

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 [April 2024](#)

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 Weitingen 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 Wörnitzau 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.

Schutzgut	Beschreibung Bestand	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Klima und Luft	<p>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.</p> <p>Das Gelände bildet im geplanten Dorfgebiet eine Kuppe aus. Die Kuppe fällt nach Osten ab.</p> <p>Die Wörnitzau im Süd-Osten markiert den Tiefpunkt im Gelände.</p>	<p>- durch die Bautätigkeit kommt es zeitlich begrenzt zu Schadstoffausstoß durch Baumaschinen und Baufahrzeuge</p> <p><u>geringe Erheblichkeit</u> da zeitlich begrenzt</p>	<p>- es wird ein Kaltluftentstehungsgebiet bebaut, aufgrund der Geländeneigung von Westen nach Osten hat dieses für den Luftaustausch und Kaltluftentstehung untergeordnete Bedeutung</p> <p>- nachdem das Gelände weiter nach Osten abfällt, ergibt sich für die Kaltluftabflußbahn punktuelle Eingriffe</p> <p>- aufgrund der geplanten Nutzung als Dorfgebiet sind keine unzulässigen Emissionen aus dem geplanten Baugebiet zu erwarten.</p>

	<p>Als Ackerland ist der Bereich ein Kaltluftentstehungsgebiet bzw. Kaltluftabflußbereich Richtung Wörnitz.</p>		<p><u>geringe Erheblichkeit</u> aufgrund Topografie und geplanter Nutzung</p>
Boden	<p>Entsprechend Bodenkarte ist im Bereich des geplanten Dorfgebietes Vorherrschend Pararendzina anzutreffen.</p> <p>Als landwirtschaftliche Nutzfläche erfüllt die Fläche alle wichtigen Bodenfunktionen wie Standort für Bodenorganismen, Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen und Filter- und Pufferfunktion für wasserlösliche Stoffe.</p> <p>Im Bereich des Fahrtilos und der Lagerfläche ist der Bodenaufbau durch Versiegelung und Verdichtungen gestört.</p> <p>Bei dem Ackerland handelt es sich um eine Fläche mit guter Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung.</p> <p>Es sind keine seltenen Bodenarten betroffen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Oberboden wird abgeschoben - Unterboden wird durch Bautätigkeit verdichtet - im Boden findet sich die Erschließung des Gebietes wie Wasser, Abwasserleitungen, Telekommunikationslinien, Strom etc. - die anstehenden Bodenprofile werden verändert und die Bodenfunktionen gestört <p><u>mittlere Erheblichkeit</u>, da durch Bebauung unvermeidbarer Eingriff bzw. keine seltene Bodenart betroffen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - vollständiger Verlust von landwirtschaftlicher Produktionsfläche - im überbauten Bereich Verlust der Bodenfunktion - im Bereich der privaten/ öffentlichen Grünfläche bestehen die Bodenfunktionen (durch die Verdichtung) eingeschränkt weiter <p><u>mittlere Erheblichkeit</u>, da durch Bebauung unvermeidbarer Eingriff bzw. keine seltene Bodenart betroffen</p>
Wasser	<p><i>Grundwasser</i></p> <p>Ein hoher Grundwasserstand im Geltungsbereich ist nicht bekannt und aufgrund der Topografie und Geologie nicht zu erwarten.</p>	<p>Aufgrund der zeitlichen Begrenzung der Bautätigkeit sind keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Bebauung wird die Grundwasserneubildungsrate gemindert. <p>Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen in einem Behälter unterhalb der natürlichen Geländeoberkante zum Zwecke der Grundstücksbewässerung zu sammeln. Zur Regenwasserrückhaltung ist an den jeweiligen Grundstücken ein Rückhalteraum von 3 m³</p>

	<p><i>Fließgewässer</i> Im Planungsgebiet finden sich keine Fließgewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer findet sich ca. 200m süd-östlich. Der Bereich an der Wörnitz ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das geplante Baugrundstück liegt außerhalb des Überschwemmungsgebietes.</p>	<p>keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u></p>	<p>pro 100 m² befestigter Fläche zu schaffen.</p> <p>keine betroffen, daher <u>keine Beeinträchtigung</u></p>
<p>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p>Der geplante Erweiterungsbereich des Bebauungsgebietes umfasst im wesentlichen eine landwirtschaftlich Nutzfläche – Ackerland. Im Süden und Westen grenzt die Ortschaft Wörnitzhofen an.</p> <p>Im südlichen Bereich wird ein bestehendes Fahrsilo mit Lagerfläche und lockeren Gehölzstrukturen, überplant.</p> <p>Biotopkartierte Bereiche, oder Schutzgebiete finden sich im Geltungsbereich nicht.</p> <p>Aufgrund des Ausgangszustandes Acker und nachdem im Norden Feldvögelkulissee 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.</p> <p>Die Ergebnisse der Kartierung liegen vor. Es wurden Feldlerchen, Feldsperling, Star und Wachtel im Untersuchungsraum angetroffen.</p>	<p>- durch Baumaßnahmen und -bautätigkeit kommt es zu Störungen (Lärm, Geräusche, Erschütterungen, Lichtspiegelungen und reflexionen)</p> <p>aufgrund der zeitlichen Begrenzung - <u>geringe Erheblichkeit</u></p> <p>Um Verbotstatbestände zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen, wie Baufeldfreimachung außerhalb Brutzeit, Gehölzfällungen in der Zeit zwischen 01.10. – 28.02., sowie Erhalt und Schutz biotopkartierte Baumgruppe.</p>	<p>- durch Überbauung gehen im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche Nahrungs-habitate verloren</p> <p>- die Erweiterung des Sondergebietes wird entsprechend bilanziert und eine Ausgleichsfläche im Sondergebiet erstellt</p> <p>Aufgrund den kartierten Feldlerchen bzw. Wachtel ist eine CEF-Maßnahme, Ersatz Bruthabitat Feldlerche erforderlich und wird auf einer externen Fläche erstellt.</p> <p>Für den Fall von Rodungen von Streuobstbäumen sind entsprechende Vogel- bzw. Fledermauskästen je Altbaum aufzuhängen.</p> <p>Ausführliche Beschreibung siehe sAP.</p>

<p>Land- schafts- bild</p>	<p>Der geplante Geltungsbereich des Dorfgebietes gliedert sich im Norden an die bestehende Ortschaft an.</p> <p>Das Gelände fällt von Westen nach Osten bzw. von Norden nach Süden ab.</p> <p>Im Übergangsbereich der Ortschaft zur freien Landschaft nach Norden findet sich im Moment ein landwirtschaftliches Fahrsilo mit Lagerfläche und lockeren Gehölzstrukturen.</p>	<p>Aufgrund der Zeitlichen Begrenzung - Keine Erheblichkeit</p>	<p>- im Bebauungsplan-gebiet wird die Bauhöhe der baulichen Anlagen beschränkt bzw. gestaffelt zur freien Landschaft festgesetzt</p> <p>- zur freien Landschaft hin wird eine entsprechend Ortsrandeingrünung vorgesehen</p> <p>- durch Schaffung Ortsrandeingrünung keine Erheblichkeit</p>
<p>Umwelt- bezo- gene Auswirk- ungen auf den Mensch- en</p>	<p><u>Umweltbezogene Auswirkungen</u> Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p><u>Erholung</u> Der Geltungsbereich hat aufgrund der Nutzung als Acker bzw. landwirtschaftliche Teilaussiedlung keine Bedeutung für die Erholung.</p>	<p>Aufgrund der Zeitlichen Begrenzung - Keine Erheblichkeit</p>	<p>Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet festgesetzt. Insofern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.</p> <p>keine Erheblichkeit</p>
<p>Kultur- und sonstige Sachgüter</p>	<p>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.</p> <p>Ca. 130m nord-westlich wird der Verlauf „Teilstrecke des raetischen Limes“ dargestellt.</p>	<p>Keine Erheblichkeit</p>	<p>Keine Erheblichkeit</p>

<p>Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern</p>	<p>Die Erweiterung umfasst ein dörfliches Wohngebiet. Insofern sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Das Dorfgebiet wird an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Restmüll wird über die Abfallentsorgung gesammelt.</p>	<p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben - keine Auswirkung zu erwarten.</p>	<p>Die Erweiterung umfasst ein dörfliches Wohngebiet. Insofern sind keine erheblichen Emissionen zu erwarten. Das Dorfgebiet wird an den öffentlichen Schmutzwasserkanal angeschlossen. Restmüll wird über die Abfallentsorgung gesammelt. keine Erheblichkeit.</p>
--	--	---	---

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-Wärme-gesetz, 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 Wörnitztaue 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, sowie Landschaftsbild als nicht erheblich zu bewerten ist.

Für das Schutzgut Pflanzen und Tiere ergibt sich unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung mit Durchführung CEF-Maßnahmen kein erheblicher Eingriff.

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.

$7.634\text{qm} \times 3 \text{ WP} = 22.902 \times \text{GRZ } 0,4 = 9.161 \text{ Wertpunkte}$

Aufgrund der breiten Eingrünungsbereiche mit standortgerechten Gehölzen wird der Planungsfaktor mit 5% bewertet. $9.161 \text{ Wertpunkte} - 5\% = 458 \text{ Wertpunkte Abzug}$
 $= 8.703 \text{ Wertpunkte erforderlicher Ausgleich.}$

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