

---

# GEMEINDE RETTENBACH



Landkreis Günzburg

---

## BEBAUUNGSPLAN „Am Hirtenbach“

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Rettenbach

Fassung vom 21.03.2022

**OPLA**

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 20125

Bearbeitung: Julian Erne, M. Sc.

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	4
4. Beschreibung des Planbereiches .....	8
5. Planungskonzept .....	10
6. Begründung der Festsetzungen.....	14
7. Energie.....	18
8. Flächenstatistik .....	19
<b>D) UMWELTBERICHT</b>	<b>20</b>
1. Grundlagen .....	20
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	21
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	27
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
5. Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
6. Monitoring.....	31
7. Beschreibung der Methodik .....	31
8. Zusammenfassung.....	32

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hirtenbach“ ist der Bedarf der Gemeinde Rettenbach an neuen dörflichen Wohnbauflächen. Das geplante Baugebiet eignet sich für dörfliche Wohnbebauung, da es im Osten und Norden an bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt. Im näheren Umfeld des Planbereiches und im Planbereich selbst befinden sich jedoch auch landwirtschaftliche Hofstellen, deren Koexistenz neben der geplanten dörflichen Wohnbebauung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hirtenbach“ Rechnung getragen werden soll.

Die Gemeinde Rettenbach konnte das Grundstück des geplanten Baugebietes erwerben. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für dörfliche Wohnbebauung in der Nähe landwirtschaftlicher Hofstellen am östlichen Ortsrand von Rettenbach geschaffen.

Um die Errichtung der dörflichen Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 2.1 Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Hirtenbach“ der Gemeinde Rettenbach ist in der Planzeichnung (A) in zwei Bereiche gegliedert:

##### 2.1.1 Teilbereiche MDW<sub>1-1</sub> und MDW<sub>1-2</sub> (qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB)

Hier werden baurechtliche Vorschriften festgesetzt, die unter anderem Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen betreffen. Aus diesem Grund wird für diesen Teilbereich ein qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 (1) BauGB geschaffen.

##### 2.1.2 Teilbereich MDW<sub>2</sub> (einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB)

Teilbereich MDW<sub>2</sub> wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB erstellt, da hier die Voraussetzungen für einen qualifizierten Bebauungsplan nicht erfüllt werden und sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den §§ 34 und 35 BauGB richtet.

Aus diesem Grund gelten die in Teil B getroffenen Festsetzungen mit Ausnahme der Art der baulichen Nutzung ausschließlich für die Teilbereiche MDW<sub>1-1</sub> und MDW<sub>1-2</sub>.

## 2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach sind im nördlichen Teil des Planbereiches gemischte Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt. Der südliche Teil des Planbereiches ist hingegen als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB mit den Planzeichen für Streuobstwiesen dargestellt. Im südöstlichen Planbereich sind unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen dargestellt. Südlich an den Planbereich angrenzend ist der Hirtenbach abgebildet. Da der Flächennutzungsplan im Planbereich überwiegend eine gemischte Baufläche darstellt und Darstellungen im FNP nicht parzellenscharf sind und im Süden des Planbereiches darüber hinaus eine Grünfläche festgesetzt ist, kann der Bebauungsplan als aus dem FNP entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht erforderlich.

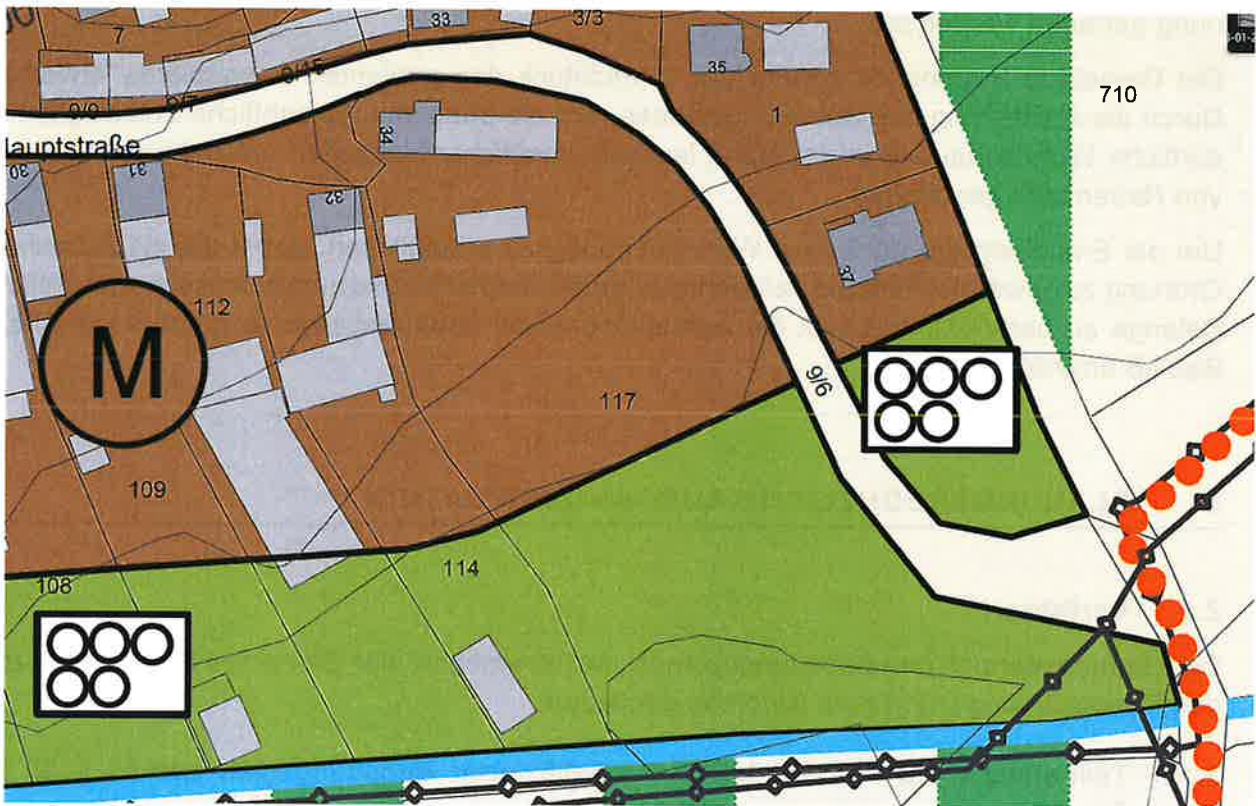


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach

## 2.3 Bestehende Bebauungspläne

Für den Planbereich bestehen bislang keine Bebauungspläne.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Am Hirtenbach“ sind für die Gemeinde Rettenbach in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 9) zu beachten.



### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

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

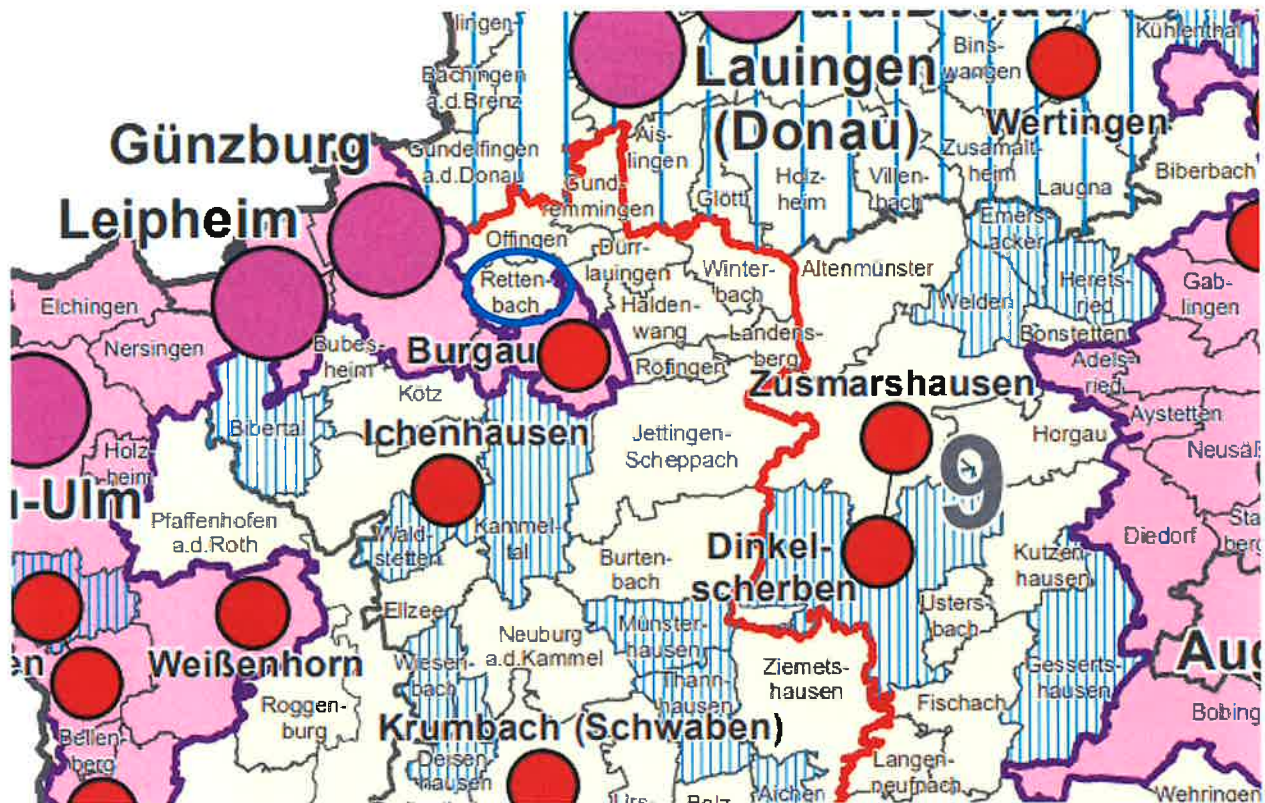


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2018

#### 3.1.1 Raumstruktur

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann, [...], er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (G 2.2.5 LEP)

#### 3.1.2 Siedlungsstruktur

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

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

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

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

### 3.1.3 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (Z 4.1.1 LEP)

## 3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Rettenbach im Nahbereich des Mittelzentrums Burgau sowie der Oberzentren Günzburg und Leipheim im ländlichen Raum. Somit grenzt die Gemeinde an die beiden Verdichtungsräume Günzburg und Burgau.

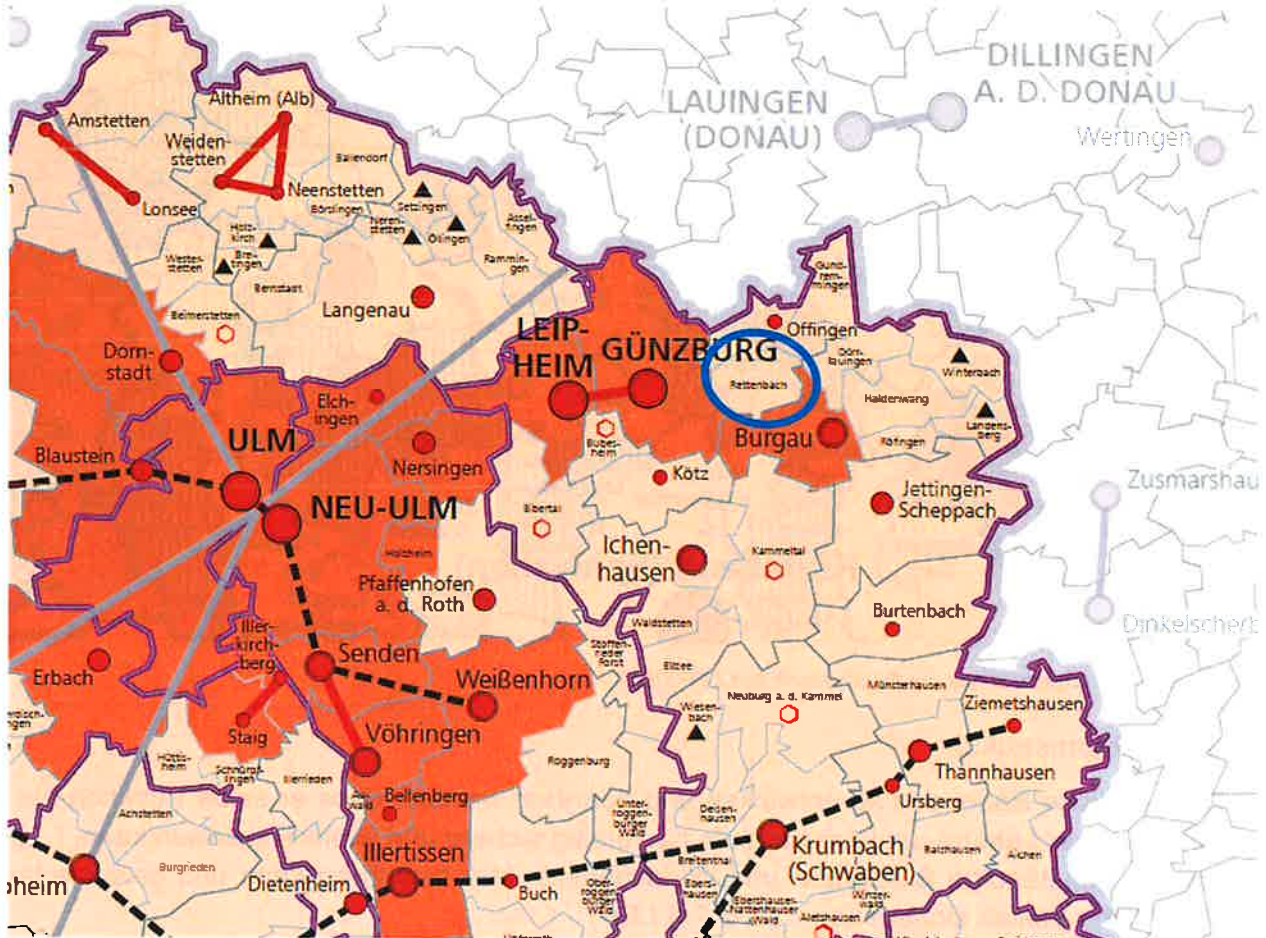


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

- Die natur- und kulturraumtypische Vielfalt und Eigenart sowie die Tier- und Pflanzenwelt der Region Donau-Iller sind langfristig zu erhalten und zu entwickeln. (B I 1 (1) (G))
- Zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und der ökologischen Vielfalt sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei raumbeanspruchenden Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. (B I 1 (2)(G))
- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs- [...] Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten, wenn möglich wiederhergestellt und Bodenbelastungen gemindert werden. (B I 3 (1)(G))



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

#### Siedlungswesen

- Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden. (B III 1 (1)(G))
- Die weitere Siedlungstätigkeit soll [...] im Wohnsiedlungsbereich [...] zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden. (B III 1 (3)(G))

#### Regionale Grünzüge

- Z (1) Die regionalen Grünzüge wirken der Entstehung einer großräumigen, bandartigen Siedlungsentwicklung entgegen. Sie gliedern die Siedlungsachsen, erhalten zusammenhängende siedlungsnaher Freiräume und Erholungsflächen, gewährleisten siedlungsklimatische Funktionen, schützen die Ressourcen Boden sowie Wasser und tragen zum Arten- und Biotopschutz bei.
- Z (2) Im Bereich der regionalen Grünzüge sind große zusammenhängende Freiflächen im Außenbereich zu erhalten. Planungen und Maßnahmen dürfen die Funktionen der regionalen Grünzüge nicht erheblich beeinträchtigen. Ausgenommen sind die punkt- oder linienförmig in der Raumnutzungskarte dargestellten Infrastrukturen. Weitere Ausnahmen sind nur möglich, soweit für diese Vorhaben nachweislich keine geeigneteren Standorte bestehen. Bei der Bewertung der Standorte sind die Funktionen der regionalen Grünzüge gemäß Z (1) maßgeblich.
- Z (3) Regionale Grünzüge stehen öffentlichen Infrastrukturen und privilegierten Außenbereichsvorhaben nicht entgegen, soweit die Funktionen der regionalen Grünzüge in den betroffenen Bereichen nicht überwiegend beeinträchtigt werden.
- Z (4) Folgende regionale Grünzüge werden als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt:
  - Blautal - Ulm
  - Illertal zwischen Memmingen und Neu-Ulm
  - Donautal zwischen Öpfingen und Günzburg
  - Bereich zwischen Günzburg, Burgau und Jettingen-Scheppach
- G (5) Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sollen die regionalen Grünzüge mit ihren Funktionen sachlich und räumlich konkretisiert werden.

Karte 1 des Regionalplanes zeigt die Raumnutzung in der Region Donau-Iller. Zu erkennen ist hier, dass der Planbereich an den regionalen Grünzug im Bereich zwischen Günzburg, Burgau und Jettingen-Scheppach grenzt. Zum Schutz dieses regionalen Grünzuges kommt

die Entwicklung eines Wohngebietes südlich von Rettenbach nicht in Frage, weshalb eine Siedlungsentwicklung im Planbereich Sinn ergibt.

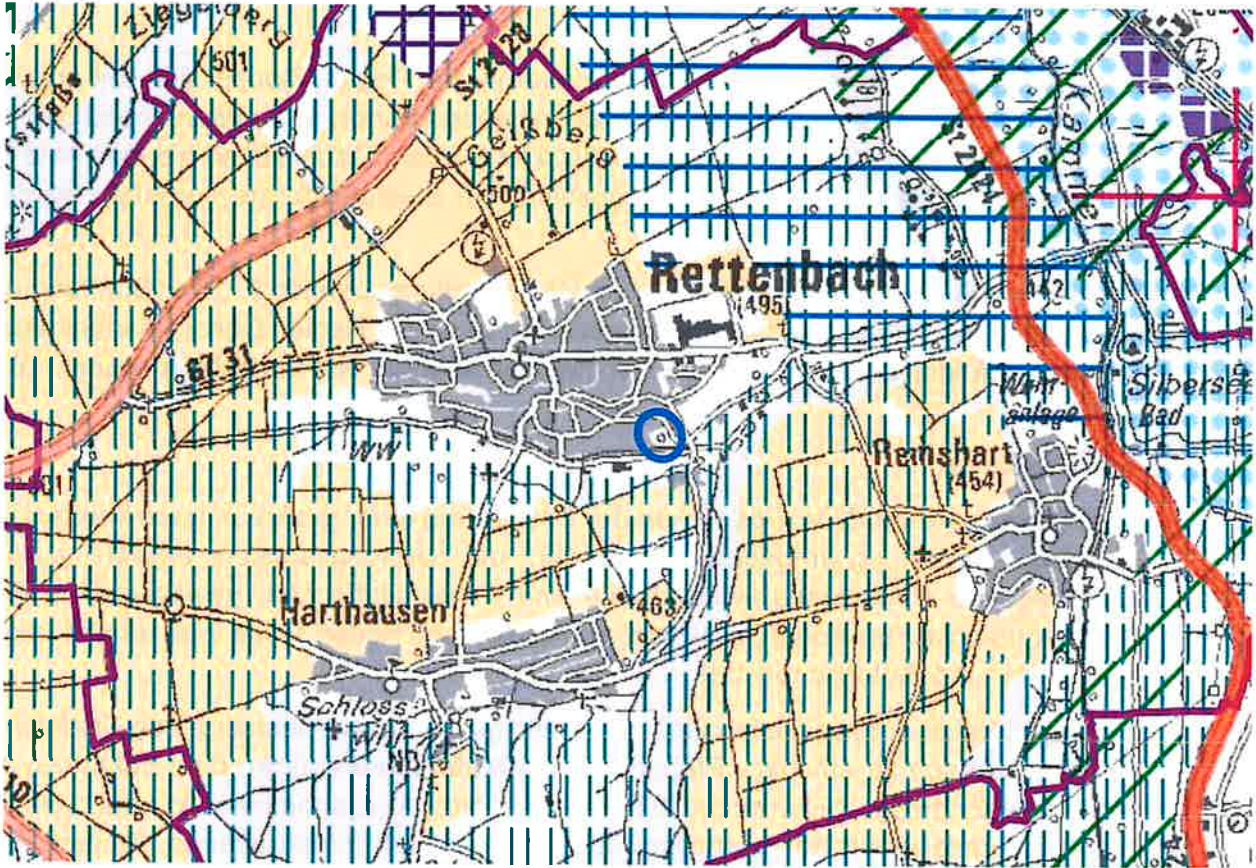


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumnutzung

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 15.098 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 117 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 112, 114 und 9/6.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Rettenbach.



## 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Hauptstraße und durch die an die Hauptstraße angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen.
- Im Osten durch die Hauptstraße und die daran angrenzenden Grundstücke mit Wohnbebauung.
- Im Süden durch den Hirtenbach.
- Im Westen durch landwirtschaftliche Hofstellen.

## 4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände fällt nach Süden von der Hauptstraße bis zum Hirtenbach von 465 m ü. NN. auf 458 m ü. NN. um etwa 7 m ab. Der Planbereich ist geprägt von einer Wiese mit Obst- und Nussbaumbestand. Eine Gehölzstruktur mit verschiedenen Weidenarten und einer ortsbildprägenden Eiche trennt den Planbereich von der Hauptstraße. Den Hirtenbach begleitet im Süden eine Gehölzstruktur, in der einige Laub- und Nadelbäume zu finden sind.

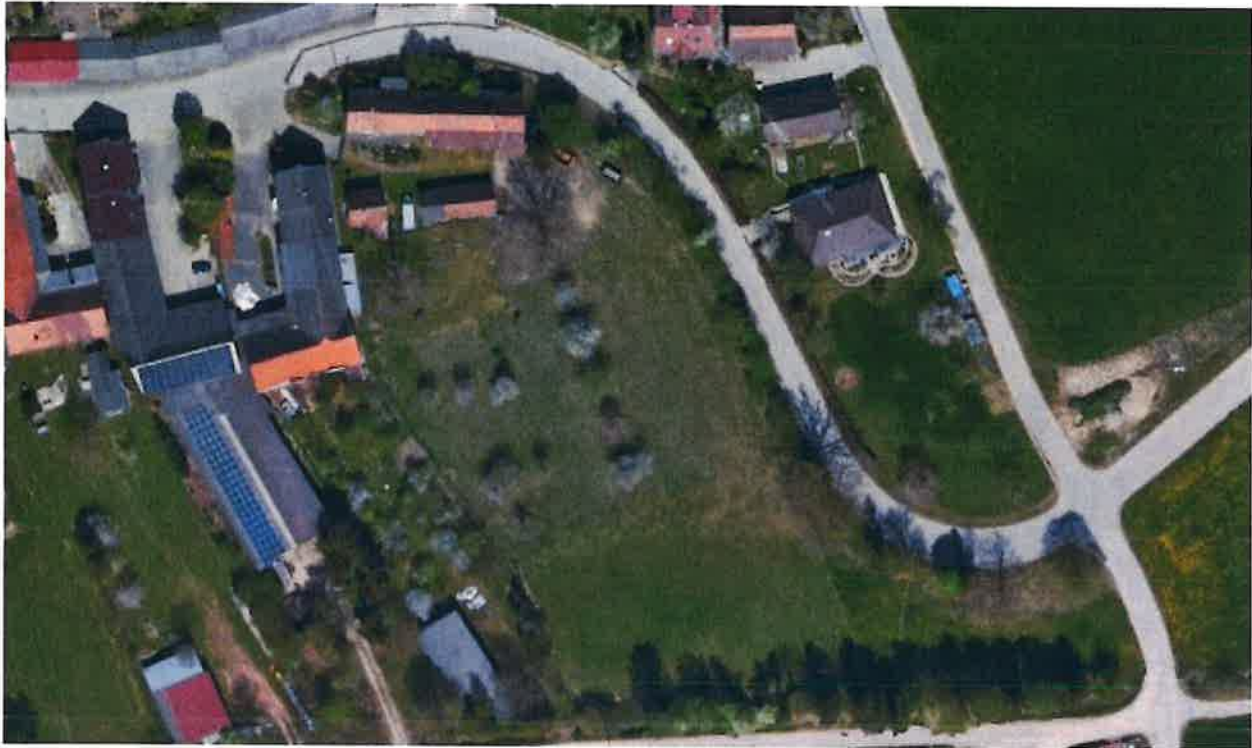


Abbildung 6: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2020 Bayerische Vermessungsverwaltung)

#### 4.4 Kampfmittelverdacht

Im Rahmen einer orientierenden Kampfmittelvorerkundung<sup>1</sup> wurden historische Luftbilder und Dokumente ausgewertet, was Rückschlüsse auf eine potentielle Kampfmittelbelastung des Untergrundes zulässt. Die Auswertung kommt zu dem Ergebnis, dass Verdachtsmomente für das Verursachungsszenarium „Bodenkämpfe“ im Plangebiet und im Bereich eines 50-m-Puffers um das Plangebiet gegeben sind. Daraus ergibt sich weiterer Handlungsbedarf auf den in den textlichen Hinweisen hingewiesen wird.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

---

### 5.1 Bedarf

#### 5.1.1 Demographie, Bedarf

Der Demographie-Spiegel für Bayern<sup>2</sup> geht für die Gemeinde Rettenbach von einer Bevölkerungszunahme im Zeitraum 2017 bis 2031 von 3,4 % aus. Bei einer Bevölkerung von 1.650 Personen 2017 entspricht dies 1.710 Personen im Jahr 2031. Besonders wird demnach die

---

<sup>1</sup> Terrasond EOD Kampfmittelräumung GmbH (2022): Luftbildauswertung – Orientierende Kampfmittelvorerkundung Rettenbach, BG „Am Hirtenbach“

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik (2020): Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Rettenbach – Berechnungen bis 2031

Bevölkerung ab 65 Jahren oder älter wachsen, deren Anstieg 56,5 % beträgt, während die Bevölkerung der unter 18-jährigen um 11,1 % zunimmt, die Bevölkerung zwischen 18 und 40 Jahren um 16,3 % abnimmt und die Bevölkerung zwischen 40 und 65 Jahren um 9,1 % abnimmt. Das Durchschnittsalter beträgt in Rettenbach so im Jahr 2031 voraussichtlich 45,9 Jahre anstatt 43,2 Jahre im Jahr 2017.

Die Gemeinde Rettenbach ist es deshalb bemüht, den Bevölkerungszuwachs mit Wohnraum zu versorgen und gleichzeitig die Herausforderungen des demographischen Wandels zu bewältigen. Dies geht auch aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach aus dem Jahr 2017 hervor, als Resümee der demographischen Daten der Gemeinde folgende Ziele für die Zukunft formuliert:

- Potenziale für junge Familien sichern und stärken
- Vernetzung der Themen Wohnumfeld und Infrastruktur

Um einer zu stark alternden Gesellschaft entgegenzuwirken, bedarf es neuer Wohnbauflächen – auch für Einfamilienhäuser, um jungen Familien die Chance zu geben, im Ort zu bleiben oder sich dort anzusiedeln. Auch dies entspricht den Formulierungen des Flächennutzungsplanes, der bei drei angenommenen Szenarien (reduziertes, lineares oder beschleunigtes Wachstum) einen Bedarf von ca. 46, ca. 94 oder ca. 140 Wohneinheiten ermittelt. Dies entspricht einem Flächenbedarf von 3,8 bis 4,6 ha bei einem reduzierten, 7,8 bis 9,4 ha bei einem linearen und 10,4 bis 11,7 ha bei einem beschleunigten Wachstum.

#### 5.1.2 Flächenressourcen

Im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes 2018 hat die Gemeinde Rettenbach folgende Innenflächenpotenziale erhoben und aktualisiert:

Tabelle 1: Innenflächenpotenziale im Gemeindegebiet Rettenbach (Stand Juli 2016)

• Baulücken gemäß §§ 30 und 34 BauGB	8,0 ha
• Geringfügig bebaute Grundstücke	1,6 ha
• Leerstehende (Wohn)Gebäude	2,4 ha
• Althofstellen	0,4 ha
Summe	12,4 ha

Zwar könnte bei Aktivierung aller Potenziale mehr Wohnraum geschaffen werden, als bei einem linearen Bevölkerungswachstum bis 2028 als Bedarf prognostiziert wird (siehe Pkt. 5.1.1 Demographie, Bedarf), jedoch befinden sich lediglich 0,5 ha der ermittelten Flächenpotenziale im Eigentum der Gemeinde Rettenbach. Die übrigen Potenziale befinden sich in privatem Besitz und werden von den Eigentümern oftmals für Eigennutzung, für Nachkommen oder auch als Kapitalanlage bevorratet. Eine Befragung der Eigentümer ergab, dass nur 0,8 ha an Bauflächen kurzfristig für eine Bebauung verfügbar wären. Um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu gewährleisten, formuliert der Flächennutzungsplan folgende Handlungsempfehlungen:

- Verträgliche Nachverdichtung innerörtlicher Grundstücksflächen



- Umdenken in der kommunalen Baulandpolitik (Ausweisung von Neubaugebieten, nur wenn sich diese in kommunalem Besitz befinden)
- An die Entwicklung angepasste, stufenweise Ausweisung von neuem Baurecht

### 5.1.3 Neuausweisung

Die Gemeinde Rettenbach kann auf die Neuausweisungen von Wohnbauflächen nicht verzichten, da, wie in Punkt 5.1.2 dargelegt, kaum Baulücken nutzbar gemacht werden können und dennoch der Bedarf an Wohnbaufläche steigt. Dies entspricht den Ausführungen des LEP, wo es unter 3.1 Flächensparen heißt:

*„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung **unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels** und seiner Folgen ausgerichtet werden.“*

Da die Gemeinde die von der Planung betroffenen Flächen erwerben konnte, entspricht die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hirtenbach“ der Handlungsempfehlung des Umdenkens in der kommunalen Baulandpolitik, wonach Neubaugebiete nur ausgewiesen werden sollen, wenn sich diese in kommunalem Besitz befinden.

Da Rettenbach ein Ort ist, der mitunter von Landwirtschaft geprägt ist, die betreffenden Hofstellen sich jedoch teilweise in einem Strukturwandel hin zu nebenerwerblicher Landwirtschaft bzw. zu deren Aufgabe befinden, dabei jedoch auch Immissionen auftreten können, wird hier auf den Gebietscharakter des „dörflichen Wohngebietes“ zurückgegriffen, der genau diesem Strukturwandel Rechnung tragen soll und seit 2021 mit der Novellierung der BauNVO zur Verfügung steht. So kann dem Bedarf der Gemeinde Rettenbach an Wohnbauflächen nachgekommen werden, ohne den dörflichen Charakter der Gemeinde, zu dem die landwirtschaftlichen Hofstellen beitragen, zu stören.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein städtebauliches Strukturkonzept erarbeitet, das mögliche Grundstücksteilungen und eine mögliche Positionierung von Zufahrtsstraßen und Baukörpern aufzeigt. Auch der Erhalt zahlreicher Bäume wurde hierbei vorgeschlagen. Bedingt durch die Notwendigkeit des Erhaltens weiterer, für den Artenschutz wertvoller, Gehölzstrukturen ergibt sich eine in Teilen vom Strukturkonzept abweichende Anordnung, was insbesondere die Positionierung der Baukörper betrifft.



Abbildung 7: Städtebauliches Strukturkonzept

### 5.3 Verkehrskonzept

Durch die Lage des Planbereiches an der Hauptstraße ergibt sich die Situation, dass alle, sich im Planbereich befindenden, überbaubaren Flächen durch nur drei Zufahrtsstraßen ohne Durchgangsverkehr erschlossen werden können. Die Zufahrtsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung soll außerdem ein Gehweg entlang der West- bzw. Südseite der Hauptstraße realisiert werden.

Nicht Gegenstand der Planung, jedoch nicht gänzlich ohne Auswirkungen ist der bestehende Feldweg auf Fl.-Nr. 295, Gemeinde und Gemarkung Rettenbach, der sich südlich des Hirtenbaches und damit außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Zusätzlicher Verkehr ist aufgrund der Planung hier nicht zu erwarten, jedoch können durch die bestehenden Landwirtschaften im Umfeld Staubemissionen auftreten, die das dörfliche Wohngebiet, insbesondere die südlich gelegenen Bauparzellen belasten können. Auf diesen Umstand wird unter Punkt 3. „Immissionsschutz“ der textlichen Hinweise hingewiesen.

### 5.4 Grünordnungskonzept

Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes ist der Erhalt zahlreicher Bäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet sowie das Schaffen eines öffentlichen Angers und einer öffentlichen Grünfläche entlang des Baches im Süden des Planbereiches. Abgesehen von den Hauptgebäuden, Garagen und Grundstückszufahrten soll die Versiegelung im Plangebiet auf ein Minimum begrenzt werden.

## 5.5 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung der mit Obstbäumen bestandenen Wiesenfläche. Es ergeben sich daraus Auswirkungen auf alle relevanten Schutzgüter, die auszugleichen sind.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2. Die Ausgleichsflächen werden vollständig extern, auf Fl.-Nr. 2242 (Gemeinde und Gemarkung Rettenbach) hergestellt, die sich in etwa 2 km nordöstlicher Entfernung befindet.

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird in zwei Bereiche gegliedert. Der westliche Bereich MDW<sub>2</sub> wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt, hier wird lediglich der Gebietscharakter „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Es dient dazu, die Belange der sich hier befindenden landwirtschaftlichen Hofstelle (Fl.-Nr. 112), einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten zu schützen. Bauvorhaben richten sich hier ansonsten nach den §§ 34 und 35 BauGB. Der östliche Bereich, MDW<sub>1-1</sub> und MDW<sub>1-2</sub>, wird ebenfalls als „Dörfliches Wohngebiet“ (MDW) gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Die Zulässigkeiten, ausnahmsweisen Zulässigkeiten sowie die Unzulässigkeiten gelten folglich für beide Bereiche gleichermaßen. Da dörfliche Bebauung realisiert werden soll, werden Wohngebäude zugelassen. Auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten werden zugelassen, da dies dem Charakter eines dörflichen Wohngebietes in Zeiten des ländlichen Strukturwandels entspricht. Nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung sowie sonstige Gewerbebetriebe entsprechen auch diesem dörflichen Charakter und werden hier ebenfalls zugelassen.

Gemäß § 5a BauNVO werden ausnahmsweise auch Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen zugelassen. So soll der Bestand der bestehenden Landwirtschaft im Bereich des einfachen Bebauungsplanes geschützt werden und seine Entwicklungsmöglichkeiten weiterhin gegeben sein.

Nicht zugelassen werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke da für diese Einrichtungen bereits Standorte in Rettenbach und der näheren Umgebung vorhanden sind. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden zu zusätzlichen Immissionen führen und werden nicht zugelassen.

Der Gebietscharakter eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) wurde gewählt, da dörfliche Wohnbebauung ermöglicht und auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe



einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten im Umfeld des Plangebietes Rücksicht genommen werden soll.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Mit den getroffenen Festsetzungen einer GRZ von 0,3 wird der in § 17 BauNVO definierte Orientierungswert für ein dörfliches Wohngebiet von max. GRZ 0,6 unterschritten und die Versiegelung so reduziert. Dadurch wird der Eingriff in die Schutzgüter Fläche und Boden gering gehalten und die Grundwasserneubildung nicht zu sehr eingeschränkt.

Die Höhe der baulichen Anlagen sowie die zulässigen Vollgeschosse orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Bei maximal zwei Vollgeschossen werden zwei Bautypologien zugelassen. Bautypologie 1 erlaubt eine maximale Wandhöhe von 4,50 und eine maximale Gebäudehöhe von 10,50 m. Dieser Gebäudetyp ist für die überbaubare Fläche im Süden des Planbereiches (MDW<sub>2</sub>) vorgesehen. Bautypologie 2 erlaubt bei einer maximalen Wandhöhe von 6,80 m eine maximale Gebäudehöhe von 11,00 m. Dieser Gebäudetyp ist für MDW<sub>1</sub> vorgesehen. Diese Anordnung trägt den Vorzügen aber auch den Herausforderungen der Bebauung in Hanglage Rechnung, da so ungewünschte Verschattungseffekte verhindert werden können. Pro Einzelhaus werden im Plangebiet max. zwei Wohnungen zugelassen. Dies ist dem vorhandenen Ortsbild zuträglich und wahrt den Charakter einer kleinteiligen Siedlungsstruktur.

## 6.3 Bauweise und Grenzabstände

Auch die Festsetzungen einer offenen Bauweise und Einzelhäuser dienen dem Wahren des Charakters einer kleinteiligen Siedlungsstruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt und eng gefasst. Dies ermöglicht eine ausreichend flexible Bebauung und Ausrichtung der Gebäude, sichert jedoch auch den Erhalt des Baumbestandes im Planbereich. Innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung von Hauptgebäuden und Garagen zulässig. Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO ist einzuhalten, wobei die Parzellen 9 und 10 eine Ausnahme bilden: Hier sind abweichend von Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 Garagen einschließlich ihrer Nebenräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 4,5 m in den Abstandsflächen zulässig sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Notwendig macht diese Ausnahme die Anordnung der Baufenster in Kombination mit der Lage der künftigen Grundstücksgrenze, der Erschließung und der Hanglage in diesem Bereich. Um eine Erschließung der Parzellen 7, 8, 9 und 10 herstellen zu können, die an der Hauptstraße auf einer Höhe von ca. 459,2 m ü. NHN anschließt und um diese Stichstraße in Richtung des Kanals an der Hauptstraße zu entwässern, ist es notwendig ein Gefälle herzustellen. Aus diesem Grund muss die OK FFB im EG (Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) für Parzelle 9 bei 459,80 m ü. NHN liegen, was zur Folge hat, dass die OK FFB im EG der Gebäude ca. 1,80 m über dem natürlichen Gelände liegt. Damit würde die Regelung gem. Art. 6 Abs. 7 Nr. 1 BayBO im betreffenden Bereich nicht funktionieren.

#### **6.4 Nicht überbaubare Flächen**

Um die Flächenversiegelung gering zu halten, sind befestigte (wasserundurchlässige) Flächen auf den Grundstücken nicht zulässig. Darüber hinaus sind Flächen von mehr als 30 m<sup>2</sup> naturnah zu gestalten (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Rasensteine).

#### **6.5 Anforderungen an Wohngebäude**

Um den dörflichen Charakter des dörflichen Wohngebietes zu wahren werden pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zugelassen.

Innerhalb der Bauparzellen 9 und 10 dürfen die Gebäude nicht unterkellert werden. Die Festsetzung resultiert aus dem Baugrundgutachten, das zu entsprechenden Empfehlungen kommt.

#### **6.6 Ver- und Entsorgung**

##### Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind – vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen – unterirdisch zu führen. Im Bereich der Baugrundstücke 2, 3 und 4 ist in der Planzeichnung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt, die der Entsorgung von Abwasser und der Versorgung mit Wasser dient und deren Lage sich aus dem vorhandenen Gefälle, der Verortung der Bauparzellen und den zu erhaltenen Bäumen ergibt.

##### Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Kreisabfallwirtschaft Günzburg sichergestellt. Da im Bereich der zu den Baugrundstücken führenden Erschließungsstraßen keine Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge vorgesehen sind, sind die Mülltonnen zum Leeren an die Hauptstraße zu bringen.

##### Abwasser / Niederschlagswasser

Häusliches Schmutzwasser ist in die Schmutzwasserkanalisation einzuleiten. Das einzeln auf den privaten Grundstücken anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Da gemäß Baugrundgutachten<sup>3</sup> davon auszugehen ist, dass aufgrund der Hanglage und der ausgeprägten Schichtung des Untergrundes deutliche Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser bestehen, sind geeignete Rückhaltemaßnahmen, etwa durch Zisternen mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 5 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück, vorzusehen. Diese sind dem mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen. Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

---

<sup>3</sup> Baugrundgutachten Baugebiet „Am Hirtenbach“, Gemeinde Rettenbach vom 07.10.2021, Kling Consult

## 6.7 Grünordnung

Um Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Grünordnung getroffen. Sie dienen außerdem dazu, Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu vermeiden und ein attraktives Wohnumfeld zu schaffen.

### Erhaltenswerte Gehölze – Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die erhaltenswerten Gehölze sind in der Planzeichnung durch Einzelbäume oder durch Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Beurteilung erfolgte durch den Biologen Herrn Dr. Stickroth<sup>4</sup> einerseits visuell anhand von Vitalitätsmerkmalen der Gehölze, andererseits aufgrund ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung für den Artenschutz.

Bei den zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelt es sich vornehmlich um Obst- und Nussbäume im Bereich der Obstbaumwiese. Entlang der Hauptstraße sind zudem eine Weide und eine Eiche zum Erhalt festgesetzt. Diese Bäume besitzen eine hohe Bedeutung für den Artenschutz. In Baumhöhlen können hier Bunt- und Grünspecht sowie Hornissen nisten. Das Alter der zum Erhalt festgesetzten Eiche wird auf 200 Jahre geschätzt, aufgrund ihrer Größe hat sie eine hohe Bedeutung für das Ortsbild am östlichen Ortsrand Rettenbachs.

Entlang der Hauptstraße besteht eine Baumhecke, innerhalb derer neben einigen zum Erhalt festgesetzten Bäumen, wie der ortsbildprägenden Eiche, möglichst viele Bäume und Sträucher erhalten bleiben sollen. Bei den Bäumen handelt es sich hauptsächlich um Kopfweiden. Wenn diese aufgrund der Planungen des Gehweges und der Erschließungen entlang der Hauptstraße nicht erhalten bleiben können, sind diese in die öffentliche Grünfläche im Südosten des Planbereiches umzusetzen.

Auch entlang des Hirtenbaches besteht eine Gehölzstruktur, die in der Planzeichnung als zu erhaltende Fläche festgesetzt ist. Diese bachbegleitenden Gehölze setzen sich aus Fichte, Hainbuche, Bergahorn, Kirsche, Kastanie, Birke, Buche und Eiche zusammen, die Strauchschicht besteht aus Hasel, Hartriegel, Liguster und Schlehe. Da die Artenzusammensetzung hier teilweise nicht standortgemäß ist, ist hier hinsichtlich der Fichten, mittels Ersatz durch standortgemäße Laubgehölze, eine Korrektur vorzunehmen.

### Öffentliche Grünflächen

Der uferbegleitende Gehölzstreifen am Hirtenbach ist zudem mit einer Breite von 5 m als öffentliche Grünfläche festgesetzt, der sich im Südosten des Planbereiches eine weitere öffentliche Grünfläche anschließt, die, falls es, wie beschrieben, notwendig werden sollte, Standort der umgepflanzten Kopfweiden werden kann. Die öffentliche Grünfläche entlang des Hirtenbaches gewährleistet die Pflege und Unterhaltung der Gehölzstrukturen und des Baches durch die Gemeinde. Ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird der Grünanger als Standort von vier zu erhaltenden Bäumen. Alle öffentlichen Grünflächen sind als artenreiche, extensive Wiesen- und Blühflächen herzustellen, was dem Insektenschutz dient.

---

<sup>4</sup> Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhaben Bebauungsplan „Am Hirtenbach“ Gemarkung Rettenbach vom 20.01.2021, Dr. Hermann Stickroth



### Private Grünflächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzbeplantung) zu begrünen, was unnötige Bodenversiegelungen verhindert.

## **6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Aufgrund der Hanglage und des für die Stichstraßen notwendiger Weise herzustellen Gefälles in Richtung der Hauptstraße sind Abgrabungen und Aufschüttungen gemäß den Höhenfestsetzungen im Bebauungsplan zulässig. Stützmauern sind dabei nur für Hauseingänge, Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sowie für Terrassen und Wintergärten zulässig.

## **6.9 Immissionsschutz**

Westlich des Plangebietes befinden sich mehrere landwirtschaftliche Anwesen (Flurnummer 114, 112, 109, 108, 105, 103, 101). Von der Firma BEKON wurden im Rahmen eines Gutachtens<sup>5</sup> die Geruchsmissionen durch Hofstellen im Umfeld des Plangebietes berechnet, um zu prüfen, ob die Möglichkeit einer betrieblichen Weiterentwicklung der Hofstellen im Umfeld des Plangebietes weiterhin gegeben ist und die Vorgabe hinsichtlich schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 3 BImSchG) im Plangebiet eingehalten werden. Hierzu wurde die Bestandssituation und die in den Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung dargelegten Erweiterungsabsichten bewertet.

Ergebnis dieses Gutachtens ist, dass die Geruchsmissionen der bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen im Umfeld des Plangebietes die Geruchsstundenhäufigkeiten bzw. Mindestschutzabstände für ein Dorfgebiet bzw. dörfliches Wohngebiet einhalten. Somit sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen im Plangebiet zu erwarten.

Bei einer Bewertung der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Anwesen zeigte sich, dass eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung der betreffenden Betriebe weiterhin gegeben ist.

## **7. ENERGIE**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

---

<sup>5</sup> BEKON Lärmschutz und Akustik GmbH: Bebauungsplan „Am Hirtenbach“ – Bewertung der Geruchsmissionen durch Hofstellen im Umfeld des Plangebietes (LA20-333-G01-02) vom 07.06.2021

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Rettenbach liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 8. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich (qualifizierter BP)</b>	<b>10.349 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen	8.217 m <sup>2</sup>	79,4 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	516 m <sup>2</sup>	5,0 %
Öffentliche Grünflächen	1.616 m <sup>2</sup>	15,6 %

Geltungsbereich (einfacher BP)	3.330 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.419 m <sup>2</sup>

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll ein Dorfgebiet entstehen, in dem landwirtschaftliche Hofstellen erhalten bleiben und Wohnraum geschaffen wird.

Ziel ist die Schaffung von Wohnraum und die Deckung der Nachfrage an Grundstücken mit Einzelhausbebauung. Darüber hinaus wird der langfristige Erhalt zahlreicher artenschutzrelevanter Gehölze gesichert.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2019), der Regionalplan der Region Donau-Iller (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Donau-Iller (RP 15), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

##### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche und Grünfläche mit Streuobstwiese ausgewiesen.

##### 1.3.3 Schutzgebiete

Der Planbereich liegt in keinem Schutzgebiet.

##### 1.3.4 Denkmalschutz

Im Planbereich sind keine Denkmäler bekannt.



## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Die zu überplanende Fläche wird zwar landwirtschaftlich genutzt und dementsprechend regelmäßig gemäht, jedoch bestehen hier auch zahlreiche, teils hochstämmige Obst- und Nussbäume, sowie verschiedene Weidenarten und eine Eiche. Außerdem besteht im Norden des Planbereiches eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Haupt- und Nebengebäuden.

Die etwa 4.700 m<sup>2</sup> des Plangebietes, die als extensiv genutzte Obstbaumwiese oder -weide angesehen werden können, fallen zwar nicht unter gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG, jedoch sind hier artenschutzrelevante Arten in Baumhöhlen wie Grünspecht, Buntspecht oder Hornissen zu erwarten. In den bestehenden Haupt- und Nebengebäuden der landwirtschaftlichen Hofstelle im Norden des Plangebietes sind außerdem Vorkommen artenschutzrelevanter Fledermausarten nicht auszuschließen.

Entlang der Hauptstraße besteht im Plangebiet eine Baumhecke mit einigen Weiden und einer Eiche deren Alter auf 200 Jahre geschätzt wird.

#### Auswirkungen:

Durch den Erhalt eines erheblichen Teils des Baumbestandes innerhalb der Obstbaumwiese und dem Erhalt zahlreicher Bäume in der Baumhecke an der Hauptstraße werden die baubedingten Auswirkungen der Planung gering gehalten. Dennoch werden der Errichtung des Gehweges Gehölze weichen müssen, wovon die Eiche jedoch nicht betroffen ist. Auch sollen die Kopfweiden, wenn sie am Standort nicht erhalten bleiben können in die öffentliche Grünfläche entlang des Baches umgesetzt werden. Die Bauarbeiten und die neuen Nutzungen im Plangebiet stellen jedoch eine Entwertung des Lebensraumes von Vögeln, Fledermäusen und Insekten dar.

#### Bewertung:

Unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen (Erhalt zahlreicher Bäume) ist aufgrund der hohen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer **mittleren** Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet weist eine Hanglage auf, von Norden an der Hauptstraße fällt das Gelände nach Süden zum Bach hin um etwa 7 m ab. Gemäß Baugrundgutachten<sup>6</sup> stehen im Planungsgebiet, das an der Talflanke eines „Mindel-Seitentals“ liegt, jungtertiäre Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse in Form von schluffigen Sanden und tonigen Schluffen an, die von natürlichen Deckschichten (Hang-/Schwemmlehm, Talfüllungen) in jeweils unterschiedlicher Mächtigkeit und Zusammensetzung und/oder bereichsweise auch von anthropogenen Auffüllungen überlagert werden.

Das Plangebiet ist, abgesehen von den baulichen Anlagen der bestehenden Landwirtschaftlichen Hofstelle unversiegelt.

### Auswirkungen:

Die Bebauung mit Wohngebäuden und öffentlichen Verkehrsflächen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden (Grünland) aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen damit zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grün- und Gartenflächen jedoch wieder ein.

Die durch den Bebauungsplan am Hirtenbach zulässige Versiegelung und Bebauung führt zu einer niedrigen bis mittleren Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der zulässigen GRZ von 0,3 nur ein niedriges bis mittleres Nutzungsmaß zulässig ist. Zudem wird der Eingriff in den gewachsenen Boden durch den Verzicht auf Durchgangsverkehr das Ausschließen befestigter Flächen als Grundstückszufahrten auf das erforderliche Mindestmaß gering gehalten.

### Bewertung:

Durch die Beschränkung der GRZ auf 0,3 und möglichst gering gehaltene Versiegelungen durch private Grundstückszufahrten wird großflächige Versiegelung im Planbereich vermieden, weshalb von einer **mittleren** Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen ist.

## 2.3 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme:

Der Bereich ist bislang, abgesehen von der Hofstelle im Norden des Planbereiches als unversiegelte Fläche anzusehen. Durch das Planvorhaben werden bisher unbebaute Flächen für eine lockere Wohnbebauung in Anspruch genommen, wobei die notwendigen Erschließungsstraßen gering gehalten werden können.

---

<sup>6</sup> Baugrundgutachten Baugebiet „Am Hirtenbach“, Gemeinde Rettenbach vom 07.10.2021, Kling Consult

Die Flächen schließen an bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Hofstellen an, weshalb durch die Entwicklung in diesem Bereich einer Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme der freien Landschaft vorgebeugt wird.

Mit der Festsetzung einer geringeren GRZ als maximal möglich soll der Flächenverbrauch minimiert werden. Großzügige Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft im Außenbereich können so von Bebauung freigehalten werden.

#### Auswirkungen:

Durch die Planung werden unbebaute Flächen dauerhaft versiegelt, jedoch kann der Nachfrage nach Einfamilienhäusern nur im Rahmen der Ausweisung eines neuen Baugebietes nachgekommen werden.

#### Bewertung:

Durch das Vorhaben wird Fläche dauerhaft versiegelt, jedoch kann dadurch Zersiedelung und Flächeninanspruchnahme in der freien Landschaft vorgebeugt werden. Die Auswirkungen der Planung sind daher von **mittlerer** Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche.

## 2.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme:

Der Planbereich befindet sich nicht innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder Wasserschutzgebiete. Jedoch ist der Uferbereich des Hirtenbaches als wassersensibler Bereich kartiert.

Bei Bohrungen im Zuge des Baugrundgutachtens wurde unter der derzeitigen Geländeoberkante Grundwasser angetroffen. Im nordwestlichen Bereich betrug der Abstand 2,5 m, im nordöstlichen 4,6 m und im südlichen 0,74 m. Der Gutachter geht davon aus, dass es sich beim nördlich angetroffenen Grundwasser um das 1. Hauptgrundwasserstockwerk handelt, das im südlichen Bereich in die Talfüllungen des Hirtenbaches infiltriert. Je nach Witterungslage muss davon ausgegangen werden, dass der Grundwasseranstieg hier bis zur natürlichen Geländeoberkante möglich ist. Periodisch ist auch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, das sich auf weniger wasserdurchlässigen Schichten stauen kann.

Gemäß Baugrundgutachten ist im südlichen Bereich von deutlichen Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen, da die anstehenden Deckschichten zur Versickerung ungeeignet sind. Im nördlichen Bereich hingegen ist eine Versickerung durchaus denkbar. Deshalb ist davon auszugehen, dass im Ausgangszustand hier auch Versickerung stattfindet.

#### Auswirkungen:

Baubedingt ist mit einer Versiegelung des Bodens im Bereich der Hauptgebäude, Garagen und neu zu errichtenden Straßen zu rechnen, was sich im nördlichen Bereich auch auf die Grundwasserneubildungsrate auswirken wird. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass die Versiegelung gering gehalten wird, da auf vollständig versiegelte Grundstückszufahrten verzichtet wird und Stellplätze und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen und private



Gärten naturnah gestaltet werden müssen. Dennoch wird aufgrund der Bebauung das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert, wodurch mit einer veränderten Abflusssituation zu rechnen ist. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des geringeren Freiflächenanteils gegenüber der bisherigen Situation als ungünstiger zu bewerten.

Von einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet sollte aus Sicht des Gutachters auch in den nördlichen Bereichen Abstand genommen werden, da diese zu einer Durchnässung des Untergrundes führen und die Gefahr von Hangrutschungen erhöhen könnte. Zudem kann sich die konzentrierte Einleitung von Niederschlagswasser im oberen Hangbereich negativ auf die Unterlieger auswirken. Die festgesetzten Rückhaltungsmaßnahmen ermöglichen Niederschlagswasser im Falle eines Starkregenereignisses, bei dem die natürliche Sickerfähigkeit des Bodens nicht ausreicht, kontrolliert abzuleiten. Von einer nennenswerten Veränderung des Oberflächenabflusses und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate ist deshalb anlagebedingt nicht auszugehen, auch weil der Boden in einem Großteil des Planbereiches im Ausgangszustand ungeeignet für Versickerung ist.

#### Bewertung:

Dass der Boden im Ausgangszustand bereits nur in Teilen sickerfähig war, lässt auf eine **mittlere** Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser schließen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

#### Bestandsaufnahme:

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es befindet sich in einem Bereich mit warmgemäßigtem und immer feuchtem Klima. Dabei fallen die meisten Niederschläge im Sommer, die wenigsten im Winter. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt 8,2 °C. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt etwa 826 mm. Bedeutsam für die Entstehung von Kaltluft sind vor allem die Wiesen und Felder. In windarmen Strahlungsnächten kommt es in diesen Bereichen zur Abkühlung der bodennahen Luftschichten und somit zur Kaltluftproduktion. Für Siedlungsgebiete bringt der Kaltluftzustrom vor allem während der Sommermonate eine Minderung der lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen. Kaltluft-Transportbahnen stellen die offenen Talbereiche, wie jener entlang des Hirtenbaches dar. Mit der Größe des Einzugsgebietes, der Hangneigung sowie dem Grad der Offenheit des Geländes als Voraussetzung für einen ungehinderten „Fluss“ nimmt der Kaltluftstrom zu. Kaltluft-Abflussrinnen übernehmen wichtige Funktionen für die Luftzirkulation und den Luftaustausch. Auch die Bestandsgehölze im Planbereich tragen zur Frischluftproduktion bei.

#### Auswirkungen:

Baubedingt entfällt durch Versiegelung ein Teil der für die Kaltluftbildung nötigen Wiesen, wobei diese Auswirkungen durch den Verzicht auf flächenintensive Baumaßnahmen minimiert werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe und die Abwärme werden sich im Plangebiet sowohl Wärme- und Feuchtehaushalt, als auch das örtliche Windfeld lokal verändern, was mikroklimatische Auswirkungen hat. Aufgrund der Lage im ländlichen Umfeld und innerhalb schon bestehender Bebauung sind die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme für das Mesoklima irrelevant. Auch der Erhalt von Gehölzstrukturen wirkt sich positiv auf die klimatischen Bedingungen aus.

Anlagebedingt wird es im Plangebiet zu einer Zunahme an Luftschadstoffbelastungen (Feinstaub- und Abgasbelastungen) durch zusätzlich entstehenden Individualverkehr (Quell- und Zielverkehr) kommen, wobei diese durch den Verzicht auf Durchgangsverkehr im Plangebiet und gering gehalten werden können.

#### Bewertung:

Aufgrund der Begrenzung des Versiegelungsgrades, den zu erhaltenden Gehölzen, des Erhalts von Kaltluftentstehungsgebieten im Uferbereich des Hirtenbaches und den Verzicht auf Durchgangsverkehr ist von einer **geringen** Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

#### Bestandsaufnahme:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- und Freizeitfunktion, sowie die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Aufgrund der bisherigen privaten Besitzverhältnisse im Plangebiet hatte dieses keine besondere Bedeutung für die Naherholung. Eine Wohnfunktion ist innerhalb der landwirtschaftlichen Hofstellen in geringem Maße gegeben. Mit einer Schaffung neuer Arbeitsplätze ist im Plangebiet nicht zu rechnen.

Im Umfeld des Bebauungsplanumgriffes bestehen mehrere landwirtschaftliche Hofstellen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen, die derzeit bewirtschaftet werden (Fl.-Nrn. 101, 103, 105, 112, 157, 158, 710, 711, 712) und immissionstechnisch relevant für die Bebauung am Hirtenbach sein könnten.

#### Auswirkungen:

Durch die Planung kann ein neues dörfliches Wohngebiet entstehen, das Wohnraum für Familien bereitstellt. Durch den Verzicht auf Durchgangsverkehr und die Verkehrsberuhigung im Bereich der Erschließungen ist nicht davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung Emissionen entstehen, die die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigen.

Eine Bewertung der Geruchsimmissionen<sup>7</sup> zeigte, dass die Geruchsimmissionen der bestehenden landwirtschaftlichen Anwesen im Umfeld des Plangebietes die Geruchsstundenhäufigkeiten bzw. Mindestschutzabstände für ein Dorfgebiet und damit auch für ein dörfliches Wohngebiet einhalten und somit keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind. Es wurden dabei auch die Erweiterungsmöglichkeiten der landwirtschaftlichen Anwesen bewertet und festgestellt, dass eine Möglichkeit zur Weiterentwicklung der betreffenden Betriebe weiterhin gegeben ist.

#### Bewertung:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können als **gering** erachtet werden.

---

<sup>7</sup> Bebauungsplan „Am Hirtenbach“ – Bewertung der Geruchsimmissionen durch Hofstellen im Umfeld des Plangebietes vom 07.06.2021, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Der Planbereich des Bebauungsplans am Hirtenbach befindet sich am östlichen Ortsrand der Gemeinde Rettenbach, beinhaltet im Norden eine landwirtschaftliche Hofstelle und südlich daran angrenzenden Bereich eine Wiese mit verschiedenen Bäumen, die jedoch bedingt durch Gehölzstrukturen an der Hauptstraße und am Hirtenbach von außen nur eingeschränkt einsehbar ist.

### Auswirkungen:

Die vorliegende Planung stellt eine sinnvolle Ergänzung der dörflichen Bebauung am Rettenbacher Ortsrand dar. Da sie sich gut in das Ortsbild einfügt und ein Großteil der Gehölze erhalten bleibt, entstehen kaum Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der umgebenden Landschaft.

### Bewertung:

Die durch die vorliegende Planung verursachten Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind als **gering** zu bewerten.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgütern werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) weder Bau- noch Bodendenkmäler. Jedoch kann die Obst- und Nussbaumwiese durchaus als Kulturgut gesehen werden.

### Auswirkungen:

Da ein Großteil der Obst- und Nussbäume erhalten bleibt, werden die Auswirkungen auf Kulturgüter minimiert. Durch das geplante Wohngebiet werden die Vorzüge der bestehenden Obst- und Nussbäume für den Menschen erlebbar.

### Bewertung:

Die Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als **gering** anzusehen.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern „Boden“, „Fläche“ und „Wasser“, da die Inanspruchnahme und Versiegelung von Flächen im Planbereich Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser hat. Aus diesem Grund werden die Auswirkungen auf diese Schutzgüter durch den Verzicht auf flächenintensiv versiegelte Grundstückszufahrten und Reduzierung der GRZ gering gehalten.



Wechselwirkungen ergeben sich auch aus den Schutzgütern „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, „Mensch“, „Kultur- und Sachgüter“ und „Landschaft“, da eine Obstbaumwiese einerseits wichtiger Lebensraum für geschützte Arten ist, andererseits jedoch auch für den Menschen eine gewisse Aufenthaltsqualität bietet und zum kulturell bedeutsamen Landschaftsbild der Region beiträgt. Durch den Erhalt eines Großteils des Baumbestandes werden deshalb die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Planbereich weiter als Streuobstwiese erhalten bleiben, auch die Bodenversiegelung im Planbereich bliebe aus.

Würde auf die vorliegende Planung hingegen verzichtet, entginge der Gemeinde Rettenbach wertvolles Wohnraumpotenzial und die Chance auf die in diesem Bereich sinnvolle Siedlungsentwicklung.

### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Erhalt zahlreicher Obst- und Nussbäume mit hoher Bedeutung für den Artenschutz
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen

Schutzgut Boden und Fläche

- Minimierung der Versiegelung auf nicht durch Hauptgebäude oder Garagen überbauten Flächen
- Minimierung der Versiegelung durch private Grundstückszufahrten

Schutzgut Wasser

- Minimierung der Versiegelung auf nicht durch Hauptgebäude oder Garagen überbauten Flächen
- Minimierung der Versiegelung durch private Grundstückszufahrten

Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt von Grünstrukturen und Wiesenflächen die dem örtlichen Mikroklima dienlich sind

- Verzicht auf Durchgangsverkehr im Plangebiet

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Minimierung des Eingriffs in das natürliche Gefälle des Plangebietes
- Erhalt von Grünstrukturen, Wiesenflächen und ortsbildprägenden Bäumen am Ortsrand

#### Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

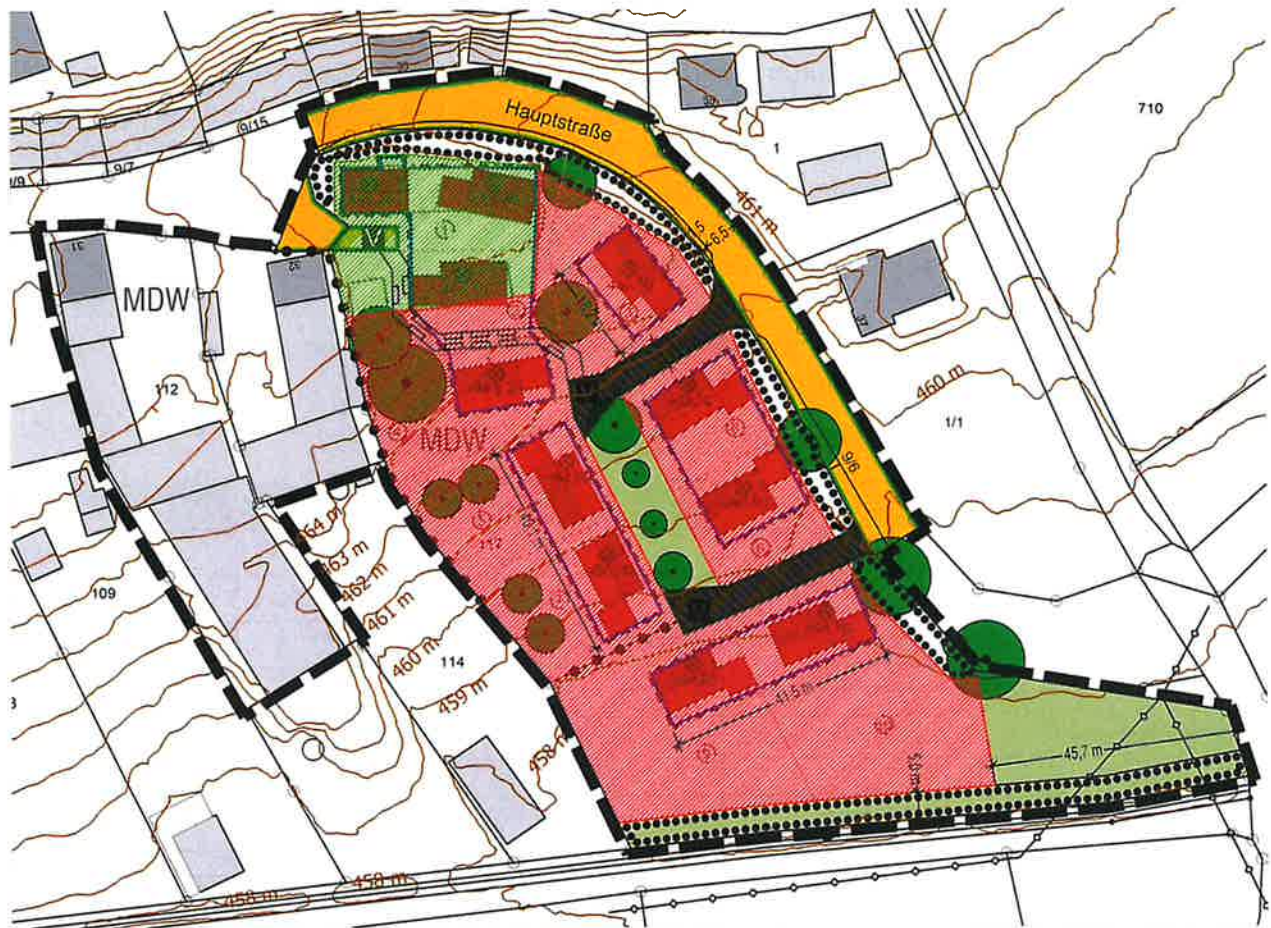
- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.







Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Grünland. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser und Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.



- 
Ausgangszustand: Garten / Wiese mit Obstbäumen:  
Ausgleich erforderlich; Versiegelung < 0,35; Ausgleichsfaktor 0,3
- 
Ausgangszustand: Garten / Wiese mit Obstbäumen:  
Ausgleich erforderlich; Versiegelung > 0,35; Ausgleichsfaktor 0,6
- 
Ausgangszustand: verdichteter / versiegelter Boden im  
Bereich der Hofzufahrt und der Bestandsgebäude:  
kein Ausgleich erforderlich
- 
öffentliche Grünflächen: kein  
Ausgleich erforderlich
- 
Flächen zum Erhalt: kein Ausgleich erforderlich
- 
öffentliche Verkehrsflächen, bereits versiegelt:  
kein Ausgleich erforderlich

Für die Ermittlung des erforderlichen Ausgleiches werden die Flächen im Bereich des qualifizierten Bebauungsplanes differenziert betrachtet: Im Nordwesten besteht eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle (grün schräg schraffiert), wo der Boden bereits im Ausgangszustand versiegelt bzw. stark verdichtet ist. Da hier keine zusätzlichen Flächen versiegelt, sondern in den Bereichen der privaten Gärten eher Flächen entsiegelt werden, erfolgt hierfür kein naturschutzfachlicher Ausgleich. Die rot schräg schraffierten Bereiche sind im Ausgangszustand ein Bauerngarten bzw. eine Wiese mit Obstbäumen und werden im Zuge der Planung



um weniger als 35 % versiegelt. Deshalb und aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen wird hier ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angewandt. Bei einer Eingriffsfläche von 6.507 m<sup>2</sup> wird so ein Ausgleichsbedarf von 1.952,10 m<sup>2</sup> erforderlich. Die schwarz schraffierten Bereiche zeigen die vollständig versiegelten Flächen, die im Bereich der Stichstraßen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entstehen sollen. Wegen der großflächigen Versiegelung wird hier ein Ausgleichsfaktor von 0,6 angewandt, so müssen bei 464 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche 278,40 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden. Kein zusätzlicher Eingriff findet in den Bereichen der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, in den Bereichen der öffentlichen Grünflächen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen statt, weshalb hierfür auch nichts ausgeglichen wird.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffs-schwere	Eingriffs-fläche in m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungs-intensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichs-bedarf in m <sup>2</sup>
privater Garten/Wiese mit Obstbäumen	Kat I	Dörfliches Wohnen	B	6.507,00	B I	0,2-0,5	0,3	1.952,10
	Kat I	Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	A	464,00	A I	0,3-0,6	0,6	278,40
	Kat I	öffentliche Grünfläche	kein Eingriff	1.035,00		0	0	0,00
	Kat I	Flächen zum Erhalt	kein Eingriff	1.342,00		0	0	0,00
verdichteter/versiegelter Boden im Bereich der Hofzufahrt und der Bestandsgebäude		Dörfliches Wohnen	B	1.002,00		0	0	0,00
		Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	A	52,00		0	0	0,00
		<b>gesamt</b>		<b>10.402,00</b>				<b>2.230,50</b>

### Ausgleichsmaßnahmen

Der insgesamt erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 2.230,50 m<sup>2</sup> erfolgt extern in etwa 2 km nordwestlicher Entfernung auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 2242.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Alternativ könnte der Standort zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden, was jedoch hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen und damit in Verbindung stehender Emissionen nicht realistisch erscheint. Dies würde auch nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechen. Vorstellbar wäre auch ein Gewerbegebiet, das jedoch auch nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden könnte, zumal hierfür andere Flächen in Rettenbach vorgesehen sind.

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan könnte der südliche Bereich, der als Grünfläche dargestellt ist auch als solche entwickelt und festgesetzt werden. Der nördliche Bereich könnte dann trotzdem als Dorfgebiet entwickelt werden, wodurch jedoch weniger Wohnbebauung realisiert werden könnte. Der südöstliche Bereich und der Streifen entlang des Hirtenbaches werden zudem als öffentliche Grünflächen festgesetzt, was der Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht.

## 6. MONITORING

---

Die Gemeinde Rettenbach überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Am Hirtenbach“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV)
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Rettenbach
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch das Vorhaben wird das Gelände einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit Einzelhäusern überplant, was zur Versiegelung von Flächen führt und damit Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Fläche und Boden hat. Diese Auswirkungen werden durch auf das nötigste beschränkte Grundstückszufahrten in ihrem Umfang begrenzt. Außerdem greift das Vorhaben artenschutzfachlich wertvollen Baumbestand auf dem Gelände ein, wobei auch hier durch den Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzstrukturen schädliche Auswirkungen des Vorhabens verringert werden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter werden außerhalb des Plangebietes auf einer Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Mittel
Boden	Mittel
Fläche	Mittel
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Gering