

**GEMEINDE WÖRTH
LANDKREIS ERDING**

BEBAUUNGSSPLAN Nr. 1.7 WÖRTH SÜD II

UMWELTBERICHT

**ZUR PLANFASSUNG VOM
13.04.2015**



Würth,

.....
(Erster Bürgermeister)

Inhaltsverzeichnis

1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
2	Gesetzliche Grundlagen und Planungsvorgaben	3
3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	4
	3.1 Räumliche Einordnung	4
	3.2 Naturraum, Relief, Boden	4
	3.3 Klima, Luft	4
	3.4 Wasser	4
	3.5 Naturhaushalt - Arten und Lebensräume	5
	3.6 Landschaftsbild, Erholung	5
	3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter	5
4	Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt	6
	4.1 Relief / Boden	6
	4.2 Klima / Luft	6
	4.3 Wasser	7
	4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume	7
	4.5 Landschaftsbild	7
	4.6 Mensch, Kultur und Sachgüter	7
5	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen	8
6	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)	8
7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten	9
8	Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	10
9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	10

1. Inhalt und Ziele der Planung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt die Gemeinde Wörth die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes. Der Geltungsbereich der Ausweisung liegt im Süden Wörths und beträgt ca. 2,49 ha. Für öffentliche Grünflächen sind ca. 3.360 m² und für Verkehrsflächen ca. 5.244 m² vorgesehen. Die Erschließung des neuen Wohngebietes erfolgt von einer neu zu bauenden Ringstraße, die im Osten an die Breitöttinger Straße bzw. im Norden an die Grafenwerderstraße angeschlossen wird.

Grund der Planung ist die große Nachfrage an Wohnbauflächen in Wörth. Die Gemeinde will familiengerechte Wohnräume für Einheimische durch Festsetzung von Ein- und Doppelhäusern mit großzügigen Hausgärten schaffen. Auch ein Mehrfamilienhaus soll verwirklicht werden. Die geplanten Wohnhäuser sollen entsprechend ins Ortsbild eingefügt werden. Zusätzlich soll eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und Verweilmöglichkeiten für Jung und Alt geschaffen werden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die rechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der geplanten Fläche als Allgemeines Wohngebiet geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden.

2. Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu §2(4) und §2a BauGB.

Für die Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Regionalplan Nr. 14 „München“, Informationen des FIN-WEB (Schutzgebiete, amtliche Biotopkartierung etc.), des Energie-Atlas-Bayern sowie des BIS-Bayern verwendet. Des Weiteren wurde im Oktober 2014 durch das Landschaftsarchitekturbüro Bauer eine Bestandsaufnahme durchgeführt.

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 20.06.2006, einschließlich der 3. Änderung vom 20.09.2011, der Gemeinde Wörth entwickelt. Die betreffende Fläche ist im gültigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt, somit stimmt die Planung für diesen Bebauungsplan mit der Ausweisung des FNP überein und eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

Laut Regionalplan „München“ liegt die Gemeinde Wörth als Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum München an einer überregionalen Entwicklungsachse.

Dieser soll so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann.

3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Wörth (Richtung Breitötting). Im Norden (Grafenwerderstraße) und Westen (Dr.-Fiege-Weg) grenzen bestehende Wohngebiete an. Die östliche Grenze des Planungsareals wird durch die Breitöttiniger Straße gebildet. Im Süden schließt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Das Planungsareal selbst wird derzeit ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.

3.2 Naturraum, Relief, Boden

Naturräumlich gehört die überplante Fläche zur Haupteinheit „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ der Naturräumlichen Untereinheit 052 „Isen-Sempt-Hügelland“. Das Gelände fällt von Osten nach Westen zunächst leicht, ab etwa Mitte der Bebauungsplanfläche steiler ab. Im Osten liegt das Baugebiet bei ca. 503,50 ü. NN. und fällt in westliche Richtung auf 493,00 ü. NN. ab.

Im überplanten Bereich steht gemäß BIS Bayern überwiegend schwarzerdeähnlicher Boden aus sandig lehmigen Schluff, mit carbonatreichen, sandig-lehmigen Schluff im Untergrund, an. Westlich schließt Pararendzina aus mittel- bis tiefgründigen carbonatreichen Schluffboden an. Im Osten erfolgt der Übergang zu Pseudogley-Braunerde und Braunerde aus schluffigem Lehm. Der Boden ist für eine Grünlandnutzung geeignet und aufgrund der Bewirtschaftung bereits anthropogen überprägt.

Das Bodenmaterial ist undurchlässig, d.h. eine gute Versickerungsfähigkeit ist nicht gegeben. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

3.3 Klima / Luft

Das Klima im überplanten Areal ist als landkreistypisch zu bezeichnen. Es besteht eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Frischluftschneisen oder Luftaustauschbahnen sind jedoch nicht betroffen. Emissionen entstehen aktuell durch den Kfz-Verkehr der Breitöttiniger Straße und die landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung.

3.4 Wasser

Der Grundwasserspiegel steht ausreichend weit unter der Geländeunterkante an, so dass er von der Planung nicht berührt wird. Es muss aber mit austretendem Schichtenwasser gerechnet werden. Aufgrund des lehmhaltigen Bodens ist nur eine geringe Versickerungsleistung gegeben. Trinkwasser- oder sonstige Wasserschutzgebiete werden nicht einbezogen.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 100 m westlich des Planungsgebietes fließt die Schwillach, sie wird aber aufgrund der Entfernung zum geplanten Areal nicht von der Planung tangiert.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Hinsichtlich des Naturhaushaltes befinden sich innerhalb des Umgriffes überwiegend Bereiche mit geringer Bedeutung (Landwirtschaftsflächen, vorhandene Straße). Westlich, im Anschluss an das zu überplanende Areal, befindet sich eine Grünfläche mit hochwertigem Baumbestand aus Spitz-Ahornen, Berg-Ahornen, Feldahornen mit Unterwuchs von Flieder, Hartriegel, Hainbuchen, Liguster und Holunder.

In der breiteren Umgebung sind höherwertigere Flächen und Schutzgebiete zu verzeichnen. Im Westen, an der Schwillach, befindet sich das kartierte Biotop (Nr. 7737-0010-001) „Sempt- und Schwillachlauf“ mit uferbegleitendem Gehölz- und Staudensäumen. Hier sind abschnittsweise v. a. Baumweiden, Erlen, Eschen, vereinzelt Eichen und Weidengebüschen vorhanden. Faunistisch relevante Merkmale sind das Vorkommen von Fischarten der Forellen-Äschen-Region. Das Biotop ist es wertvoll für Vögel, Libellen, Wasserinsekten.

Gemäß Energie-Atlas-Bayern liegt die Bebauungsplanfläche im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Sempt- und Schwillachtal“. Hier ist laut Regionalplan folgendes zu beachten:

- Erhaltung der Bachtäler von Sempt und Schwillach mit ihren Schwarzerlenbeständen, Auwaldresten und Feuchtwiesen einschließlich der Niedermoorfluren in den Talauen
- Erhaltung des Grünlandes
- Vermeidung von Abgrabungen in Tälern und an Talhängen

Ca. 50 m südlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ (LSG-00397.01/ED-06). Potentielle Natürliche Vegetation im LSG-Gebiet ist der Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald.

Es wird in dieses Schutzgebiet jedoch nicht eingegriffen und auch keine weiteren Flächen mit Schutzgebieten i.S.d. Abschnitte 3 und 4 des BayNatSchG und keine gesetzlich geschützten Biotope oder Waldflächen werden einbezogen.

3.6 Landschaftsbild / Erholung

Die Umgebung stellt sich in östliche und südliche Richtung als nur wenig strukturierte, homogene Agrarlandschaft dar, die aufgrund der Hanglage relativ weit einsehbar ist. In nördliche Richtung wird das Ortsbild durch eine eher dörfliche Struktur geprägt, die am Siedlungsrand großzügige Hausgärten mit gut eingewachsenen Hecken aufweist. In westliche Richtung ist der hochwertige Baumbestand im Südwesten und ein eher freiwachsender Wildheckenbestand im Nordwesten vorzufinden. Eine Erholungseignung ist in diesem Teil von Wörth durch die Nähe zum Landschaftsschutzgebiet gegeben.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Vorbelastungen hinsichtlich Lärm entstehen aktuell durch den Kfz-Verkehr der Breitöttinger Straße und die landwirtschaftliche Nutzung der Umgebung. Im Süden des Bebauungsplangebietes ist auf den Flurnummern 2253 und 2254 ein Bodendenkmal (Nr. 817280 „Siedlung der mittleren und späten Latènezeit“) kartiert. Es besteht die Möglichkeit, dass dessen nördliches Ende in das Plangebiet hineinragt und potenzielle Fundstellen zerstört werden können. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. § 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

4.1 Relief / Boden

Mit der Realisierung des Wohngebietes sind nur mäßige Eingriffe in das Relief erforderlich. Die künftige bauliche Nutzung der Fläche bringt jedoch zwangsweise Eingriffe in den Bodenhaushalt mit sich. Zudem werden jetzt offene, bewachsene Flächen in großen Teilen versiegelt bzw. durch hohe Nutzungsintensität stark verdichtet, was wiederum Einflüsse auf den Wassergehalt im Boden haben kann. Aufgrund des lehmigen Bodens ist ein tragfähiger Untergrund notwendig.

Hinsichtlich des Verdachts eines Bodendenkmals innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bodenabtrag zur Vorbereitung der Fläche für Baumaßnahmen unter fachgerechter archäologischer Anleitung durchzuführen, um das Bodendenkmal - so vorhanden - zumindest als Archivquelle zu erhalten. Das BayDSchG Art. 1, 7 und 8 sind zu beachten.

4.2 Klima / Luft

Bei Bebauung des Areals entfällt zwar eine Kaltluftentstehungsfläche, jedoch sind in der Umgebung nur kleinere Siedlungsstrukturen vorhanden, die jeweils von unter Dauerbewuchs stehenden Flächen umrahmt sind, so dass negative Auswirkungen auf das Kleinklima am Standort nicht zu erwarten sind.

Angaben zum Klimaschutz

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a(5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz nach Satz 1 ist in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und den Klimaschutz. Maßgeblich für den Klimaschutz ist die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation zur Minderung der Erderwärmung.

Auf kommunaler Ebene sind von der Gemeinde Wörth bisher noch keine diesbezüglichen Maßnahmen durchgeführt worden.

Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden diverse Maßnahmen berücksichtigt:

- Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen → Nutzung regenerativer Energien
- Festsetzung einer Eingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt.

4.3 Wasser

Oberflächengewässer sind im Eingriffs- und Wirkungsbereich nicht vorhanden, so dass negative Auswirkungen von vornherein ausgeschlossen werden können.

Das Grundwasser wird ebenfalls nicht tangiert, da dieses weit unter der Geländeoberkante ansteht. Die Schmutzwasserableitung erfolgt über das Kanalsystem des Abwasserzweckverbandes Erdinger Moos genauso wie die Ableitung des Niederschlagswassers.

Da durch die Hanglage im westlichen Bereich mit austretendem Schichtenwasser gerechnet werden muss, sind ebenso wie für sogenannte „Starkregen-Ereignisse“ gegebenenfalls auf den einzelnen Baugrundstücken entsprechende Vorkehrungen gegen wild abfließendes Wasser zu treffen.

4.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Da die Bedeutung der überplanten Flächen für den Naturhaushalt eher gering ist, sind negative Auswirkungen auf dieses Schutzgut v.a. durch die unvermeidbare Flächeninanspruchnahme gegeben. Die Erläuterungen des Regionalplans zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ sind zu berücksichtigen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG
(Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Das überplante Areal liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem Vogelschutzgebiet. Aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Sempt- und Schwillachtal“ besteht die theoretische Möglichkeit des Vorkommens von geschützten Arten. Aufgrund der Siedlungsnähe und der derzeitigen Nutzung ist jedoch das Zutreffen eines Tatbestandes aus § 44 BNatSchG unwahrscheinlich. Die Durchführung einer vertieften SAP wird deshalb bisher nicht für erforderlich gehalten.

4.5 Landschaftsbild

Da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um eine vertikale Wirksamkeit zu entfalten und die Fläche insbesondere von Osten und Süden her weit einsehbar ist, erfolgt eine gewisse Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes. Bedeutende Blickbeziehungen, die gestört werden könnten, sind jedoch nicht vorhanden.

4.6 Mensch, Kultur und Sachgüter

Für das Schutzgut Mensch sind derzeit keine negativen Auswirkungen abzusehen. Lärm wird zwar durch die umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen und durch das erhöhte Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten erzeugt, jedoch führen diese zusätzlichen Emissionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden erfüllt.

Aussagen zum Umgang mit dem vorhandenen Bodendenkmal werden in den Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen. Da die Möglichkeit besteht, dass das Bodendenkmal in das Plangebiet hineinragt und potenzielle Fundstellen zerstört werden können, müssen die Bodenarbeiten zur Vorbereitung der Fläche unter fachgerechter archäologischer Anleitung durchgeführt werden.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden bei der Planung folgende Maßnahmen berücksichtigt:

- Ausschluss bestimmter, für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild besonders auswirkungintensiver Nutzungen.
- Festsetzung zur Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien an und auf den Gebäuden.
- entsprechende Ausrichtung eines Großteils der Dächer in Süd-Richtung für eine bessere Rentabilität von Photovoltaikanlagen.
- Festsetzung eines 7 m breiten Grünstreifens entlang des südlichen Wirtschaftsweges, der mit standortgerechten Obstbäumen zu bepflanzen ist zur Minderung der Einsehbarkeit sowie zur Schaffung von Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere.
- Verbot durchgehender Zaunfundamente sowie Bodenfreiheit von Einfriedungen zur Vermeidung tiergruppenschädigender Trennwirkungen.
- Minimierung der Versiegelung durch Festsetzung wasserdurchlässiger Pkw-Stellplätze.
- Abrücken der Baukörper im Westen zur Erhaltung des angrenzenden Baumbestandes.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. §1a Abs. 3 BauGB ist bei dieser Bauleitplanung anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Aufgrund der Größe der Ausweisung, der Hanglage sowie der Ortsrandlage ist die Anwendung der „Vereinfachten Vorgehensweise“ nicht möglich. Die GRZ liegt unter 0,35, d.h. sie entspricht Typ B der Matrix „niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“. Zur Bewertung der Gebietskategorien wird der Ist-Zustand herangezogen, d.h. die Fläche ist gemäß der landwirtschaftlichen Nutzung als „Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft“ zu bezeichnen. Somit liegt der Kompensationsfaktor zwischen 0,2 und 0,5. Nach der Abwägung von Eingriffintensität und Umweltauswirkungen, erscheint - auch unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahmen sowie der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden - ein Faktor an der Untergrenze von 0,2 als angemessen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,49 ha. Zur Ermittlung der Eingriffsfläche sind die Eingrünungsstreifen im Süden und Südwesten mit 2.320 m² und der bestehende Straßenbereich der Breitöttinger Straße mit 1.128 m² in Abzug zu bringen, da hier keine neuen Eingriffe erfolgen. Die Eingriffsfläche umfasst somit ca. 2,15 ha. Nach Multiplikation mit dem Faktor 0,2 berechnet

sich also ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 4.300 m². Diese Fläche soll auf dem gemeindlichen Ökokonto auf Fl.Nr. 2298, Gemarkung Wörth, zur Verfügung gestellt werden. Das Grundstück umfasst insgesamt 36.604 m² und wurde 2006 zur Aufnahme ins Ökokonto aufgewertet. Das Flurstück 2298 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Sempt-Schwillachtal“, westlich der Straße von Wörth nach Unterschwillach. Die ökologische Aufwertung des Grundstückes erfolgte durch Extensivierung der Grünlandnutzung auf der Hauptfläche, Anlage einer Feuchtmulde im Westen, Ergänzung des lückigen Bachuferwaldes entlang der Schwillach, Anlage eines Altwasserarmes der Schwillach im Westen, vereinzelte Neupflanzung von Gehölzblöcken auf der gesamten Fläche. Das Aushubmaterial wurde komplett abgefahren. Die Herstellung der Hauptfläche erfolgte durch Ansaat einer artenreichen Mischung für Feuchtwiese und anschließender 1x-jährlicher Mahd durch die Gemeinde.

Für verschiedene Bauvorhaben wurden 2006 und 2010 bereits 2.812,5 m² als Flächenausgleich abgebucht. Die Fläche kann ab 2006 verzinst werden. Es können also für 9 Jahre (Abbuchung 2015) je 3 % Zinsen angerechnet werden, d.h. 27 % von 4.300 m² entsprechen 1.161 m². Somit sind von der Ökokontofläche 3.139 m² (4.300 m² – 1.161 m²) abzubuchen. Für künftige Eingriffe stehen auf dem Grundstück dann noch 30.652,5 m² zur Verfügung.

Flurnummer	Gesamtfläche in m ²	Gemarkung	Teilfläche für Ausgleich in m ²
2298	36.604	Wörth	3.139

7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens wird Flächenverbrauch in der freien Landschaft und Versiegelung betrieben. Es kommt zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da die Eingrünung einige Jahre benötigt, um visuell zu wirken. Artenschutzrechtliche Belange sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht betroffen. Die verbleibenden Schutzgüter unterliegen kaum einer Bestandsminderung. Für die neuen Eingriffe werden zudem entsprechende Ausgleichsflächen festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings müsste dann ein anderer, möglicherweise weniger geeigneter Standort für die Ausweisung der dringend benötigten Wohnbauflächen gefunden werden.

Der Standort ist aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Norden und Westen sowie die Anbindung an die Breitöttinger Straße gut für die Ausweisung eines Wohngebietes geeignet. Die Planung selbst ist soweit schlüssig, Alternativen werden deshalb nicht vorgeschlagen.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch ein Vorhaben verursacht werden (gem. § 4c BauGB). Im Rahmen dieses Monitorings wird durch die Gemeinde geprüft, ob die festgesetzten Maßnahmen (Bepflanzung, wasserdurchlässige Pkw-Stellplätze → Naturhaushalt, Mensch) im angegebenen Zeitraum umgesetzt bzw. eingehalten werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich, da die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches auf keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen schließen lässt.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 Abs. 4 BauGB

Die Gemeinde Wörth plant am südlichen Ortsrand die Ausweisung eines ca. 2,49 ha umfassenden Allgemeinen Wohngebietes. Davon sind für öffentliche Grünflächen ca. 3.360 m² und für Verkehrsflächen 5.244 m² vorgesehen. Im Norden (Grafenwerderstraße) und Westen (Dr.-Fiege-Weg) grenzen bestehende Wohngebiete an. Die östliche Grenze des Planungsareals wird durch die Breitöttiniger Straße gebildet. Das Planungsareal selbst sowie die Flächen im Süden und Osten werden derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Mit der Realisierung des Vorhabens kommt es zu neuen Eingriffen in den Bodenhaushalt, Versiegelung, Flächenverbrauch und zu einer gewissen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, d.h. es entstehen negative Auswirkungen auf die Schutzgüter. Deshalb werden Maßnahmen zur Minimierung ergriffen, z.B. wird ein 7 m breiter, mit Obstbäumen bepflanzter Grünstreifen entlang des Wirtschaftsweges an der Südseite festgesetzt und die Baukörper werden im Westen zur Erhaltung des angrenzenden Baumbestandes abgerückt. Zudem wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze die Versiegelung minimiert oder durch Zäune mit Bodenfreiheit tiergruppenschädigenden Trennwirkungen vorgebeugt. Trotz der diversen Minderungsmaßnahmen stellt das Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, für den Ausgleichsflächen erforderlich werden. Als Eingriffsflächen werden alle nicht bebauten bzw. versiegelten Flächen bewertet. Die rechnerisch ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 4.300 m². Sie wird auf einer Teilfläche der bereits umgesetzten Ökokontofläche Fl.Nr. 2298 Gmkg. Wörth zur Verfügung gestellt – da hier bereits eine 8-jährige Verzinsung á 3 % greift, müssen lediglich 3.268m² abgebucht werden.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange berücksichtigt und die Voraussetzungen für eine ökologisch verträgliche Planung geschaffen.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bzw. der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 BauGB wurden in die Planung eingearbeitet.

Umweltrelevant war hierbei v.a. die Stellungnahme der UNB - Fachstelle Kompensationsmanagement - aufgrund der sich eine Neuberechnung und somit Verringerung des Ausgleichsflächenbedarfes ergeben hat.