

# STADT GUNDELFINGEN AN DER DONAU



## BEBAUUNGSPLAN „Basteistrasse Nord“

### TEIL: UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG



**Andreas Görgens**

Diplom-Ingenieur (TU)  
Freier Landschaftsarchitekt      BYAK  
Scoranweg 3                      D-89415 Lauingen  
Telefon                              09072.922135  
email                                LA.Goergens@t-online.de

Stand: 26.01.2017

## TEIL: UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZIERUNG

# 1 PLANBESCHREIBUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

## 1.1 NAME UND STATUS DER PLANUNG

<b>Name der Planung:</b> Bebauungsplan „Baumpark Basteistrasse Nord“ – Stadt Gundelfingen	
<b>Plan Nr.:</b> ----	<b>Gemarkung:</b> Gundelfingen <b>Flur:</b> ruderal
<input checked="" type="checkbox"/> B-Plan <input type="checkbox"/> Satzung nach §§ 34,35 BauGB <input type="checkbox"/> FNP-Änderungen <input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener B-Plan	
<b>Datum</b> der (örtlichen) Prüfung:	<b>Planungsstand</b>
	Aufstellungsbeschluss: .....
	Städtebaulicher Entwurf: .....
	Entwurfsbeschuß: .....
	Nach FNP dargestellt als: .....
<b>An der Prüfung beteiligte Ämter</b>	<b>Derzeitiger Status</b>
<input type="checkbox"/> Stadtplanungs- und Baurechtsamt	<input type="checkbox"/> unbeplanter Innenbereich (§ 35 BauGB)
<input type="checkbox"/> Tiefbau-, Garten- u. Friedhofsamt	<input checked="" type="checkbox"/> unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB)
<input type="checkbox"/> Vermessung-, Liegenschaftsamt	<input type="checkbox"/> rechtskräftiger B-Plan
<input type="checkbox"/> Eigenbetrieb Stadtentwässerung	
<input type="checkbox"/> Stadtwerke	
<input type="checkbox"/> Sonstige .....	
<b>Fotodokumentation</b>	<b>Erforderliche Pläne, Listen (in Anlage)</b>
<input type="checkbox"/> ja, ..... <input type="checkbox"/> nein,	<input checked="" type="checkbox"/> Lageplan (= Bebauungsplan)
wird angefertigt von .....	<input type="checkbox"/> Luftbild/ Flst.Nr .-Plan mit überlagerten Daten
	<b>Zusätzlich vorhandene Pläne, (in Anlage)</b>
	<input type="checkbox"/> Listen/ Bestandspläne zur Flora .....
	<input type="checkbox"/> Listen/ Bestandspläne zur Fauna .....
	<input type="checkbox"/> Flächenschutz.....
	<input type="checkbox"/> Biotopkartierung .....
	<input type="checkbox"/> Artenschutz.....
	<input type="checkbox"/> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....

## 1.2 ZIELSETZUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

Die Wohnbebauung der Stadt Gundelfingen soll nach Norden um selbiges Wohnbaugebiet ergänzt und nach Lage zum Siedungsrand arrondiert werden.

## 1.3 INHALTE DES PLANS, GEPLANTE NUTZUNGEN

Auf der aufgelassenen Fläche ehemaliger Baumschulanlage, letztmalig teilweise in ruderalisiertem, aber auch stückweise in gepflegtem Gepräge, soll ein Wohnbaugebiet WA in gegliederter Beziehung, mit insgesamt 16 Parzellen, ausgewiesen werden.

## 1.4 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

### 1.4.1 Energieversorgung und -nutzung

Städtebauliche Konzeption überprüfen auf den Einsatz von:

- Nahwärmeversorgung durch Heizzentrale oder Kraft-Wärme-Kopplung KWK
- Passivhausbauweise (<15 kWh/m<sup>2</sup>a Energ.verb.) auf Grund der Topographie und Exposition möglich
- Photovoltaikanlage
- Thermische Solaranlage
- Wärmepumpen, Erdwärmetauscher

### 1.4.2 Verkehrstechnische Erschließung

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

- Plan/ Konzept vorhanden  ja, wenn ja, ist als Anlage beigefügt  ja,  nein  
 nein wenn nein, wird erstellt bis: / ===== /

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Innerortsstraße Basteistraße von Osten in zu schaffende neue Erschließungsstichstraße innerhalb der Parzellenordnung.

### 1.4.3 Abwassertechnische Erschließung und Regenwassermanagement

- Trennentwässerung
- Mischentwässerung, bzw. Anschluss an vorhandene Kanalsysteme.
- Rückhaltung

Plankonzept prüfen, ob der Einsatz folgender Maßnahmen sinnvoll ist:

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

Verkehrsflächen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine Oberflächenableitung zu sammeln und durch eine „Belebte Bodenzone“ z.B. Mulde auf öffentlicher Fläche zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf der Versickerungsanlagen wird in die örtliche Kanalisation abgegeben. Die Organisation ist über eine qualifizierte Fachplanung zu detaillieren.

## 1.5 UMWELTBEOEGENE ERGEBNISSE AUS ÜBERGEORDNETEN ODER VORANGESTELLTEN PLANUNGEN

- Flächennutzungsplan:** FNP im Gemeindegebiet vorhanden:  
Fläche für Bebauung, aktuell teilweise mit agrarischer Nutzung.  
Hinweis: der FNP ist rechtsgültig und aktuell.
- Landschaftsplan:** LP im Gemeindegebiet vorhanden: FNP mit integriertem LP.
- Regionalplan 2006/07:** Funktion RP:  
Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in  
besonderem Maße gestärkt werden soll;  
Entwicklungsachse von überregionaler  
Bedeutung;  
Unterzentrum.

## 1.6 UMWELTRELEVANTER BEZUG ZU FACHPLANUNGEN

Nicht zutreffend

## 1.7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- Grundstücke:**  städtisch (Flst. Nr.)  
 Kreis, Bund, Land (Flst. Nr.)  
 privat (Flst Nr.1879/2, Gemarkung Gundelfingen)
- aktueller Bestandsplan  
erforderlich / vorhanden  ja, 2016 (siehe DFK aktuell)  nein, Vermessung

## 2 BESTANDSANALYSE UND STATUS-QUO PROGNOSE DER UMWELT

### 2.1 VORHANDENE UMWELTQUALITÄTEN UND –EMPFINDLICHKEITEN

Das Planungsgebiet befindet sich im Norden der Stadt Gundelfingen. Es handelt sich um eine relativ ebene Fläche, die nach naturräumlicher Gliederung zur Lößlehmebene der Dillinger Hochterrasse zählt.

Innerhalb des geplanten Geltungsbereichs befindet sich eine Fläche ehemaliger Baumschulnutzung. Inhalte aufgelassener Baumschulkulturen u. a. Gehölze, Musterpflanzungen, alte Anzuchtbestände, etc. wurden letztjährlich bereits entnommen. Nach Sichtung jüngerer Luftbildaufnahmen konnten Formationen von z. T. parkartig gepflegten Etappen und partiell brachgefallener Anteile abgelesen werden. Entlang der südlichen und westlichen Gebietsgrenze, teilweise im Osten, sind Wohnbebauungen in Form einzelbaulicher Quartiere angegliedert. Die Bauten und nebegeschalteten Gartenländer sind bezeichnend für Siedlungsbilder jüngerer Zeitstufen. Die Bezugsordnung ist als Ortsrandlage von Gundelfingen zu charakterisieren. Nach Norden geht die Lage in die offene Feldflur über. Die lokalen Nutzungsbilder sind auf diesen Flächen agrarischer und gärtnerischer Art.

Nach Lokalsichtungen für Gegenstände hinsichtlich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro LA Görgens, ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Habitat für streng oder besonders geschützte Arten dient. Ein Verbotstatbestand liegt für keine der zu untersuchenden Tiergruppen vor. Auch die Betrachtung auf schützenswerte Flora war vom Ergebnis her negativ.

Strukturelle, edaphische, aquatische, hydro-geologische, klimatische oder ökologische Besonderheiten sind nicht gegeben.

### 2.2 VORBELASTUNGEN DER UMWELT

a.) Es ist von ehemals regelmäßiger Nährstoffzufuhr und ggf. ehemaliger Herbizid- und Pestizidanwendungen auf der Fläche und somit von Stoffeinträgen auszugehen.

b.) Altlasten  ja  Verdachtsfläche  nicht bekannt

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

c.) weitere Vorbelastungen  nein  ja  wenn ja, Kategorie.....

### 2.3 ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANS (NULL-PROGNOSE)

**Kurzfristig:** Aktuell ist davon auszugehen, dass ohne eine Ausweisung WA die Fläche weiterhin generell als ruderalisierte Erzeugerfläche offen liegt.

**Mittelfristig:** Im Falle einer weiteren Nutzungsauffassung würde die Fläche mit der Zeit verbuschen. Es würden sich Pioniergehölze wie Weiden, Birken und Pappeln sowie Neophyten einstellen.

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

### **3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND ANGABEN ZU DEREN BERÜCKSICHTIGUNG**

#### **3.1 INTERNATIONALE UND GEMEINSCHAFTLICHE ZIELE**

Nicht betroffen

#### **3.2 ZIELE VON BUND UND LÄNDERN**

Nicht betroffen

#### **3.3 ZIELE DER REGIONALPLANUNG**

Nicht betroffen

#### **3.4 ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG**

Nicht betroffen

#### **3.5 SONSTIGE UMWELTSCHUTZZIELE**

Nicht betroffen

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

Schutzgegenstand, Schutzkategorie, jetziger Bestand	Rechtliche Grundlage bzw. Definition	nicht betroffen	betroffen	wird planerisch gesichert	Erlaubnis / Befreiung Genehmigung nötig	Änderung / Aufhebung einer Satzung / Verordnung	Umweltrechtliche Konsequenzen für das weitere Vorgehen							
							1	2	3	4	5	6	7	
FFH-Lebensraum/ Vogelschutzgebiet	§ 31, 32 BNatSchG, Art. 20 BayNatSchG	x												
NSG, Naturschutzgebiet	§ 23 BNatSchG, Art. 12 BayNatSchG	x												
LSG, Landschaftsschutzgebiet	§ 26 BNatSchG, Art. 12 BayNatSchG	x												
ND, FND, (flächenhaftes) Naturdenkmal	§ 28 BNatSchG	x												
GL, geschützte Landschaftsbestandteile	§ 29 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG	x												
Grünland, Feuchtgebiete und Ufervegetation	§ 30 BNatSchG	x												
Gesetzl. geschützte Biotope u. Waldbiotope	§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG	x												
<i>Biotopkartierung LfU Bayern Flachland Ökoflächenkataster, [→ FNP]</i>	<i>Bestehende funktionelle Ausgleichsflächen</i>	x												
Europäisch geschützte bzw. prioritäre Arten	FFH-RL An-hänge II/ IV, VSchRL, § 26 ff NatSchG BW	x												
National geschützte Arten	BArtSchV v.1999, §§ 38,39 ff BNatSchG	x												
WSZ I-III, Wasserschutzgebiet	§ 19 WHG, WG													
Überschwemmungsgebiet	§ 32 WHG, §§ 79, 110 WG	x												
Gewässer 1. und 2.Ordnung, naturnahe Fließstrecken und Lebensbereiche	§ 1a WHG, §§ 68a,14a WG, § 31 BNatSchG	x												
(10 m, 5 m) breiter Gewässerrandstreifen	WHG, § 68b WG	x												
Grundwasser, Aquifere und Quellen	WHG, WG, Art. 23 BayNatSchG	x												
Wald im Sinne des Waldgesetzes	BayWaldG	x												
Waldschutzgebiete und Erholungswald	Art. 12 u. 12a BayWaldG	x												
Schutzwald (SW gegen schädliche Umwelteinwirkungen)	Art. 10 u. 11 BayWaldG	x												
Regionaler Grünzug	Regionalplan Region 9 Schwaben	x												
Grünzäsur	FNP, § 1 Abs.2,3, § 5 BauGB	x												

## 4 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

### 4.1 VORAUSWAHL DER GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN

Alternative 1: Standort >Westlich „Marienweg“, Fl.-Nrn. 3988, 4004<

Alternative 2: Standort >Östlich Haunsheimer Straße, Fl.-Nr. 1886<

Alternative 3: Standort >Basteistraße/nördliche Ortsrandlage Fl.-Nr. 1879/2 <

### 4.2 VERGLEICHENDE ALTERNATIVENBEWERTUNG MIT BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERFOLGTE AUSWAHL DER ALTERNATIVEN

Die Findung einer geeigneten Fläche für ein neues Wohngebietes WA in der Stadt Gundelfingen sollte als allgemeiner Kompromiss mit den geringsten Einflussnahmen auf Natur und Landschaft verbunden sein.

Bewertung für die Alternative 1: **negativ**, Ausschluss wegen:

Der Standort grenzt unmittelbar westlich an das neu entwickelte Wohnbaugebiet „Unterer Ehla“ an. Es wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Unterer Ehla“ im städtebaulichen Entwurf bereits mit überplant. Es entspricht wegen seiner zentralen Lage als innerörtlicher Standort dem Ziel der Stadt Gundelfingen, vorrangig bereits bebaute Flächen oder zumindest innerörtliche Flächen zu nutzen, statt neue Standorte auf der „grünen Wiese“ zu entwickeln. Der Standort steht jedoch wegen der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht zur Verfügung.

Bewertung für die Alternative 2: **negativ**, Ausschluss wegen:

Der Standort liegt ebenfalls noch in zentraler Lage und ist auf drei Seiten bereits von Bebauung umgeben. Den westlichen Abschluss bildet die Haunsheimer Straße. Die Fläche ist ebenfalls gut integriert. Die Fläche liegt bereits im Bereich eines Bebauungsplanes („Haunsheimer Straße“) und wurde im Zuge einer umfassenden Betrachtung der Stadt Gundelfingen zu möglichen Wohnbaustandorten als sehr gut geeignet bewertet. Allerdings steht auch dieser Standort wegen der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht zur Verfügung.

Bewertung für die Alternative 3: **positiv**, Einklang wegen:

Standort mit hoher Lagegunst und Präqualifizierung per FNP zu Flächen für Bebauung – Wohnbebauung. Die möglichen Eingriffe können vorab als minder schwer eingestuft werden. Hiermit ist die Alternative 3 als Standort für ein Baugebiet Wohnbau zu favorisieren. Die Eingriffe in die Ortssituation und Topographie sind bei dieser Alternative zudem am geringsten.

Durch die zu schaffende künftige Arrondierung des Ortsrandes von Gundelfingen und mit einer Abgrenzung durch Neupflanzungen, zzgl. Ausgleichssituation A-1 zur offenen Feldflur, kann der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert werden. Durch die allgemeine Wohnbebauung WA sind im Ortsgebiet keine Lärmkonflikte mit Anliegern zu erwarten. Die geplante Anbindung gewährleistet eine gute Erreichbarkeit im städtischen Erschließungssystem.

Die Lage wurde mit Vertretern des Landratsamtes für umsetzbar befunden.

## 5. PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES PLANS

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

5.1 BAU- UND ANLAGEBEDINGTE WIRKUNGEN*	+ Beeinträchtigungen** -				
	Verbesserung	Wahrscheinl. keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung ( <i>Absolute Größe beachten</i> )					<b>x</b>
Versiegelung, Überbauung ( <i>Absolute Größe und GRZ beachten</i> )				<b>x</b>	
Reliefveränderung ( <i>Flächengröße, Aufmaß, Einschnitte</i> )			<b>x</b>		
Entnahmestellen, Abgrabungen			<b>x</b>		
Lager, Deponien, Aufschüttungen			<b>x</b>		
Dammbauten, Überbrückung		<b>x</b>			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase			<b>x</b>	<b>x</b>	
Vegetationsentfernung (Baumschicht)		<b>x</b>			
Vegetationsentfernung (Kräutschicht)					<b>x</b>
Gewässer (Verlegung / Ausbau, Entfernung)		<b>x</b>			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		<b>x</b>			
Grundwasser (Stau, Absenkung,) Entwässerung		<b>x</b>			
Verschattung, Horizonteinengung		<b>x</b>			
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen, Sichtbezügen			<b>x</b>		
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau		<b>x</b>	<b>x</b>		

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

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

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

### 5.2.1 Lärm

Gebietstypik nach BauNVO : **WA** (aus W, WA, Mi, Ge, S)

Prognose: sind Lärmprobleme bzw. Grenzwertüberschreitungen zu erwarten?

Ja / wahrschl. [, ], Nein [, ], sind kumulative Effekte zu erwarten [  ]

falls ja, durch welche Lärmquellen:

[Emissionen / Immissionen Lärm im üblichen Rahmen der Ereignisse eines WA.]

### 5.2.2 Abgase, partikelgebundene Luftschadstoffe und Stäube (Lufthygiene)

Nicht betroffen

### 5.2.3 Licht, Beleuchtung

Sind problematische Beleuchtungen in der Nähe von Gewässern, Wald und Gehölzen zu erwarten (Flutlichtanlagen, Fassadenstrahler, Werbeanlagen, größere Verkehrsbeleuchtung, Lichtbänder)?

Ja / wahrschl. [, ], Nein [, ], sind kumulative Effekte zu erwarten [  ]

[Emissionen / Immissionen Licht im üblichen Rahmen der Ereignisse eines WA.]

### 5.2.4 Strahlung, elektromagnetische Felder

Sind nennenswerte Beeinträchtigungen zu erwarten?

[  ] bestehende Freileitungen

[  ] Mobilfunkantennen vorhanden

[  ] UMTS-Netz/ Mobilfunksendeanlagen in Planung/ Prüfung

### 5.2.5 Wirkungen auf angrenzende Gebiete

Bei Umsetzung des Bauvorhabens sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. auf das Ortsrandensemble zu erwarten.

Die Auswirkungen durch Lärm und Licht auf die angrenzenden Gebiete sind wie bereits beschrieben, jeweils zeitlich begrenzt und eher unterschwellig.

### 5.3 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT (EINGRIFFE)

**Begriffserläuterung: Erheblichkeit und Nachhaltigkeit**

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

**Hinweis zur Eingriffsbestimmung:**

Um die Entscheidungskaskade (Vermeidung, Verminderung, Kompensation mit Ausgleich und Ersatz) gemäß

§ 1a BauGB und §§ 13-19 BNatSchG in Gang zu setzen, müssen folgende beide Hauptaspekte **gleichzeitig** erfüllt sein:

- Mit dem Vorhaben muss eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche verbunden sein
- und diese Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
<b>5.3.1 Boden</b>					
Speicher, Filter, Puffer für Schadstoffe / Stoffumwandlungseigenschaften				<b>x</b>	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Nährstoffkreislauf				<b>x</b>	
Standort u. Lebensraum für Bodenorganismen, Pflanzen, Tiere, Mensch				<b>x</b>	
Natur- und landschaftsgeschichtliche Urkunde und Archiv			<b>x</b>		
Rohstofflagerstätte, Kulturpflanzen, Nutzung für Lebensmittelproduktion			<b>x</b>		
Bes. lokal / regional bedeutende / empfindliche Bodenarten bzw. -typen		<b>x</b>			
<p>Kommentar:                      Aufgrund der Nutzungswandlung in WA ist ein flächenhafter Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich. Es ist geplant, durch Erdmassenausgleiche bzw. Erdmassennivellements die alte Profilsituation annähernd beizubehalten. Versiegelungen außerhalb der definierten Baufelder sind zu unterlassen. Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau und seine Funktionen gestört werden.</p>					

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
<b>5.3.2 Grundwasser</b>					
Neubildung		x	x		
Dynamik (Strömung, Flurabstand, zeitl. Regime)		x			
Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)		x	x		
Kommentar: Gemäß der hydrogeographischen und hydrologischen Kerndaten ist der Abstand zum Grundwasser ausreichend groß. Aufgrund vorwiegender Nutzung als Wohnbauten mit Gartenland ist von keiner oder geringfügiger Beeinträchtigung der Neubildung und Dynamik auszugehen. Durch bedarfsgerechte Düngung und umweltneutrale Pflanzenschutzmaßnahmen muß dem Eintrag von Schad- und Nährstoffen vorgebeugt werden.					
<b>5.3.3 Oberflächengewässer</b>					
Bezeichnung / Name(n)					
Gewässermorphologie (Längs-/ Querprofil, Ufer)		x			
Dynamik (Strömung, Hochwasser, Abflussregime, Erosion, Akkumul.)		x			
Wasserqualität (Schad- und Nährstoffarmut)		x			
Regenwasserrückhaltung, Retention in der Aue		x			
Kommentar: Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer.					
<b>5.3.4 Klima und Luft</b>					
Kaltluftentstehung, -abfluss, -strömungen		x	x		
Lufthygiene (Durchlüftung v. Wohnquartieren, Luftfeuchte, Temperatur)		x	x		
Luftqualität (Staub- und Schadstoffe)		x	x		
Örtliche Windrichtungen und -stärken		x			
Besonnung und Reflexion (Temperatur, Bioklima)		x			
Kommentar: Da keine erheblichen Reliefveränderungen erzeugt werden, sich aber die Oberflächentextur von ruderalisierter Fläche in künftige Versiegelungskörper konvertiert, ist mit leichten bis geringförmigen Beeinträchtigung von Klima und Luft zu rechnen.					

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen* -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
<b>5.3.5 Tier- und Pflanzenwelt, Lebensgemeinschaften sowie biologische Vielfalt</b>					
<p>* <i>Schutzwürdige, bzw. naturschutzfachlich wertbestimmende Arten sind solche, die stellvertretend für andere Arten als Indikatoren für bestimmte Lebensraumbedingungen (Größe, Qualität, Vernetzung) stehen und biotoptypisch sind (z.B. Storch für kleintierreiche Feuchtgebiete; Feldlerche für nahrungsreiche großflächige Wirtschaftswiesen [mit spätem Mahdtermin] und Äcker mit Ackerrandstreifen, Kammmolch für artenreiche besonnte Stillgewässer mit Unterwasser- und Röhrichtvegetation und umgebenden extensiv genutzten Brachen, Wiesen und Gehölzstrukturen als Landhabitate). Schutzwürdig können Arten auch auf Grund ihrer Funktion als Leit- oder Zielart im Ökosystem, ihrer Seltenheit, ihrer Gefährdung und aufgrund ihrer großen Population im überörtlichen Vergleich sein. Die Bewertungskriterien überlagern sich teilweise deutlich und finden auch Eingang bei der Gefährdungseinstufung der Arten in der sog. „Roten Liste“.</i></p> <p><i>Erstauswahl nach: Arteninformation LfU Bayern – Vorkommen im LK DLG – fortlaufende Kartierung.</i></p>					
Pflanzenarten Gruppe / Flora: 1 (Moose, Flechten, Algen)		x			
Pflanzenarten Gruppe / Flora: 2 (höhere Pflanzen)		x			
Pflanzengesellschaften / Vegetation: 1 (Wasser, Boden, Krautschicht)		x	(x)		
Pflanzengesellschaften / Vegetation: 2 (Strauch- und Baumschicht)		x			
Tierarten Gruppe: 1 Säugetiere (Spezies)		x	(x)		
Tierarten Gruppe: 2 Vögel (Spezies)		x	(x)		
Tierarten Gruppe: 3 Kriechtiere, Lurche (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 4 Fische und Rundmäuler (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 5 Insekten Käfer, Libellen, Schmetterlinge (Spezies)		x	(x)		
Tierarten Gruppe: 6 Weichtiere (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 7 Sonstige (Spezies)		x			
Lebensräume und Biotopkomplexe (ökosystemare topographische Einheiten):		x			
<p>Bemerkung:</p> <p><b>Auskünfte LfU Bayern in Arteninformation Landkreis DLG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Nähere Beschreibung von Artenvorkommen und Biotopausstattungen (<i>Verbal-argumentative Beschreibung</i>, Wertigkeit, Bedeutung der Artenvorkommen.</li> <li>Art des betroffenen Bestandes, der Lebensgemeinschaft (Biozönose) und der wertbestimmenden Arten und Biotope, sowie mögliche und bekannte ökosystemare Wechselwirkungen.</li> <li>Nennung der Arten, die durch die BArtSchV, FFH-, Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt sind.</li> </ul>					

**Kommentar:**

Begehungen LA Görgens 05. Mai 2016, 22. Mai 2016 und 07. Juni 2016:

**Flora:**

- Ruderalisierte aufgelassene Erzeugerfläche ehemaliger Baumschule – Entfernung Bewuchs ehemaliger Baumschulkulturen vor dem Vegetationsjahr 2016 + aktuelle Agrarfläche. Keine beachtenswerten Spezies vorhanden.

**Fauna:**

- Eine vorab visuelle Sichtung hinsichtlich spezieller artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass das durch das Bauvorhaben für die beobachteten Tierarten, im Einzelnen spezifische Säugetiere der Feldfluren, Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien, keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vorliegen und keine Maßnahmen zu deren Schutz erforderlich sind.

Deziierte Aufstellungen gegebenenfalls auf gesondertem Blatt ja [ ], nein [x]

Lageplan von Artenvorkommen und Biotopen ja [ ], nein [x]

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besser- ung	Wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
<b>5.3.6 Landschaft</b>					
Eigenart des Landschafts- / Ortsbildes			x		
Landschaftstypische Ortsrandgestaltung			x		
Vielfalt und strukturelle Natürlichkeit			x		
Sicht- und Freiraumbezüge			x		
Zugänglichkeit, Betretbarkeit			x		
Erlebbarkeit von Landschaftsräumen			x		
Naherholung, Erlebnis- und Naturerfahrungsraum		x			
Historische Kontinuität		x			
Prägende Einzelschöpfungen (z.B. Bäume)		x			
<b>Kommentar:</b> Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Wohngebiet WA ist als eher gering einzustufen. Bauten oder Baukulissen wirken als Fremdkörper im freien Landschaftskontext oder am Rande von Ortsbesiedelungen. Im ungünstigsten Falle wird der Zersiedlung der Landschaft Vorschub geleistet. Aufgrund der Lage der Fläche am Ortsrand, trotz seitlicher existenter Bebauungen, kann es ohne grüntechnische Schutz- und Einbindemaßnahmen zur fernwirksamen sektoralen Beschädigung der Ortsbildsilhouette – Ortsrandbild kommen.					

## 5.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEVÖLKERUNG UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT

### 5.4.1 Wohnen

Aufgrund der geplanten Anbindung zur bestehenden Wohnbebauung ist mit keinen Beeinträchtigungen zu rechnen. Die Erhöhung der Verkehrssituation sollte als unerschwerlich zu erachten sein.

### 5.4.2 Arbeiten

Nicht zutreffend

### 5.4.3 Freizeit und Erholung

Nicht zutreffend

## 5.5 AUSWIRKUNGEN AUF SACHGÜTER UND DAS KULTURELLE ERBE

### 5.5.1 Land- und Forstwirtschaft

Es ist davon auszugehen, dass die derzeit ruderalisierte aufgelassene Baumschulfläche keine allzu große Bedeutung für die gärtnerische und pflanzenbauliche Erzeugung und hier insbesondere für den Ertrag hat. Das aktuelle agrarische Erzeugerland ist untergeordnet.

### 5.5.2 Kulturelles Erbe, Denkmäler, historische Besonderheiten, archäologische Schätze

Im Umfeld der Planung zum neuen WA sind möglicherweise Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen.

(→ Hinweis auf Verzeichnung südlich der Rosenstr.).

## 5.6 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Nicht zutreffend

## 5.7 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG DER EINGRIFFSSCHWERPUNKTE UND ABSCHÄTZUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTFOLGEN

- Im Vergleich zur jetzigen Nutzung sind, trotz gewisser Eingriffe, mittelfristig Verbesserungen der Funktionen von Natur- und Landschaft und/oder der Erholungsqualität zu erwarten.
- Es sind keine erheblichen bzw. relativ kleine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Wirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind unerheblich.
- Es sind Beeinträchtigungen der Umwelt und Wirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten und im weiteren Verlauf des Planungsprozesses durch entsprechend fachgutachterliche Untersuchungen aufzuarbeiten.
- Es sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die...
  - planungsrechtlich der Eingriffsregelung nach §§ 14-19 BNatSchG und § 1a BauGB „umweltschützende Belange in der Abwägung“ unterliegen.
  - geschützte Lebensräume und Artenvorkommen negativ beeinträchtigen können (BArtSchV, Biotop- und Schutzgebiete nach BayNatSchG).

## 5.8 NOTWENDIGER WEITERGEHENDER UNTERSUCHUNGSBEDARF

Art der Untersuchung/ Planung  ankreuzen            x	Inhaltlicher Umfang/ Schwerpunkte	Federführung  Vergabe durch:	zu beteiligende Stellen, [Gutachter und Fachämter]
UVS nach UVPG			
Grünordnerischer Beitrag zum B-Plan z.B. GOP			
Landschaftspflegerischer Begleitplan, LBP			
FFH-Verträglichkeitsprüfung (Natura 2000)			
Kartierung nach LfU-Datenschlüssel			
Floristische Untersuchungen	Pflanzenarten Gruppe Flora: 1		
	Pflanzenarten Gruppe Flora: 2		
Faunistische Untersuchungen	Tierarten Gruppe 1:		
	Tierarten Gruppe 2:		
	Tierarten Gruppe 3:		
	Tierarten Gruppe 4:		
	Tierarten Gruppe 5:		
	Tierarten Gruppe 6:		
	Tierarten Gruppe 7:		
Geo-, hydro- oder limnologische Untersuchungen (z.B. Grundwasserhöhenplan)			
Entwässerungskonzept Regenwasserkonzept			
Klimauntersuchung			
Immissionsschutzgutachten (Lärm, Gase ...)			
Altlastenerkundung, Bodenuntersuchung			
Verkehrsgutachten			
Zielabweichungsverfahren nach ROG, Einzelhandel			
Sonstiges			

## 5.9 HINWEISE ZUM WEITEREN VORGEHEN

### Bebauungsplan

Durch: Burger+Blatter GbR  
Fr. Landschaftsarchitekt BYAK Dipl.-Ing. A. Görgens  
Wann: ab 2016 (siehe Verfahrensvorlage zum BBPl.).

Von Seiten der Stadt Gundelfingen ist vorgesehen, die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Sommer 2016 durchzuführen.

## 6. VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

### 6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

#### 6.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

##### Hinweis:

In der Ermittlung Bezugsquantität Kompensation ist der Bemessungsraum >Geltungsbereich BBPl.< abgegrenzt als auch definiert.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen [erhebliche] Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig vermieden und nachrangig durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Bayerische Kompensationsverordnung konkretisiert diese bundesgesetzlichen Regelungen und stellt eine bayernweit einheitliche Anwendungspraxis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar.

Dies betrifft derzeit nicht die Bauleitplanung und die Genehmigung von Windkraftanlagen. Im Falle der Kompensationsbehandlung im Bebauungsplan gilt weiterhin der vor in Kraft tretende der BayKompV für Bayern verbindliche „Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

Fläche Geltungsbereich Wohngebiet (netto) nach Teil – Begründung: **18.216,680 m2.**

Die GRZ wird auf  $\leq 0,35$  festgesetzt. Somit wird dem Vorhaben BG WA zwangsläufig das Prädikat **Typ B** niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu Grunde gelegt.

##### Gebiet **Typ Eingriffsschwere:**

Vorhaben BG Wohnen WA	Flächen der ehemaligen pflanzenbaulichen Erzeugung - Agrarflächen	Kriterium
Geltungsfläche BP	Gebiet mit niedrigem bis mittlerem VG bzw. NG GRZ $\leq 0,35$	<b>Typ B</b>

##### Gebiet **Kategorie (Gebietsbedeutung):**

Vorhaben BG Wohnen WA	Einheit	Kategorie
Geltungsfläche BP	<b>Gebiete geringer Bedeutung</b> Baumschulen, teilweise Agrarfläche, intensiv (vgl. Liste1a ) → siehe Abbildung Bestand 2015	<b>Kategorie I</b>

##### Kompensationsfaktorenspanne:

Vorhaben BG Wohnen WA	Gebiete geringer Bedeutung Baumschulen, teilweise Agrarflächen (vgl. Liste1a ) → siehe Abbildung Bestand 2015	K-Faktor
<b>Typ B</b>	<b>Kategorie I</b>	<b>KF-Spanne:</b> KFS 0,2 – 0,5
<b>Typ B</b>	<b>Kategorie I</b> aufgelassene Baumschule <b>Kategorie I</b> teilweise Agrarfläche, int.	<b>gewählter Wert:</b> KF 0,4 <b>gewählter Wert:</b> KF 0,2

**Kompensationsfestsetzung:**

Vorhaben BG Wohnen WA	<b>Eingriffschwere</b>		Kompensation
<b>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</b>	<b>Typ B Gebiete geringer Bedeutung</b> Gebiet mit niedrigem bis mittlerem VG bzw. NG GRZ ≤ 0,35 Agrarflächen – Vorbelastung (vgl. Liste1a )		
<b>Geltung BBPL</b> 18.216,680 m2  <b>netto Fläche relevante vorhaben – bedingte Eingriffsfläche Ausgangswert Bilanzierungsansatz EF</b> 13.227,715 m2	<b>Nachweis Eingriff</b>  Schematisch BBPL Basteistrasse Nord	<b>Flächenbereiche ohne Eingriff</b>  festgesetzter Grünstreifen West 152,820 m2  festgesetzter Grünstreifen Ost - und Streuobstwiese A-1 4.354,120 m2  Straße Bestand Basteistr. 482,025 m2	<b>Nachweis</b>  Abbildung Luftbild Bestand 2015
<b>Kategorie I Gebiete mit geringer Bedeutung Vorhaben BG Wohnen WA Bilanzierungswert Eingriffsfläche EF</b> 13.227,715 m2  BLF 7.696,585 m2 .J. 413,110 m2 Haus Bestand Areal West BLF 7.283,475 m2  BLF 5.531,130 m2	<b>Typ B Kategorie I</b>  K-Faktor-Spanne: 0,2 bis 0,5  <b>Kategorie I aufgelassene Baumschule</b> gewählter Faktor: 0,4  <b>Kategorie I teilweise Agrarfläche, intensiv</b> gewählter Faktor: 0,2	<b>Ausgleichsbedarf</b>  2.913,390 m2 (-)  1.106,226 m2 (-) ----- Σ 4.019,616 m2 (-)	
<b>Kompensationsraum</b>  <b>netto Fläche AF</b> festgesetzter Grünstreifen Ost - und Streuobstwiese Teilfl. Fl.-Nr. 1879/2  <b>Gemarkung Gundelfingen</b> → <b>extensives Grünland + Streuobst</b>			4.354,120 m2 (+)
<b>Kompensation Abgleich</b>	<b>Bilanz:</b>		334,504 m2 (+)
<b>Ausgleich Fläche Restwert</b>	<b>Kompensation vollzogen:</b>		Δ + 334,504 m2 / + 0,00 m2

<b>Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von:</b>	<b>4.019,616 m2</b>
---	---------------------

## 6.1.2 Kompensationsvollzug – Nennung der Maßnahmen Ausgleich

### Lage und Nutzung der Ausgleichsfläche A-1

<b>Ausgleichsfläche A-1</b>	
<b>Größe:</b>	4.354,120 m2 (Nettofläche Ausgleichsbedarf - inklusive Anteil Mehrkompensation)
<b>Lage:</b>	im Anschluß nördlich der Wohnbebauung „Basteistraße Nord“ Gemarkung Gundelfingen Teilstück Fl.-Nr. 1879/2 – Verzeichnung Lageplan (Bebauungsplan) M 1:1000

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

<b>Ausgleichsfläche A1</b>	
<b>Ausgleichsmaßnahme mit Schwerpunkt Naturhaushalt</b>	
<b>Anlage / Entwicklung von 1- 2 mähdigem Extensivgrünland + Streuobst – festgesetzter Grünstreifen Ost</b>	
<b>Ziel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- multipler Artenschutz und Biotoptrittstein, Vernetzungsansatz [Überlagerung Biotoptyp Obstbaum und extensive Wiese, Anknüpfung an Heckenstruktur → Förderung Artenreichtum]</li> <li>- Habitats [Begünstigung Strukturvielfalt, Nahrungsvielfalt, extensive Bewirtschaftung → Lebensraum Obstbaum, Nähe Lebensraum neue Hecke, Lebensraum Unterkultur und Strukturen]</li> <li>- Förderung und Gestaltung des Landschaftsbildes und der Ortsübergangskulisse [Beiilfe zur Abwechslung, Vielfalt und kulturhistorischer Kontext, Grüngürtel und Erholung]</li> <li>- Klimaausgleich [Entwicklung kompensierende Lokalfunktion und mikroklimatische Wohlfahrtswirkung, Aufbau der &gt;Oberflächenrauigkeit&lt; zur Windbremsung]</li> <li>- Boden- und Wasserschutz [Schutz Bodenerosion, Wasserretention, Abnahme von negativen Stoffeinträgen]</li> <li>- Ernährung und Versorgung [Selbstversorgung und Direktvermarktung]</li> <li>- Genreservoir.</li> </ul>
<b>zusätzliche</b>	
<b>Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Umwandlung von ruderalisiertem Baumschulland, in Agrarnutzung genommen, in extensiv genutztes Grünland „Landschaftswiese“ unter Herausnahme der bisherigen Bewirtschaftungshandhabung sowie Ansaaten von autochtonen Landschaftswiesenmaterial.</li> <li>- Einführung von Mahdintervall 1 x im September in den ersten Jahren, ab dem 3. Jahr bis 2 x jährlich.</li> <li>- Pflanzung von Einzelbäumen Obstgehölze der Streuobstliste LK Dillingen: Obst Hochstamm 2xv m.B. StU 10-14 cm – Abstand = entwicklungs-konform. Pflanzung nach DIN 18915 Vegtech. LB + DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten, Baumstammschutz.</li> <li>- Pflanzung einer 3-reihigen Landschaftshecke, alternierend mit höherwüchsigen Einzelgehölzen. Pflanzung nach DIN 18915 Vegtech. LB + DIN 18916 Pflanzen und Pflanzarbeiten, Gehölzschutz.</li> <li>- Nachpflanzung bei Pflanzausfall. Gesetzlicher Pflanzabstand Gehölze → Obstgehölze zu den Grundstücksgrenzen sowie zu landwirtschaftlichen Erzeugerflächen.</li> <li>- Einstellung der Düngung und des Einsatzes agrarischer Stoffeinträge (Pestizide, etc.).</li> <li>- Jagdpächterische Einflussnahmen (Futterstellen, Jagdstände, etc.) sind auszuschließen.</li> </ul>
<b>Ausführung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vor Beginn der Arbeiten ist eine ökologische Ausführungsplanung vorzulegen und deren Umsetzung am Ort mittels Fachbegleitung zu gewährleisten.</li> <li>- Pflege und Entwicklung in Abstimmung und per Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen a. d. Donau.</li> </ul>

### Kostenansatz

Der Kostenrahmen für beschriebene Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche „naturfördernde Maßnahmen“ - kann mit ca. 7.500,00 € - 8.500,00 € Herstellungskosten veranschlagt werden. Die Herrichtung und Anlage sowie Pflege und Erhaltung der Fläche wird von der Gemeinde Gundelfingen im >Städtebaulichem Vertrag< mit dem Grundeigentümer(n) geregelt.

### Ausführungsfrist

Die Ausgleichsfläche muss mit Baubeginn zur Verfügung stehen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Abschluss der baulichen Tätigkeiten zur Wohngebieterschließung, spätestens im darauf folgenden Kalenderjahr umzusetzen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Stadt Gundelfingen im >Städtebaulichem Vertrag< mit dem Grundeigentümer(n) geregelt.

### Dingliche Sicherung

Der als Ausgleichsfläche vorgesehene Bereich befindet sich aktuell in Eigentum des Vorhabenträgers und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 ff. BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen, dauerhaft zu sichern. [Eintrag beschränkte persönliche Dienstbarkeit, mit entsprechender Duldungs- und Unterlassungsverpflichtung im Ausgleichsvollzug.]. Die Ausgleichsfläche ist dem Ausgleichsflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz zu melden.

## 6.1.3 Generelle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen ist der Oberboden zwischenzulagern und der Wiederverwendung zuzuführen.
- Zur Vermeidung von Bodenabfuhr ist die leichte Nivellierung des Geländes soweit wie möglich unter Massenausgleich herzustellen.
- Um Nährstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu vermeiden, sind Düngergaben für private Grünländer am minimal erforderlichen Bedarf zu orientieren (Bodenprobe).
- Die Flächen außerhalb der privaten Anteile sind mit Landschaftsrasen mit einem hohen Kräuteranteil anzusäen. Es ist autochtones Saatgut zu verwenden.
- Die Wasserretention am Ort ist wo möglich mit Retentionsmulden und belebten Bodenzonen zu fördern.
- Zur landschaftlichen Einbindung von Gebäudeteilen sollen wenn möglich Dachformen mit einer extensiven Dachbegrünung vorgezogen werden.
- Zur Verminderung versiegelter Flächen sind die geplanten Parkplätze in Form von begrünter Pflasterbauweise vorzusehen. Die Wegeflächen innerhalb der unbebauten Grundflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

## 6.2 BEVÖLKERUNG UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Keine Maßnahmen erforderlich.

## 6.3 SACHGÜTER UND KULTURELLES ERBE

Keine Maßnahmen erforderlich.

## **6.4 BESCHREIBUNG DER VERBLEIBENDEN, ERSICHTLICH ZU ERWARTENDEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Durch den angestrebten Bau eines Wohngebietes WA sind Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich. Die sich hieraus entwickelnden Beeinträchtigungen sind nur begrenzt minimier- und kompensierbar.

Trotz festgesetzte Pflanzgebote und trotz Umsetzung der unter Punkt 6.1.2 genannten Maßnahmen, kann das Landschaftsbild in Ortsrandlage in Mitleidenschaft gezogen werden, da obgleich mit Eingrünung gebunden, die Baukörper als Fremdkörper in der Landschaft hervortreten könnten.

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

## **7 GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING)**

### **7.1 ÜBERWACHUNG DURCH DIE GEMEINDE**

Insbesondere die Einhaltung der geforderten Pflegemaßnahmen und der Erhalt der Baumpflanzungen sind durch die Gemeinde turnusmäßig zu prüfen.  
Abgegangene Gehölze, insbesondere Hochstämme, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

### **7.2 ÜBERWACHUNG DURCH FACHBEHÖRDEN**

Nicht erforderlich

## **8 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN INFORMATIONEN**

Nicht zutreffend

## 9. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

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

Aufgrund fehlender offener Baugrundflächen erwächst der Stadt Gundelfingen der Wunsch nach Erweiterung der Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Gundelfingen. Hierzu ist eine Ausweisung eines Wohngebietes WA auf der Fläche ehemaliger Baumschule in Konzeption gestellt.

Im Zuge des Verfahrens wurden hierzu 3 Alternativen geprüft. Im Einzelnen sind dies:

Alternative 1: Standort >Westlich „Marienweg“, Fl.-Nrn. 3988, 4004<

Alternative 2: Standort >Östlich Haunsheimer Straße, Fl.-Nr. 1886<

Alternative 3: Standort >Basteistraße/nördliche Ortsrandlage Fl.-Nr. 1879/2 <

Aktuell befindet sich das präferierte Gelände, also Alternative 3, am Nordabschnitt des bestehenden Ortsrandes. Die Liegenschaftszone war bis vor einigen Jahren als Baumschulstandort mit Baumschulkulturen u. dgl. genutzt. Nach Aufgabe des Betriebes wurde die Anwendung aufgelassen. Teile der Kulturbestände blieben erhalten und sukzessiert fortan, anderweitig wurden Erzeugerflächen (vornehmlich Anzuchtstände) agrarisch in Nutzung genommen. Auch wurden stückweise Anpflanzungen parkartig gepflegt.

In Zwischenzeit wurde der verbliebene Kulturbestand gerodet und entfernt.

Eine visuelle Vorsichtung zu spezieller artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht gegeben sind und keine besonderen Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna erforderlich sind.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen wurden auf annähernd alle Schutzgüter Maßnahmen festgesetzt.

Abschließend ist festzustellen, dass trotz dieser Maßnahmen geringe Beeinträchtigungen der beiden Schutzgüter „Boden“ sowie „Landschaftsbild und Erholung“ verbleiben.

Büro:

---

Stempel

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (TU) Andreas Görgens

Ort, Datum:

Lauingen, den 21. Juli 2016

Fortschreibung:

Lauingen, den 26. Januar 2017



Unterschrift Verfasser:

## 10. QUELLEN- UND ANLAGENVERZEICHNIS

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

LfU (LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ Bayern ) - Fortführung der Biotopkartierung Bayern  
Flachland. Maßstab 1 : 5.000. München: Arten, Biotope, Landschaft.

REGIERUNG VON SCHWABEN : Regionalplan Region Augsburg 9 (2004 -2006/7)

Bayerische Kompensationsregelung für die Bauleitplanung nach Gültigkeit:  
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Leitfaden] “ - 2. Auflage 2003

Flächennutzungsplan Stadt Gundelfingen mit Landschaftsplan

KÜPFER, PROF. DR. C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und  
Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von  
Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)

### Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan (Bebauungsplan) M 1:1000