehöhe 498,3 mü.NN max. Gebäudeteilhöhe 490,8 mü.NN
Bauweise	Einzelhäuser zulässig	Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
Dachform und -neigung	Flach geneigte Dächer bis 22° zulässig	Flachdächer zulässig
Wohnbaufläche WA	ca. 2.200 m <sup>2</sup>	ca. 3.350 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 1.450 m <sup>2</sup>	-
Ausgleichsfläche Magerwiese und Feldgehölz	ca. 2.960 m <sup>2</sup>	ca. 3.100 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche Erstaufforstung	ca. 2.800 m <sup>2</sup>	ca. 2.850 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	ca. 130 m <sup>2</sup>	-



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

## **1.2 Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Günzburg**

Für die südwestlich angrenzenden Gebiete „Im Möhle I-III“ und „Jackl-Bauernfeld“ liegen rechtsverbindliche Bebauungspläne aus den Jahren 1963 bis 1971 vor. Diese Siedlungsbereiche sind als Wohnbauflächen in den Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg aufgenommen. Das Plangebiet erstreckt sich über den gesamten Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 42.1 „Reisensburg - Sandgrube“. Dieser aktuell rechtskräftige Bebauungsplan weist Flächen für eine Allgemeine Wohnbebauung sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aus. Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar und muss nicht geändert werden.

## **1.3 Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**

Im Vorfeld wurde mit dem Landratsamt Günzburg, untere Naturschutzbehörde die Rahmenbedingungen zu Änderung des Bebauungsplans abgestimmt. Es sollen weiterhin die bisher vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen in angepasster Form innerhalb des Plangebiets umgesetzt werden. Der Artenschutz ist frühzeitig zu beachten und wurde durch einen Fachgutachter beurteilt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange fand vom 05.11.2018 bis 07.2018 statt. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in öffentlicher Sitzung behandelt und entsprechende Beschlüsse gefasst.

## **2. Planungsgebiet**

### **2.1 Lage und Topographie**

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Stadtteils Reisensburg, nahe der östlichen Stadtgrenze von Günzburg, und umfasst eine Fläche von ca. 0,95 ha. Der Stadtteil Reisensburg expandierte seit den 1970er Jahren verstärkt in Richtung Osten und weist heute, unter Beachtung der landschaftsprägenden Strukturen, nur noch ein eng begrenztes Flächenpotenzial für Siedlungserweiterungen auf. Das Gebiet dieses Bebauungsplans schließt im Süden an die bestehenden Wohnbauanlagen des Gebiets "Möhle III" an und wird in nördlicher und östlicher Richtung in die freie Landschaft überführt. Im Westen knüpft das Planungsgebiet an die lockere Bebauung nördlich der Straße "Am Farrenberg" an.

Topografisch wird der nordöstliche Ortsrand von Reisensburg von einem nach Norden hin ansteigenden Hangrücken gefasst und über ein Hochplateau von der Donauleite getrennt.

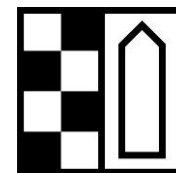
### **2.2 Städtebaulicher Kontext**

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufende Gemeindestraße "Am Farrenberg". Gesondert geführte Fuß- oder Radwege sind aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung des gemeindlichen Straßennetzes im Nahbereich des Planungsgebiets weder vorhanden noch erforderlich.

Der Ausbaustandard und die Kapazität der technischen Infrastruktur für Ver- und Entsorgung lassen eine dem Stand der Technik entsprechende Anbindung der geplanten Wohnbebauung erwarten.

### **2.3 Naturräumliche Gliederung und Landschaftsbild**

Das nach Nordosten hin ansteigende Planungsgebiet ist Teil eines Hangrückens, der den Siedlungskörper von Reisensburg über eine landwirtschaftlich genutzte Hochfläche von den bewaldeten Donauauen und -hängen trennt. Prägend für das Landschaftsbild sind punktuelle kleinere Gehölzstruk-



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

turen zwischen wechselnden landwirtschaftlichen Nutzungen – Ackerbau auf der Hochfläche, Grünland in der Talebene und Extensivnutzung / Brachland der Hanglagen.

## **2.4 Vorgaben und Restriktionen für die bauliche Entwicklung**

Eine ehemals gewerblich genutzte Sandgrube im südlichen Teil des Planungsgebiets ist nicht mehr als schutzwürdiges Biotop erfasst. (ehemals: Flanken einer sporadisch genutzten Sandgrube mit Initialvegetation trocken und Magerrasen sowie spärlichem Weidenaufwuchs). Die ursprüngliche Biotopqualität ist heute durch fortschreitende Sukzession ökologisch stark entwertet und degeneriert. Sandausbeute und Wiederverfüllung haben im Laufe des vergangenen Jahrhunderts in Teilbereichen des Trockenhangs unnatürliche Geländemodellierungen hervorgerufen. Zwischenzeitlich hat sich in diesen Bereich ein Feldgehölzbiotop entwickelt.

Im Hinblick auf die intendierte Bebauung hat das Landratsamt Günzburg bereits angeregt, durch partiellen Abtrag bzw. Modellierung den Hangverlauf wieder stärker an die ursprüngliche Geländeausformung anzupassen.

Angelegte Schürfgruben haben keine Hinweise auf anthropogene Einlagerungen ergeben (Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg Leipheim, 10.03.2005). Die Sohle der Sandgrube wurde allerdings nicht erreicht.

Lärm-, Schadstoff- oder Geruchsimmissionen, die der geplanten Wohnnutzung entgegenstehen, sind nicht bekannt. Der Tierbestand eines ca. 450 m östlich gelegenen Aussiedlerhofes (rund 500 Rinder/Kälber) ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unkritisch. Immissionen aus der Bewirtschaftung (Düngung) der angrenzenden Feldflur sind zumutbar und müssen von den Bewohnern hingenommen werden.

Die weitere Schutzzone des Wasserschutzgebiets nordöstlich von Reisensburg wird von vorliegender Bebauungsplanung nicht tangiert. Folglich sind hieraus resultierende Restriktionen nicht zu erwarten. Aufgrund des vorhandenen Waldbestandes im Nordwesten des Plangebiets ist ein Mindestabstand von 20 m zwischen der Bebauung und dem Waldrand auf den jeweiligen Baugrundstücken einzuhalten, was bereits in der Planzeichnung berücksichtigt ist.

## **3 Planungskonzept**

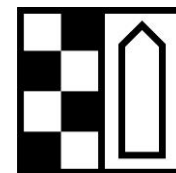
### **3.1 Siedlungsentwicklung / Bauungskonzept / Flächennutzungsplan**

Es ist ein Bauungskonzept gefragt, das einerseits die harmonische Überführung des Siedlungskörpers Reisensburgs in den angrenzenden Außenbereich sicherstellt und andererseits die spezifische Charakteristik der ansteigenden Hanglage widerspiegelt.

Die vorgesehenen Einzelhäuser werden aufgrund des stark bewegten Geländes entlang der bestehenden Straße Am Farrenberg sowie entlang der Höhenschichten angeordnet. Die Volumenreduzierung der Baukörper im Vergleich zur bestehenden Bauleitplanung sowie die Einbindung der Gebäude in die Hanglage arrondiert den östlichen Siedlungsrand Günzburgs.

Das Wechselspiel aus bebauten und naturräumlich belassenen Grundstücksbereichen erzeugt eine enge Verzahnung mit der freien Landschaft und hält ausreichend Raum frei für einen ungehinderten Luftaustausch zwischen Hochplateau und Talebene.

Der Flächennutzungsplan entspricht der vorgesehenen Bebauung und muss daher nicht geändert werden.



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

### **3.2 Gebäudeentwurf**

Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung folgt dem natürlichen Hangverlauf. Die Baukörper überragen das vorhandene Geländeniveau im Mittel um ca. ein Vollgeschoss.

### **3.3 Erschließung und Parkierung**

Das Baugrundstück ist über die Straße „Am Farrenberg“, in der auch eine Frischwasserleitung vorhanden ist, erschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Neuverlegung eines Schmutzwasserkanals ist erforderlich. Ein Regenwasserkanal müsste verlegt werden, falls das Oberflächenwasser nicht versickert werden kann. Weiterhin wird ein westlicher Teil des Grundstücks Fl.Nr. 450 (ca. 40 m) ein ergänzender öffentlicher Zufahrtsweg.

Für die Parkierung der Fahrzeuge der zukünftigen Bewohner sind in den Untergeschossen der Gebäude, auf kurzem Wege von der öffentlichen Erschließungsstraße direkt anfahrbare Garagen geplant, die zudem der Unterbringung weiterer Abstellräume dienen können. Der Zugang zu den einzelnen Wohneinheiten ist über Freitreppen und separate Gebäudeeingänge denkbar.

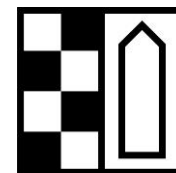
### **3.4 Grünordnung/Grünstrukturen im Siedlungsbereich**

Das Planungsgebiet ist als ortsbildprägender Trockenhang charakterisiert. Die Integration der Baukörper in die Hangtopographie orientiert sich am Fortbestand der Erlebbarkeit dieser Hanglage. Wesentliche Ziele der Grünplanung sind der Erhalt und die Weiterentwicklung der magerstandorttypischen Lebensräume sowie die Verzahnung von Landschaft und Siedlungsbereich. Hierzu wird für die oberen Hanglagen ein Entwicklungsmanagement zur Pflege des Magerstandorts vorgesehen.

Ein nordwestlich des Planungsgebiets gelegener Waldbestand erstreckt sich auf eine ca. 1.400 m<sup>2</sup> umfassende Teilfläche des Baugrundstücks. Die Realisierung des Bebauungskonzepts hat – unter Einhaltung der Mindestabstände zwischen Bebauung und Waldrand (20 m in Hauptwindrichtung NW bis SW) auf dem jeweiligen Baugrundstück – die Rodung, d.h. die Änderung der Art der Bodennutzung, dieser Teilfläche zur Voraussetzung. Als Standort für die durchzuführende Ersatzaufforstung ist der nördlich an eine bestehende Haselstrauchhecke anschließende Ostteil des Geltungsbereichs vorgesehen. Laut Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten (Krumbach) entspricht das Entwicklungsziel Eichen-Hainbuchenwald den Zielen des Waldfunktionsplanes. Das Feldgehölzbiotop als Teilfläche des Biotop Nr. 7527-1181, „Feldgehölz und Hecke westlich und südlich von Reisensburg“ wird flächengleich innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Teilbereiche dieses Biotops können erhalten werden.

## **4. Planstatistik**

Als Baugrundstück (= Bauland) wird der (im bürgerlich-rechtlichen Sinne) Grundstücksteil definiert, der nicht „Wald“ und nicht „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ist. Die Buchgrundstücke haben folgende Flächengrößen: Fl.-Nr. 451/0 3.294 m<sup>2</sup> und Fl.-Nr. 452/0 6.014 m<sup>2</sup>. Hinzu kommt eine Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup> der Fl.-Nr. 450/0 als Straßenverkehrsfläche.



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

<b>Flächenumgriff des Bebauungsplans</b>	0,95 ha	=	100 %	<b>ca. 0,95 ha</b>
davon entfallen auf				
<b>Bauland</b> (inkl. privater Grünflächen)				<b>ca. 0,36 ha</b>
- Allgemeine Wohngebiete (WA) [§ 4 BauNVO]	0,22 ha	=	23,2 %	
- Private Grünfläche	0,14 ha	=	14,7 %	
<b>Nicht-Bauland</b> (Ausgleichsflächen)				<b>ca. 0,58 ha</b>
- Feldgehölz / Magerwiese	0,30 ha	=	31,6 %	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB]				
- Wald / Aufforstung [§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB]	0,28 ha	=	29,5 %	
<b>Verkehrsfläche</b>				<b>ca. 0,01 ha</b>
- öffentl. Straßenverkehrsfläche	0,01 ha	=	1,0 %	

Vom Bruttobauland entfallen knapp 39 % auf das Bauland (inkl. privater Grünflächen) sowie Verkehrsflächen und ca. 61 % auf die internen Ausgleichsflächen (Nicht-Bauland).

## 5. Festsetzungen der Satzung

### 5.1 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

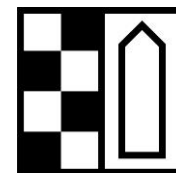
#### Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die angrenzenden bzw. benachbarten Siedlungsbereiche wird die Art der baulichen Nutzung für das gesamte Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei der Art der Nutzung (§ 4 BauNVO) erfolgen Einschränkungen, dass nur Nutzungen zulässig sind, die auch in Einfamilienhäusern verwirklicht werden können.

Einer unangemessenen baulichen Verdichtung des im Übergangsbereich zur freien Landschaft gelegenen Baugebiets wirkt die Planung durch die Begrenzung der zulässigen Grundfläche, durch die Begrenzung der befestigten Freiflächen, der zulässigen Geschossfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse und Wohneinheiten entgegen.

#### Überbaubare Grundstücksfläche, Gestaltung der Gebäude

Der harmonischen Einbindung der geplanten Gebäude in die ortsbildprägende Hanglage trägt der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer talseitigen Überbauung und nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den oberen Hanglagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper Rechnung. Diesem Planungsziel entspricht die Festsetzung der offenen Bauweise.



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

## 5.2 Grünordnerische Festsetzungen

### Freiflächen

Das Baugebiet befindet sich in Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft. Es grenzt an naturnahe Gehölz- und Heckenstrukturen, waldartige Bereiche und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Durch an die Umgebung angepasste Begrünungselemente soll das Baugebiet zum einen optisch in der umgebenden Landschaft eingebunden werden, um ästhetischen Qualitätsanforderungen zu genügen. Zum anderen sollen durch die Anlage bzw. Neuschaffung von naturnahen Vegetationselementen und der Verwendung standortheimischer Pflanzenarten Lebensbereiche und Trittsteinbiotope für freilebende Tiere und Pflanzen geschaffen werden.

Um diese Ziele zu erreichen sind im Bebauungsplan Aussagen zur Freiraumgestaltung getroffen wie z.B. die extensive Begrünung der Dachflächen. Damit können diese sich zu Ersatzbiotopen für Insekten und Tagfalter entwickeln und zusätzlich zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen.

### Ausgleichsflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im Bebauungsplan festgesetzt und spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach dem ersten baulichen Eingriff umzusetzen.

Am nördlichen Rand des Baugebietes soll ein Magerrasenstandort entwickelt werden. Diese Fläche kann wichtige Funktionen im Biotopverbund zwischen den umgebenden naturnahen Strukturen übernehmen. Eine rechnerische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ist im Umweltbericht enthalten. Die Kompensation der Feldgehölzfläche (Biotop Nr. 7527-1181 „Feldgehölz und Hecke westlich und südlich von Reisensburg“) befindet sich mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> angrenzend an die Magerwiese.

### Wald

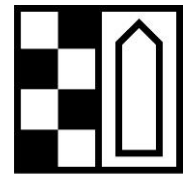
Als Ersatz für ca. 1.400 m<sup>2</sup> Waldflächen und Waldrandbereiche, die im Zuge der Bebauung gerodet werden (Änderung der Art der Bodennutzung), ist eine neue Waldfläche als Eichen-Hainbuchenwald mittels Erstaufforstung anzulegen. Es handelt sich um eine an das Baugebiet östlich angrenzende, grünlandgenutzte Fläche an einem Südhang (Fl.Nr. 452). Die Pflanzenwahl orientiert sich an den in der Umgebung natürlicherweise wachsenden standortheimischen Gehölzen, um auch für die heimischen Wildtiere Lebensräume, Deckung und Nahrungshabitate zu erhalten und zu verbessern. Die Gestaltung des Waldrandes mit Saum und gebuchtetem Waldmantel soll pultförmig erfolgen, mit dem Ziel, für wildlebende Pflanzen und Tiere vielfältig nutzbare Lebensbereiche, auch in Übergangsstadien der Waldentwicklung, zu schaffen.

Bei der Ersatzaufforstung der Waldfläche wird ein Ausgleichsfaktor von 2 angesetzt, d.h. für einen Hektar gerodeten Wald sind zwei Hektar Wald ersatzweise aufzuforsten. Die Erstaufforstung muss spätestens eine Pflanzperiode (Frühjahr oder Herbst) nach tatsächlich erfolgter Rodung der Waldfläche erfolgen. Gemäß Art. 16 Abs. 4 BayWaldG (22.07.2005) ist nach Rechtskraft des Bebauungsplans der Abschluss der Aufforstung beim Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach, anzuzeigen.

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Wegen möglichem Schicht- und Hangwasser sollten z.B. Keller wasserdicht ausgeführt werden. Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Verunreinigungen bekannt. Dennoch sind Hinweise zum Umgang mit eventuell auftretenden Altlasten sowie Bodenfinden enthalten.





Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

## 6. Umweltbericht

### 6.1 Einleitung

#### Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Ziel des Bebauungsplans ist es, eine Arrondierung des Siedlungsrandes durch eine mit dem Orts- und Landschaftsbild verträgliche Bebauung zu ermöglichen. Vorgesehen sind vier Einzelhäuser mit jeweils maximal zwei Wohneinheiten. (vgl. Kap. 1.1).

Das städtebauliche Konzept und der Bedarf an Grund und Boden werden in Kapitel 3 eingehend beschrieben. Bereits im Stadium der städtebaulichen Konzeption wurde auf die Minimierung negativer Umweltauswirkungen durch die Bebauung großen Wert gelegt.

Die vorliegende Konzeption der Bebauung erzeugt über die Integration der geplanten Baukörper in die ansteigende Hanglage eine dem Standort (Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft) entsprechende Durchdringung zwischen Bauland und landschaftlichem Freiraum. Hang- und Geländeverlauf bleiben sichtbar.

Bei einer Flachdachkonstruktion werden die Dachflächen extensiv begrünt und sind dadurch wirkungsvoll in die Landschaft eingebunden. Mit der Möglichkeit der Dachbegrünung und der Integration der Garagen in die Gebäude kann zugleich der Versiegelungsgrad minimiert werden.

Die geplante Anordnung der Einzelhäuser sowie die relativ großen Grundstücke erlauben einen weitgehend ungehinderten Luftaustausch. Eine Behinderung der Frischluftversorgung der tiefer gelegenen Siedlungsgebiete kann auf diese Weise minimiert werden.

Mit der gewählten Bebauung lassen sich die voraussichtlichen Eingriffe in die Schutzgüter Landschaft (Landschafts- und Ortsbild), Boden (Versiegelung), Wasser (Grundwasserneubildung), Luft (Luftaustausch) und Klima (Belüftung) minimieren.

Die Festsetzungen der Planung sind in Kapitel 5 erläutert. Umweltrelevanz haben insbesondere:

- Die Art der baulichen Nutzung (Nutzungsbedingte Umweltauswirkungen),
- Das Maß der baulichen Nutzung (Flächeninanspruchnahme, Bodenschutz, Orts- und Landschaftsbild),
- Grünordnung und Ausgleichsmaßnahmen (ökologische Vielfalt/ Biodiversität, Landschaftsbild, klimatische Auswirkungen),
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Orts- und Landschaftsbild, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser).

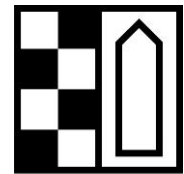
#### Ziele des Umweltschutzes

Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg mit integriertem Landschaftsplan (Stand 05.04.2002):

Für die betroffenen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan bereits Wohnbauflächen dargestellt.

In Teilbereichen befinden sich „Busch- und Baumgruppen“ und ein „Waldähnlicher Baumbestand“.

Die 1986 kartierten Biotope sind nachrichtlich in den FNP aufgenommen. „Flächen für die Landwirtschaft mit besonderen ökologischen- oder orts- und landschaftsgestalterischen Funktionen“ befinden sich in der Nachbarschaft, werden aber durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt. Betroffen ist das Biotop 7527-1181-002 (Teilfläche) „Feldgehölz und Hecke westlich und südlich von Reisensburg“ (Erhebung im Jahr 2014).



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

## **6.2 Umweltzustand im Einwirkungsbereich**

Nachfolgend werden die Schutzgüter sowie das Wirkungsgefüge zwischen ihnen beschrieben und der aktuelle Umweltzustand des Planungsgebietes dargestellt.

### **Tiere und Pflanzen**

Im Bereich der Vorhabensfläche wurden Vogel- und Fledermausarten nachgewiesen. Der gesamte Bereich ist potentielles Nahrungs- und Durchflughabitat für die im Landkreis Günzburg festgestellten Arten. Das ehemalige Biotop Nr. 7527-101, Flanken einer sporadisch genutzten Sandgrube mit Initialvegetation trocken und Magerrasen sowie spärlichem Weidenaufwuchs hat sich über die Jahre durch fortschreitende Sukzession zu dem Biotop 7527-1181-002 Feldgehölz und Hecken westlich und südlich von Reisensburg entwickelt. Im ebenen Geländeteil befinden sich Unratablagerungen. Der derzeitige Bewuchs ist im südöstlichen Abschnitt der Sandgrube durch Weidengebüsch mit einigen Arten der bodensauren Magerrasen gekennzeichnet, die sich an teils erodierten Stellen am Oberhang halten konnten. Im mittleren, seit längerem verfüllten Bereich dominieren Altgrasbestände. Am Oberhang im Übergang zur Hochfläche schließt extensiv genutztes Grünland an. Im Nordwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Gehölzbestand, der vom Forstamt Krumbach als Wald im Sinne des Art. 2 BayWaldG eingestuft wird.

### **Biologische Vielfalt**

Der Trockenhang ist Teil eines Verbundes von Biotopen, die sich längs des Seitentales fortsetzen und aus Hecken, Altgras und Magerrasen zusammengesetzt ist. Es handelt sich um landschaftstypische Biotope mit auf solchen Standorten verbreiteten Pflanzengesellschaften. Arten der Roten Liste wurden nicht festgestellt.

### **Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete**

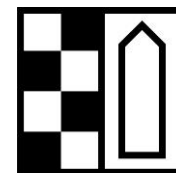
Das Planungsgebiet besitzt keine gemeinschaftliche Bedeutung und zählt nicht zu den europäischen Vogelschutzgebieten. Solche Gebiete werden durch die Planung auch nicht tangiert.

### **Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind gemäß den „Vorläufigen Hinweisen zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen: Die Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), die europäischen Vogelarten sowie die darüber hinaus nur nach nationalem Recht „streng geschützten Arten“.

Die Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie die europäischen Vogelarten sind im Hinblick auf § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten) i. V. m. § 67 BNatSchG (Befreiungen) zu prüfen.

Gemäß dem Gutachten „Naturschutzfachliche Angaben zur artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bezüglich der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für den B-Plan Nr. 42.1 Reisensburg – Sandgrube - 1. Änderung“ 2018 vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler vom 13.11.2018/26.06.2019, sind nach eingehender Prüfung der planungsrelevanten Tierarten (Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Libellen, Vögel) die Verbotstatbestände unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen vorzusehen.



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

- V1: Baufeldfreimachung nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar
- V2: Aufhängen von Ersatzquartieren für Fledermäuse
- V3: Erhalt – und Neupflanzung Gehölze im Osten

Laut „Fachbeitrag Wildbienen für den B-Plan Nr. 42.1 „Reisensburg-Sandgrube – 1. Änderung“ 2018 vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz Dr. Andreas Schuler vom 13.11.2018/26.06.2019 wurden 18 Wildbienenarten nachgewiesen. Zur Sicherung und Entwicklung des Wildbienenhabitates sind folgende Maßnahmen sinnvoll:

- M1: Entwicklung Magerrasen als Nahrungshabitat
- M2: Herstellen von offenen Abbruchkanten als Nistplätze in Umfang von ca. 20 m Länge
- M3: Gehölzsaum oder Wall als Abgrenzung zur östlichen Ackerfläche
- M4: Einbau von Habitatelementen für Wildbienen entlang der Aufforstungsfläche.

## **Boden / Fläche**

Das ursprüngliche Ausgangsmaterial bestand vor der Abbautätigkeit aus Deckenschotter der Iller-Lech-Schotterplatten, der noch kleinflächig im Bereich von Hanganrissen zu Tage tritt. Das natürlich anstehende Bodenmaterial besteht aus sandigem bis schwach sandigen Kies.

Ein Teil der ehemaligen Sandgrube wurde bereits in früherer Zeit im mittleren Abschnitt des Baugebietes mit Erdmaterial verfüllt. Wegen dieser Wiederverfüllung wurde untersucht, ob auf dem betreffenden Grundstück Altablagerungen vorhanden sind.

Von der Stadt Günzburg wurde in diesem Zusammenhang eine Historische Erkundung (Stand 08.04.05) durchgeführt. Außerdem wurden vom Institut für Materialprüfung Dr. Schellenberg, Leipzig Schürfproben entnommen und die Schürfprofile beurteilt (10.03.2005). Beide Untersuchungen erbrachten keine konkreten Hinweise auf Altablagerungen. Die Sohle der Sandgrube wurde allerdings nicht erreicht. Im Zuge der Maßnahmenumsetzung sollen zur Beweissicherung offene Leitungsgräben umwelt- bzw. altlastentechnisch begutachtet werden.

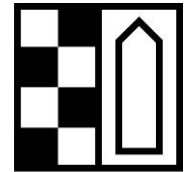
## **Wasser**

Am Nordhang des geplanten Baugebietes befindet sich die Grenze der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebietes. Die vermutete Tiefenwasserströmung verläuft von Ost nach West. Das Baugebiet befindet sich außerhalb des Einzugsgebietes des Wasserschutzgebietes. Oberirdische Gewässer befinden sich nicht im Gebiet. Das Planungsgebiet selbst ist in den Bereichen mit noch natürlich anstehendem Gestein aufgrund seiner kiesig-sandigen Beschaffenheit von geringer Wasserhaltefähigkeit und neigt zur Austrocknung. Dadurch ist die Grundwasserneubildungsrate in Teilbereichen hoch.

## **Luft / Klima**

Das Planungsgebiet liegt an der südwestexponierten Hangleite eines nach Westen geöffneten Tales und somit in einem geländeklimatisch wirksamen Bereich. Die auf der nördlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Hochfläche entstehende Kaltluft fließt nachts über die Hangleite ab und strömt talwärts, während tagsüber auf der erwärmten Hangfläche aufwärtsgerichtete Luftbewegungen dominieren.

Das anstehende kiesig-sandige, wasserdurchlässige Ausgangsmaterial begünstigt die Erwärmung des Hanges. Aufgrund des Höhenunterschiedes von nur etwa 14 Metern und der relativ kleinflächigen gehölzfreien Hangbereiche ist der Luftaustausch lokal begrenzt. Größere Bedeutung ist dem Abfluss-



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

geschehen aus südöstlicher Richtung beizumessen, da hier Kaltluft aus einem größeren Einzugsgebiet talwärts in Richtung Reisensburg strömt und zur Belüftung und Frischluftzufuhr beiträgt.

## **Landschaft**

Das Planungsgebiet weist keinen Schutzstatus im Sinne des Abschnittes III BayNatSchG (Schutz von Flächen und einzelnen Bestandteilen der Natur) auf. In nördlicher Richtung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Donauhänge und -auen zwischen Leipheim und Offingen“. Das Planungsgebiet liegt an der Hangleite des „Schromberg“ und reicht bis auf die angrenzende Hochfläche der Iller-Lech-Schotterplatten. Aufgrund seiner Siedlungsrandlage grenzt es teilweise an landwirtschaftlich genutztes Gebiet. Das leicht reliefierte Gelände wird abwechslungsreich bewirtschaftet: ackerbaulich auf der Hochfläche, als Grünland im Talboden und an den Flachhängen, als Wald am nordexponierten Gegenhang. Auf der Hangleite wechseln Offenlandbereiche mit Gebüsch und Hecken ab. Landschaftsgebundene Freiraumnutzungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Einige auch für Fußgänger und Radfahrer nutzbare Wirtschaftswege führen aus der Ortslage in die freie Landschaft hinaus. Entlang der östlichen/nordöstlichen Grenze des Baugrundstücks verläuft ein abgemarkter Feldweg, der ehemals als Fußweg genutzt wurde, heute im Gelände jedoch nicht mehr erkennbar ist. Von den höher gelegenen Bereichen des Grundstückes aus bestehen Sichtbeziehungen in südliche und nordöstliche Richtung.

## **Mensch (Gesundheit, Erholung)**

Die Altlastverdachtsfläche „Ehemalige Mülldeponie Reisensburg“, Flur Nr. 415, derzeit als Wald genutzt, liegt ca. 400 m östlich des geplanten Baustandorts am Gegenhang. Hiervon ausgehende Gefährdungen auf die bestehenden Wohnbaulagen und das angrenzende Planungsgebiet sind nicht bekannt.

In Bezug auf die Naherholungsmöglichkeiten der Bevölkerung kommt dem geplanten Baustandort keine nennenswerte Bedeutung zu. Ein abgemarkter, nördlich bis nordöstlich des Baugrundstücks verlaufender Höhenweg ist aufgrund der äußerst geringen Spaziergängerfrequenz vollkommen zugewachsen und nicht mehr erlebbar (siehe auch vorhergehender Absatz Landschaft).

## **Kulturgüter, sonstige Sachgüter**

Im unmittelbaren Nahbereich des Planungsgebietes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter bekannt. Auf der angrenzenden Hochfläche befinden sich mehrere Grabhügel. Entlang des südlichen Ortsrandes von Reisensburg verläuft ein Abschnitt der römischen Donau-Süd-Straße.

1969 wurde als Zufallsfund in der Sandgrube unter einer 6 m hohen Sandschicht ein fast vollständiges Skelett eines Ur-Elefanten (*Gomphotherium angustidens*) ausgegraben (Alter ca. 15 Mio. Jahre). Das Ortsbild weist an dieser Stelle keine schutzwürdige Qualität. Durch das Baugebiet werden auch keine bedeutenden Sichtachsen berührt.

## **Vorbelastungen**

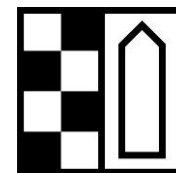
Das betreffende Grundstück befindet sich unmittelbar am bestehenden Siedlungsrand von Reisensburg. Verkehrlich ist das Grundstück bereits durch die Straße am Farrenberg erschlossen. Das Landschaftsbild wird neben den oben beschriebenen natürlichen Elementen auch durch die bestehende Siedlung geprägt.

Das natürliche Gelände- und Bodenprofil wurde auf dem Grundstück in Teilen durch Sandabbau und Wiederverfüllung überformt. Durch den Sandabbau entstand auch das oben beschriebene Biotop (Nr. 7527-101). Die ursprüngliche Biotopqualität ist heute durch fortschreitende Sukzession ökologisch stark entwertet.

Verfasser: Gansloser Ingenieure & Planer

Fassung: 16.07.2019

Seite 10 von 17



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

Altlasten können aufgrund der vorgenommenen Untersuchungen nach derzeitigem Kenntnisstand nahezu ausgeschlossen werden.

Der Altlastenverdacht wird aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth, Servicestelle Krumbach als ausgeräumt betrachtet. Zur Beweissicherung wurde empfohlen, offene Baugruben der Einzelhäuser sowie offene Leitungsgräben umwelt- bzw. altlastentechnisch beurteilen zu lassen.

### 6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Einwirkungsbereich

#### Wirkfaktoren

Von dem geplanten Bauvorhaben sind bau- und anlagenbedingte Umweltwirkungen zu erwarten. Baubedingte Wirkfaktoren sind insbesondere die temporäre Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung, Lagerplätze für Material und Maschinen sowie gegebenenfalls für Zufahrten. Baulärm und baubedingte Schadstoffemissionen (Stäube etc.) sind weitere Wirkfaktoren auf die Umgebung.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind im Wesentlichen die dauerhafte Flächeninanspruchnahme für die Baukörper und Freiflächen, die Zuwegung auf dem Grundstück sowie die Verkehrsanbindung an den öffentlichen Straßenraum. Damit verbunden sind die Wirkfaktoren Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen, Inanspruchnahme von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen sowie die Überbauung von landschafts- und ortsbildprägenden Strukturen mit Überprägung des Landschaftsbildes. Nutzungsbedingte („betriebsbedingte“) Wirkfaktoren sind vor allem Störwirkungen auf angrenzende Lebensräume durch Freizeitaktivitäten (Bewegung, Geräusche, Licht), die Zunahme von Emissionen (aus Heizquellen, Verbrennungsmotoren) sowie die Veränderung des Mikroklimas (Erwärmung) die sich aus dem Nutzungszweck Wohnen ergeben.

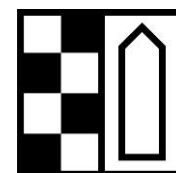
#### Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter

Die nachfolgende Übersicht gibt die zu erwartenden dauerhaften negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange wieder. Für die einzelnen Schutzgüter werden die Auswirkungen bzw. die Art der Beeinträchtigung angegeben sowie eine Abschätzung des voraussichtlichen Grades der Beeinträchtigung (gering, mittel, hoch) unter Berücksichtigung der Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verminderung (siehe auch Kap. 6.5) vorgenommen. Die bauzeitlichen (temporären) Auswirkungen werden aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme als geringfügig und für die Abwägung als nicht erheblich erachtet. Sie werden hier nicht aufgeführt.

Tabelle: Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes im Plangebiet	Auswirkung/ Art der Beeinträchtigung	Vermeidung/ Verminderung	Grad der Beeinträchtigung	Kompensation der verbleibenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen
<b>Tiere und Pflanzen</b>	mittel bis hoch	Flächeninanspruchnahme, Biotopverlust	Dachbegrünung, Flächen- und Habitatkompensation	mittel	Beeinträchtigungen sind ausgleichbar
<b>Biologische Vielfalt</b>	mittel	Verlust an biologischer Vielfalt	Nicht möglich	mittel	Beeinträchtigungen sind ausgleichbar

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

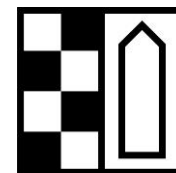
Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes im Plangebiet	Auswirkung/ Art der Beeinträchtigung	Vermeidung/ Verminderung	Grad der Beeinträchtigung	Kompensation der verbleibenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen
<b>Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete</b>	entfällt	keine	Nicht erforderlich	entfällt	Keine Kompensationserfordernis
<b>Boden / Fläche</b>	mittel (bereits als Baufläche ausgewiesen)	Flächeninanspruchnahme, Beeinträchtigung der Bodenfunktionen auf Teilflächen durch Versiegelung	Möglich, im Planungskonzept berücksichtigt	mittel	Verbleibende Beeinträchtigungen sind nicht ausgleichbar
<b>Wasser</b>	mittel	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung, verringerte Regenwasserversickerung	Möglich, im Planungskonzept berücksichtigt	gering	Verbleibende Beeinträchtigungen sind nicht ausgleichbar
<b>Luft / Klima</b>	gering	Reduzierung der Klimafunktionen, damit Einschränkung des lokalen Luftaustausches, Erhöhung der Lufttemperatur durch die Erwärmung der Baukörper, Verringerung der Luftfeuchtigkeit durch Verringerung des Oberflächenbewuchses	Möglich, im Planungskonzept berücksichtigt	gering	Keine Kompensationserfordernis
<b>Landschaft</b>	gering	Flächeninanspruchnahme, teilweise	Möglich, im Planungskonzept berücksichtigt	gering	Beeinträchtigungen sind teilweise ausgleichbar

# Planen und Bauen. In Günzburg.



Stadt Günzburg

Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

Schutzgut	Bedeutung des Schutzgutes im Plangebiet	Auswirkung/ Art der Beeinträchtigung	Vermeidung/ Verminderung	Grad der Beeinträchtigung	Kompensation der verbleibenden, nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen
		Überprägung natürlicher Landschaftsformen			
<b>Mensch</b>					
- <b>Gesundheit</b>	keine	keine	Nicht erforderlich	entfällt	Keine Kompensationserfordernis
- <b>Erholung</b>	gering	Einschränkung der Zugänglichkeit der freien Landschaft,	Nicht möglich	gering	Keine Kompensationserfordernis
<b>Kultur- und sonstige Sachgüter</b>	keine	keine	Nicht erforderlich / entfällt	entfällt	Keine Kompensationserfordernis

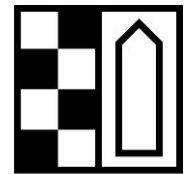
## Prognose über den Umweltzustand bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung.

Es ist festzustellen, dass bei den meisten Schutzgütern lediglich eine geringe Betroffenheit durch die zu erwartenden Umweltauswirkungen gegeben ist. Drei Umweltfaktoren weisen keine Betroffenheit auf. Lediglich die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Biologische Vielfalt“ weisen eine mittlere Betroffenheit auf. Der Umweltzustand würde sich bei Durchführung der Planung wie beschrieben ändern, jedoch durch den naturschutzfachlichen Ausgleich nicht erheblich nachteilig auf die Umwelt auswirken.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre mittel- bis langfristig mit einer fortschreitenden Sukzession, d.h. mit einer weiteren Verbuschung der Flächen zu rechnen, da keine Bewirtschaftung oder Nutzung des Geländes in Aussicht steht. Der Charakter des offenen Trockenhangs ginge verloren. Die fortschreitende Sukzession und die spezifische ökologische Entwertung im Bereich des ehemaligen Biotops Sandgrube wären nicht aufzuhalten. Mit der zu erwartenden strukturellen Verarmung wäre der Verlust von Lebensräumen für teilweise derzeit vorkommende Arten verbunden.

Die Nichtdurchführung der Planung hätte also ebenfalls negativ bewertete Auswirkungen auf die Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“ sowie „Biologische Vielfalt“, die sicherlich mittel- bis langfristig als erheblich einzustufen wären.

Mit den nachfolgend beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die im Planfall vorgesehen sind, können die zu erwartenden Beeinträchtigungen ausgeglichen werden. Mit entsprechender Pflege kann der strukturelle Reichtum an Habitaten für Pflanzen und Tiere dauerhaft erhalten und eine große biologische Vielfalt sichergestellt werden.



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

## **Risiken für die Umwelt infolge des Klimawandels sowie von Unfällen oder Katastrophen**

Ohne dass es im Bebauungsplan explizit festgesetzt wird, müssen Gebäude so geplant und errichtet werden, dass ihr bzw. der durch sie entstehende Energieverbrauch möglichst gering ist und den einschlägigen Gesetzen und Vorgaben entspricht. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind zudem extensiv zu begrünen. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Hitzewellen, Starkregen und Stürme) ist derzeit nicht erkennbar.

Eine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen ist bei den zulässigen Vorhaben im Plangebiet nicht zu erwarten.

## **6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### **Vermeidungsmaßnahmen**

#### **Landschaft**

Zur Ausbildung eines harmonischen Siedlungsrandes und zur besseren Verzahnung von Bebauung und Landschaft werden vier Baukörper in den Hangverlauf integriert, wodurch der Charakter des bestehenden Trockenhanges erhalten und erlebbar bleibt.

Durch standortgerechte Begrünung der Freiflächen sowie durch Dachbegrünungen wird das Baugebiet in die Umgebung eingebunden. Extensive Dachbegrünungen können sich darüber hinaus als Lebensräume für an Trockenstandorte angepasste Tier- und Pflanzenarten entwickeln. Die Bepflanzungsmaßnahmen orientieren sich an den standörtlichen Gegebenheiten und berücksichtigen trockenrasentypische Gehölze und Stauden.

#### **Boden**

Um die Versiegelung des Bodens auf das nötigste Maß zu reduzieren, werden die Wohneinheiten flächenschonend am Hang angeordnet und die Garagen in die Gebäude integriert.

#### **Wasser**

Um die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu ermöglichen, werden die unversiegelten Freiflächen relativ umfangreich bemessen. Zur weiteren Retention von Niederschlagswasser auf dem Gelände sind Dachbegrünungen vorgesehen. Abgeleitetes Regenwasser soll wenn möglich versickert werden. Dadurch kann die Grundwasserneubildung in dem Wohngebiet weitgehend aufrechterhalten werden.

#### **Klima und Luft**

Um eine ausreichende Luftzirkulation zwischen der Hochfläche als klimatischem Wirkraum und dem geplanten Wohngebiet am Hang zu gewährleisten, werden die Gebäude am Hangfuß platziert, sodass Hindernisse im Luftaustausch soweit wie möglich vermieden werden.

#### **Ausgleichsmaßnahmen für verbleibende Eingriffe**

Für verbleibende Eingriffe in die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt sowie Landschaft sind folgende Ausgleichsmaßnahmen wie im Kompensationsumfang bilanziert vorgesehen:

#### **Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt**

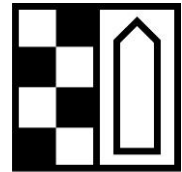
Der obere Bereich im Nordosten des Trockenhanges wird als Magerstandort entwickelt mit dem Ziel, den Biotopverbund zu erhalten und zu stärken. Entsprechende Pflege- und Bewirtschaftungsmaßnahmen werden durchgeführt. Die Kompensation der Feldgehölzfläche (Biotop Nr. 7527-1181 „Feld-

Verfasser: Gansloser Ingenieure & Planer

Fassung: 16.07.2019

Seite 14 von 17





Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

gehölz und Hecke westlich und südlich von Reisensburg“) befindet sich mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> angrenzend an die Magerwiese.

## **Wald**

Für die entfallende Waldfläche ist eine Erstaufforstung als Ersatzmaßnahme vorgesehen. In Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten (Krumbach), steht hierfür eine Fläche von ca. 2.800 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Gemäß Stellungnahme vom 09.05.2005 reichen die angrenzenden Wegegrundstücke (Fl.-Nrn. 450, 453 und 457) als Grenzabstandsflächen zu den benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken. Wenn nötig können Waldbäume bis auf einen halben Meter an die Grenze gepflanzt werden.

## **Landschaft**

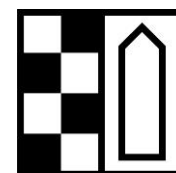
Durch Rückbildung der unnatürlichen Modellierung des Hanges in Folge der früheren Verfüllung der Sandgrube wird der ursprüngliche Geländeverlauf, soweit konzeptionell möglich, wieder aufgenommen.

## **Kompensationsumfang**

Der erforderliche Kompensationsumfang für die verbleibenden Beeinträchtigungen wird auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (BayStMUGV, 2003) ermittelt. Das geplante Allgemeine Wohngebiet ist in den Typ A einzustufen mit einem Versiegelungsgrad höher 0,35. Zudem ist das Gebiet in die Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung“ einzustufen. Der erforderliche Kompensationsfaktor kann durch folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert werden.

- Beschränkung der Versiegelung durch eine GRZ
- Verwendung von heimischen, standorttypischen Gehölzen
- Festsetzung von privaten Grünflächen
- Festsetzung einer Dachbegrünung
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Naturnahe Gestaltung von privaten Grünflächen

Durch die aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird der Kompensationsfaktor von Typ A, II Gebiete mittlerer Bedeutung auf den Faktor 0,8 gesetzt. Für die Ermittlung des Ausgleichs wurden nur Flächen bilanziert, die durch die Planung naturschutzfachlich negativ verändert werden. Für Bestandsflächen, die nicht verändert werden, ist kein Ausgleich zu erbringen. Flächen, die innerhalb des Plangebiets für eine Minimierung des Eingriffs sorgen brauchen in der Bilanzierung ebenfalls nicht berücksichtigt zu werden. Der Eingriff in den Wald wird über das BayWaldG ausgeglichen. Der Eingriff in das Biotop Nr. 7527-1181 „Feldgehölz und Hecke westlich und südlich von Reisensburg“ wird flächengleich in unmittelbarer Nähe kompensiert. Teilflächen des Biotops können des Weiteren erhalten werden. Als relevante vorhabenbedingte Eingriffsfläche verbleiben somit 2.200 m<sup>2</sup> WA + 130 m<sup>2</sup> Straßenfläche = 2.330 m<sup>2</sup>. Somit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf: 2.330 m<sup>2</sup> \* Kompensationsfaktor 0,8 = **1.864 m<sup>2</sup>**.



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

Eingriff	Ausgleich
<b>Keine Berücksichtigung in der Bilanzierung</b>	
1.400 m <sup>2</sup> Wald	2.800 m <sup>2</sup> (Faktor 2,0) Waldaufforstung über WaldG
1.100 m <sup>2</sup> Feldgehölz	1.100 m <sup>2</sup> (Faktor 1,0) Neuanlage Feldgehölz
<b>Relevante Eingriffsfläche</b>	
2.200 m <sup>2</sup> Wohnbaufläche	1.760 m <sup>2</sup> (Faktor 0,8) Anlage Magerwiese
130 m <sup>2</sup> Straßenfläche	104m <sup>2</sup> (Faktor 0,8) Anlage Magerwiese

Als Ausgleichsmaßnahme wird im Plangebiet auf einer Teilfläche des Flurstücks 452 eine Magerwiese angelegt bzw. entwickelt. Diese umfasst ca. 1.860 m<sup>2</sup> und bildet den Übergang zur offenen Landschaft an der nördlichen Gebietsgrenze.

Die Kompensation des Eingriffs in den bestehenden Wald erfolgt nach den Vorgaben des BayWaldG. In Abstimmung mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten (Krumbach) beträgt der Ausgleichsflächenbedarf ca. 2.800 m<sup>2</sup> was einem Ausgleichsfaktor von zwei entspricht. Dieser wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 452 realisiert. Entwicklungsziel ist ein Eichen-Hainbuchen-Wald.

Die Kompensation der Feldgehölzfläche (Biotop Nr. 7527-1181 „Feldgehölz und Hecke westlich und südlich von Reisensburg“) findet mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> ebenfalls auf dem Flurstück 452 als Übergangsbereich zur Magerwiese statt.

## 6.5 Monitoring der Umweltentwicklung

Gemäß § 4c BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, erhebliche Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten zu überwachen. Über einen städtebaulichen Vertrag wird der Vorhabensträger verpflichtet, die im Plan enthaltenen Maßnahmen mit Umweltrelevanz umzusetzen. Die Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig abzustimmen und sollen durch eine fachlich geeignete Person begleitet werden.

## 6.6 Beschreibung der Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Probleme

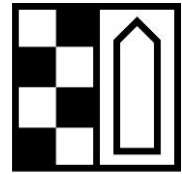
Die Bestandsaufnahme und –bewertung der Schutzgüter erfolgte nach dem Stand der Technik unter Verwendung vorhandener Unterlagen und zur Verfügung gestellter Gutachten. Die Kartendarstellungen wurden mit CAD-Software erstellt. Es ergaben sich keine Probleme bei der Zusammenstellung und Bearbeitung der Daten.

## 7. Planverwirklichung

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans schaffen die wesentlichen Voraussetzungen für die Arrondierung des nordöstlichen Siedlungsrandes von Reisensburg unter Wahrung der prägenden Charakteristik dieser Ortslage. Eine Auflassung bestehender baulicher Nutzungen wird nicht festgesetzt. Ein Sozialplan (§ 180 BauGB) wird nicht erforderlich.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth, Servicestelle Krumbach, wird darauf hingewiesen, dass wegen möglichem Hang- oder Schichtwasseraustritt bauliche Vorsorge z.B. durch wasserdichte Keller getroffen werden sollte. Grundwasserstandsangaben liegen für das Gebiet nicht vor.

Die Realisierung des Baukonzepts setzt die Rodung einer Teilfläche eines bestehenden Waldes im Nordwesten des Geltungsbereichs voraus. Das Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forst-



Bebauungsplan Nr. 42.1

„Reisensburg – Sandgrube“, 1. Änderung

**Begründung mit Umweltbericht**

ten (Krumbach) hat dieser Rodung im Grundsatz bereits zugestimmt, sofern ein entsprechender Ausgleich nach Forstrecht sichergestellt wird.

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Aufstellung des Bebauungsplans „Reisensburg - Sandgrube“, 1. Änderung der Stadt Günzburg. In dem Planbereich ist der Bebauungsplan „Reisensburg – Sandgrube“ seit Dezember 1995 rechtskräftig. Aufgrund einer Bauvoranfrage zur Errichtung von vier Einzelhäusern muss dieser Bebauungsplan geändert werden. Die bisherige Planung sah die Errichtung von zwei Terrassenhäusern mit insgesamt fünf Wohneinheiten vor. Planungsziel ist weiterhin die Arrondierung des Siedlungsrandes durch eine mit dem Orts- und Landschaftsbild verträgliche Bebauung. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt ca. 0,95 ha. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zulässige Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Wohngebietes getroffen. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft und beschrieben.

Die Bewertungen der Schutzgüter ergaben teilweise eine Betroffenheit. Im Gebiet sind Biotop vorhanden, der Verlust wird innerhalb des Plangebiets ausgeglichen. Gemäß dem beiliegenden Fachbeitrag zum Artenschutz ist mit Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen nicht mit einer Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird nicht erfüllt. Durch die Umsetzung des Plangebietes entfallen teilweise derzeit vorhandene Wiesenflächen sowie Gehölzstrukturen. Durch Festsetzungen von Pflanzgeboten sowie naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan werden Grünstrukturen im Gebiet geschaffen. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 1.864 m<sup>2</sup> wird innerhalb des Plangebiets vollständig umgesetzt und ausgeglichen. Die Kompensation des Eingriffs in bestehende Waldstrukturen beträgt ca. 2.800 m<sup>2</sup>. Dieser wird auf einer Teilfläche des Flurstücks 452 realisiert. Entwicklungsziel ist ein Eichen-Hainbuchen-Wald. Die Kompensation der Feldgehölzfläche (Biotop Nr. 7527-1181 „Feldgehölz und Hecke westlich und südlich von Reisensburg“) findet mit ca. 1.100 m<sup>2</sup> ebenfalls auf dem Flurstück 452 als Übergangsbereich zur Magerwiese statt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung aller Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich, die Eingriffe in Natur und Landschaft und die damit verbundenen nachteiligen Umweltauswirkungen ausgeglichen sind.

Günzburg, den

Friedenberger