markt offingen

neuaufstellung bebauungsplan

„hinter den gärten I – 1. änderung“

umweltbericht

gem. § 2 Abs. 3 und §§2a und 4c baugb

als anlage zur begrünung

entwurf
in der fassung vom 16. april 2018

DAS GRÜNSTUDIO
Aus Landschaft wird Leidenschaft !
andreas schöfer
an der staatsstraße 11
89364 remshart
telefon 0 82 24 / 15 13
mobil 01 63 / 73 47 876

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Beschreibung der Planung 3
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans 3
1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten....4
2. Methodik der Umweltprüfung 4
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung 4
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden 4
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen 4
2.4 Fachgesetze (in den jeweils gültigen Fassungen)....5
2.5 Fachplanungen / Umweltziele....5
3. Beschreibung der Wirkfaktoren 6
3.1 Hinweis zur Bewertung der Wirkfaktoren 6
3.2 Mögliche projektbedingte Wirkfaktoren 6
3.3 Flächenbilanzierung der unterschiedlichen Nutzungstypen 7
....8
4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes 9
4.1 Schutzgut Mensch,Immissionen-Emissionen....9
4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 11
4.3 Schutzgut Boden/Fläche 12
4.4 Schutzgut Wasser 12
4.5 Schutzgut Klima/Luft 13
4.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild....13
4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 14
4.8 Wechselwirkungen 14
4.9 Zusammenfassende Bewertung / Kumulierungswirkung....14
5. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung auf die Schutzgüter einschließlich Betrachtung der Nullvariante....14
5.1 Entwicklung der Schutzgüter ohne Planungsmaßnahmen....14
5.2 Entwicklung der Schutzgüter nach den Planänderungen....15
5.2.1 Schutzgut Mensch / Immissionen/Emissionen....15
5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere....16
5.2.3 Schutzgut Boden/Fläche 16
5.2.4 Schutzgut Wasser 17
5.2.5 Schutzgut Klima/Luft....17
5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild....17
5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter....18
5.3 Zusammenfassung der Wirkintensitäten....18
5.4 Wechselwirkungen / Kumulierungswirkungen....18
6. Vermeidungsmaßnahmen....19
7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung....20
7.1 Ermitteln des Ausgleichsbedarfs/Flächenstatistik....20
7.2 Deckung des Ausgleichsbedarfs über das kommunale Ökokonto....24
8. Monitoring....25
9. Zusammenfassung / gutachterliche Empfehlungen....26
10. Literaturverzeichnis / Mündliche Überlieferung....27
11. Tabellen-, Abbildungsverzeichnis....28

1. Einleitung / Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Offingen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Hinter den Gärten I – 1.Änderung“ veränderten städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen mehr Raum zu geben. Konkreter Anlass ist der Wunsch, in diesem zentralen innerörtlichen Bereich die Möglichkeit für mittelgroßen Geschosswohnungsbau zu eröffnen und so der steigenden Nachfrage nach Wohnraum im Ortskern Rechnung zu tragen.

Der gesamte Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplans beläuft sich auf 60.463 m², wobei die jeweiligen Flurnummern bzw. Teilstücke davon Punkt 2 „Geltungsbereich“ der Satzung zu entnehmen sind.

Es ergibt sich hieraus eine Flächenbilanz von:

Bauflächen WA	34.237 m² (56,6 %)
Bauflächen MI	17.873 m² (29,6 %)
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	7.349 m² (12,2 %)
Private Straßenverkehrsflächen	322 m² (0,5 %)
Private Grünflächen	682 m² (1,1 %)
Gesamtfläche	60.463 m² (100%)

Um veränderten städtebaulichen und ortsgestalterischen Grundzügen nachzukommen sind vor allem Änderungen im Maß der baulichen Nutzung (Anzahl Vollgeschosse, Grundfläche, Geschossfläche) sowie eine weitgehende Freiheit bei der Dachgestaltung vorgesehen.

Häufig stellen diese Änderungen bereits jetzt eine Anpassung an die reale Bebauungssituation dar.

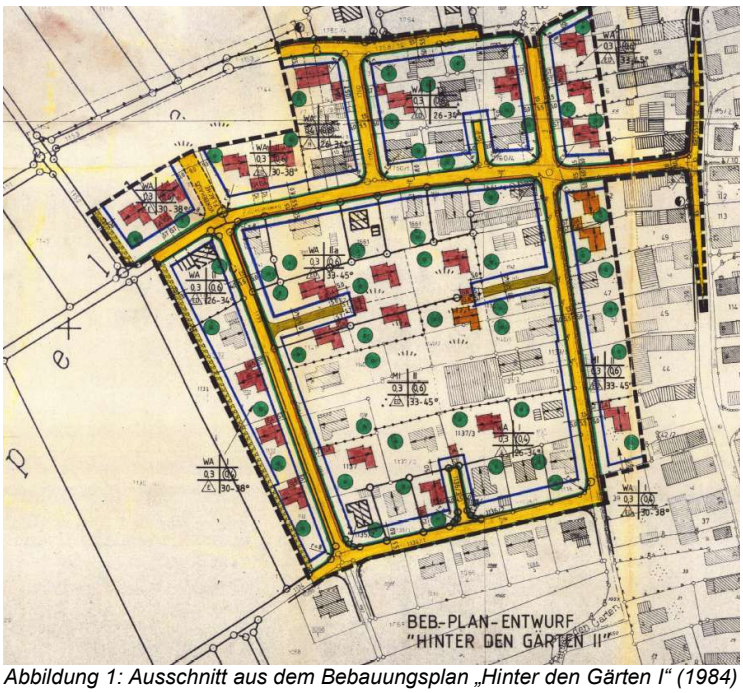

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ (1984)

Insgesamt ermöglichen die Änderungen des Bebauungsplans eine flächensparende Verdichtung der Bebauung in einem bestehenden Misch- bzw. Wohngebiet, was so auch den zeitgemäßen Ansprüchen eines flächenschonenden Wohnungsbaus entspricht.

1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Es liegt teilweise eine Anpassung an bestehende Bebauung bzw. die baurechtliche Anpassung an konkrete Planungsvorhaben auf einem bereits innerörtlichen Siedlungsgebiet vor.
Der Umgriff des Geltungsbereichs ist sinngemäß gewählt. Auch der westliche Ortsrand mit den Begrünungsmaßnahmen stellt einen geordneten Gebietsabschluss dar.

Auch die Aufteilung der Gebietstypen WA und MI innerhalb des Gebiets erscheint sinnvoll.

Aufgrund der Änderung eines bestehenden Bebauungsplans erscheint die Frage alternativer Standorte an dieser Stelle rein hypothetisch, da es keine Alternative zu dem Gebiet gibt.

2. Methodik der Umweltprüfung

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum wird auf den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ bzw. der direkt daran angrenzenden Grundstücke begrenzt.
Mit Blick auf die vorhandenen bzw. zukünftigen Nutzungen erscheinen weitreichendere Wechselwirkungen unwahrscheinlich.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des §2 (4) BauGB. Als geeignete Untersuchungsmethode wird zunächst die Bilanzierung der festgesetzten Flächennutzungen gegenüber dem Bestand angesehen. Hieraus wird als 1. Schritt der Analyse deutlich, inwieweit es zu nachteiligen Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter kommen kann. In weiteren Analyseschritten erfolgt eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Veränderungen.
Die methodische Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch das Projekt erfolgte im Regelfall verbal argumentativ.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Bestandsaufnahme des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft wird angesichts des begrenzten Wissens über die komplexen Wirkungsbeziehungen zwischen den Schutzgütern notgedrungen unvollständig sein.

Spezielle Gutachten etc. lagen zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vor.

Insgesamt wurde versucht, die Empfindlichkeiten so zu bewerten, dass nicht vom theoretisch ungünstigsten Fall ausgegangen wurde, sondern von den unter realistischen Bedingungen denkbaren Umweltauswirkungen.

Angaben zu den verwendeten Unterlagen, Plänen sowie weiterer Daten erfolgten jeweils zeitnah an entsprechender Stelle.

2.4 Fachgesetze (in den jeweils gültigen Fassungen)

Auf die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und er Landschaftspflege wird insbesondere in §1 Abs. 6 Nr. 7 **BauGB** hingewiesen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz erfolgen in §1a BauGB. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß §2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Entwurf beizufügen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Vorgaben des Bundesnatzurschutzgesetzes (**BNatSchG**) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (**BayNatSchG**) geregelt und bei der Planung berücksichtigt. Zum Schutz von Flora und Fauna ist darüber hinaus ggf. die Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV zu beachten.

Zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers ist das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**WHG**) und das Bayerische Wassergesetz **BayWG** zu beachten.

Zum Schutz der Böden ist das Bundesbodenschutzgesetz – **BBodSchG** i.V.m. Dem Bayerischen Bodenschutzgesetz – **BayBodSchG** zu beachten.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG** zu beachten.

2.5 Fachplanungen / Umweltziele

Als Ziele der Raumordnung lassen sich aus dem Regionalplan der Region Donau-Iller **RP (1987)** Nr. 15 folgende Punkte ableiten:

Laut Regionalplan B III 1.2.1 sind die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, nach Möglichkeit von weiteren Nutzungen frei zu halten bzw. einer land- oder forstwirtschaftlichen Nutzung zurück zu führen. Die vorgesehene innerörtliche intensivere Nutzung von Grundstücken entspricht dem Ziel eines flächenschonenden Bauens.
Auch einer weiteren Forderung des RP einer gemeindlichen Entwicklung möglichst an bestehenden Ortsstrukturen zur Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft wird so entsprochen.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan **FNP** der Gemeinde Offingen stellt für den Planbereich Wohnen bzw. Grün- und Mischgebietsflächen dar. Bei der künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die – faktisch nicht möglichen - Grünflächen entfallen. Der Bebauungsplan entspricht diesen Darstellungen nicht vollständig. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Denn bereits der vorhandene Bebauungsplan stellt für die beiden Mischgebietsbereiche jeweils ein Mischgebiet fest. Diese Festsetzung wird nicht geändert. Der neu aufzustellende Bebauungsplan nimmt somit die Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf.
Die Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Gemäß Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz - **FIN-WEB** befinden sich auf der Fläche keine kartierten Biotope, es bestehen keine konkreten Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramms ABSP und das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Schutzgebietszonen im Sinne des Naturschutzes (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet etc.). Zudem befindet es sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Daneben sind gemäß FIN-WEB keine Vermerke im Bezug zum Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Landschaftserleben sowie als bedeutender Teil einer Kulturlandschaft eingetragen.

3. Beschreibung der Wirkfaktoren

3.1 Hinweis zur Bewertung der Wirkfaktoren

Gemäß Satzung der Bebauungsplanänderung sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs unterschiedliche Wohngebietstypen WA 1 – WA 3 sowie eine Mischgebietsfläche MI dargestellt. Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 1984 erfolgt eine Verdichtung der Bebauung durch teilweise geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ von 0,3 auf 0,4 bzw. 0,6 im MI) sowie der Geschossflächenzahl (GFZ z.T. von 0,4 – 0,6 (bzw. 0,8 im MI) und im Mischgebietsbereich durch ein zusätzlich zulässiges Stockwerk. Auch im Bezug zu Dachformen und Ausrichtungen sind Erleichterungen festgesetzt.
Die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen bezieht sich auf die Abweichungen gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand, die sich im Zuge der Änderung des Bebauungsplans ergeben.

3.2 Mögliche projektbedingte Wirkfaktoren

Mögliche anlagebedingte Wirkfaktoren

- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Bodenversiegelung
- Mögliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenumlagerungen (Aufschüttungen, Abgrabungen)
- Mögliche Gefährdung des Grundwassers durch Verlust oder Beeinträchtigung schützender Bodenschichten
- Möglicher erhöhter Abfluss und damit mögliche Erhöhung von Hochwasserspitzen durch Verminderung der Retention
- Möglicher Verlust von Versickerungs- und Verdunstungsflächen
- Mögliche Verminderung der klimatischen Ausgleichsfunktionen durch erhöhte Wärmerückstrahlung und Verminderung der klimahygienischen Ausgleichsfunktionen

- Möglicher Verlust oder Beeinträchtigung bestehender Vegetationsstrukturen (Rasenflächen, Hecken, Bäume)
- Mögliche ungewünschte Sichtbarkeit der Baukörper und Beeinträchtigung des Ortsbildes

Mögliche baubedingte Wirkfaktoren:

- Mögliche Beeinträchtigung des Wohnumfelds durch Immissionen und Baustellenverkehr

Mögliche nutzungsbedingte Wirkfaktoren:

- Mögliche Erhöhung der Immissionen durch erhöhte Verkehrsfrequenz

3.3 Flächenbilanzierung der unterschiedlichen Nutzungstypen

Die Bilanzierung erfolgt für die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ aufgegliedert in die Nutzungstypen WA (1-3) und MI. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden auf die Gebietsgrößen umgelegt. Die privaten Verkehrsflächen sowie die privaten Grünflächen liegen in den Abschnitten WA und werden diesen zugerechnet.
Im Wesentlichen handelt es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplans um eine Anpassung der planungsrechtlichen Situation in dem weitestgehend bereits bebauten Gebiet an die Realsituation. Eine folgende Nutzungsintensivierung findet im Bereich der zentralen größeren, noch nicht bebauten Fläche in dem als MI dargestellten Flächenbereich statt.

Flächenbilanz WA (1-3)

Bauflächen WA´s	34.237 m² (85,5 %)
Anteil öffentliche Straßenverkehrsflächen (WA 1-3)	4.825 m² (12,0 %)
Private Straßenverkehrsflächen	322 m² (0,8 %)
Private Grünflächen	682 m² (1,7 %)
Gesamtfläche WA 1 – 3	40.066 m² (100%)

Die Grundflächenzahl beträgt jeweils 0,4. Die GRZ wurde somit in den Bereichen WA 1 und WA 2 von 0,3 auf 0,4 erhöht. Im Abschnitt WA 3 bleibt sie wie gehabt bei GRZ 0,4.

Flächenbilanz MI

Bauflächen MI	17.873 m² (87,6 %)
Anteil öffentliche Straßenverkehrsflächen	2.524 m² (12,4 %)
Gesamtfläche	20.397 m² (100%)

Die Grundflächenzahl GRZ ist hier mit 0,6 festgesetzt und lag bisher bei den sowohl als MI als auch bei den WA Bereichen bei 0,3.

Die höhere GRZ fördert eine ressourcenschonende bauliche Innenentwicklung.

Kriterium	Planungsrechtlicher Bestand	Bestand nach Änderung
WA 1 - 3		
Überbaubare Fläche	40.066 m² x 0,3 = 12.020 m²	40.066 m² x 0,4 = 16.026 m²
Nicht überbaubare Fläche	40.066 m² x 0,7 = 28.046 m²	40.066 m² x 0,6 = 24.040 m²
MI		
Überbaubare Fläche	20.397 m² x 0,3 = 6.119 m²	20.397 m² x 0,6 = 12.238 m²
Nicht überbaubare Fläche	20.397 m² x 0,7 = 14.278 m²	20.397 m² x 0,4 = 8.159 m²

Tabelle 1: Änderung der überbaubaren Fläche

Der überbaubare Anteil der Flächen erhöht sich rechnerisch von 18.139 m² um 10.125 m² auf insgesamt 28.264 m². Da in der Praxis annähernd das gesamte Baugebiet bereits bebaut ist und eine relevante Nutzungsänderung auf diesen Grundstücken nicht zu erwarten sind, konzentriert sich die wesentlichste Nutzungsverdichtung auf den noch nicht bebauten MI – Bereich.
Die nicht überbaubaren Anteile der Flächen werden gemäß Festsetzung als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung bzw. in der Regel gärtnerisch gestaltet, d.h. auch als Grünfläche genutzt. Durch die Reduzierung der nicht überbaubaren Flächen gehen Grünflächen und Gehölzbestände verloren. Dieser Konflikt wird in den folgenden Kapitel analysiert und bewertet.

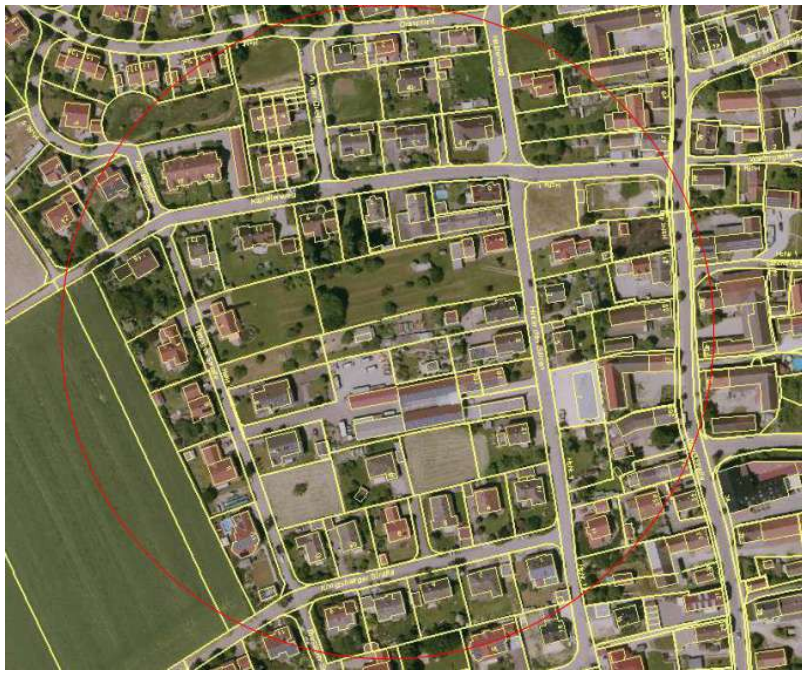

Abbildung 2: Reale Flächennutzung im Plangebiet (Quelle: BayernAtlas)

4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Mensch,Immissionen-Emissionen

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	**Mensch**			
	Erholung	Das Gebiet dient bisher weitestgehend der Wohnnutzung; daneben befinden sich teils langjährig ortsansässige Unternehmen auf dem Areal;	Geringe Empfind-lichkeit	Es sind keine Schwerpunktbereiche für Freizeit und Erholung im Planungsgebiet und im Umfeld vorhanden/ betroffen
		Die derzeit vorhandene größere Grünfläche wird ebenfalls nicht zur Erholungsnutzung der Bevölkerung herangezogen	nur sehr geringer Verlust an Erho-lungsraum für die Bevölkerung	Eine Erholungsnut-zung im eigentlichen Sinne kann lediglich auf der größeren zentralen Grünfläche durch die Eigentümer erfolgen
	Lärmschutz/ Erschütte-rungen	Lärm wirkt auf das Gebiet im Wesentlichen durch den in einem Wohngebiet üblichen Straßenverkehr bzw. Tätigkeiten an den Grünflächen ein. Stetige Bautätigkeiten tragen ebenfalls zu einer Vorbelastung bei. Auch die in westlicher Richtung angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verursachen in einem bewirtschaftungsüblichen Maße Lärm, Staub und Gerüche. Die Gewerbebetriebe erzeugen ebenfalls in geringem Umfang Lärm. Nennenwerte Erschütterungen sind nicht vorhanden	Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im mittleren Bereich	Subjektiv empfunden ist Lärm hier kein wesentlich störender Faktor und bewegt sich in dem überwiegend zum Wohnen genutzten Gebiet in einem absolut durchschnittlichen Rahmen
	Schadstoffe	Es sind keine Hinweise auf gefährliche bzw. schädliche Stoffe auf bzw. im Erdreich der Fläche verzeichnet. Nichtsdestotrotz kann eine nicht bekannte Belastung der Böden grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden	Aufgrund der wohnlichen Gebietsnutzung im hohen Bereich	Da aktuell keine Hinweise auf Schadstoffe bekannt sind, hat dieser Punkt hier keine Relevanz
	Licht/ Wärme und Strahlung	Belastungen durch starke elektrische Felder (z.B. Hochspannungsleitungen etc.) liegen in einem gebietsüblich	Aufgrund der wohnlichen Gebietsnutzung im hohen Bereich	Es sind keine nennenswerten Emittenten zu erwarten. Daher hat

		geringen Rahmen; ebenso ist die Situation im Bezug zu radioaktiven Stoffen bzw. ionisierender Strahlung zu sehen. Sonnenlicht kann in gutem Umfang auf das Gebiet einwirken (kein „Schattental“); Die Durchgrünung mindert zudem Temperaturspitzen im Gebiet		dieser Punkt hier nur geringe Relevanz
	Ver- und Entsorgung	Da es sich um ein bereits langjähriges Siedlungsgebiet handelt, ist die nötige Infrastruktur (Strom, Wasser, Abwasser, Müllentsorgung, Erschließung, Telekommunikation etc.) im Wesentlichen vorhanden. Die Situation kann somit als gut eingestuft werden	Aufgrund der wohnlichen Gebietsnutzung im hohen Bereich	Die Ver- und Entsorgungsinfrastruk-tur ist in gutem Umfang bereits vorhanden

Tabelle 2: Schutzgut Mensch, Immissionen/Emissionen

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
2	**Pflanzen und Tiere**			
	Vegetation	Weitgehend gärtnerisch überformte Grünflächen um die bestehenden Gebäude	Keine spezifische Empfindlichkeit	Intensiv genutzte Grünflächen, häufig mit fremdländischen Pflanzen, jedoch auch mit Obstgehölzen versehen - jedoch geringe Relevanz
		Die größere zentrale Grünfläche beinhaltet einige Obstbäume. Die Fläche selbst wird intensiv als Rasen gepflegt. Als größere, zusammenhängende Grünfläche ist sie für zahlreiche Arten Lebensraum und Futterhabitat Teilweise weisen auch weitere Gärten eine höhere Strukturvielfalt auf	Der Bestand beinhaltet keine in besonderem Maße seltenen Pflanzen, jedoch aufgrund des Obstbaumbestandes ist der zentralen Grünfläche eine gehobene Empfindlichkeit im Bezug zu den nutzenden Arten zuzusprechen	Obstbäume sind wichtige Lebensräume für Insekten und Fledermäuse. Daher hat der Bestand eine gehobene Relevanz
	Fauna	Überwiegend Vorkommen von weitgehend an den Menschen angepasster Arten; aufgrund der intensiven Nutzung nur wenig spezifische Lebensraumqualität für seltene Arten in den bereits bebauten Abschnitten	Mittlere Bedeutung, da in den häufig seit rund 30 Jahren bepflanzten, durch die Planänderungen jedoch nicht betroffenen Gärten auch wertvollere Strukturen wie Obstbäume etc. vorhanden und nicht betroffen sind	Mittlere Bedeutung auch für sog. Allerweltsarten; für Arten mit gehobeneren Ansprüchen wenig wichtig
	Biotope und Vernetzung	Der größere, zentral gelegene Garten mit dem lichten Obstbaumbestand dient mit hoher Wahrscheinlichkeit auch geschützten Fledermausarten der Futtersuche bzw. teilweise als Sommerhabitat	Bei Verlust dieser Fläche stehen den saP-relevanten Fledermausarten zahlreiche vergleichbare Gehölzstrukturen im Gebiet zur Verfügung; mittlere Empfindlichkeit	Der Zustand der saP – relevanten Fledermäuse darf nicht verschlechtert werden – (Fällzeitpunkt; CEF-Maßnahme – Fledermaushöhlen)
		Innerhalb und im nähren Umgriff des Gebiets sind keine kartierten Biotope verzeichnet Vernetzungsbeziehungen bestehen voraussichtlich zwischen dem Obstbaumbestand und Fledermäusen/Insekten	Langjährig bestehende Vegetationsstrukturen üben im örtlichen Umfeld immer Vernetzungsfunktionen aus, daher besteht eine mittlere Empfindlichkeit	Die Bedeutung im Biotopverbund beschränkt sich im Wesentlichen auf das örtliche Umfeld. Überwiegend stellen die Flächen für an Menschen gewöhnte Arten Lebensräume bereit. Geringe bis mittlere Qualität

Tabelle 3: Schutzgut Pflanzen und Tiere

4.3 Schutzgut Boden/Fläche

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
3	**Boden/Fläche**	Bisher als Wohnbaufläche und in geringem Umfang gewerblich genutzt Es handelt sich um keine Fläche mit besonderem bzw. seltenem Bodenaufbau Fläche steht aufgrund seiner Nutzung der landwirtschaftlichen Produktion nicht zur Verfügung	Geringe bis mittlere Empfindlichkeit Der Boden ist grundsätzlich empfindlich gegen Beeinträchtigungen wie Versiegelung, Verlagerung und Überschüttung	Wesentliche Bodenschutzfunktionen wie Filterleistung sind in den versiegelten Bereichen nicht mehr vorhanden In den übrigen Bereichen bestehen die natürlichen Bodenfunktionen weiter Die Fläche weist eine geringe Wertigkeit im Bezug zum Schutzgut auf

Tabelle 4: Schutzgut Boden/Fläche

4.4 Schutzgut Wasser

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
4	**Wasser**			
	Oberflächen-gewässer	Es sind keine Oberflächenwässer vorhanden.	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Wertigkeit; keine Oberflächengewässer vorhanden
	Grundwasser	Grundwasser wird nicht berührt.	Keine spezielle bzw. geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit
	Nutzungs-funktion	Es handelt sich um kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet Wasser kann auf bisher nicht versiegelten Bereichen verdunsten und versickern	Mittlere Empfindlichkeit Mittlere Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung, Grundwasser/Wasser-haushalt Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit.

Tabelle 5: Schutzgut Wasser

4.5 Schutzgut Klima/Luft

5	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
	Luftreinhaltung	Die Immissionsbelastung ist gering; es befinden sich weder hoch frequentierte Straßen, noch stark emittierende Betriebe im Umfeld. Lediglich über die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind in geringem Umfang Luftverunreinigungen denkbar	Aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung im mittleren Bereich	geringe Bedeutung
	Klima/Luft	Aufgrund seiner Lage und Nutzung ist es nicht in wesentlichem Umfang an der Bildung bzw. Weiterleitung von Kalt-/Frischluft beteiligt	geringe Empfindlichkeit	geringe Bedeutung

Tabelle 6: Schutzgut Luftreinhaltung, Klima/Luft

4.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
6	Landschaft/ Ortsbild	Das Gebiet befindet sich am westlichen Rand von Offingen. Dort schließt es an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das restliche Gebiet wird durch Wohngebiete eingefasst. In seiner Erscheinung passt es sich gut in das bestehende Ortsbild ein. Die bestehende Ortsrandeingrünung in westlicher Richtung erfolgte häufig durch fremdländische Arten	Mit Blick auf die gute Einbindung des Plangebiets in die umgebenden Wohngebiete lässt sich nur eine geringe Empfindlichkeit feststellen	Geringe Relevanz

Tabelle 7: Schutzgut Landschaft, Ortsbild

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
7	Kultur- und Sachgüter	Der **Bayerische Denkmal-Atlas (2018)** bleibt für das Gebiet ohne Eintrag; daher wird davon ausgegangen, dass sich keine Boden- bzw. sonstigen Denkmäler auf dem Gebiet befinden.	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Relevanz

Tabelle 8: Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.8 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden projektbedingten Auswirkungen können Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern bewirken. Zu diesen möglichen Wechselwirkungen auf die einzelnen Schutzgüter wird auf die Ausführungen in den jeweiligen Kapiteln zu diesen verwiesen.

4.9 Zusammenfassende Bewertung / Kumulierungswirkung

Das Plangebiet wird derzeit im Wesentlichen zum Wohnen genutzt. Es fügt sich harmonisch in das Ortsbild ein. Die Wirkungen auf und von den Schutzgütern bewegen sich in einem im Wohnumfeld zu erwartenden Rahmen und sind weitestgehend als gering zu bewerten. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass es sich beim Plangebiet im Wesentlichen um ein ruhiges Gebiet zum Wohnen handelt.

Als hochwertigste Teilfläche für Arten und deren Lebensräume ist die mit (Obst)bäumen bewachsene zentrale Grünfläche zu nennen.

Wesentliche negative Auswirkungen vom Plangebiet auf die umgebenden Baugebiete sowie die angrenzenden Felder werden nicht gesehen. Auch Wirkungen von den umgebenden Flächen auf das Planareal werden nur gering gewertet.

5. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen der Bebauungsplanung auf die Schutzgüter einschließlich Betrachtung der Nullvariante

5.1 Entwicklung der Schutzgüter ohne Planungsmaßnahmen

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Festsetzungen weiter bestehen.
Die Festsetzungen aus dem Jahr 1984 entsprechen jedoch teilweise nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Anforderungen modernen Bauens und städtebaulichen Zielen.

Ein erhöhter bürokratischer Aufwand in Form zahlreicher Ausnahmeregelungen resultierte in den letzten Jahren bei erteilten Baugenehmigungen. Dieser Zustand würde auch zukünftig weiterhin bestehen bleiben.

Daneben besteht derzeit ein Mangel an kleineren Wohnungen, deren baurechtliche Ermöglichung auf dem Gebiet ein zentrales Anliegen der Gemeinde darstellt. Diese innerörtliche Nachverdichtung entspricht zudem Bestrebungen übergeordneter Planungen nach nachhaltigem Umgang mit unbebauten Freiflächen im Außenbereich sowie einer kommunalen Aufgabe in Form einer raschen Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum.

5.2 Entwicklung der Schutzgüter nach den Planänderungen

5.2.1 Schutzgut Mensch / Immissionen/Emissionen

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
1	**Mensch** Erholung	Reduktion der noch nicht bebauten Flächenteile; Areal bisher jedoch auch nicht vordergründig zur Erholung genutzt.	Kaum gravierende Verschlechterung gegenüber dem Bestand.
	Lärmschutz/ Erschütte-rungen	Die Erhöhung der Bevölkerungsdichte zieht zwangsläufig eine Erhöhung der Geräuschemissionen nach sich. Zeitlich entstehen durch die noch ausstehenden Baumaßnahmen ein erhöhtes Maß an Lärm, Staub und Erschütterungen. Dies trifft jedoch bereits aktuell zu und das durch den Bebauungsplan entstehende Mehr an Immissionen ist hierzu als sehr gering anzusehen.Nach Abschluss der Arbeiten entfällt diese Emissionsquelle wieder.	Kaum bzw. nur geringe bzw. zeitlich deutlich begrenzte Verschlechterung gegenüber dem Bestand.
	Schadstoffe	An den Immissionen von den landwirtschaftlichen Nutzflächen ändert sich nichts.	Keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand. Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung sind im Rahmen gesetzlicher Vorschriften zu dulden (s.a. Punkt 5.2 der Satzung).
	Licht/ Wärme und Strahlung	Es sind keine Wirkungen zu erwarten.	Kaum gravierende Verschlechterung gegenüber dem Bestand.
		Keine nennenswerten Änderungen gegenüber dem Bestand.	Kaum gravierende Verschlechterung gegenüber dem Bestand.
	Ver- und Entsorgung	An der vorhandenen gut eingestuften Situation wird sich nichts ändern.	Keine Verschlechterung gegenüber dem Bestand.

Tabelle 9: Auswirkungen auf den Menschen

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
2	**Pflanzen und Tiere**		
	Vegetation	Verlust noch nicht bebauter Grünflächen sowie z.T. höherwertiger Einzelgehölze; Mit Blick auf vorhandene, ebenfalls nutzbarer und vergleichbarer Vegetationsstrukturen im Umfeld entstehen jedoch keine nachhaltigen Verschlechterungen, auch für saP-relevante Arten. Zur Aufrechterhaltung des Zustandes von Fledermäusen und zum Ausgleich von Sommer-quartieren für diese, in z.B. alten Obstbäumen, werden als CEF-Maßnahme das Anbringen von 6 Fledermauskästen an Bäumen im öffentlichen Straßenraum festgesetzt	Verschlechterungen in Form von Verlust noch vorhandener Vegetationsstrukturen; im Zuge der gärtnerischen Außenanlagenge-staltung entstehen jedoch wieder neue, teilweise auch wertvolle Strukturen Geringfügige Verschlechterung der Situation
	Fauna	Verlust einer größeren, strukturierten und somit von zahlreichen Tierarten genutzten Grünfläche; kompensiert durch CEF-Maßnahme (s. oben) sowie dem Vorhandensein gleichartiger Strukturen im direkten Umfeld (langjährig eingewachsene Gärten)	Der Zustand der saP – relevanten Fledermäuse darf nicht verschlechtert werden – (Fällzeitpunkt ab 01.11. bis 28.02.; CEF-Maßnahme – Fledermaushöhlen)
	Biotope und Vernetzung	Keine wesentlichen Änderungen zum jetzigen Zustand	Insgesamt keine gravierende Verschlechterung Entstehender Ausgleichsbedarf wird über das kommunale Ökokonto abgedeckt (s. Punkt 7.2 des Umwelt-berichts bzw. Pkt. 3.7.1 u. 3.7.2 der Satzung)

Tabelle 10: Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

5.2.3 Schutzgut Boden/Fläche

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
3	**Boden/Fläche** gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.	Es gehen keine derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie Flächen mit besonderem bzw. seltenem Bodenaufbau verloren Zusätzlich reduziert die Nachverdichtung zusätzliche Neubaulandausweisung „auf der grünen Wiese“	Wesentliche Bodenschutzfunktionen wie Filterleistung sind in den versiegelten Bereichen nicht mehr vorhanden. Da sich deren Umgriff leicht erhöht, ist von einer geringfügig schlechteren Situation auszugehen. Bodenuntersuchung bezüglich geogener Bodenbelastungen regelt Punkt 5.1 der Satzung

Tabelle 11: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche

5.2.4 Schutzgut Wasser

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
4	**Wasser**		
	Oberflächen-gewässer	Es sind keine Oberflächenwässer vorhanden	Keine Auswirkung
	Grundwasser	Grundwasser wird nicht berührt	Geringe Bedeutung und Wertigkeit Keine Veränderung der Situation
	Nutzungs-funktion	Es handelt sich um kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet Infiltrationsleistung versiegelter Flächen entfällt	Infiltrations- und Verdunstungsleistung geht mit der Versiegelung verloren bzw. wird reduziert. Die festgesetzte Regenwasser-versickerung auf dem Grundstück mindert den Effekt (s.a. Satzung Punkt 3.6 und 4.2). Dennoch ist von einer geringfügigen Verschlechterung der Situation auszugehen

Tabelle 12: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

5.2.5 Schutzgut Klima/Luft

5	**Schutzgut**	**Mögliche Wirkfaktoren**	**Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen**
	Luftreinhaltung	Leicht erhöhte Immissionsbelastung durch Stäube während der Bauphase. Die leicht erhöhte Verkehrs- bzw. Nutzungsdichte im MI Gebiet zieht eine geringe Immissionsmehrbelastung nach sich	Geringe Mehrbelastung gegenüber dem Bestand Eine markante Erhöhung der Treibhausgasemissionen geht mit dem Bebauungsplan nicht einher
	Klima/Luft	Aufgrund seiner Lage und Nutzung ist es auch zukünftig nicht in wesentlichem Umfang an der Bildung bzw. Weiterleitung von Kalt-/Frischluft beteiligt	Keine Änderungen

Tabelle 13: Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
6	Landschaft Ortsbild	Der Eindruck der vorhandenen, teilweise in ihren Erscheinungen recht vielfältigen Baukörper, bleibt weiter bestehen. An der Situation ändert sich nur wenig Optimierung der Ortsrandeingrünung und Durchgrünung der Bauparzellen gemäß Satzung Punkt 3.7 und 3.8	Keine wesentlich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten

Tabelle 14: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
7	Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmäler sind hier nicht ausgewiesen; aufgrund einer denkmalrechltich zu beantragenden Erlaubnispflicht im Umfeld wird jedoch dringend empfohlen, sich rechtzeitig mit der Denkmaschutz-behörde in Verbindung zu setzten (s. a. Satzung Pkt. 5.3)	Unter Einbezug des derzeitigen Wissensstandes ist von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen

Tabelle 15: Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.3 Zusammenfassung der Wirkintensitäten

Anlagen und Prozesse	Wirkfaktoren	Schutzgüter								Wirkbereich		
		Arten/Lebensräume	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaftsbild	Imm-, Emission	Mensch	Kultur-, Sachgüter	lokal	regional	überregional
Baubedingte Wirkprozesse												
Bauphase	Im Wesentlichen sind während der Bau-phase die Schutzgüter Boden(Verdichtungen, Umlagerungen) sowie Immisssionen in Form von Lärm, Staub und Erschütterung zu nennen	0 t	- t,d	0 t	- t	- t	- t	- t	0 d	X		
Anlagebedingte Wirkprozesse												
Häuser, Eingrünung	Schaffung von zusätz-lichem Wohnraum	- d	- d	- d	0 d	0 d	0 d	+ d	0 d	X		
Betriebsbedingte Wirkprozesse												
Eigentliches Leben im Wohn- bzw. Mischgebiet	Ein- und Durchgrünungsmaß-nahmen	0 d	0 d	0 d	0 d	0 d	- d	0 d	0 d	X		

Tabelle 16: Wirkintensitäten

Erheblichkeiten des Eingriffs: Spanne zwischen **- - -** (stark-negativ) und **+++** (stark-positiv); 0 bedeutet neutrale Wirkung

t = temporäre Wirkung; d = dauerhafte Wirkung

5.4 Wechselwirkungen / Kumulierungswirkungen

Die zu erwartenden projektbedingten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern verändern sich gegenüber dem Istzustand kaum. Dies gilt auch für die umgebenden Flächen.

6. Vermeidungsmaßnahmen

Um die Auswirkungen durch die Eingriffe auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen getroffen:

- Ein- und Durchgrünung der Baugebiets (Satzung Punkt 3.7 und 3.8)

- Reduktion technischer Versiegelung von Lager- und Stellflächen auf das unbedingt notwendige Maß und Verwendung sicker- und luftdurchlässiger Aufbauten bei der Gestaltung von Gehwegen, Stellplätzen und Lagerflächen (Satzung Punkt 4.2)

- Sofern möglich erfolgt die Entsorgung unbelasteter Niederschlagswässer in Rigolen auf dem eigenen Grundstück. Für die vorgesehene gezielte Versickerung von Niederschlagswasser über eine Rigole ist eine wasserrechliche Erlaubnis erforderlich (Satzung Punkt 3.6)

Trotz der gewählten Vermeidungsmaßnahmen lassen sich schädigende Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vermeiden und sind somit auszugleichen.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die mit dem Bebauungsplan „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ durch nennenswerte Nuztungsintensivierung einhergehenden, unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen.
Die an dieser Stelle durchzuführende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (**BRODA et al.**, 2003) bzw. des Leitfadens zur Nachverdichtung und Mehrung des Baurechts gemäß Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Naturschutz und Umwelt (**STMUG:2003**).

7.1 Ermitteln des Ausgleichsbedarfs/Flächenstatistik

Bei der Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen sind die Beeinträchtigungsintensitäten durch die Bebauungsplanänderung maßgebend. Grundlage zu deren Ermittlung stellen die aktuellen Flächenqualitäten sowie die Erhöhung der Intensität der Nutzung bzw. das zukünftige Maß der Nutzung (GRZ) dar. Hierbei ist zu beachten, dass auch Freiflächen, die zu den Baugrundstücken gehören, nicht separat behandelt werden, sondern in den jeweils zutreffenden Baugebietstyp (GRZ> oder < 0,35) bzw. hohe oder geringe Nutzungsintensität einbezogen werden. Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltig negative Umgestaltung oder Nutzungsintensivierung durch die Planänderungen erfahren, werden in die Betrachtung hingegen nicht einbezogen (**BRODA et al.**, 2003:11).

Im vorliegenden Fall besteht bereits der Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ aus dem Jahr 1984. Zu sehr weiten Teilen ist das Gebiet auch bereits bebaut. Auf diesen Grundstücken sind keine nennenswerten Auswirkungen durch die Planungsänderungen zu erwarten. Daher entsteht für diese Flächen kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Im Bereich zweier, noch nicht bebauter, im zukünftigen MI-Bereich gelegener Flächen hingegen entsteht ein Ausgleichsbedarf aufgrund Nutzungsintensivierung durch Baurechtsmehrung. Ebenso auf einigen weiteren Grundstücken in den WA-Gebieten.

Die Vorgehensweise zur Einstufung folgt der Matrix des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Naturschutz zum Thema Ausgleichsbilanzierung bei Nachverdichtung (**STMUG**:2003).

Demnach ist die Fläche, wie bei der „Standardbewertung“ auch, zunächst hinsichtlich seiner aktuellen Wertigkeit für den Naturhaushalt zu untersuchen und zu bewerten.
Danach ist zu untersuchen, welche GRZ (Grundflächenzahl) das bisherige Baurecht zugesteht und in wie fern die GRZ erhöht wird.
Die Nutzungsintensität durch die Erhöhung der GRZ für das zentral gelegene Areal wird erhöht. Es dient weiterhin jedoch überwiegend Wohnzwecken und störende gewerbliche Nutzungen sind nicht zulässig.
Aufgrund der Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,6 im MI liegt jedoch nicht mehr der Gebietstyp B sondern der Gebietstyp A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad vor. Gleiches gilt für die WA-Bereiche. Dort erhöht sich die GRZ von 0,3 auf 0,4- Die Erhöhung des Baurechts ist auszugleichen.

Bestehendes Baurecht hingegen verursacht keinen weiteren Ausgleichsbedarf. Nur die Baurechtsmehrung durch die erhöhten GRZ-Werte sind hier anzusetzen.

Der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ regelt die angewandten Kompensationsfaktoren.
In diesem Leitfaden wird zwischen 3 Ausgangsqualitäten der Flächen unterschieden. Kategorie I sind Gebiete niedriger, Kategorie II mittlerer und Kategorie III hoher Bedeutung (**BRODA et al.**, 13).

Betrachtet werden hier auf der MI - Fläche die Flurnummern 1142 sowie Flurnummer 52/1.

Daneben werden hier ebenfalls die noch nicht bebauten Grundstücke in den WA-Gebieten aufgenommen. Dies sind die Flurnummern 53, 55, 59, 61 (jeweils teilweise) sowie die Flurnummern 1066/9, 1137, 1137/3, 1141/1, 1142/1, 1761, 1761/2.

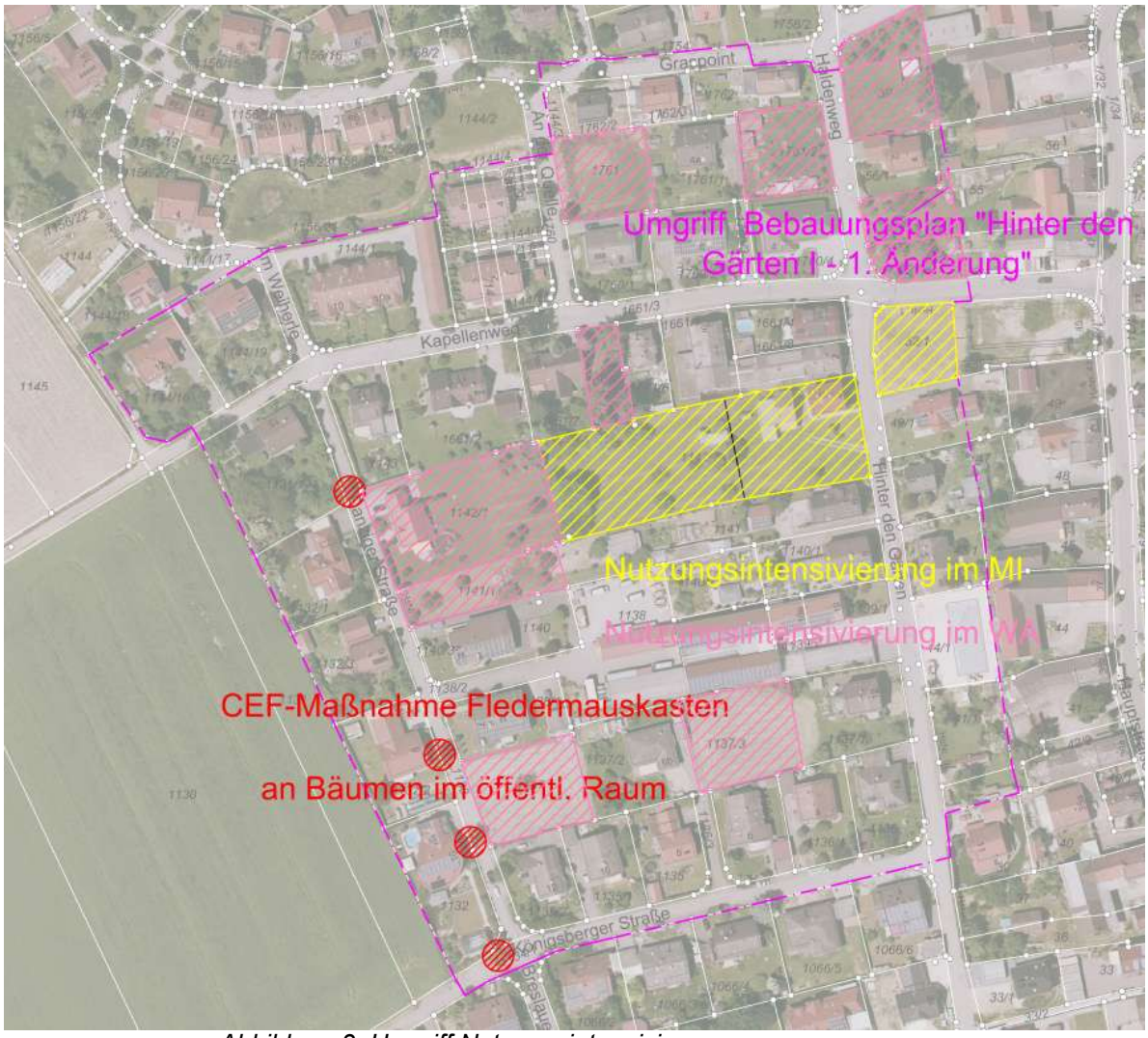

Abbildung 3: Umgriff Nutzungsintensivierung

Gebietsbereich	MI (Grünfläche m. Gehölzen) mittlere Bedeutung
Flächenumgriff	3502 m² (Flurnummer 1142)
GRZ(Bestand)	0,3
GRZ (Neu)	0,6
Faktor (Bestand)	0,7 (Spanne 0,5-0,8; Qualität bereits vorhanden)
Faktor (Neu)	0,8 (Spanne 0,8–1,0)
Ausgleichsbedarf (Bestand)	3.502 m² * 0,7 = 2.451 m²
Ausgleichsbedarf (Neu)	3.502 m² * 0,8 = 2.802 m²
Tatsächlich auszugleichender Umfang	2.802 m² – 2.451 m² = **351 m²**

Tabelle 17: Ausgleichsbedarf für MI (mittlere Qualität)

Gebietsbereich	MI (Rasenfläche) Gebiet geringer Bedeutung
Flächenumgriff	700 m² (Flurnummer 52/1)
GRZ(Bestand)	0,3
GRZ (Neu)	0,6
Faktor (Bestand)	0,2 (Spanne 0,2-0,5)
Faktor (Neu)	0,3 (Spanne 0,3–0,6)
Ausgleichsbedarf (Bestand)	700 m² * 0,2 = 140 m²
Ausgleichsbedarf (Neu)	700 m² * 0,3 = 210 m²
Tatsächlich auszugleichender Umfang	210 m² – 140 m² = **70 m²**

Tabelle 18: Ausgleichsbedarf für MI (niedrige Qualität)

Durch die Erhöhung der Nutzungsintensitäten auf den noch nicht bebauten Flächen im MI (Flurnummern 1142 sowie 52/1) durch den Bebauungsplan „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ entsteht ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von **421 m²**.

Bei den Wohnbauflächen WA werden die Flächen in die Ausgleichsermittlung mit aufgenommen, bei denen eine bauliche Nutzung aufgrund Leerstand auf den Flächen bzw. weiterer Bautätigkeiten aufgrund der generellen Grundstücksgröße denkbar ist.
Die Flurnummern (bzw. die betreffenden Teilabschnitte davon) 53, 55, 61, 1141/1, 1142/1 und 1661/9 werden aufgrund höherer Strukturvielfalt (Bäume, Sträucher etc.) der naturschutzfachlich mittleren Qualitätskategorie II gemäß Leitfaden zugeordnet. Die restlichen Flurnummern aufgrund intensiver, strukturarmer Pflege der geringen Kategorie I.
Hieraus lässt sich folgender Ausgleichsbedarf ableiten:

Gebietsbereich	WA (mittlere Qualität)
Flächenumgriff	395 m² (Flurnummer 53 teilweise)
	493 m² (Flurnummer 55 teilweise)
	345 m² (Flurnummer 61 teilweise)
	749 m² (Flurnummer 1141/1)
	1988 m² (Flurnummer 1142/1)
	428 m² (Flurnummer 1661/9)
Flächenumgriff (Summe)	4398 m²
GRZ(Bestand)	0,3
GRZ (Neu)	0,4
Faktor (Bestand)	0,7 (Spanne 0,5-0,8; Qualität bereits vorhanden)
Faktor (Neu)	0,8 (Spanne 0,8–1,0)
Ausgleichsbedarf (Bestand)	4398 m² * 0,5 = 3.079 m²
Ausgleichsbedarf (Neu)	4398 m² * 0,8 = 3.518 m²
Tatsächlich auszugleichender Umfang	3.518 m² – 3.079 m² = **439 m²**

Tabelle 19: Ausgleichsbedarf für WA (mittlere Qualität)

Gebietsbereich	WA (niedrige Qualität)
Flächenumgriff	694 m² (Flurnummer 59 teilweise)
	1044 m² (Flurnummer 1137)
	1066 m² (Flurnummer 1137/3)
	836 m² (Flurnummer 1761)
	819 m² (Flurnummer 1761/2)
Flächenumgriff (Summe)	4459 m²
GRZ(Bestand)	0,3
GRZ (Neu)	0,4
Faktor (Bestand)	0,2 (Spanne 0,2-0,5)
Faktor (Neu)	0,3 (Spanne 0,3–0,6)
Ausgleichsbedarf (Bestand)	4459 m² * 0,2 = 892 m²
Ausgleichsbedarf (Neu)	4459 m² * 0,3 = 1.338 m²
Tatsächlich auszugleichender Umfang	1.338 m² – 892 m² = **446 m²**

Tabelle 20: Ausgleichsbedarf für WA (niedrige Qualität)

Durch die Erhöhung der Nutzungsintensitäten auf den noch bebaubaren Flächen im WA-Bereich durch den Bebauungsplan „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ entsteht insgesamt ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von **885 m²**.

Durch die Baurechtsmehrung auf den MI- sowie WA-Gebieten entsteht somit ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf von **1.306 m²**.

7.2 Deckung des Ausgleichsbedarfs über das kommunale Ökokonto

Der Ausgleichsbedarf wird über das örtliche Ökokonto abgegolten.
Die Abbuchung erfolgt über die 12.762 m² umfassende Flurnummer 1031 Gemarkung Offingen. Hierbei handelt es sich um eine extensiv bewirtschaftete Wiese mit Feuchtflächen und Obstbäumen im Schlehbachtal. Sie wurde im Jahr 2001 angelegt. Unter Berücksichtigung der „ökologischen Verzinsung“ von 3% pro Jahr (bis max. 30%) werden als nun vollständig funktionsfähig hergestellte Ausgleichsfläche 17.151 m² angerechnet.

Durch die Nutzungsintensivierung durch die Änderungen des Bebauungsplans „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ sind 1.306 m² Ausgleichsfläche von dieser Fläche abzubuchen.

Abbildung 4: Lage Ökokontofläche

Die Meldung zur Erfassung der Abbuchung im Ökoflächenkataster nach Art 6b Abs. 7 Satz 4 BayNatSchG übermittelt die Gemeinde ans Landesamt für Umweltschutz. Ein Formblatt zur Meldung ist unverzüglich nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ausgefüllt, zusammen mit dem Lageplan 1:5000, dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz zuzuleiten. Dieses Formblatt ist z.B. dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ zu entnehmen (s.a. BRODA et al. (2003:20).

8. Monitoring

Gemäß Art. 10 der Plan-UP-Richtlinie bzw. § 4c BauGB sind erheblich schädigende Auswirkungen in der Durchführung der Pläne und Programme auf die Umwelt zu überwachen. Die hierfür zuständigen Gemeinden können jedoch das Monitoring nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren, entsprechend ihrem jeweiligen Plankonzept durchführen.

Wie aus den Untersuchungen hervorgeht entstehen durch den Bebauungsplan „Hinter den Gärten I – 1. Änderung“ keine überwachungsbedürftig schädigenden Auswirkungen auf die Umwelt.

Aufgrund erfahrungsgemäß häufig nur unzureichend umgesetzter Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen in den Bebauungsplangebieten erscheint eine Überwachung an diesem Punkt sinnvoll.

Daher ist im Rahmen eines Monitorings die korrekte Umsetzung der Bepflanzungsmaßnahmen im ersten Jahr nach Fertigstellung der jeweiligen Bauprojekte angesetzt.

9. Zusammenfassung / gutachterliche Empfehlungen

Mit der Überarbeitung des seit 1984 bestehenden Bebauungsplanes „Hinter den Gärten I“ beabsichtigt die Marktgemeinde Offingen die im Laufe der Zeit veränderten städtebaulichen und architektonischen Vorstellungen mehr Raum zu geben.
Konkreter Anlass ist der Wunsch, in diesem zentralen innerörtlichen Bereich die Möglichkeit für mittelgroßen Geschosswohnungsbau zu eröffnen und so der steigenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen.
Als wesentliche Ziele der Planung sind eine größere planerische und gestalterische Freiheit unter Beibehaltung städtebaulicher und ortsgestalterischer Grundzüge zu nennen.
Als wesentliche Hebel hierzu sind die Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie weitgehende Freiheit in der Ausformung der Dachgestaltung zu nennen.

Aus Sicht der hier betrachteten Umweltbelange lässt sich zusammenfassend feststellen, dass durch die erhöhte Nutzungsdichte ein zwangsläufig geringfügig erhöhtes Verkehrsaufkommen mit den daraus resultierenden leicht erhöhten Immissionsmehrwerten einhergeht. Aufgrund der deutlich überschaubaren Anzahl an dem real aus den Änderungen resultierenden Mehr an möglichen Wohneinheiten erscheinen die Auswirkungen jedoch als gering eingestuft werden zu können.

Während der Bauphasen ist sicherlich mit erhöhtem Lärm-, Staub- sowie Erschütterungsaufkommen zu rechnen, was in der Praxis jedoch bereits jetzt der Fall ist.

Aus Sicht der Arten und ihrer Lebensräume ist der größere, zentral gelegene und mit (Obst)gehölzen strukturierte Garten von gehobener Qualität. Er bietet in seiner großflächigeren Ausprägung sicherlich auch saP-relevanten Arten wie Fledermäusen Nahrung und ist so zumindest jahreszeitlich begrenzt Lebensraum. Ein Verlust dieser sowie einiger weiterer strukturierterer Gärten im Umgriffsbereich durch die Bebauung ist schmerzhaft, kann jedoch durch die CEF-Maßnahemn (Anbringen von 6 Fledermauskästen an Bäumen in Straßenverkehrsraum; CEF-Maßnahme), dem Vorhandensein vergleichbarer Vegetationsstrukturen im bestehenden Wohngebiet sowie den vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen kompensiert werden. Eine nachhaltige Verschlechterung des Zustandes der saP-relevanten Arten ist mittels vorgezogener Umsetzung der CEF-Maßnahmen nicht zu erwarten.

Weitere wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen.

Nichtsdestotrotz führt die Baurechtsmehrung durch die Erhöhung der GRZ zu einer Ausgleichspflicht. Diese wird mittels „Abbuchung“ vom kommunalen Ökokonto abgegolten.

Mit Blick auf nachhaltig, flächensparendes Bauen sind die Änderungen zu begrüßen.

10. Literaturverzeichnis / Mündliche Überlieferung

ABSP (2001), Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Günzburg, Aktualisierte Fassung, Stand November 2001; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, digitale Fassung

BauGB (2017), Verlag rehmbau, Krautzberger, Söfker, mit ergänzenden Vorschriften,

BAYERISCHE-DENKMAL-ATLAS (2018),
http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/

BAYERNATLAS (2018), https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/

BAYNATSCHG (2016): „Bayerisches Naturschutzgesetz“, in den entsprechenden Artikeln

BNatSchG (2017), Bestandteil des BauGB, Verlag rehmbau, Krautzberger, Söfker, mit ergänzenden Vorschriften

BRODA et al. (2003), „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung), 2. erweiterte Auflage, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.), inkl. CD, 44 S.

FIN-WEB Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz. - *FIN-WEB; http://fisnat.bayern.de/finweb/*

LEP (2006), Landesentwicklungsprogramm Bayern, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; Prinzregentenstraße 24, 80538 München, Tel.: 089 / 2162 - 0; Herstellung text&form GbR Fürstenfeldbruck, Druck: Hans Buchwieser, Satz- und Druck-Service GmbH, München; 204 S.

LfD (2009); http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?

www.lfu.bayern.de/wasser (2010): Quelle: www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/ merkblattsammlung/teil3_grundwasser_und_boden/doc/nr_341.pdf

RP (1987), Regionalplan der Region 15 Donau-Iller, Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstr. 35, 89073 Ulm; Telefon: 0731/17608-0 (Zentrale); sowie Fortschreibungen; Informationen aus der im Internet veröffentlichten Fassung; einzusehen unter: www.rvdi.de/

STMUG (2003): www.stmug.bayern.de/umwelt/naturschutz/doc/nachver.pdf

11. Tabellen-, Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Änderung der überbaubaren Fläche....8
Tabelle 2: Schutzgut Mensch, Immissionen/Emissionen....10
Tabelle 3: Schutzgut Pflanzen und Tiere....11
Tabelle 4: Schutzgut Boden/Fläche....12
Tabelle 5: Schutzgut Wasser....12
Tabelle 6: Schutzgut Luftreinhaltung, Klima/Luft....13
Tabelle 7: Schutzgut Landschaft, Ortsbild....13
Tabelle 8: Schutzgut Kultur- und Sachgüter....14
Tabelle 9: Auswirkungen auf den Menschen....15
Tabelle 10: Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen....16
Tabelle 11: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche....16
Tabelle 12: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser....17
Tabelle 13: Auswirkungen auf das Schutzgut Luft....17
Tabelle 14: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild....17
Tabelle 15: Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter....18
Tabelle 16: Wirkintensitäten....18
Tabelle 17: Ausgleichsbedarf für MI (mittlere Qualität)....22
Tabelle 18: Ausgleichsbedarf für MI (niedrige Qualität)....22
Tabelle 19: Ausgleichsbedarf für WA (mittlere Qualität)....23
Tabelle 20: Ausgleichsbedarf für WA (niedrige Qualität)....23

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan „Hinter den Gärten I“ (1984)....3
Abbildung 2: Reale Flächennutzung im Plangebiet (Quelle: BayernAtlas)....8
Abbildung 3: Umgriff Nutzungsintensivierung....21
Abbildung 4: Lage Ökokontofläche....24