

Markt Offingen



B E B A U U N G S P L A N

mit örtlichen Bauvorschriften

„Hauptstraße Ost“

Begründung mit Umweltbericht

ENTWURF

Plandatum: 10.07.2017

Aufgestellt
Hermaringen,.....

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Dipl.-Ing (FH) Sandra Gansloser, M.Eng.
Stadtplanerin (akbw)

Anerkannt und ausgefertigt
Offingen,

-nach Satzungsbeschluss-

.....
Thomas Wörz, 1.Bürgermeister



Ingenieurbüro Gansloser
GmbH & Co. KG
Robert-Bosch-Straße 1
89568 Hermaringen
Telefon: 07322 - 9622-0
Telefax: 07322 - 9622-50

Projektnummer 210.07973.00

Bearbeitung:

Johannes Panzer
B.Eng. Landschaftsarchitektur
M.Eng. Stadtplanung

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Begründung.....	4
1.	Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Verfahren	4
3.	Einordnung in übergeordnete Planung	4
4.	Einordnung in bestehende Rechtsverhältnisse und Umfeld	7
5.	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	7
6.	Lage und Topographie	7
7.	Bestand innerhalb und ausserhalb des räumlichen Geltungsbereichs	7
8.	Festsetzungen des Bebauungsplans	8
9.	Örtliche Bauvorschriften	10
10.	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	10
11.	Planungsstatistik	11
B.	Umweltbericht.....	12
1.	Einleitung	12
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	20
4.	Zusätzliche Angaben	22
C.	Zusammenfassende Erklärung.....	24

A. BEGRÜNDUNG

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Markt Offingen verfolgt seit einigen Jahren das Leitbild der Innenentwicklung. Dabei sollen aufkommende Flächenbedarfe in einem ersten Schritt nach Möglichkeit innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers bzw. im Ortskern verwirklicht werden. Es geht dabei nicht nur darum, Baulücken zu schließen, sondern den vorhandenen Bestand so zu entwickeln, dass die Qualitäten gesichert und gestärkt werden und auch eine zukunftsfähige Nachnutzung ungenutzter Gebäude möglich ist, um innerörtlichen Leerstand zu vermeiden. Offingen hat in den letzten Jahren städtebauliche Voruntersuchungen durchgeführt, um dieses Thema vorbereitend anzugehen und innerörtliche Potentiale nachhaltig und zukunftsfähig zu entwickeln.

Mit diesem Bebauungsplan soll dem Bedarf nach innerörtlichem Wohn- und Arbeitsraum, der Schließung von Baulücken, der Nachverdichtung sowie der Sicherung der städtebaulichen Qualitäten innerhalb des Ortskerns Rechnung getragen werden.

Im Zentrum des Ortskerns zwischen Hauptstraße und Leonhardstraße sind viele untergenutzte landwirtschaftliche Hofstellen mit angrenzenden Grünflächen vorhanden, die nur privat zugänglich sind und deren Nutzung einer zentralen Lage nicht entspricht. Die Gemeinde konnte einige Grundstücke erwerben und möchte nun die vorhandenen Freiflächen entwickeln, um innerörtliche Bauplätze zur Verfügung stellen zu können. Gleichzeitig soll über diese Einzelgrundstücke hinaus die bauliche Entwicklung der umgebenden Bereiche langfristig gesteuert werden. Dabei wird vor allem auf die städtebauliche Kante entlang des Marktplatzes und die Hofräume entlang der Hauptstraße eingegangen. Am Erscheinungsbild der Hauptstraße ist sehr gut das frühere Straßendorf erkennbar, aus welchem sich Offingen entwickelt hat. Typische Bauformen wie giebelständige Baukörper und anschließende Hofsituationen sind noch heute erhalten. Dies soll städtebaulich gesichert und entwickelt werden.

Um die Anlieger und betroffenen Grundstückseigentümer frühzeitig in die Planung einzubeziehen, fand bereits frühzeitig eine Anliegerversammlung zur Information und Beteiligung statt. Die darin aufgekommenen Fragen und Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden und sind in die Planung einfließen.

2. VERFAHREN

Gemäß § 245c BauGB (Novelle 2017), können Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, sofern das Verfahren vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet wurde und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Diese Voraussetzungen sind vorliegend gegeben. Das Verfahren wird nach den Vorschriften, die vor dem 13. Mai 2017 gültig waren, durchgeführt.

3. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller ist dieses Gebiet größtenteils als Siedlungsfläche dargestellt.

3.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Im Oktober 2011 hat der Gemeinderat von Offingen den Städtebaulichen Rahmenplan *Ortskern* als Grundlage für die Städtebauliche Entwicklung festgesetzt. Daraus soll der Bebauungsplan „Hauptstraße Ost“ entwickelt werden. Der Rahmenplan zeigt mehrere mögliche Entwicklungen in einzelnen Teilbereichen auf.

Für den Bereich der Hangleite östlich der Hauptstraße wurden folgende Varianten städtebauliche untersucht:



Abb. 3: Rahmenplan Ortskern Offingen



Abb. 5: Hangleite Variante 1



Abb. 4: Hangleite Variante 2



Abb. 6: Hangleite Variante 3

Die Kommune versucht dort wo sie kann, Grundstücke zu erwerben - beispielsweise alte, leer stehende landwirtschaftliche Hofstellen - um diese im Sinne der Innenentwicklung und auf Grundlage des Rahmenplans einer neuen Nutzung bzw. Bebauung zuzuführen. Die Bauleitplanung soll hierbei eine wichtige Steuerungsfunktion haben, um auch Entwicklungen auf privaten Liegenschaften in das Konzept mit einzubinden.

4. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Innerhalb des Geltungsbereichs besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Bauliche Maßnahmen werden bislang nach § 34 BauGB beurteilt.

5. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Offingen:

Flurnummer 1/13 (teilweise), 1/19, 117, 118, 118/2, 119, 120, 174, 174/2, 175, 177, 177/2, 179, 180, 180/1, 180/2, 180/3, 182, 183, 184, 187, 188, 188/2, 189, 189/2, 192, 192/2, 194/4, 195, 196, 197, 197/1, 198, 199/2, 199/3, 200, 201/2, 201/3, 202, 204/2, 205, 205/1, 205/2, 205/3 und 205/4.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: 1/13 (Am Steinbrunnen), 1/18 (Marktplatz), 1/20 (Leonhardstraße), 250/1 (Bahnhofstraße), 1/22 (Dr. Zeiler-Platz) und 1/6 (Hauptstraße).

6. LAGE UND TOPOGRAPHIE

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum des Ortskerns. Östlich der Hauptstraße verläuft eine Hangkante mit einem Höhenunterschied von rd. 10,00 m abfallend nach Osten hin.

7. BESTAND INNERHALB UND AUSSERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

7.1 Vorhandene Erschließungssituation

Das Plangebiet grenzt im Osten an den Marktplatz und die Leonhardstraße und im Süden an den Dr.-Zeiler-Platz. Im Westen verläuft die Hauptstraße, im Norden und Nordosten die Straße Am Steinbrunnen. Kleine Stichstraßen und Fußwege erschließen zudem Bauplätze im inneren Teil des Gebiets.

7.2 Vorhandene Ver- und Entsorgung

Mit der vorhandenen Verkehrserschließung sind auch Ver- und Entsorgungsleitungen verbunden. Die Versorgung des Gebietes ist mit einer geringfügigen Erweiterung des vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetzes möglich.

8. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Art der baulichen Nutzung

Es werden die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie die Dorfgebiete MD 1 und MD 2 festgesetzt. Aufgrund der Ortskernlage werden Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Es wird zusätzlich eine Gemeinbedarfsfläche für Kindertagesstätten festgesetzt. Bei Flächen für Gemeinbedarf gibt es außer der konkreten Zweckbestimmung keine Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung sowie über Bauweise und überbaubare Grundfläche. Dennoch wird aus städtebaulichen Gründen das Maß der baulichen Nutzung an die umgebene Bebauung durch die Grundflächenzahl sowie die max. Gebäudehöhe angepasst.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Grundflächenzahl

Für die Dorfgebiete und Mischgebiete wird die Obergrenze von 0,6 nach § 17 BauNVO festgesetzt, um eine gewisse städtebauliche Dichte zu erhalten. Die Gemeinbedarfsfläche wird, analog der angrenzenden Gebietstypen, mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt.

8.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe orientieren sich an den Bestandshöhen der Umgebung sowie den Erfordernissen einer zukünftigen baulichen Nutzung.

8.3 Höhenlage

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird festgesetzt, um geländeangepasstes Bauen zu erreichen. Dies ist besonders in geneigtem Gelände notwendig.

8.4 Bauweise

Die Bauweise wird als offen festgesetzt. Dadurch bleibt der bestehende Ortscharakter erhalten.

8.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Die ausgewiesenen Baugrenzen ermöglichen eine flexible Grundstücksnutzung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Erfordernisse. Dies wird durch eine Kombination von Baugrenzen und Baulinien erreicht. Dabei wird vor allem auf die städtebauliche Kante entlang des Marktplatzes und die Hofräume entlang der Hauptstraße eingegangen. Am Erscheinungsbild der Hauptstraße ist sehr gut das frühere Straßendorf erkennbar, aus welchem sich Offingen entwickelt hat. Typische Bauformen wie giebelständige Baukörper und anschließende Hofsituationen sind noch heute erhalten. Um dies städtebaulich zu sichern sind die vorliegenden Baulinien als starkes planungsrechtliches Instrument bewusst gewählt.

8.6 Stellung der baulichen Anlagen

Zur Wahrung des Ortsbildes werden im Bereich der Hauptstraße, des Marktplatzes und der Leonhardstraße Firstrichtungen der Hauptgebäude festgesetzt.

8.7 Verkehrsflächen

Um die Erschließung des Gebietes zu sichern, ist eine Darstellung der Verkehrsflächen erforderlich. Diese sind als öffentliche und private Straßenflächen und Rad- und Gehwege eingetragen.

8.8 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen sind im Bereich des ruhenden Verkehrs für Baumstandorte dargestellt.

8.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

8.9.1 Entwässerung

Um dem Grundsatz der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung gerecht zu werden, wird die Entwässerung des Gebietes im Trennsystem durchgeführt. Dabei wird das häusliche Abwasser über neue und bestehende Schmutzwasserkanäle der Kläranlage zugeführt. Das nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser der Dachflächen und Hofflächen ist vor Ort zu versickern.

8.9.2 Befestigung von Stellplätzen

Um den Grad der Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sind Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8.9.3 Bauzeitenbeschränkung

Da im Bestand in Bäumen und Sträuchern Vögel nisten, muss bei der Baufeldräumung darauf Rücksicht genommen werden. Eine Baufeldräumung darf daher ausschließlich außerhalb der Brutzeiten (Anfang Oktober bis Ende Februar) erfolgen.

8.10 Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Mögliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Laufe des Verfahrens geklärt.

8.11 Pflanzgebote und Pflanzenerhaltungen

Aufgrund der besonderen Qualität der Großbäume im Gebiet sind diese zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen.

Im öffentlichen Raum sind Pflanzgebote dargestellt, die der Gestaltung dienen.

8.12 Artenschutz

Im Sinne des speziellen Artenschutzes (§44 BNatSchG) wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes potenzielle Dachstühle auf Wochenstuben oder Winterquartiere von Fledermäusen hin geprüft. Der Nachweis einer Kolonie wurde nicht erbracht, jedoch wurden Einzeltiere nachgewiesen. Eine Wochenstube von dachstuhlbewohnenden Fledermäusen lässt sich nicht gänzlich ausschließen. Des Weiteren wird der Planbereich von mindestens zwei Fledermausarten als Jagdgebiet genutzt (HERR, 2014).

Vor Abriss sollten daher die Gebäude mittels einer Detektorbegehung auf aus- und einfliegende Tiere untersucht werden (HERR, 2014). Im Zuge der Begehung muss auch auf Vorkommen von gebäudebrütenden Vögeln geachtet werden. Ein Abrisstermin muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen und noch vor dem Winterschlaf der Fledermäuse liegen. An neuen Gebäuden sollen Nisthilfen für Fledermäuse und gebäudebrütende Vögel zur Schaffung von Ersatznistplätzen angebracht werden.

8.13 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützbauwerke

Im Rahmen der verkehrlichen Erschließung kann es zu Baumaßnahmen kommen, die mit Stützbauwerken über private Grundstücksgrenzen hinausreichen. Diese Stützbauwerke sind technisch notwendig und zu dulden.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

9.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

9.1.1 Dachformen

Um dem Ortsbild und der Umgebung gerecht werden zu können, sind im äußeren Mischgebiet regionaltypische Satteldächer und Walmdächer und im inneren Mischgebiet auch Pultdächer, versetzte Pultdächer und Zeltdächer zulässig. Zur Sicherung des Ortsbildes sind teilweise die Dachneigungen festgelegt.

9.1.2 Dachaufbauten

Zur Sicherung des Ortsbildes sind Dachaufbauten in Abhängigkeit zur Dachform geregelt. Im Sinne des Umweltschutzes sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese dürfen aus Rücksicht auf das Ortsbild die zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten und sind parallel zum Dach zu führen.

9.1.3 Dachdeckung

Zur Sicherung der städtebaulichen Qualität und des Ortscharakters sind Regelungen zur Dachdeckung getroffen worden.

9.1.4 Außenwände

Die Regelung der Außenwandfarben dient ebenfalls der Sicherung und harmonischen Gestaltung des Ortsbildes.

9.2 Werbeanlagen

Aus Rücksicht auf das Ortsbild und die Anwohner werden gestalterische Anforderungen an Werbeanlagen gestellt, sowie die Position der Werbeanlagen definiert.

9.3 Äußere Gestaltung unbebauter Flächen

9.3.1 Zufahrten und Stellplätze

Um den Grad der Bodenversiegelung möglichst gering zu halten, sind Zufahrten und Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

9.3.2 Einfriedungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung ist die Zulässigkeit und Beschaffenheit von Einfriedungen geregelt.

10. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

10.1 Bodenfunde, Bodendenkmäler

Das Plangebiet liegt im Bereich von nachgewiesenen Bodendenkmalen (D-7-7528-0136: Straße römischer Kaiserzeit). Aus diesem Grund sind Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken bzw. folgende Schutzbestimmungen getroffen: Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Günzburg) zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren.

10.2 **Altlasten**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans sind keine Altlasten bekannt. Werden bei den Bauarbeiten dennoch Verunreinigungen (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch) gefunden, ist dies dem Landratsamt Günzburg zu melden.

10.3 **Entwässerung**

Die Versickerung von Niederschlagswasser und die Einleitung in ein Gewässer sind im Bayerischen Wassergesetz und im Wasserhaushaltsgesetz geregelt.

10.4 **Pflanzungen**

Die Hinweise zu den Pflanzungen dienen der zeitnahen und nachhaltigen Umsetzung des Pflanzgebots bzw. der Pflanzbindung.

10.5 **Baumbestand**

Da Neupflanzungen erst nach einigen Jahren ihren vollwertigen Biotopwert erzielen, ist anzustreben, dass bestehende Großgehölze nach Möglichkeit erhalten werden.

10.6 **Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich, der im Zuge der Eingriffsregelung im Umweltbericht dokumentiert ist, soll über das kommunale Ökokonto auf externen Flächen erfolgen.

10.7 **Brandschutz**

Die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

10.8 **Tierhaltung**

Im Plangebiet befinden sich außer der Pferdehaltung keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung.

10.9 **Immissionen der Landwirtschaft**

Da im Plangebiet landwirtschaftliche Betriebe vorkommen, ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen.

11. **PLANUNGSSTATISTIK**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,14 ha.

Misch- und Dorfgebiet	ca. 5,52 ha
Fläche für Gemeinbedarf	ca. 0,29 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,31 ha
Öffentlichen Grünflächen	ca. 0,02 ha
Gesamtfläche:	ca. 6,14 ha

B. UMWELTBERICHT

(§ 2 Abs. 4, § 2a und § 4c BauGB)

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplans nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Inhalte des Umweltberichts richten sich nach der Anlage zum BauGB (§ 2a S. 2 i. V. m. § 2 Abs. 4 BauGB).

Die Umweltbelange werden im Umweltbericht systematisch nach den Schutzgütern abgehandelt. Es erfolgt eine Bestandsaufnahme mit Bewertung, die Auswirkungen der Planung werden beschrieben, es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation aufgezeigt sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung abgegeben.

Aufgabe der Umweltprüfung in der Bauleitplanung ist es, alle Belange des Umwelt- und Naturschutzes zusammenzuführen und den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen.

1. EINLEITUNG

1.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt 6,14 ha und befindet sich im Zentrum des Ortskerns von Offingen. Östlich der Hauptstraße verläuft eine Hangkante mit einem Höhenunterschied von rd. 10,00 m abfallend nach Osten hin.

Folgende Grundstücke sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf der Gemarkung Offingen erfasst:

Flurnummer 1/13 (teilweise), 1/19, 117, 118, 118/2, 119, 120, 174, 174/2, 175, 177, 177/2, 179, 180, 180/1, 180/2, 180/3, 182, 183, 184, 187, 188, 188/2, 189, 189/2, 192, 192/2, 194/4, 195, 196, 197, 197/1, 198, 199/2, 199/3, 200, 201/2, 201/3, 202, 204/2, 205, 205/1, 205/2, 205/3 und 205/4.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: 1/13 (Am Steinbrunnen), 1/18 (Marktplatz), 1/20 (Leonhardstraße), 250/1 (Bahnhofstraße), 1/22 (Dr. Zeiler-Platz) und 1/6 (Hauptstraße).

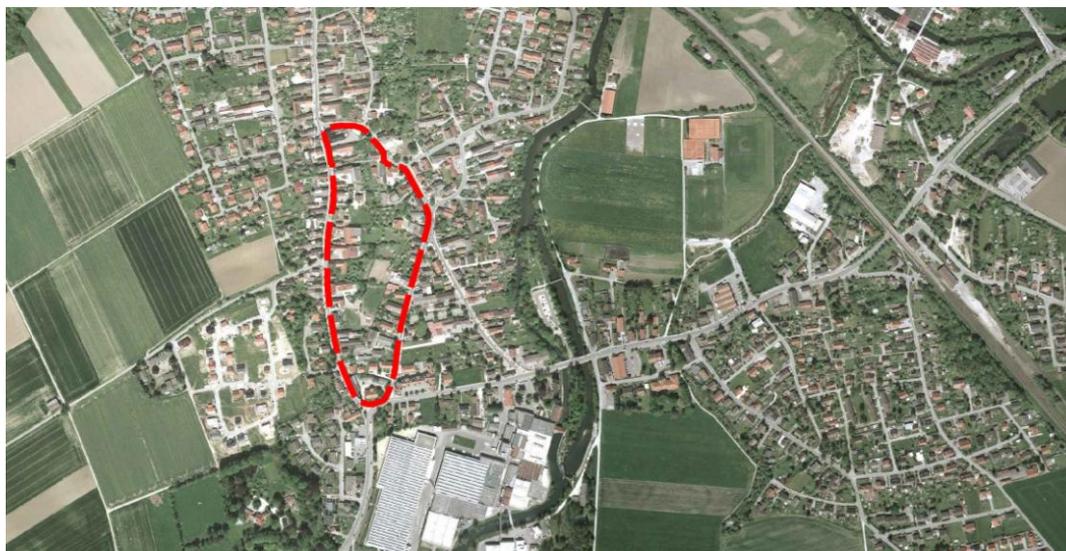


Abb.1: Luftbild mit eingezeichnetem Geltungsbereich

1.2 Inhalt, Ziele und Festsetzungen

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von 6,14 ha und weist folgende Festsetzungen auf:

- Mischgebiet, Dorfgebiet und Fläche für Gemeinbedarf mit Festsetzung einer GRZ von 0,6
- Straßenflächen
- Grünflächen.

Die Erschließung erfolgt über bestehende Straßen, sowie über eine neu anzulegende innere Verkehrsfläche.

Tab. 1: Festsetzungen und Angaben über Art und Umfang des Vorhabens

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Mischgebiet Dorfgebiet Fläche für Gemeinbedarf Verkehrsfläche (Straße) öffentliche Grünflächen
Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)	Gebäude und bauliche Anlagen zur Erfüllung des Nutzungszwecks
Erschließung	Die Erschließung erfolgt über die bestehenden Straßen und über eine neue innere Erschließungsstraße.
Flächenbedarf	Geltungsbereich ca. 6,14 ha

Im Zentrum des Ortskerns zwischen Hauptstraße und Leonhardstraße sind viele untergenutzte landwirtschaftliche Hofstellen mit angrenzenden Grünflächen vorhanden, die nur privat zugänglich sind und deren Nutzung einer zentralen Lage nicht entspricht. Die Gemeinde konnte einige Grundstücke erwerben und möchte nun die vorhandenen Freiflächen entwickeln, um innerörtliche Bauplätze zur Verfügung stellen zu können. Gleichzeitig soll über diese Einzelgrundstücke hinaus die bauliche Entwicklung der umgebenden Bereiche gelenkt werden.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgesetzten Ziele des Umweltschutzes

In den nachfolgenden Tabellen sind die, in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen, festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgelistet.

Tab.2: Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz	Ziele und Berücksichtigung des Umweltschutzes
Bodenschutz (§ 1a BauGB)	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen sparsamer Umgang mit Boden Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Sorgsamer Umgang mit Boden durch Trennung von Ober- und Unterboden Restflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen Bodenversiegelungen nur dort, wo es unbedingt notwendig ist Berücksichtigung großflächiger Versiegelungen in der Eingriffsbilanzierung
Abfall- und Immissionsschutz	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)

Berücksichtigung im Bebauungsplan	Im Gebietskern treten an der Straße nur geringe Lärmbelastungen auf, da es sich nur um eine Zufahrtsstraße zu den angrenzenden Häusern handelt. Die maximal zulässigen Lärmpegel für Mischgebiet und Dorfgebiet für Tag und Nachtzeiten dürfen nicht überschritten werden.
Wasserschutz	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Quellen treten im Gebiet nicht zu Tage. Niederschlagswässer von Dachflächen und unbelasteten Hofflächen werden auf den Grundstücken versickert.
Natur- und Landschaftsschutz, BNatSchG / NatSchG	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen Erholungsfunktion der Landschaft erhalten Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen
Berücksichtigung im Bebauungsplan	Bei einer Überprüfung der vorhandenen Gebäudedachstühle konnten einzelne Fledermäuse nachgewiesen werden. Auch das Vorkommen von gebäudebrütenden Vogelarten ist aufgrund der Gebietsstruktur nicht auszuschließen Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen wird eine Beschränkung der Baufeldräumung (außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen / des Winterschlafs von Fledermäusen) festgelegt. Des Weiteren wird eine Begehung und Kontrolle auf Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Arten vor dem Abriss empfohlen. Zur Schaffung von Ersatznistplätzen sind an neuen Gebäuden Nistkästen für gebäudebrütende Vögel und Fledermäuse anzubringen.

Tab. 3: Ziele der Fachpläne

Fachpläne	Ziele der Fachpläne
Regionalplan des Regionalverbands Donau-Iller (1987/2015)	Es stehen der Planung keine raumordnerischen Festsetzungen entgegen.
Flächennutzungsplan Markt Offingen (1996)	Das Plangebiet ist größtenteils als Dorf- und Mischgebietsfläche und im Kern als Grünfläche ausgewiesen. Der FNP befindet sich derzeit in der Änderung. Der vorliegende Bebauungsplan wird entsprechend berücksichtigt.
Landschaftsplan Markt Offingen (1996)	Das Plangebiet ist größtenteils als Dorf- und Mischgebietsfläche und im Kern als Grünfläche ausgewiesen. Der Landschaftsplan ist in den FNP integriert und wird entsprechend geändert.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die folgende Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ermittelt wurden, umfasst gem. Anlage 1 BauGB Angaben zu:

1. Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.

2. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung
4. In Betracht kommenden anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich beeinflusst werden

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden berücksichtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete werden von der zu betrachtenden Planung ebenso wenig tangiert, wie Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung. Darüber hinaus sind keine umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt gegeben. Nachfolgend werden die planungsrelevanten Schutzgüter betrachtet.

2.1.1 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen des Siedlungsraums, gebäudebesiedelnde Vögel sowie Tiere der kleinteiligen Gärten und Höfe sind im Plangebiet zu erwarten. Aufgrund einer Fledermauskartierung im Gebiet durch Dipl.Ing. (FH) Ute Herr konnten Einzeltiere in Bestandsgebäuden nachgewiesen werden. Der Nachweis einer Fledermauskolonie konnte hingegen nicht erbracht werden. Im Bereich Fauna sind verschiedene Gehölzstrukturen heimischer und nichtheimischer Herkunft in den privaten Gartenbereichen vorhanden. Die Grünflächen unterliegen der Freizeitnutzung, sind überwiegend gärtnerisch angelegt und werden regelmäßig gepflegt.

- Mittlere bis hohe Bedeutung

Durch den Eingriff verändert sich die Kleinteiligkeit des Gebiets entlang der umgebenden Straßen mit Nutz- und Ziergärten nicht wesentlich. Größere Freiflächen in den rückwärtigen Bereichen z.T. mit Obstbäumen werden aber auf Grund der baulichen Verdichtung entfallen. Die sanierungsbedürftigen Gebäude, die evtl. Lebensraum für Tierarten sein können, sollen vor dem Abriss begangen werden.

Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan:

- › Baufeldräumung ist nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Brutvögeln und Fledermäusen und außerhalb des Winterschlafs von Fledermäusen zulässig
- › Pflanzbindung der erhaltenswerten Gehölze
- › Schaffung von Ersatznistplätzen für gebäudebrütende Vogelarten (Dohlen, Mehlschwalben, Rauschschwalben, Mauersegler) und Fledermäuse an den neuen Gebäuden oder an bestehenbleibenden Obst- oder Großbäumen

Trotz Umsetzung der Minimierungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen beim Schutzgut Tiere und Pflanzen.

- Mittlere Beeinflussung des Schutzguts Pflanzen und Tiere

2.1.2 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist gekennzeichnet von Wohn- und Gewerbebebauung, sowie von Gartenflächen. Neben vollversiegelten Flächen (Gebäudestandorte) sind teilversiegelte sowie unversiegelte Flächen vorhanden. Da für Innerortslagen keine Bodendaten vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass alle offenen Böden empfindlich gegenüber Versiegelung sind. Durch die überwiegende Freizeit- und Gartennutzung der Freiflächen kann von einer Beeinträchtigung (Teilversiegelung, Schadstoffeintrag, Bodenveränderung, etc.) der Bodenfunktionen ausgegangen werden.

- Geringe Bedeutung der versiegelten Flächen sowie mittlere Bedeutung der Freiflächen.

Durch eine zusätzliche Flächenversiegelung werden die Bodenfunktionen wie Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe oder natürliche Bodenfruchtbarkeit gestört bzw. gehen verloren. Trotz dessen wird aufgrund der Nutzung ein überwiegender Teil des Bodens unversiegelt bleiben. Gemäß dem Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist ein Ausgleich dennoch notwendig.

- Mittlere Beeinflussung des Schutzguts Boden

2.1.3 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Wasser

Das Gebiet liegt in keiner Wasserschutzgebietszone. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

- Mittlere Bedeutung

Der Oberflächenabfluss wird aufgrund zusätzlicher Versiegelung erhöht. Folgende wasserbezogenen Minimierungsmaßnahmen sind in den Bebauungsplan eingeflossen:

- › Kfz-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen
- › Unverschmutztes Oberflächenwasser ist dezentral über eine belebte Oberbodenzone zu versickern

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird durch die festgelegten Maßnahmen weitgehend minimiert, Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

- Geringe Beeinflussung des Schutzguts Wasser

2.1.4 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Offingen und damit im Siedlungsbestand. Lufthygienische Vorbelastungen sind nicht bekannt. Die rückwärtigen Grünflächen sind Frischluftentstehungsgebiete mit Siedlungsanschluss.

- Mittlere Bedeutung

Das bestehende Kleinklima im Siedlungskörper ist geprägt von Bebauung und Freiflächen und ändert sich durch die Planung nur unwesentlich. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

- Geringe Beeinflussung des Schutzguts Klima und Luft

2.1.5 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Der Strukturreichtum belebt das Ortsbild, gleichzeitig sind Vorbelastungen durch die Bebauung vorhanden.

- Mittlere Bedeutung

Der Charakter des Landschaftsbilds ändert sich durch die Planung nur unwesentlich. Der vorgesehene Bereich ist wenig einsehbar. Günstig für das Landschaftsbild ist der Erhalt möglichst vieler Bäume, bevorzugt landschaftstypische Obstbäume.

Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan:

- › Pflanzbindung der erhaltenswerten Gehölze

Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

- Geringe Beeinflussung des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung

2.1.6 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Es bestehen geringe Beeinträchtigungen durch Lärm und Schadstoffe durch die bestehende Bebauung sowie durch den Verkehr. Weiterhin bestehen zeitweilige geringe Belästigungen durch Geruchsimmissionen der Landwirtschaft. Dennoch ist eine günstige Wohnlage am Ortskern mit guter Verbindung zu Naherholungsflächen am Ortsrand gegeben.

- Mittlere Bedeutung bis hohe Bedeutung

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich keine signifikanten Veränderungen. Durch die Festlegung einer GRZ von 0,6 bleibt die Kleinteiligkeit des Bereichs erhalten. Die Erholungsflächen liegen wie beschrieben außerhalb des Ortsgebiets. Es sind keine Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

- Geringe Beeinflussung des Schutzguts Mensch

2.1.7 Bestandsaufnahme und Auswirkung der Planung auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet kommt folgendes Bodendenkmal vor und ist in der Planzeichnung enthalten: Straße der römischen Kaiserzeit. Die Gebäude an der Hauptstraße bzw. Leonardstraße sind zudem teilweise ortstypisch und charakterbildend, da die Giebelständigkeit mit Hofanschluss typische Formen eines ehemaligen Straßendorfs sind.

- Mittlere Bedeutung bis hohe Bedeutung

Im Gebiet sind sowohl Bodendenkmale als auch alte ortstypische Gebäude (z.B. Klaiberhaus) vorhanden, die in der Planung beachtet werden. Die ortstypischen Baukörper eines früheren Straßendorfes entlang der Hauptstraße werden durch entsprechende Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen sowie der Gebäudestellung berücksichtigt. Zur Sicherung der Bodendenkmäler ist der Bodeneingriff auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken. Zusätzlich ist für Bodeneingriffe jeglicher Art eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen und evtl. notwendige Ersatzmaßnahmen formulieren.

- Mittlere Beeinflussung des Schutzguts Kultur- und sonstige Sachgüter

2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Im vorliegenden Fall sind z.B. Wechselwirkungen zwischen Boden und Tiere und Pflanzen möglich. Je größer der Verlust von Boden durch Versiegelung desto größer ist der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Im Plangebiet treten jedoch keine außergewöhnlichen bzw. besonders relevanten Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern auf.

2.1.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Im Folgenden wird die Betroffenheit der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sowie der EU-Vogelschutzgebiete hinsichtlich des jeweiligen Erhaltungsziels und Schutzzwecks im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) aufgezeigt. Es werden weder Europäische Vogelschutzgebiete, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung tangiert.

Tab. 4: Europäisch und nationale Schutzgebietskategorien und deren Betroffenheit zum Erhaltungsziel und Schutzzweck aufgrund der Planung

Schutzkategorie	Erhaltungsziel und Schutzzweck betroffen		Begründung
	Ja	Nein	
Europäische Schutzgebietskategorie Natura 2000- Gebiete (FFH-Gebiet/Vogelschutzgebiet)		x	-
Nationale Schutzgebietskategorie Naturschutzgebiet / Naturdenkmal		x	-
Landschaftsschutzgebiet		x	-
Naturpark		x	-
Besonders geschützte Tiere und Pflanzen (§ 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG Biotope)		x	-
Wasserschutzgebiet		x	-
Überschwemmungsgebiet		x	-

2.1.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Abfälle werden –wie im Landkreis üblich- getrennt gesammelt und durch die Kreisabfallwirtschaft Landkreis Günzburg entsorgt.

2.1.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Eine sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist anzustreben. Solaranlagen sind möglich, werden empfohlen und sind vom Markt erwünscht.

2.1.12 **Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Die Flächen sind im FNP mit integriertem Landschaftsplan des Markts Offingen als Dorf-, Mischgebiets- und Grünfläche dargestellt. Der integrierte Landschaftsplan wird im Zuge der FNP-Änderung (Parallelverfahren) angeglichen.

2.1.13 **Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen**

Die gesetzlich vorgegebenen Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstwerte nach 39. BImSchV (39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) sind einzuhalten. Um die bestmögliche Luftqualität im Plangebiet zu erhalten und die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen, sind grünordnerische Festsetzungen getroffen worden.

2.2 **Wirkungsanalyse**

Folgende **anlagebedingte** Wirkfaktoren sind zu erwarten:

- Versiegelung und Bebauung wirkt sich auf Boden, den Wasserhaushalt, das Klima sowie auf Tiere und Pflanzen und das Landschaftsbild aus.
- Beseitigung von Grünstrukturen hat Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und evtl. auf das Kleinklima.

Anlagebedingte Wirkfaktoren wirken dauerhaft.

Bei der Umsetzung der Planung sind **baubedingte** Auswirkungen während der Bauphase zu erwarten. Dazu gehören z.B. Lärm durch Bautätigkeit, vorübergehende Inanspruchnahme von Flächen für Materiallager und Arbeitsraum, Störung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung. Die baubedingten Wirkfaktoren sind auf die Phase der Bautätigkeit begrenzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen nach dem Bau der Häuser können durch die Bewohnerinnen und Bewohner auftreten. Eine intensive Nutzung der Privatgärten kann sich nachteilig auf die Funktion Lebensraum für Tiere und Pflanzen auswirken.

Durch die An- und Abfahrt von zukünftigen Anwohnern und Besuchern sowie der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sind Lärmemissionen zu erwarten.

2.3 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei der Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei der Durchführung der Planung bleibt der Gebietscharakter nur teilweise erhalten, da die rückwärtigen Grünflächen bebaut werden sollen. Der einsehbare Teil des Gebiets an den Erschließungsstraßen ändert das Ortsbild und damit seinen Charakter nicht. Durch die zusätzliche Bebauung verliert das Schutzgut Pflanzen und Tiere Lebensraum und das Gebiet damit seine hohe Wertigkeit für dieses Schutzgut. Ebenfalls negativ beeinflusst wird der Boden, denn bei jeder Versiegelung verliert der Boden seine Funktionsfähigkeit. Minimierungsmaßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere kann der Erhalt und das Anpflanzen von ortstypischen Obstbäumen sein.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Bestand weitestgehend erhalten bleiben. Durch Gebäudeabbruch und Neubau ist das historisch gewachsene Ortsbild eines Straßendorfes jedoch gefährdet. Bauvorhaben sind nach § 34 BauGB zu behandeln.

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs des Plans

Das Plangebiet steht in einem guten städtebaulichen Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung und stellt eine städtebauliche Innentwicklung des Gebiets und des Markts Offingen dar. Andere Planungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung des Geltungsbereichs wurden intensiv innerhalb eines Rahmenplans erarbeitet. Die nun vorliegende Planung ergab sich aus der Gegenüberstellung verschiedener Erschließungs- und Bauungskonzepte und stellt die geeignetste Lösung dar.

3. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINIMIERUNG UND ZUM AUSGLEICH

3.1 Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen wurde der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003 herangezogen. Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der Regelablauf angewandt.

Um den Ausgleichsbedarf des Gebiets zu bestimmen, „ist dieses zunächst nach seiner Bedeutung für Natur- und Landschaft – durch gemeinsame Betrachtung der wesentlich betroffenen Schutzgüter – in Gebiete geringer (Kategorie I), Gebiete mittlerer (Kategorie II) und Gebiete hoher Bedeutung (Kategorie III) für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu untergliedern.“ Zum Schluss ist „entsprechend der Planung das Gebiet in Flächen mit hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A) und Flächen mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungsgrad (Typ B) zu untergliedern.“ „Durch die Überlagerung ergeben sich Teilgebiete unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten.“ Anschließend sind die jeweiligen Flächengrößen zu ermitteln und mit dem gewählten Kompensationsfaktor zu multiplizieren. Daraus ergibt sich der Kompensationsumfang des Vorhabens.

Da der mögliche Versiegelungsgrad der bereits bebauten Fläche der Neuplanung (GRZ 0,6) gleichkommt, braucht für diesen Bereich keine Kompensationsfläche ermittelt werden. Anders verhält es sich mit der im rückwärtigen Bereich liegenden Grün- und Gartenfläche. Für diese ist gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ein Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig.

Nachfolgend wird die Eingriffsregelung gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

3.1.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Besondere Biotoptypen gemäß Art. 23 BayNatSchG sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Bei der Grünfläche handelt es sich um ein Gebiet mittlerer Bedeutung unterer Wert, da eingewachsene Grünstrukturen (Siedlungsgehölze aus überwiegend heimischen Arten) in einer größeren Grünfläche vorhanden sind. Auch die Obstbäume tragen zur Einstufung mittlerer Bedeutung bei. Es handelt sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland, Gärten). Die bisher im Flächennutzungsplan darge-

stellte Grünfläche, die im Bebauungsplan überplant wird, beträgt ohne bereits dort versiegelte Flächen 9.727 m². Für diese Fläche wird die Bilanz durchgeführt.

3.1.2 Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Da es sich um eine geplante Mischbebauung mit einer GRZ über 0,35 handelt, zählt das Gebiet zum Typ A. Das sind Flächen mit einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad mit einem Kompensationsfaktor für die Gebietskategorie II unterer Wert von 0,8.

3.1.3 Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Für die Bewertung der Auswirkungen bzw. des Kompensationsumfangs wurde die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren herangezogen. Für die Ermittlung des Ausgleichs werden nur Flächen bilanziert, die durch die Planung negativ verändert werden. Für Bestandsflächen, die nicht verändert werden, ist kein Ausgleich zu erbringen.

Bei der Multiplikation mit der überplanten Fläche von 9.727 m² und dem zugeordneten Kompensationsfaktor von 0,8 ergibt sich ein planexterner Ausgleichsbedarf von 7.782 m² (9.727 m² x 0,8).

3.1.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsfläche wird dem Ökokonto entnommen und folgenden Maßnahmen zugeordnet:

Ausgleichsfläche 1, Flur-Nr. 969, Gemarkung Offingen:

Abbuchung der Restfläche mit 1.928 m²

Durchgeführte Maßnahmen in 2001: Entbuschung und Anlegung einer Streuobstwiese

Ausgleichsfläche 2, Flur-Nr. 972, Gemarkung Offingen:

Abbuchung von 5.854 m², verbleibende Restfläche 216 m²

Durchgeführte Maßnahmen in 2001: Entbuschung und jährliche Schilfmahd

Fazit:

Durch die bereits umgesetzten Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1 und 2 ist die Eingriffsbilanzierung ausgeglichen. Es sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

3.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Ziel einer CEF-Maßnahme ist es, die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz des Eingriffs weiterhin zu gewährleisten. Daher muss die Maßnahme bereits zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein.

In dem Plangebiet sind u.a. Gebäudeuntersuchungen zu Fledermausquartieren durchgeführt worden. Die überprüften Dachstühle ergaben keine Nachweise einer Fledermauskolonie, jedoch aber von Einzeltieren. Aufgrund der nicht möglichen Überprüfung aller potentiellen Dachstühle lässt sich eine Wochenstube von dachstuhlbewohnenden Fledermäusen bzw. gebäudebrütenden Vogelarten nicht gänzlich ausschließen.

Um daher einen Tötungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG auszuschließen sind Gebäudeabrissarbeiten oder Gehölzrodungen zwischen Oktober und März und nach vorheriger Kontrolle durch eine fachlich geeignete Person zu erfolgen.

Um einen Zerstörungstatbestand nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG zu verhindern sind als vorgezogenen CEF-Maßnahme pro Gebäudeabbruch mind. zwei künstliche Ersatzquartiere (je ein Vogelnistkasten und ein Fledermauskasten) in mind. 3 m Höhe nach Absprache mit einer fachlich geeigneten Person an geeigneter Stelle wie Bestandsbäumen oder benachbarten Fassaden herzustellen und zu unterhalten.

4. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Probleme bei der Zusammenstellung der Angaben

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.

4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen des Monitoring

Die Wirksamkeit der durchgeführten CEF-Maßnahme ist vor Gebäudeabbrüchen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Aufstellung des Bebauungsplans “Hauptstraße“ des Markt Offingen. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen geprüft und beschrieben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Ortskern von Offingen. Die Fläche des gesamten Plangebietes beträgt 6,14 ha.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden zulässige Rahmenbedingungen für ein Mischgebiet sowie ein Dorfgebiet getroffen.

Die Bewertung der Schutzgüter ergab keine besondere Betroffenheit. Im Gebiet sind keine geschützten Biotope vorhanden. Es gibt durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Betroffenheit von streng geschützten Tier- und Pflanzenarten. Durch die Neugestaltung des Plangebietes werden im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden innerörtliche Flächen nachverdichtet. Durch Festsetzungen von Pflanzbindungen im Bebauungsplan werden Grünstrukturen erhalten sowie durch die Festsetzung von Pflanzgebieten Grünstrukturen im Gebiet neu geschaffen. Durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie einer Bauzeitenbeschränkung wird der Eingriff zusätzlich so gering wie möglich gehalten. Zum Artenschutz ist der Abriss alter Gebäude im Plangebiet außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen und außerhalb des Winterschlafs der Fledermause vorzunehmen. Weiterhin wurden für Vögel und Fledermäuse Nistkästen festgesetzt. Das Defizit des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird dem Ökoko-Konto des Markts Offingen entnommen. Hierfür werden Maßnahmen auf Fl.-Nr. 969 (Entbuschung und Anlegung einer Streuobstwiese) sowie Fl.-Nr. 972 (Entbuschung und jährliche Schilfmahd) zugeordnet.

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.

4.4 Verwendete Grundlagen

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003):
Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.
München

HERR, UTE (2014): Überprüfung von potenziellen Dachstühlen auf Wochenstuben und
Winterquartiere von Fledermäusen in den Bebauungsplangebieten „Mindeleck“ und
„Hauptstraße Ost“ in 89362 Offingen (Lkr. Günzburg). Ute Herr – Landschaftsökologische
und faunistische Kartierungen. Freising.

MARKT OFFINGEN (2011): Fortschreibung 2010 Flächennutzungsplan, Markt Offingen

MARKT OFFINGEN (2011): Städtebaulicher Rahmenplan Ortskern Offingen

REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (2009): Regionalplan Donau Iller. Ulm

C. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Wird als eigenständiges Dokument nach Satzungsbeschluss ergänzt.