Markt Weiltingen
vertreten durch
1. Bürgermeister Christoph Schmidt
Schloßweg 11
91744 Weiltingen

Bebauungsplan
Dörfliches Wohngebiet „Wörnitzhofen“
Änderung und Erweiterung

Begründung Teil 2
Umweltbericht

Vorentwurf vom 07.03.2023
Entwurf vom
Stand vom

Verfasser:

Dipl. Ing. (FH) Cornelia Sing
Landschaftsplanung
Stettiner Ring 18
86405 Meitingen
T: 0176-70566887
cornelia.sing@gmx.net

Vorbemerkung Umweltbericht
Vorgaben und Aufgabenstellung
Für den östlichen Ortsbereich von Wörnitzhofen besteht ein rechtswirksamer Bebauungsplan „Wörnitzhofen. Der Bebauungsplan setzt ein Dorfgebiet fest.

Nun soll das bestehende Dorfgebiet nach Norden erweitert werden.

Nach geltendem Recht § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB muss grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt werden. Hierin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu würdigen.
Dies geschieht im vorliegenden Verfahren in Form des Umweltberichtes.
Der Umfang und die Gliederung wurde anhand der Anlage § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überprüft und festgelegt.

Der Umweltbericht bezieht sich nach § 2 Abs. 4 Satz 1 nur auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Es wurden deshalb nur diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die nach dem derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand bzw. nach vernünftigem planerischem Ermessen voraussehbar sind.

Die Beurteilung der Umweltauswirkung erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Diese Beurteilung orientiert sich entsprechend dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“. Dieser sieht eine Beschreibung des Bestandes mit Darstellung der Auswirkungen, sowie schutzgutbezogene Vermeidungsmaßnahmen vor.

Entsprechend der Abschichtungsregelung wurde der Umfang der jeweils erforderlichen Ermittlung von Umweltbelangen auf das Bebauungsplanverfahren beschränkt.
Weitergehende Erkenntnisse, die auf anderen Planungsebenen ermittelt wurden oder ermittelt werden sollen, sind daher nicht Bestandteil der Untersuchungen.

Einleitung Umweltbericht
1a) Kurzdarstellung Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes mit Angaben über Standort, Art und Umfang des Vorhabens

Auf Teil von Flurnummer 486 Gemarkung Wörnitzhofen ist die Erweiterung des Dorfgebietes Wörnithofen geplant. In Zuordnung des bestehenden Dorfgebietes sollen 8 Bauparzellen entstehen.

Die Flurnummer 486 wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt. In Zuordnung zum bestehenden Dorfgebiet besteht ein landwirtschaftliches Fahrsilo mit Lagerfläche und angrenzender Eingrünung.

Der bisherige Geltungsbereich umfasst ca. 18.556qm, die Erweiterung umfasst 7.634qm Dorfgebiet mit Eingrünung, 435qm Aufnahme bestehende Wegefläche in den Geltungsbereich und 1.243qm Ausgleichsfläche zzgl. 323qm Grünweg.

Zu bilanzierende Fläche ergibt sich für das Sondergebiet 7.634qm.
Siehe Anlage Flächenbilanz.

1b) Aussagen übergeordneter Planungen bzw. Darstellung der in Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes die für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Flächennutzungsplan (FNP)
Entsprechend dem Flächennutzungsplanes des Marktes Weiltingen ist der Erweiterungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Parallelverfahren zum Bebauungsplan wird daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

Biotopkartierung
Im geplanten Geltungsbereich finden sich keine kartierten Biotope.
Die nächstgelegenen biotopkartierten Bereiche finden sich entlang der Gemeindestraße Richtung Staatstraße im Rankenbereich – hier sind Hecken und Feldgehölze kartiert.

Gut 200m südlich findet sich im Bereich der Wörnitzaue ein Feuchtbiotop.

Schutzgebiete
Der Erweiterungsbereich des Dorfgebietes liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Ca. 200m südlich findet sich Natura-2000 Gebiete im Bereich der Wörnitz;
FFH-Gebiet Nr. 7029-371 Wörnitztal und
SPA-Gebiet Nr. 7130-471 Nördlinger Ries und Wörnitztal.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Angabe des Bestandes, der Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens auf den Umweltzustand, die geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Es werden die entsprechend § 1 (6) 7 BauGB folgende Schutzgüter beschrieben und bewertet:

Klima und Luft
Boden und Fläche
Wasser
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt
Landschaftsbild
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit
Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur und sonstige Sachgüter
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
Nutzung erneuerbarer Energien, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete
Berücksichtigung der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen
Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

3. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Luftbild aus FIN-Web – ohne Maßstab

Flurnummer 486 Gemarkung Wörnitzhofen wird als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt – in Zuordnung des bestehenden Dorfgebietes findet sich ein landwirtschaftliches Fahrsilo mit Lagerplatz und Gehölzen.

Schutz-gut	Beschreibung Bestand	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Klima und Luft	Das Dorfgebiet ist überwiegend auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, Ackerland, geplant. Im südlichen Bereich wird eine Teilfläche des bisherigen Ortsrandes, Fahrsilo mit Lagerplatz, sowie Grünflächen mit Gehölzstrukturen, überplant. Das Gelände bildet im geplanten Dorfgebiet eine Kuppe aus. Die Kuppe fällt fällt nach Osten ab. Die Wörnitzaue im Süd-Osten markiert den Tiefpunkt im Gelände.	- durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge <u>geringe Erheblichkeit</u> da zeitlich begrenzt	- es wird ein Kaltluft-entstehungsgebiet bebaut, aufgrund der Geländeneigung von Westen nach Osten hat dieses für den Luftaustausch und Kaltluftentstehung untergeordnete Bedeutung - nachdem das Gelände weiter nach Osten abfällt, ergibt sich für die Kaltluft-abflußbahn punktuelle Eingriffe - aufgrund der geplanten Nutzung als Dorfgebiet sind keine unzulässigen Emissionen aus dem geplanten Baugebiet zu erwarten.

	Als Ackerland ist der Bereich ein Kaltluftent-stehungsgebiet bzw. Kaltluftabflußbereich Richtung Wörnitz.		<u>geringe Erheblichkeit</u> aufgrund Topografie und geplanter Nutzung
Boden	Entsprechend Bodenkarte ist im Bereich des geplan-ten Dorfgebietes Vorherrschend Para-rendzina anzutreffen. Als landwirtschaftliche Nutzfläche erfüllt die Fläche alle wichtigen Bodenfunktionen wie Standort für Bodenor-ganismen, Retentions-vermögen, Rückhaltever-mögung und Filter- und Pufferfunktion für wasserlösliche Stoffe. Im Bereich des Fahrsilos und der Lagerfläche ist der Bodenaufbau durch Versiegelung und Verdichtungen gestört. Bei dem Ackerland handelt es sich um eine Fläche mit guter Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung. Es sind keine seltenen Bodenarten betroffen.	- Oberboden wird abgeschoben - Unterboden wird durch Bautätigkeit verdichtet - im Boden findet sich die Erschließung des Gebietes wie Wasser, Abwasserleitungen, Telekommunikations-linien, Strom etc. - die anstehenden Bodenprofile werden verändert und die Bodenfunktionen gestört <u>mittlere Erheblichkeit,</u> da durch Bebauung unvermeidbarer Eingriff bzw. keine seltene Bodenart betroffen	- vollständiger Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche - im überbauten Bereich Verlust der Bodenfunktion - im Bereich der privaten/ öffentlichen Grünfläche bestehen die Boden-funktionen (durch die Verdichtung) eingeschränkt weiter <u>mittlere Erheblichkeit,</u> da durch Bebauung unvermeidbarer Eingriff bzw. keine seltene Bodenart betroffen
Wasser	*Grundwasser* Ein hoher Grundwasser-stand im Geltungsbereich ist nicht bekannt und aufgrund der Topografie und Geologie nicht zu erwarten.	Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Bau-tätigkeit sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.	- Aufgrund der Bebauung wird die Grundwasserneu-bildungsrate gemindert. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das anfallende Niederschlags-wasser von Dach- und Hofflächen in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeober-kante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln. Zur Regenwasserrückhaltung ist an den jeweiligen Grundstücken ein Rückhalteraum von 3 m³

	Fließgewässer Im Planungsgebiet finden sich keine Fließgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer findet sich ca. 200m süd-östlich. Der Bereich an der Wörnitz ist als Überschwemmungs-gebiet festgesetzt. Das geplante Baugrundstück liegt außerhalb des Über-schwemmungsgebietes.	keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u>	pro 100 m² befestigter Fläche zu schaffen. keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u>
Tiere und Pflan-zen, biolo-gische Vielfalt	Der geplante Erweiter-ungsbereich des Bebau-ungsgebietes umfasst im wesentlichen eine landwirt-schaftlich Nutzfläche – Ackerland. Im Süden und Westen grenzt die Ortschaft Wörnitzhofen an. Im südlichen Bereich wird ein bestehendes Fahrsilo mit Lagerfläche und lockeren Gehölzstrukturen, überplant. Biotopkartierte Bereiche, oder Schutzgebiete finden sich im Geltungsbereich nicht. Aufgrund des Ausgangszustandes Acker und nachdem im Norden Feldvögelkulisse Kiebitz und ca. 200m südlich das FFH-Gebiet / SPA-Gebiet angrenzt wird eine Kartierung v. a. im Hinblick auf Offenlandarte im Frühjahr/ Sommer 2023 durchgeführt.	- durch Baumaßnahmen und -bautätigkeit kommt es zu Störungen (Lärm, Geräusche, Erschütter-ungen, Lichtspiegelungen und reflexionen) aufgrund der zeitlichen Begrenzung - <u>geringe Erheblichkeit</u>	- durch Überbauung gehen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche Nahrungs-habitate verloren - die Erweiterung des Sondergebietes wird entsprechend bilanziert und eine Ausgleichsfläche im Sondergebiet erstellt - in Bezug auf Offenland-arten werden die Ergeb-nisse nach der Begehung im Frühjahr/Sommer entsprechend ergänzt
Land-schafts-bild	Der geplante Geltungs-bereich des Dorfgebietes gliedert sich im Norden an die bestehende Ortschaft an.	Aufgrund der Zeitlichen Begrenzung - Keine Erheblichkeit	- im Bebauungsplan-gebiet wird die Bauhöhe der baulichen Anlagen beschränkt bzw. gestaffelt zur freien Landschaft festgesetzt

	Das Gelände fällt von Westen nach Osten bzw. von Norden nach Süden ab. Im Übergangsbereich der Ortschaft zur freien Landschaft nach Norden findet sich im Moment ein landwirtschaftliches Fahrsilo mit Lagerfläche und lockeren Gehölzstrukturen.		- zur freien Landschaft hin wird eine entsprechend Ortsrandeingrünung vorgesehen - durch Schaffung Ortsrandeingrünung keine Erheblichkeit
Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen	<u>Umweltbezogene Auswirkungen</u> Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. <u>Erholung</u> Der Geltungsbereich hat aufgrund der Nutzung als Acker bzw. landwirtschaftliche Teilaussiedlung keine Bedeutung für die Erholung.	Aufgrund der Zeitlichen Begrenzung - Keine Erheblichkeit	Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. keine Erheblichkeit
Kultur- und sonstige Sachgüter	Im Bereich der geplanten Erweiterung des Dorfgebietes werden entsprechend homepage des Landesamt für Denkpflege keine Bodendenkmäler vermutet und es befinden sich im Geltungsbereich keine Baudenkmäler. Ca. 130m nord-westlich wird der Verlauf „Teilstrecke des raetischen Limes“ dargestellt.	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Vermeidung von Emissionen,	Die Erweiterung umfasst ein dörfliches Wohngebiet. Insofern sind keine erheblichen Emissionen zu	Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben - keine Auswirkung zu	Die Erweiterung umfasst ein dörfliches Wohngebiet. Insofern sind keine erheblichen Emissionen zu

sowie der sachge-rechte Umgang mit Abfällen und Ab-wässern	erwarten. Das Dorfgebiet wird an den öffentlichen Schmutzwas-serkanal angeschlossen. Restmüll wird über die Abfallentsorgung gesammelt.	erwarten.	erwarten. Das Dorfgebiet wird an den öffentlichen Schmutzwas-serkanal angeschlossen. Restmüll wird über die Abfallentsorgung gesammelt. keine Erheblichkeit.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen:
Durch die Erweiterung des Dorfgebietes sind keine Risiken für die menschliche Gesundheit, bzw. Risiken für die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen erkennbar.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme bzgl. Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder bzgl. der Nutzung von natürlichen Ressourcen:
Gebiete mit bestehenden Umweltproblemen in Bezug auf die Umweltrelevanz bzw. in Bezug auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen sind im Umgriff nicht bekannt.

Eingesetzte Techniken und Stoffe:
Die Gebäude sind nach dem Stand der Technik zu errichten. Gefährdungen aus den eingesetzten Techniken und Stoffen sind nicht erkennbar.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie:
Die geplanten baulichen Anlagen müssen die Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, als auch der Energie-Einsparverordnung erfüllen. Wie diese Vorgaben erfüllt werden ist entsprechend im jeweiligen Genehmigungsantrag darzustellen.

Erhaltungsziele und Schutzzweck Natura 2000-Gebiete
Ca. 200m südlich findet sich Natura-2000 Gebiete im Bereich der Wörnitz; FFH-Gebiet Nr. 7029-371 Wörnitztal und SPA-Gebiet Nr. 7130-471 Nördlinger Ries und Wörnitztal.

Das geplante Dorfgebiet wird von der bestehenden Ortschaft von den Natura-2000 Gebieten abgeschirmt.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
Aufgrund des gleichförmigen Ausgangszustandes und der Habitatstruktur sind komplexe Wechselwirkungen nicht zu erwarten.

Prognose bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens
Bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens ist zu erwarten, dass das Baugrundstück, wie bisher, als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt wird .

Alternativenprüfung
Ausführliche Darstellung siehe Begründung Teil 1
Das geplante Erweiterungsgebiet grenzt südlich direkt an die bestehende Bebauung. Ungenutzte Flächen zur Entwicklung von Wohnbaugrundstücken im Innenbereich sind nicht vorhanden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten ungenutzten Wohnbauflächen werden im Zuge der 7. Änderung zurückgenommen. Weitere ungenutzte Bauflächen sind nicht vorhanden. Eine Entwicklung Richtung Süden ist aufgrund der Wörnitzaue nicht möglich.
Aus beschriebenen Gründen gibt es im Ortsteil Wörnitzhofen aktuell keine verträglichere Alternative zur Entwicklung von Wohnbebauung.

3. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.
Zur Grundlagenermittlung für die Bestandsbewertung wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web), Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege herangezogen.

Monitoring
Unter bestimmten Umständen kann sich bei einer Planaufstellung andeuten, dass sich in der Planfolge später ggf. zusätzliche nachteilige Umweltauswirkungen ergeben könnten. Dann wären besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen nach §4c BauGB bereits bei der Planaufstellung zu bestimmen, um diese eventuellen Auswirkungen möglichst frühzeitig ermitteln zu können.

Für das vorliegende Plangebiet sind keine derartigen Umweltüberwachungsmaßnahmen notwendig, da derzeit keine Umweltauswirkungen ersichtlich sind, die über die bereits beschriebenen und im Rahmen der Eingriffsregelung auszugleichenden Beeinträchtigungen hinausgehen.

Zusammenfassung
Aufgrund der Bewertung des Bestandes unter Berücksichtigung der Auswirkungen und Minimierung und Vermeidungsmaßnahmen zeigt sich, dass der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, sowie Landschaftsbild als nicht erheblich zu bewerten ist. Ergebnisse der Artenschutzkartierung werden bei Vorliegen der Ergebnisse noch ergänzt.

Eine mittlere Erheblichkeit ergibt sich für das Schutzgut Boden.

Bei der Planung wurden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt – verbleibende Beeinträchtigungen werden durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG
Aufgrund der Bewertung des Bestandes im Umweltbericht unter Berücksichtigung der Auswirkung und Minimierung und Vermeidungsmaßnahmen zeigt sich, dass der Eingriff in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, sowie Landschaftsbild als nicht erheblich zu bewerten ist. Der Eingriff in das Schutzgut Boden bleibt – Versiegelung kann nicht vermieden, sondern nur minimiert werden.

Der Eingriff wird entsprechen Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, Fortschreibung des Leitfadens Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, bewertet.

Entsprechend Anlage 1, Bewertung Ausgangszustand,
ist die Eingriffsfläche aufgrund der Nutzung Acker bzw. die Eingrünung, aufgrund der jungen Ausprägung, gering zu bewerten = 3 Wertpunkt.

7.634qm x 3 WP = 22.902 x GRZ 0,4 = 9.161 Wertpunkte

Aufgrund der breiten Eingrünungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen wird der Planungsfaktor mit 5% bewertet. 9.161 Wertpunkte – 5% = 458 Wertpunkte Abzug
= 8.703 Wertpunkte erforderlicher Ausgleich.

Der Ausgleich wird auf Teil von Flurnummer 486 Gem. Wörnitzhofen erbracht.

Ausgangszustand A 11 Acker 2 WP
Zielzustand B 432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland mittlere bis alte Ausprägung 10WP abzüglich 1 WP timelag

zum Ausgleich sind bei Aufwertung 7 Wertpunkte

1.243qm Ausgleichsfläche erforderlich
siehe Darstellung Bebauungsplanzeichnung