

Gemeinde Rettenbach



2. Änderung Bebauungsplan

„Am Burgstall“

Gemeinde Rettenbach
Von-Riedheim-Straße 5
89364 Rettenbach

Umweltbericht

gem. § 2 u. §§ 2 a und 4 c BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 28. Februar 2023

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Beschreibung der Planung	3
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	3
1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Alternativen.....	3
1.2.1 Untersuchung von Alternativen im Gemeindegebiet.....	3
1.2.2 Alternativen auf dem Bebauungsplanareal.....	3
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	7
3.1 Hinweis zur Bewertung der Wirkfaktoren / Planänderungen.....	7
3.2 Mögliche projektbedingte Wirkfaktoren	8
3.3 Flächenbilanzierung	9
4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	10
4.1 Schutzgut Mensch, Immissionen - Emissionen.....	10
4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	12
4.3 Schutzgut Boden/Fläche	13
4.4 Schutzgut Wasser	13
4.5 Schutzgut Klima/Luft	14
4.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild.....	14
4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
4.8 Wechselwirkungen	15
4.9 Zusammenfassende Bewertung / Kumulierungswirkung.....	15
5. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, einschließlich Betrachtung der Nullvariante.....	15
5.1 Entwicklung der Schutzgüter ohne Planungsmaßnahmen.....	15
5.2 Entwicklung der Schutzgüter nach den Planänderungen.....	16
5.2.1 Schutzgut Mensch / Immissionen/Emissionen.....	16
5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	17
5.2.3 Schutzgut Boden/Fläche	18
5.2.4 Schutzgut Wasser	19
5.2.5 Schutzgut Klima/Luft.....	20
5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild.....	20
5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
5.3 Zusammenfassung der Wirkintensitäten.....	21
5.4 Wechselwirkungen / Kumulierungswirkungen.....	21
6. Vermeidungsmaßnahmen.....	22
7. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen.....	22
7.1 Grünordnerische Inhalte	22
7.2 Grünordnerische Festsetzungen.....	23
8. E/A-Bilanzierung	23
9. Monitoring.....	23
10. Zusammenfassung / gutachterliche Empfehlungen.....	24
11. Literaturverzeichnis / Mündliche Überlieferung.....	25
12. Tabellen-, Abbildungsverzeichnis.....	26

1. Einleitung / Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Rettenbach beabsichtigt mit der 2. Änderung des Bebauungsplan „Am Burgstall“ den Betrieb von Ferienwohnungen, in dem mittlerweile fremdenverkehrsreichen Gebiet, zu ermöglichen, und dem angespannten Wohnungsmarkt entgegen zu treten.

1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Alternativen

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sind unterschiedliche Planungsansätze gegeneinander abzuwägen und zu bewerten.

1.2.1 Untersuchung von Alternativen im Gemeindegebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind gemeindegebietsweite Untersuchungen zu geeigneten Standorten der verschieden benötigten Nutzungen regelmäßig abzu prüfen.

Für das hier behandelte Vorhaben erfolgt keine Änderung des Flächennutzungsplans. Nutzungen im Gebiet wurden im Rahmen der Zulässigkeit eines so dargestellten „allgemeinen Wohngebiets (WA)“ definiert und werden auch durch die Bebauungsplanänderung als solches weiter so verfolgt. Daher werden an dieser Stelle auch keine weiteren Untersuchungen auf Ebene der Gesamtgemeinde erhoben.

Das Plangebiet umfasst den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Burgstall“. Eine Suche nach alternativen Planungsansätzen findet ggf. im Bereich des Bebauungsplans statt.

1.2.2 Alternativen auf dem Bebauungsplanareal

Die Gemeinde Rettenbach möchte mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Burgstall“ eine Erhöhung der maximal erlaubten Wohneinheiten, vorausgesetzt ausreichend Stellplätze auf den Grundstücken sind vorhanden bzw. zu ermöglichen, bewirken.

Eine Minderung des Wohnwerts, wie in der Begründung der Bebauungsplanaufstellung von 1999 aufgeführt, ist nach heutigem Standard, durch die ausnahmsweise Zulassung von Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, nicht zu erwarten. In Kombination mit der Tatsache, dass zwar Art und Maß der baulichen Nutzung verändert, jedoch keine baulichen Maßnahmen im eigentlichen Sinne (z.B. Straßen-, Kanalisationsausbau etc.) damit einhergehen, können auch keine Alternativen im Umgriff des Bebauungsplans dargestellt und verglichen werden. Dieser Punkt ist im vorliegenden Fall ebenfalls als obsolet zu bezeichnen.

2. Methodik der Umweltprüfung

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum wird auf den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung „Am Burgstall“ begrenzt.

Es wird hinsichtlich relevant vorhandener bzw. zukünftiger Wechselwirkungen der Umweltbelange hin untersucht.

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 kommt. In weiteren Analyseschritten erfolgt eine naturschutzfachliche Bewertung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Veränderungen.

Gemäß der vorgesehenen Änderungen können, aufgrund der Flächeneigenschaften und -strukturen sowie der Art des Vorhabens, Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG hinreichend konkret ausgeschlossen werden. Eine saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) ist somit nicht erforderlich.

Die methodische Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch das Projekt erfolgt 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.

Vertiefende Gutachten liegen zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vor.

Insgesamt wurde versucht, die Empfindlichkeiten so zu bewerten, dass nicht vom theoretisch ungünstigsten Fall ausgegangen wird, 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 der 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 dem Entwurf beizufügen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (**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 Landesentwicklungsprogramm **LEP** sowie des Regionalplans der Region Donau-Iller **RP (15)** thematisch zutreffend folgende Punkte ableiten:

Landesentwicklungsprogramm LEP - Siedlungsstruktur

Nach der Strukturkarte des LEP 2018 gehört Rettenbach zur Region Donau-Iller und liegt in der Nähe des Mittelzentrums Burgau sowie der Oberzentren Günzburg und Leipheim im allgemeinen ländlichen Raum.

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

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

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (Z 3.3 LEP)

Regionalplan 15 Donau-Iller - Natur und Landschaft sowie Siedlungsstruktur

Die natur- und kulturraumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sind langfristig zu erhalten und zu entwickeln. (B I 1 (1) (G))

Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. (B I 1 (2)(G))

Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs- [...] Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden. (B I 3 (1)(G))

Zur Sicherung und Verbesserung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserdargebots ist bei allen Planungen und Maßnahmen auf eine grundwasserschonende Nutzung zu achten. (B I 4 (4)(F))

Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden. (B III 1 (1)(G))

Die weitere Siedlungstätigkeit soll [...] im Wohnsiedlungsbereich [...] zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden. (B III 1 (3)(G))

Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan **FNP** der Gemeinde Rettenbach stellt das Umgriffsareal als Bereich mit Wohnbauflächen dar. Ein erhöht in nördlicher Richtung, an einem steilen Geländeeinschnitt liegender Gehölzriegel, wird zudem als für das Landschaftsbild wichtig dargestellt. Dies spiegelt auch die aktuelle sowie zukünftig vorgesehene Nutzung des Gemeindebereichs wieder.

Gemäß Bayerischem Fachinformationssystem Naturschutz - **FIN-WEB** sind über das Arten- und Biotopschutzprogramm keine Eintragungen enthalten. Die Fläche liegt außerhalb eines ABSP-Schwerpunktgebiets.

Das Planungsgebiet liegt ebenfalls 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 speziell hervorzuhebenden Vermerke im Bezug zum Schutzgut Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild und Landschaftserleben sowie als bedeutender Teil einer Kulturlandschaft eingetragen.

Es gehört der Großlandschaft – 6.1 Alpenvorland an. Die naturräumliche Haupteinheit gem. Ssymank ist D64 – Donau-Iller-Lech-Platten, in der Untereinheit 046-A - „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“.

Als potentiell natürliche Vegetation ist der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald– M6a anzusprechen.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenem Saatguts ist die Region 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN; verändert d. LfU) 6.1 – Alpenvorland.

3. Beschreibung der Wirkfaktoren

3.1 Hinweis zur Bewertung der Wirkfaktoren / Planänderungen

Gemäß § 2 des Bebauungsplans wird im Rahmen der 2. Änderung die Art der baulichen Nutzung geändert. Im Textlaut wird „Das Gebiet zum Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Biotop“ i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) festgesetzt. Die Ausnahme des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO kann ausnahmsweise zugelassen werden. Zulassungen der Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 (BauNVO) werden ausgeschlossen“. Das heißt, sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe sind zulässig, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig. Die Regelungen der Ausnahmen waren bisher nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Darüber hinaus wird unter § 3 des Bebauungsplans auch das Maß der baulichen Nutzung verändert. Im Wortlaut heißt dies, dass „Für den gesamten Geltungsbereich eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine maximale Geschosflächenzahl von 0,5 festgesetzt wird. Im als WA gekennzeichneten Gebiet werden 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt. Maximal zulässig sind 2 Wohnungen je Gebäude. Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.“

Änderungen in der GRZ sowie GFZ sind nicht vorgesehen. Das heißt, es findet keine „Baurechtsmehrung“ statt. Dies zöge u.a. eine Neuberechnung des nötigen Ausgleichsbedarfs nach sich.

Geändert hat sich indes die Möglichkeit, dass nicht nur in Gebäuden in Einzelbauweise 2 Wohnungen, sondern, nach in Kraft treten der Änderungen, auch in Doppelhaushälften je 2 Wohneinheiten zulässig sind.

3.2 Mögliche projektbedingte Wirkfaktoren

(Mögliche) anlagebedingte Wirkfaktoren

Signifikante Änderungen anlagebedingter Wirkfaktoren sind nicht zu erwarten. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine großflächig baubedingten Veränderungen vorgesehen. Lediglich die Anlage weiterer Stellflächen für Fahrzeuge könnte im Einzelfall nötig werden.

In äußerst geringem Maße kann hierdurch ein(e):

- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und (teilweiser) Bodenversiegelung
- Mögliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenumlagerungen (Aufschüttungen, Abgrabungen)
- Geringfügig erhöhte Gefährdung von Oberflächen- und Grundwassers durch Verlust oder Beeinträchtigung schützender Bodenschichten
- Geringfügig möglich erhöhter oberflächlicher Wasserabfluss und damit mögliche Erhöhung von Hochwasserspitzen durch Verminderung möglicher Versickerungs- und Verdunstungsflächen
- Geringfügige Verminderung der klimatischen Ausgleichsfunktionen durch erhöhte Wärmerückstrahlung und Verminderung der klimahygienischen Ausgleichsfunktionen

einhergehen. Signifikante Auswirkungen hieraus sind aufgrund der Geringfügigkeit der Maßnahmen jedoch nicht zu erwarten.

(Mögliche) baubedingte Wirkfaktoren:

- Beeinträchtigung des Umfelds durch Immissionen und Baustellenverkehr bei der Herstellung der Stellflächen und ggf. Umbaumaßnahmen zu zwei getrennten Wohnungen an den Gebäuden.

Auch hieraus lassen sich keine signifikanten Störungen auf das Umfeld erkennen.

(Mögliche) nutzungsbedingte Wirkfaktoren:

- Erhöhung der Immissionen durch erhöhte Verkehrsfrequenz durch Nutzung des zusätzlichen Wohnungsangebots.

In Anbetracht der überschaubaren Anzahl möglicher Zweitwohnungsnutzungen ist auch hier von keiner wesentlichen Erhöhung der Verkehrsdichte auszugehen.

3.3 Flächenbilanzierung

Eine Erhöhung des Baurechts findet nicht statt. Eine weitergehende Neubewertung des Ausgleichsbedarfs ist somit nicht nötig.

Daher kann im vorliegenden Fall auf eine Bilanzierung der unterschiedlichen Nutzungstypen verzichtet werden.

4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Mensch, Immissionen - Emissionen

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholung	Fläche liegt im Umfeld der Kinder- und Familienregion. Spezielle Erholungseinrichtungen befinden sich nicht auf dem Gebiet. Es handelt sich baurechtlich um ein allgemeines Wohngebiet.	Mittlere Empfindlichkeit	Neutrale Wertung im Bezug zur Erholungsnutzung
	Lärmschutz/ Erschütterungen	Immissionen in Form von Lärm entstehen in geringem Umfang durch die alltägliche Nutzung des Gebiets durch die Bewohner. Wesentliche Immissionsquellen in Form von Staub und Erschütterungen befinden sich nicht auf der Fläche. Auf mögliche zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen von landwirtschaftlichen Nutzflächen in der Umgebung wird hingewiesen.	Die Belastungen auf und von der Fläche sind derzeit im niedrigen Bereich einzustufen.	Neutrale Wertung im Bezug zum Schutzgut Lärm-, Erschütterung, Immissionen
	Immissionen			
	Schadstoffe	Es sind keine Hinweise auf gefährliche bzw. schädliche Stoffe auf bzw. im Erdreich der Fläche verzeichnet (FNP).	Es wird von keinen Schadstoffen ausgegangen. Daher wird die Empfindlichkeit im niedrigen Bereich eingestuft.	Da vor allem im belebten und regelmäßig genutzten Oberboden keine Hinweise auf Schadstoffe festgestellt wurden, hat dieser Punkt hier nur eine geringe Relevanz.
	Licht/ Wärme und Strahlung	Belastungen durch starke elektrische Felder (z.B. überörtl. Hochspannungsleitungen etc.) liegen nicht vor; ebenso ist die Situation im Bezug zu radioaktiven Stoffen bzw. ionisierender Strahlung zu sehen. Sonnenlicht kann in gutem Umfang auf das Gebiet einwirken. Die Grünzüge in nördlicher und südlicher Richtung sowie die Grünflächen um die Gebäude, samt (Baum)Bewuchs, mindern Temperaturspitzen.	Auswirkungen von der Fläche auf das Schutzgut sind aufgrund ihrer Lage und Größe nur gering. Die Empfindlichkeit ist als niedrig einzustufen.	Es sind keine nennenswerten Emittenten zu erwarten. Daher hat dieser Punkt hier nur geringe Relevanz.

Ver- und Entsorgung	Das Gebiet ist an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angebunden. Regenwasser soll weitestgehend auf den Grundstücken genutzt und versickert werden. Zusätzliches, nicht verunreinigtes Tragwasser wird in den Vorfluter eingeleitet. Nicht vermeidbare Überschüsse werden in das Misch-Kanalisationssystem eingeleitet. Die Situation kann somit als gut eingestuft werden	Die Ver- und Entsorgungssituation ist voll funktionsfähig ausgebaut. Die Empfindlichkeit ist derzeit als niedrig einzustufen.	Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wie Kanal, Wasser, Strom, Telekom ist und wird auf dem Stand der Technik erhalten. Die Situation ist daher als gut zu bewerten.
---------------------	--	---	---

Tabelle 1: Schutzgut Mensch, Immissionen/Emissionen

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
2	Pflanzen und Tiere Vegetation	Das Gebiet wird südlich im Talraum entlang des Grabens sowie in nördlicher Richtung im Bereich der Zufahrt „Am Priel“ durch zwei größere Grünriegel eingefasst. In Anbetracht der mit 0,3 festgesetzten GRZ ist das Gebiet selbst mit ausreichend Grünanteil durchzogen. Besonders die beiden größeren Grünzüge weisen wertvolle Strukturen auf und sind so zu pflegen und zu erhalten.	Unter Einbezug der so auch vorgesehenen Erhaltung der Grünstrukturen auf dem Areal ist von einer niedrigen Empfindlichkeit im Bezug zur vorhandenen Vegetation auszugehen.	Die Grünstrukturen im Gebiet selbst sind einer mittleren, die beiden größeren Grünzüge, südlich und nördlich, einer gehobenen Wertigkeit zuzuordnen.
	Fauna	Die größeren Grünstrukturen stellen hochwertige Habitateigenschaften bereit, die Gärten, je nach Strukturreichtum, weisen niedrige bis mittlere Qualitäten für Tierarten auf.	Die artenreicheren Grünzüge sind empfindlich auf Veränderungen einzustufen. Die restlichen Flächenabschnitte weisen eine niedrige bis mittlere Empfindlichkeit auf.	Hohe Bedeutung im Bereich der das Gebiet einschließenden Grünzüge, im Übrigen mittel, z.B. für sog. Allerweltsarten.
	Biotope und Vernetzung	Im Gebietsinneren ist von einem Vorkommen von weitgehend an den Menschen angepasster Arten auszugehen. Die beiden größeren Grünzügen entlang des Fließgewässers sowie der größeren, zusammenhängenden Gehölzstruktur bieten auch spezialisierten Arten gute Habitatstrukturen und dienen der Vernetzung von Lebensräumen.	Die Fläche hat eine mittlere Empfindlichkeit in ihrer Funktion als Vernetzungsbiotop.	Mit Blick auf Biotopeigenschaften und Vernetzungsfunktionen weist die Fläche aktuell mittlere bis gehobene Qualitäten auf.

Tabelle 2: Schutzgut Pflanzen und Tiere

4.3 Schutzgut Boden/Fläche

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
3	Boden/Fläche	<p>Das Gebiet wird primär als Wohngebiet genutzt. Es befinden sich Gebäude, Wege, sonstige Infrastruktur und Grünflächen im Plangebiet.</p> <p>Es handelt sich um keine Fläche mit besonderem bzw. seltenem Bodenaufbau. Teilweise wurde das Areal anthropogen überformt. Zum Teil liegen verdichtete Bodenverhältnisse vor.</p>	<p>Der Boden ist grundsätzlich empfindlich gegen Beeinträchtigungen wie Versiegelung, Verlagerung und Überschüttung. Bei den nicht überbauten Bereichen sind die Bodenschutzfunktionen intakt. Im aktuellen Zustand besteht eine geringe Empfindlichkeit.</p>	<p>Wesentliche Bodenschutzfunktionen wie Filterleistung sind auf der Fläche vorhanden.</p> <p>Aufgrund zumindest teilweiser Überbauung und Verdichtung sind die Bodenschutzfunktionen abschnittsweise als gestört anzusprechen. Der hohe Anteil an Grün hingegen ist positiv zu werten. Die Fläche weist somit eine mittlere Wertigkeit im Bezug zum Schutzgut auf.</p>

Tabelle 3: Schutzgut Boden/Fläche

4.4 Schutzgut Wasser

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
4	Wasser			
	Oberflächen-gewässer	<p>Es sind keine stehenden Oberflächenwässer vorhanden. Im Talbereich befindet sich ein Graben, der letztendlich in den Hirtenbach, als Gewässer III. Ordnung, mündet. Die Uferbereiche sind weitgehend gut strukturiert und mit typischer Vegetation bewachsen.</p>	<p>Mittlere Empfindlichkeit</p>	<p>i.d.R. geringe Wertigkeit-keine nennenswerten Oberflächengewässer vorhanden. Beim offenen Fließgewässer besteht immer die latente Gefahr des Eintrags schädlicher Substanzen in den Wasserkörper.</p>
	Grundwasser	<p>Grundwasser wird nicht berührt.</p>	<p>Geringe Empfindlichkeit</p>	<p>Geringe Bedeutung und Wertigkeit.</p>
	Nutzungs-funktion	<p>Es handelt sich um kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet.</p> <p>Wasser kann auf bisher nicht versiegelten Bereichen verdunsten und versickern.</p>	<p>Geringe Empfindlichkeit</p> <p>Geringe Empfindlichkeit</p>	<p>Geringe Bedeutung zur Trinkwassergewinnung.</p> <p>Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit.</p>

Tabelle 4: Schutzgut Wasser

4.5 Schutzgut Klima/Luft

5	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
	Luftreinhaltung	Die Immissionsbelastung ist gering. Durch Ziel- und Quellverkehr entstehen in einem nutzungsbedingt üblichen Umfang Luftverunreinigungen und Lärm.	Die Nutzungen im Umfeld wirken sich nicht signifikant auf die Fläche aus. Auf der Fläche selbst befinden sich keine nennenswerten Emittenten. Die Empfindlichkeit wird als gering angesetzt.	Geringe Bedeutung
	Klima/Luft	Aufgrund seiner geringen Größe und Lage ist die Bedeutung der Flächen zur Kaltluftproduktion und Weiterleitung in dem Gebiet nur von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund seiner Hanglage fließt Kaltluft zum tiefer liegenden Graben. Dort sammelt sie sich und fließt teilweise in Richtung Sportplatz ab.	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung

Tabelle 5: Schutzgut Luftreinhaltung, Klima/Luft

4.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
6	Landschaft/ Ortsbild	Das Gebiet befindet sich an einem Südhang im Randbereich von Rettenbach. Die Fläche selbst grenzt südlich und westlich an landwirtschaftliche Nutzflächen sowie im übrigen an weitere Ortsteile an. Sie fügt sich harmonisch in das bestehende Ortsbild ein.	Es liegt eine geringe Empfindlichkeit vor. Die Fläche ist derzeit unauffällig ins typische Ortsbild in Rettenbachs integriert.	Aufgrund ortsbildtypischer Erscheinung von geringer Relevanz.

Tabelle 6: Schutzgut Landschaft, Ortsbild

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
7	Kultur- und Sachgüter	Der Bayerische Denkmal-Atlas (2023) bleibt für das Gebiet ohne Eintrag; daher wird davon ausgegangen, dass sich keine Boden- bzw. sonstigen Denkmäler auf dem Gebiet befinden.	Geringe Empfindlichkeit; Bei Funden sind die Bautätigkeiten unverzüglich einzustellen und die Behörden zu informieren. Es greifen die Vorgaben des Denkmalschutzes	Geringe Relevanz

Tabelle 7: Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.8 Wechselwirkungen

Ggf. auftretende projektbedingte Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern werden in den jeweiligen Kapiteln zu diesen erläutert.

4.9 Zusammenfassende Bewertung / Kumulierungswirkung

Das Plangebiet wird derzeit als allgemeines Wohngebiet genutzt. Es ist mittels großzügiger Grünflächen gut in das Landschafts- und Ortsbild integriert. Besonders die größeren Grünflächen haben eine gehobene Wertigkeit für Arten und Lebensräume und stellen einen guten Ortsrandabschluss bzw. Einbindung in die Landschaft dar.

Im weiteren Umfeld findet in süd- und westlicher Richtung landwirtschaftliche Nutzung, vor allem Grünlandbewirtschaftung statt. Hier entstehen zeitweise auch Immissionen. Ansonsten handelt es sich um einen ruhigen Gemeindeabschnitt. Durchgangsverkehr findet nicht statt. Der Bereich wird im Wesentlichen von den Bewohnern befahren und genutzt.

Wesentliche Aus- und Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft bestehen von der Fläche aktuell nicht.

5. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, einschließlich Betrachtung der Nullvariante

5.1 Entwicklung der Schutzgüter ohne Planungsmaßnahmen

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die aktuell Nutzungen des Areals als Wohnbaufläche voraussichtlich weiter bestehen. Änderungen in Qualität und Wertung der Fläche im Bezug zu den Schutzgütern, würden sich voraussichtlich nicht ergeben.

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	Durch die Änderungen wird zusätzlicher Raum für kurz- und ggf. langfristiges Wohnen bereit gestellt. Mit Blick auf den Tourismus wird sich der zusätzliche Wohnraum positiv auswirken.	Geringfügige Zunahme an Ziel- und Quellverkehr mit folgender Zunahme an Geräuschen hierdurch. Von einer signifikanten Erhöhung ist jedoch in dem kleinen Gebiet nicht auszugehen.
	Lärmschutz/ Erschütterungen	Eine geringfügige Erhöhung der Immissionsbelastung durch die zusätzlichen Bewohner im Gebiet ist zu erwarten.	s.o.
		Zeitlich begrenzt kann durch ggf. anstehende Umbaumaßnahmen ein erhöhtes Maß an Lärm, Staub und Erschütterung auftreten.	Zeitlich begrenzt und mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht erheblich nachteilig.
		Immissionen durch die umgebenden Nutzungen bleiben weitgehend konstant.	Es ist keine signifikante Änderung zu erwarten.
	Schadstoffe/ Luftreinhaltung	Von Schadstoffen gehen nach derzeitigem Wissensstand keine Wirkungen aus. Bei sachgemäßem Betrieb (und Bau) ist dies auch weiterhin so zu erwarten.	Markante Auswirkungen durch z.B. Stäube und Gerüche sind nicht zu erwarten.
	Licht, Wärme Strahlung	Es sind keine signifikante Wirkfaktoren zu erwarten.	Es ist keine signifikante Änderung zu erwarten.
Ver- und Entsorgung	An der vorhandenen, gut funktionierenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird sich nichts ändern.	Es ist keine signifikante Änderung zu erwarten.	

Tabelle 8: Auswirkungen auf den Menschen

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere			
	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
2	Pflanzen und Tiere Vegetation	<p>Es sind keine signifikant verändernden Wirkfaktoren geplant.</p> <p>Der Grünflächenanteil, speziell mit den naturschutzfachlich wertvolleren, größeren Grünzügen, bleibt voll umfänglich erhalten.</p> <p>Ein ggf. geringfügiger Verlust an derzeit weitgehend unbeeinflussten Grünflächen zum Bau zusätzlicher Stellflächen ist anzuführen. Diese sind sickerfähig zu gestalten.</p>	<p>Nachteilige Umweltauswirkungen sind durch die ggf. in geringem Umfang verloren gehenden Grünflächen für zusätzliche Stellplätze anzuführen. Dies wirkt sich in geringem Maße negativ auf das Schutzgut aus.</p> <p>Der Erhalt der größeren Grünzüge ist positiv zu werten.</p> <p>Insgesamt ist keine wesentliche Verschlechterung des Schutzguts zu erwarten.</p>
	Fauna	<p>Es sind keine signifikant verändernden Wirkfaktoren geplant.</p> <p>Die kleinflächige Überbauung von Grünfläche zur Erweiterung der Stellplatzanzahl findet im Gebietsinneren, voraussichtlich weitgehend auf den jeweiligen Grundstücken selbst statt. Dies zieht voraussichtlich keine wesentliche Einflussnahme auf Arten nach sich.</p>	<p>Es ist von keiner signifikanten Verschlechterung der Situation auszugehen.</p>
	Biotope und Vernetzung	<p>Naturschutzfachlich höherwertige Bereiche sind in Form der beiden Grünzüge an den Rändern des Bebauungsplangebiets zu sehen. Diese bleiben voll umfänglich erhalten, so dass deren Biotop- und Vernetzungsfunktion ebenfalls komplett erhalten bleibt.</p>	<p>Es ist von keiner signifikanten Verschlechterung der Situation auszugehen.</p>

Tabelle 9: 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.	Die Bereitstellung von zusätzlichem Wohnraum in bereits vorhanden Gebäuden entspricht nicht nur diesem Ziel sondern deckt sich so auch mit Teilen des derzeitigen Bedarfs an Wohnfläche. Da keine zusätzlich großflächige Überbauung von derzeit offenem Boden vorgesehen ist, ist von keinen signifikanten Wirkfaktoren auszugehen. Aus Sicht eines sparsamen Umgangs mit der Fläche sind die Änderungen des Bebauungsplans absolut zu befürworten.	Wesentliche Bodenschutzfunktionen wie Filterleistung sind in dem voraussichtlich nur gering versiegelten Bereichen noch großteils vorhanden. Ggf. sind in geringem Umfang zusätzliche Stellflächen für Fahrzeuge vorzusehen. Diese sind sickerfähig zu gestalten. Dort ggf. anfallendes überschüssiges Material ist ordnungsgemäß weiter zu verarbeiten bzw. zu entsorgen. So ist lediglich von einer sehr geringen Verschlechterung der Situation auszugehen.

Tabelle 10: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche

5.2.4 Schutzgut Wasser

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
4	Wasser		
	Oberflächen-gewässer	An der Situation ändert sich nichts.	Keine Auswirkung
	Grundwasser	Grundwasser wird auch weiterhin nicht berührt. Anfallende Oberflächenwässer sollen auf den Grundstücken bestmöglich genutzt und versickert werden.	Infiltrations- und Verdunstungsleistung geht mit der Versiegelung verloren bzw. wird reduziert. Es ist eine bestmögliche Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück anzustreben. Dies mindert negative Auswirkungen.
	Nutzungs-funktion	Die Errichtung bzw. Ertüchtigung weiterführender baulicher Einrichtungen wie Rigolen oder Mulden sind durch die vorgesehen Planänderung nicht nötig und vorgesehen. Grundsätzlich ist für unbelastete Oberflächenwässer immer eine Versickerung vor Ort prioritär! Die Niederschalgwasserbeseitigung hat dem Konzept <i>Nutzung – Versickerung – Rückhaltung</i> zu folgen und orientiert sich an den Grundsätzen der DWA-Merkblätter A138 und M153. Dies beinhaltet in der Praxis auch eine bestmögliche Reduzierung voll versiegelter Flächen und Nutzung von zumindest teildurchlässigen Belägen wie z.B. Drainpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc.. Es handelt sich um kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet.	Unter Einbezug der Versickerung unbelasteter Oberflächenwässer vor Ort, ist von einer annähernd gleichbleibenden Situation mit Blick auf die Grundwasserneubildung auszugehen. Keine Auswirkungen

Tabelle 11: 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 Lärm und ggf. Stäube während der Umbauphase. Die leicht erhöhte Verkehrs- bzw. Nutzungsdichte durch Quell- und Zielverkehr zieht eine geringe Immissionsmehrbelastung nach sich. Es ist von keiner signifikanten Verschlechterung der Immissions-situation durch den Anlagebetrieb auf die Umgebung auszugehen.	Sehr geringe Mehrbelastung gegenüber dem Ist-Zustand. Eine markante Erhöhung der Treibhausgasemissionen geht mit der Änderung des Bebauungsplans nicht einher. s.a Schutzgut Mensch
	Klima/Luft	Aufgrund seiner Lage und Nutzung ist es auch zukünftig nicht in übergeordnet bedeutsamen Umfang an der Bildung bzw. Weiterleitung von Kalt-/Frischluft in dem Landschaftsabschnitt beteiligt. Die gute lufthygienische Situation im Gebiet selbst bleibt unverändert.	Keine signifikante Änderung zum derzeitigen Zustand.

Tabelle 12: Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
6	Landschaft Ortsbild	Da baulich keine nennenswerten Maßnahmen mit der Änderung des Bebauungsplan einhergehen, entstehen auch keine Wirkfaktoren. An der guten Einbindung ins Orts- und Landschaftsbild ändert sich nichts.	Es ist von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen.

Tabelle 13: 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; Bei auffinden von Bodendenkmälern wie Scherben, Münzen, Knochen etc. sind die Bautätigkeiten unmittelbar einzustellen und es ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren.	Unter Einbezug des derzeitigen Wissensstandes ist von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen.

Tabelle 14: 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	Wesentliche bauliche Maßnahmen sind mit der Änderung des Bebauungsplans nicht vorgesehen. Ggf. sind in geringem Umfang zusätzliche Stellplätze für Fahrzeuge zu errichten. Dort sind in sehr geringem Umfang Auswirkung auf den Boden sowie Immissionen während der Bauphase möglich.	-/0 d	-/0 d	0 t	0 t	0 t	-/0 t	0 t	0 d	X		
Anlagebedingte Wirkprozesse												
Erhöhung der möglichen Wohnungszahl/Gebäude	Keine signifikant hervortretenden Wirkungen zu erwarten	0 d	0 d	0 d	0 d	0 d	0 d	0/+ d	0 d	X		
Betriebsbedingte Wirkprozesse												
Umtrieb und Leben im Gebiet	Nutzungsalltag im Wohngebiet	0 d	0 d	0 d	0 d	0 d	0/- d	0/+ d	0 d	X		

Tabelle 15: 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

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Burgstall“ wird die Möglichkeit zur Erhöhung der Anzahl zulässiger Wohnungen je Gebäude geschaffen. Wesentliche bauliche Maßnahmen gehen damit nicht einher. Ggf. sind zusätzliche Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen. Die aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigen größeren Grünzüge, die zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft sowie des Ortsbildes dienen, bleiben unberührt. Die Erhöhung der Immissionsbelastung durch die Nutzungszunahme im Gebiet durch Feriengäste oder längerfristige Wohnungsnutzer ist, aufgrund der überschaubaren Gesamtgröße der Vorhabensfläche, als gering anzusehen.

Nennenswerte Wechselwirkungen oder eine Kumulierung negativer Auswirkungen sind durch die vorgesehenen Änderungen nicht zu erwarten.

6. Vermeidungsmaßnahmen

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

- Reduktion technischer Versiegelung von Lager- und Stellflächen auf das unbedingt notwendige Maß und Verwendung sicker- und luftdurchlässiger Aufbauten bei deren Gestaltung.
- Bestmögliche Nutzung der Niederschlagswässer sowie bestmögliche örtliche Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer auf der Fläche, in Rigolen oder Mulden etc..
- Erhalt der Grünflächen; keine Stellflächen in diesen Bereichen.

Aufgrund der Aufrechterhaltung der GRZ von 0,3 bzw. GFZ von 0,5 wird keine Baurechtsmehrung geschaffen. Das heißt, dass die bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans festgesetzte Kompensation durch die 2. Änderung des Bebauungsplans unberührt bleibt. Eine Neubewertung des Umgriffs der Kompensation entfällt somit.

7. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Die im ursprünglich festgesetzten Bebauungsplan „Am Burgstall“ getroffenen Festsetzungen bleiben voll umfänglich bestehen. Weitere Regelungen sind aufgrund der 2. Änderung des Bebauungsplans, im Bezug auf Bepflanzung und Durchgrünung, nicht notwendig.

Grundsätzlich dienen Festsetzungen zur Bepflanzung und Durchgrünung im Wesentlichen dazu, eine städtebauliche erwünschte Ordnung im Baugebiet zu erzielen und negative Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Hinweis: Im Bezug zur Grünordnung wird auf Ergänzungen bei festgesetzten Pflanzungen, wie z.B. der Baumpflanzungen entlang des Grabens, hingewiesen. Grundsätzlich sollte, zumindest im Rahmen der Beantragung der Wohnnutzungsintensivierung, auf korrekte Gestaltung und Anlage, auch der grünordnerisch vorgesehenen Maßnahmen, auf den jeweiligen Grundstücken geachtet werden.

7.1 Grünordnerische Inhalte

Die Inhalte sind dem ursprünglichen Bebauungsplan „Am Burgstall“ zu entnehmen. Weitergehende grünordnerische Maßnahmen sind in diesem Fall nicht nötig und vorgesehen.

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Festsetzungen sind dem ursprünglichen Bebauungsplan „Am Burgstall“ zu entnehmen. Weitergehende grünordnerische Maßnahmen sind in diesem Fall nicht nötig und vorgesehen.

8. E/A-Bilanzierung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Bebauungsplanänderung. Die nötige Kompensationsermittlung für Eingriffe in Natur und Landschaft wurden bei der erstmaligen Aufstellung des Bebauungsplans abgehandelt und ausgeglichen. Da durch die Änderungen keine Erhöhung der damals festgesetzten Nutzungsintensität eintritt (GRZ und GFZ bleiben durch die Änderung unberührt), sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen durch die Bebauungsplanänderung vorzunehmen.

9. 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 die 2. Änderung des Bebauungsplan „Am Burgstall“ der Gemeinde Rettenbach voraussichtlich keine wesentlichen, überwachungsbedürftig schädigenden Auswirkungen auf die Umwelt.

Die wirksame Eingrünungsmaßnahme zur Einbindung des Gebiets in den Ortsraum bzw. in die Landschaft entlang des Straßenraums „Am Priel“ sowie des Grabens ist weitestgehend hergestellt. Ggf. noch vorzunehmende Ergänzungen sind durchzuführen. Der Bestand ist zu pflegen und zu erhalten.

Auch die Durchgrünung in Inneren des Geländes ist, speziell bei Beantragung einer im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen Erhöhung der Anzahl der Wohnungen je Gebäude, nochmals auf die Festsetzungen des Bebauungsplans hin zu überprüfen und ggf. anzupassen.

10. Zusammenfassung / gutachterliche Empfehlungen

Die Gemeinde Rettenbach möchte mit der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Burgstall“ die Möglichkeit zur Erhöhung der maximal erlaubten Wohneinheiten je Gebäude schaffen.

Mit einem so ggf. möglichen Betrieb von Ferienwohnungen möchte die Gemeinde dem Bedarf solcher Unterkünfte, in dem mittlerweile fremdenverkehrsreichen Gebiet, nachkommen und dem angespannten Wohnungsmarkt entgegenzutreten.

Wesentliche bauliche Maßnahmen gehen mit der Planänderung nicht einher. Ggf. sind zusätzliche Stellmöglichkeiten für Fahrzeuge auf den Grundstücken vorzusehen.

Bei deren Bau bzw. den in gewissem Maße nötigen Umbaumaßnahmen an Gebäuden können, in geringem Umfang, zusätzliche Immissionen bzw. Eingriffe in das Schutzgut Boden entstehen.

Auch durch die folgend einhergehende Erhöhung der Wohnnutzung im Areal ist eine geringfügige Erhöhung an Immissionen, z.B. durch Quell- und Zielverkehr, zu erwarten.

Insgesamt kann jedoch von keiner nennenswerten Zunahme an Immissionen durch die Planänderung ausgegangen werden.

Weitere Schutzgüter bleiben durch die vorgesehene Änderung unberührt.

Da mit der Planänderung keine Baurechtsmehrung einhergeht, kann auf eine Neubewertung des Kompensationsumfangs für Eingriffe in Natur und Landschaft verzichtet werden.

Ebenso bleiben die ursprünglich festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen des Bebauungsplans „Am Burgstall“ voll umfänglich bestehen. Weitere Festsetzungen sind durch die Änderungen nicht nötig.

Dies gilt auch für die aus naturschutzfachlicher Sicht höherwertigen größeren Grünzüge, die zur Einbindung des Baugebiets in die Landschaft sowie des Ortsbildes dienen.

Auf deren voll umfänglichen Erhalt sowie die noch nötigen Ergänzungen im Bezug zur Begrünung im Baugebietsareal, z.B. Baumpflanzung entlang des Grabens, wird verwiesen. Speziell bei Beantragung der Erhöhung der Wohnungsanzahl ist auf die korrekte Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen auf den jeweiligen Grundstücken zu achten.

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

Aus Sicht der Umweltbelange bestehen bezüglich der Planänderungen keine Vorbehalte.

11. Literaturverzeichnis / Mündliche Überlieferung

ABSP (2023), Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Günzburg, Aktualisierte Fassung, Stand Februar 2023; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, digitale Fassung

BauGB (2022), Verlag rehmbau, Krautzberger, Söfker, mit ergänzenden Vorschriften,

BAYERISCHE-DENKMAL-ATLAS (2023),

<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/>

BAYERNATLAS (2023), <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

BAYNATSCHG (2022): „Bayerisches Naturschutzgesetz“, in den entsprechenden Artikeln

BNatSchG (2022), 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 (2020), Landesentwicklungsprogramm Bayern, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; Prinzregentenstraße 24, 80538 München, Tel.: 089 / 2162 - 0; einzusehen u.a. unter:

<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>; 108 S. + zusätzliche Fortschreibungen, Ergänzungen und Kartenmaterial

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 (2023), Regionalplan der Region 15 Donau Iller, Bearbeiter: Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm; Telefon 0731717608-0, einzusehen u.a. unter: www.rvdi.de

12. Tabellen-, Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Schutzgut Mensch, Immissionen/Emissionen.....	11
Tabelle 2: Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	12
Tabelle 3: Schutzgut Boden/Fläche.....	13
Tabelle 4: Schutzgut Wasser.....	13
Tabelle 5: Schutzgut Luftreinhalteung, Klima/Luft.....	14
Tabelle 6: Schutzgut Landschaft, Ortsbild.....	14
Tabelle 7: Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
Tabelle 8: Auswirkungen auf den Menschen.....	16
Tabelle 9: Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	17
Tabelle 10: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche.....	18
Tabelle 11: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	19
Tabelle 12: Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.....	20
Tabelle 13: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild.....	20
Tabelle 14: Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	20
Tabelle 15: Wirkintensitäten.....	21

Abbildungsverzeichnis