

Markt Münsterhausen

Landkreis Günzburg



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung

Umweltbericht zum 2. Entwurf

Fassung vom ~~15~~14.09.20252026
mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Entwurf

Markt Münsterhausen
Edmund – Zimmermann – Straße 3
86470 Thannhausen

Planung



**glogger architekten
partnerschaft mbh**

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

INHALT

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

1 Einleitung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Kurzdarstellung
- 1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt - Monitoringkonzept
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung:

1.1 **Rechtliche Grundlagen**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind, gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht, als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.2 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.**

Veranlassung

Die Gründe der Bebauungsplanänderung durch den Markt Münsterhausen sind:

Nachdem die Ortsumfahrung der Staatsstraße 2025 fertiggestellt ist und die bisherigen Staatsstraße 2025 zur Ortsstraße (Hauptstraße) heruntergestuft ist und der Markt Münsterhausen einen Grundstücksbereich südlich der Erschließungsstraße (Verbindungsstraße von der Burtenbacher Straße zur Hautstraße) erwerben kann, wird aus wirtschaftlichen Erwägungen einer beidseitigen Grundstückerschließung, die vorliegende Änderung und Erweiterung des Baugebiets "Gewerbegebiet Nord) durchgeführt.

Dies sind im Einzelnen:

- **Überplanung der östlich an die Hauptstraße anschließende Grünfläche**

Da hinsichtlich des ursprünglich an der ehemaligen Staatsstraße 2025 geltende Anbauverbot mit einem Abstand von 20 m nicht mehr gegeben ist und die Herabstufung zu einer Ortsstraße (Hauptstraße) erfolgte, wird die Gewerbefläche bis auf eine Randeingrünung an den Straßenraum herangeführt.

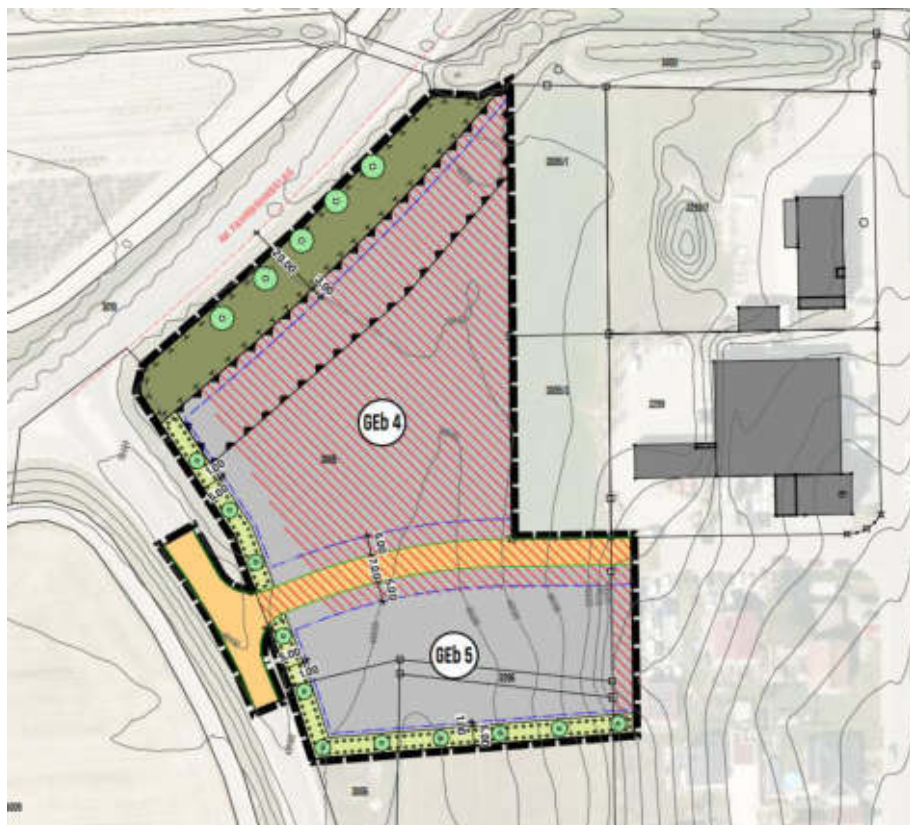
- **Grundstücksbereich südlich der Erschließungsstraße**

Mit dem Erwerb einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2295 und den Teilflächen der Gemeindeeigenen Grundstücke der Fl. Nrn. 2296; 2301 und 3005 ergab sich die Möglichkeit einer, wie in dem nachfolgendem Planauszug dargestellten Planfläche, für eine wirtschaftlich sinnvollen Erweiterung des Baugebiets "Gewerbegebiet Nord".



Luftbild und Flurkarte mit Erweiterungsfläche

Die Erweiterung soll als Gewerbeflächen mit Emissionsbeschränkungen (GEb 5) mit der vorliegenden Bauleitplanung, wie der nachfolgende Bebauungsplanauszug zeigt, entwickelt werden.



Planauszug Bebauungsplan unmaßstäblich

Bedarfsnotwendigkeit

Wie bereits weiter oben dargelegt, wird die vorliegenden Bauleitplanung aus wirtschaftlichen Erwägungen einer beidseitigen Grundstückerschließung, durchgeführt.

Zudem sind die Bauflächen des Gewerbegebiets Nord, bis auf die plange-
genständlichen Flächen des Geltungsbereichs der vorliegenden Bauleitplanung allesamt verkauft, sodass der Markt Münsterhausen derzeit keine

Gewerbegebietsflächen anbieten kann und somit immer wieder auf die Gemeinde zukommende Interessenten abweisen muss. Nach Abschluss des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens und der damit verbundenen Neuordnung der Bauflächen, kann der Markt Münsterhausen wieder Bauflächen anbieten.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung ergibt sich eine zusätzliche Baufläche von ca. 3.300 m², sodass der Markt Münsterhausen zusammen mit der bereits überplanten Gewerbefläche mit ca. 5.400 m² nun Gesamtgewerbeflächen mit ca. 8.700 m² zur Verfügung stehen.

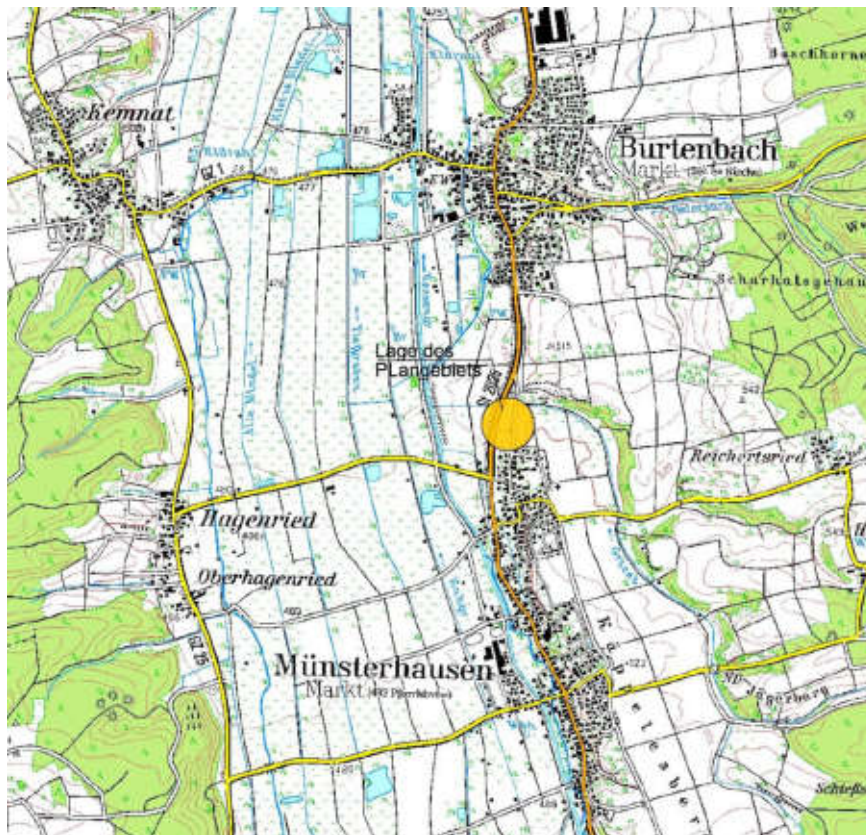
Dieses Angebot wird von Seiten des Marktes Münsterhausen als bedarfsgerecht angesehen. Nachdem außerdem keine weiteren Gewerbeflächen im Markt Münsterhausen zur Verfügung stehen, wird eine detaillierte Bedarfsermittlung nicht vorgenommen.

Lage und Größe des Gebietes

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich betrifft die unter 2.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung beschriebenen Bereiche.

Wie in der Planzeichnung mit roter Schraffur dargestellt, überschneidet sich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung. Die Erweiterungsflächen sind der Bebauungsplanzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung, des Marktes Münsterhausen zu entnehmen.

Das Antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 1,27 ha.



Lage des Plangebietes – Übersichtskarte unmaßstäblich



Lage des Plangebiets – Lftbild unmaßstäblich

Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,26 ha
Wobei anzumerken ist, dass die Erweiterungsfläche lediglich 0,30 ha beträgt.

Zusätzliche Erschließungsflächen sind gegenüber dem bestehenden "Gewerbegebiet Nord" des Marktes Münsterhausen nicht geplant.

Davon betragen die zusätzliche Planfläche etwa:

Gewerbegebiet	9.200,00 m ²
Verkehrsfläche öffentlich	1.100,00 m ²
Grünflächen öffentlich	1.470,00 m ²
Grünflächen privat	830,00 m ²

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

GEb 4 und GEb 5

Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauNVO sind nicht zugelassen. Betriebsleiterwohnungen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 1, sind zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) GEb 4 und GEb 5 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) GEb 4 und GEb 5 1,0

Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Das Baugebiet besitzt eine leichte bis mittlere Hanglage mit unterschiedlichen Neigungen in den einzelnen Bereichen.

Aufgrund der Hanglage sind Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grün- und Ackerland genutzt. Im westlichen Bereich ehemals verlaufende Staatsstraße 2025, wurde in diesem Bereich zurückgebaut und zur Ortsstraße (Hauptstraße) umgewidmet.



Luftbild unmaßstäblich

Boden, Grundwasser

Zur Beurteilung der Sickerfähigkeit des Untergrunds liegt das unter 3. 2. Baugrundgutachten genannte Baugrundgutachten den IB Kling Consult vor.

Boden**(Auszug aus dem Baugrundgutachten) 1.4 Allgemeiner geologischer Überblick**

Nach den Angaben der geologischen Karte und nach den Ergebnissen früherer Baugrunduntersuchungen in der näheren Umgebung sind im Planungsgebiet die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM) zu erwarten, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden.

Im westlichen Bereich des Planungsgebiets sind in der Tallage oberhalb der jungtertiären Ablagerungen der OSM zudem die quartären Talkiese der Mindel zu erwarten, die von Deckschichten unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden und im Bereich der Talflanke auskeilen.

Grundwasser**(Auszug aus dem Baugrundgutachten) 3.2 Hydrologische Verhältnisse 3.2.1 Wasserstände**

Während der Felduntersuchungen im November 2014 wurde der Grundwasserspiegel im westlichen Bereich des Planungsgebietes (RKS 5, SCH 2) in einer Tiefe von etwa 4,1 m bzw. 4,5 m unter GOK, entsprechend einer Höhe von etwa 481,5 mNN bzw. 483,4 mNN, angetroffen. Im Bereich des nordöstlich gelegenen Baggerschurfs SCH 4 wurde der Grundwasserspiegel in einer Tiefe von etwa 4,2 m unter GOK (entsprechend 485,3 mNN) angetroffen.

Bei den Messwerten in den Kleinrammbohrungen und Schürfgruben handelt es sich jedoch nicht um ausgepegelte Ruhewasserstände. Das Grundwasser kann erfahrungsgemäß unter den weniger durchlässigen Deckschichten, zumindest bereichsweise, gespannt vorliegen. Langjährige Beobachtungsmessungen der Grundwasserstände im Planungsgebiet bzw. in der direkten Umgebung des Planungsgebiets zur Bestimmung des höchsten möglichen Grundwasserstandes liegen nicht vor. Zum Zeitpunkt der Felduntersuchungen lagen allgemein niedrige bis mittlere Grundwasserstände vor. Je nach Jahreszeit und Witterung ist für Zeiten hoher und höchster Wasserstände, auch unter Berücksichtigung von Ergebnissen aus der näheren Umgebung, mit einem weiteren Spiegelanstieg des Grundwassers um bis zu 1,5 m zu rechnen.

In Tallage kann zur Bemessung von Versickerungseinrichtungen von einem MHGW von 1,0 m über den im Zeitraum der Felduntersuchungen gemessenen Grundwasserständen ausgegangen werden. Nach den Angaben des Übersichtsplans zu den Überschwemmungsgebieten der Mindel ist im Bereich des Planungsgebiets mit keinen Hochwasserereignissen zu rechnen.

Ein Bemessungswasserstand ist jeweils im Einzelfall standortspezifisch auf Grundlage genauerer Planungen und anhand weiterer bauwerksbezogener Baugrunduntersuchungen festzulegen.

Nach allgemeiner Erfahrung ist darüber hinaus in den vorliegenden Böden jedoch auch über dem jeweiligen Grundwasserspiegel je nach Jahreszeit und Witterung periodisch mit Sicker- und Schichtwasser zu rechnen, das sich vor bzw. auf weniger wasserdurchlässigen Schichten sammeln und aufstauen kann.

Im Übrigen wird auf das Baugrundgutachten verwiesen

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Innerhalb des Baugebiets können Immissionen auftreten, durch Betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Gewerbegebiet sind durch den Verkehr der Ortsumfahrung der Staatstraße 2025 zu erwarten.

Weitere Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplanten Gewerbegebietes sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht zu erwarten.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Belange wurden schalltechnische Untersuchungen vorgenommen. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord 3. Änderung & Erweiterung“ im Markt Münsterhausen, Bericht-Nr. ACB-0525-256207/02 Rev. 1 Stand 06.09.2025 des IB ACCON GmbH, Gewerbering 5, 86926 Greifenberg.

Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:

Der Markt Münsterhausen plant den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord 3. Änderung & Erweiterung“. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Anhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der eine Geräuschkontingentierung unter Berücksichtigung aller Teilflächen des Plangebiets durchgeführt wurde. Durch Festsetzung entsprechender Emissionskontingente LEK für die Zeitbereiche tags und nachts wird die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Plangebiets sichergestellt.

Zudem wurde die Lärmsituation im Plangeltungsbereich untersucht. Sie wird maßgeblich durch Immissionen aus Straßenverkehr bestimmt.

Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für Gewerbegebiete für Straßen- und Schienenverkehrslärm von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts im Plangebiet nicht eingehalten werden.

Durch die maximal vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a = 71$ dB(A) für Büronutzung etc. und $L_a = 73$ dB(A) für Wohnnutzung etc. liegen maximal gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} = 36$ dB (Büronutzung etc.) bzw. $R'_{w,ges} = 43$ dB (Wohnnutzung etc.) vor. Auch wenn es aufgrund der Vorgaben durch das Baurecht nicht zwingend

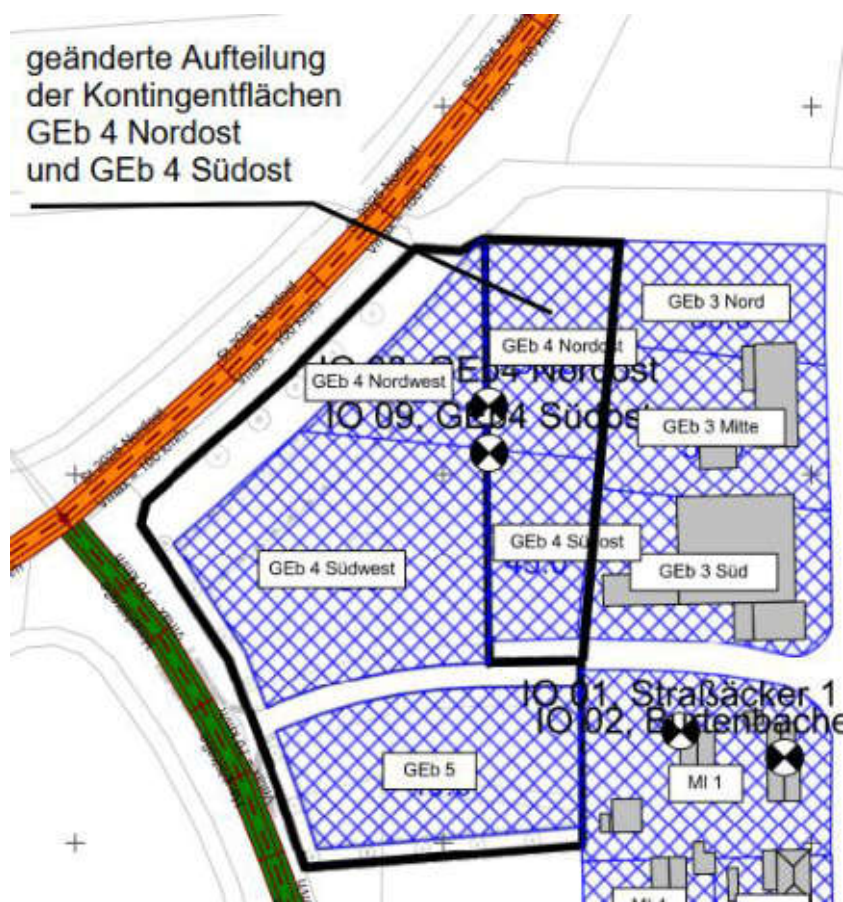
notwendig ist einen baulichen Schallschutz nach DIN 4109 festzusetzen, sollte aus gutachterlicher Sicht nicht darauf verzichtet werden.

Die Anpassung der Kontingentsflächen erfolgt als Darstellung eines Teilräumlichen Geltungsbereichs Aufteilung der Emissionskontingente gegenüber dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung.

Dieser Teilräumliche Geltungsbereich dient ausschließlich der Anpassung der Kontingentsflächen.

Im Übrigen erfolgt für diesen Teilräumlichen Geltungsbereich keine anderweitige Änderung der ursprünglichen Festsetzungen für den Bereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung.

Danach stellen sich die Kontingentsflächen des vorliegenden Bebauungsplan wie folgt dar.



Wie der vorausgehende Planauszug aus dem Schallschutzgutachten zeigt, ergeben sich nach der Neuordnung die Kontingentsflächen Geb 4 Nordost und Geb 4 Südost

Nachfolgende Teilflächen sind der Tabelle 7 des Schallschutzgutachtens entnommen:

Teilfläche	Emissionskontingent		Fläche m²	Schalleistungspegel	
	L _{EK,T} dB(A)	L _{EK,N} dB(A)		L _{W,T} dB(A)	L _{W,N} dB(A)
Geb 4 Nordost	65	50	1923	97,8	82,8
Geb 4 Südost	60	45	1360	91,3	76,3

Die Teilflächen sind in der Planzeichnung des Teilräumlichen Geltungsbe-
reichs Aufteilung der Emissionskontingente gegenüber dem Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung dargestellt und festgesetzt.

Landwirtschaftliche Immissionen

Bei den an das Baugebiet anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flä-
chen kann es zu Staub-, Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese
unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten
und müssen somit auch hingenommen werden.

Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Nie-
derschlagwässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung
führt.

Bundesnaturschutzgesetz

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden,
zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der
Ortsrandlage und der Geländemorphologie, der Ein- und Durchgrünung,
eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen, mit den notwendi-
gen Festsetzungen, in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungs-
plan eingearbeitet.

Das "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung des Marktes Müns-
terhausen stellt für die Erweiterungsfläche auf Grund seiner exponierten
Lage hinein in die freie Landschaft, in Richtung Westen, einen Eingriff in Na-
tur und Landschaft dar. Das Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets wird
das Landschaftsbild, in einem gewissen, wenn auch geringen Maß, verän-
dern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von
Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur Orts-
straße (Hauptstraße) ein ausreichend breiter Grünstreifen, mit entsprechen-
der Bepflanzung angelegt wird.

Bei der Eingrünung des Gebietes ist darauf zu achten, dass keine negativen
Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, durch
die Höhe der Pflanzen bzw. durch herabfallende Äste und Laub, verursacht
wird. Auch sollten ausreichende Grenzabstände, die über das gesetzliche
Maß hinausgehen, eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der angren-
zenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht über Maß zu behindern.

Bei der Auswahl der Randbepflanzung des Plangebietes zu angrenzenden
landwirtschaftlichen Grundstücken ist darauf zu achten, dass möglichst lang-
sam wachsende und kleinkronige Büsche bzw. Bäume Verwendung finden.
Die Grenzabstände besonders hin zu landw. Nutzflächen sind zu beachten
und einzuhalten.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Landschaftsplan

Der Markt Münsterhausen verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Der Landschaftsplan enthält Hinweise, dass auf das Orts- und Landschaftsbild, die Funktion des Raumes und die Grenzen der Belastbarkeit des Naturhaushaltes Rücksicht zu nehmen ist. Fluß- und Seeufer, Waldgebiete einschl. der Waldränder, Hanglagen, Höhenrücken und sonstige Landschaftsausschnitte von besonderer Schönheit und Eigenart sowie der Zugang zu ihnen, sind von einer Bebauung freizuhalten.

Einer Zersiedelung der Landschaft ist entgegenzuwirken. Neue Baugebiete sollen nur in Anbindung an bestehende Hauptsiedlungsgebiete ausgewiesen werden.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sind die grundsätzlichen Ziele des Landschaftsplanes, bezugnehmend auf die Siedlungsentwicklung von neuen Gebieten anschließend an bereits bestehende Strukturen und einer landschaftsgerechten Ortsentwicklung, berücksichtigt.

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen und planerische Vorgaben, die aus der Gewerbeansiedlung mit Sicherheit entstehenden Defizite hinsichtlich des Eingriffes in Natur und Landschaft zu kompensieren und auszugleichen.

So sind zur Randeingrünung des Baugebiets ausreichend breite Grüngürtel vorgesehen und linienförmige Baumreihen geplant.

Die im Landschaftsplan getroffenen Feststellungen stehen nicht im grundsätzlichen Gegensatz zur vorliegenden Planung.

Bezüglich hochwertiger Ackerflächen kann festgestellt werden, dass die Inanspruchnahme dieser Flächen vertretbar ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Die verfahrensgegenständlichen Grundstücke befinden sich am westlichen Hangfuß des Mindeltales und sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Münsterhausen als gewerbliche Baufläche, gemischte Baufläche und Fläche mit besonderer ökologischer, orts- oder landschaftsgestalterischer Bedeutung mit Ausschluss von Erstaufforstungen (einschließlich Kurzumtriebskulturen) dargestellt.

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche, Grün- und Ackerland genutzt. Im westlichen Bereich ehemals verlaufende Staatsstraße 2025, wurde in diesem Bereich zurückgebaut und zur Ortsstraße (Hauptstraße) umgewidmet. Die Grundstücke sind für den Naturhaushalt von mittlerer Bedeutung einzustufen. Im Bezug auf das Landschaftsbild kann der Eingriff als verträglich angesehen werden, da sich die geplante Bebauung an der Hangunterseite des Hangfußes befindet und sich die erforderlichen Abgrabungen des Geländes für eine zusätzliche Zurücknahme der baulichen Anlagen auswirkt.

An das Plangebiet schließen sich im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Erweiterungsbereich schließt sich südlich und westlich an das bestehende "Gewerbegebiet Nord" des Marktes Münsterhausen an. Im Westen vom Plangebiet verläuft die Ortsstraße (Hauptstraße) des Marktes Münsterhausen.

Die Erschließung des der zusätzlichen Gewerbefläche erfolgt über die Erschließungsstraße (Verbindungsstraße von der Burtenbacher Straße zur Hauptstraße).

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Untersuchungsraumes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,**
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Acker- und Wiesenflächen sowie um Straßenverkehrsflächen. keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützte Pflanzenarten festzustellen.	Wie vor, sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Ackerböden mit mittlerer Hanglage und mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche sich durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.
Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es gezielten Ableitungen der Niederschlagswässer, was zu einer Verschlechterung	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte

	der Grundwasserbildung führt.	Bodenzone zu versickern .
Luft	Das Plangebiet wird am nordöstlichen Rand des Geltungsbereichs von einer Frischluftleitbahn im Bereich des Feldweges mit der Fl. Nr. 856 und des Grabens Fl. Nr. 608 berührt.	Das geplante Baugebiet führt zu keinen wesentlichen Einschränkungen der Frischluftbahn.
Klima	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten	
Wirkungsgefüge zwischen ihnen	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
Landschaft	Der derzeitige Zustand des Planbereichs als auch des weiteren Umfelds zeigt sich als strukturarmer landwirtschaftlich intensiv genutztes Acker und Grünland. Nördlich des Plangebiets sind Gehölzsäume und Wildwuchs bei einer Sandgrube vorhanden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorhanden. Dennoch stellt die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets einen gewissen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der unbebaute westliche Hangfuß des Mindeltals zwischen Münsterhausen und Burtenbach wird durch die zusätzliche Bebauung in seinem charakteristischen Erscheinungsbild nicht zusätzlich beeinflusst.	Die sich durch das geplante Erweiterung des Gewerbegebiets sich entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen zusätzlichen in den freien Landschaftsraum hinein reichenden bebauten Ortsbereich, der sich hinsichtlich des geringen Umfangs nur unwesentlich auswirkt. Durch die sich an den Hangfuß anlehrende Beabauung wird sich keine zusätzliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten, grünordnerischen Maßnahmen in Form der Randeingrünungen im Süden und Westen des Baugebiets werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen

Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

biologische Vielfalt

Nicht betroffen

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bestandsaufnahme/ Betrachtung

Die Erweiterung des Gewerbegebiets führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betrieslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch.

Im östlichen Bereich des Plangebietes schließt sich unmittelbar ein Mischgebiet an. Daran anschließend befindet sich der Ortsbereich des Marktes Münsterhausen als Dorfgebiet/ Mischgebiet. Die schützenswerten Wohnnutzungen des südliche Ortsrandes des Marktes Burtenbach befinden sich in einem Abstand von ca. 750 m. In einem Abstand von ca. 170 m befindet sich südöstlich ein Allgemeines Wohngebiet.

Auswirkung/ Abwägung

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser, keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.

Die durch die betrieblichen Tätigkeiten der geplanten Erweiterung des Gewerbegebiets verursachten Immissionen, welche sich auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken, wurden in einer schalltechnischen Begutachtung, auch im Zusammenhang mit dem bestehenden Verkehrslärm aus der Ortsumfahrung der Staatsstr. 2025, untersucht und entsprechend berücksichtigt.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Nicht betroffen

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Emissionen	Die Erweiterung des Gewerbegebiets führt, mit seiner baulichen Entwicklung, zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Betriebeslärm. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.	Die durch die betrieblichen Tätigkeiten die geplante Erweiterung des Gewerbegebiets verursachten Immissionen, welche sich auf die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken wurden in einer schalltechnischen Begutachtung auch im Zusammenhang mit dem bestehenden Verkehrslärm aus der Ortsumfahrung der Staatsstr. 2025, untersucht und entsprechend berücksichtigt. Anderweitige Emissionen sind nicht zu erwarten.
Abfälle	Es ist mit dem üblichen Anfall von Gewerbemüll zu rechnen.	Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Günzburg. Zu erfolgen
Abwässer	Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die Gemeinschaftskläranlage des Abwasserzweckverbandes Burtenbach - Münsterhausen angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwässer sind auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, über anzulegende Sickermulden und Rigolen flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emission- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Günzburg einzuschalten. Es muss sichergestellt	Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers wird das, durch den entstehenden Versiegelungsgrad, einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt und das anfallende Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zugeleitet.

sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie sind zu beachten.

**Auswirkung/
Abwägung**

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Landschaftsplan

Siehe unter 1.3

Sonstige

Nicht betroffen

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

**Auswirkung/
Abwägung**

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der

Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, so dass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Artenschutzrechtliche Betroffenheiten

Eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten werden auf den Erweiterungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung durchgeführt. Für den Überschneidungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Gewerbegebiet Nord innerhalb des vorliegenden Planbereichs wurden keine artenschutzrechtlichen Betrachtungen vorgenommen.

Innerhalb des Erweiterungsbereichs sind bei einer Begehung, unter Hinzuziehung des 1. Bgm. Des Marktes Münsterhausen keine Betroffenheiten geschützten Tierarten wie Zauneidechsen, Vögel, Fledermäuse etc. festzustellen. Es wurden, wie aus nachfolgendem Planausschnitt zu ersehen, im Rahmen des Ausbaues der Ortsumfahrung im unmittelbaren Anschluss an die Ortsstraße, Schotterflächen und-haufen als auch Benjeshecken angelegt.



Eine Besiedelung durch Eidechsen konnte nach Angabe und Feststellungen des Bürgermeisters bisher nicht festgestellt werden.

Soweit in einem geringen Umfang bestehende Schotterflächen in Anspruch genommen werden, werden diese mittels der Anlegung von entsprechenden Steinhäufen und Benjeshecken innerhalb der Ausgleichsfläche auf den Grundstücken Fl. Nrn. 691 und 692 jeweils Teilfläche Gemarkung Münsterhausen neu angelegt.

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände und damit zusammenhängende Maßnahmen

Bei den bestehenden Benjeshecken und Schotterflächen auf der Eingriffsfläche E2, die derzeit noch potenzielle Habitate für Zauneidechsen mit Lockwirkung darstellen, ist um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, bereits im Februar vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen ein Reptilienschutzzaun aufzubauen, um eine mögliche Zuwanderung von Eidechsen in den Baubereich zu verhindern.

Ebenso sollten Rodungsmaßnahmen von Vegetationsbeständen und Gehölzen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell im Winterhalbjahr, außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden (1. Oktober bis Ende Februar) und vor Beginn auf Höhlen- und Spaltenquartiere überwinternder Fledermäuse und Bilche kontrolliert werden. Ist eine Fällung außerhalb der Vogelbrutzeit aus zwingenden Gründen nicht umsetzbar, sind die Gehölze vor einer Rodung auf Brutstätten von Vögeln zu kontrollieren.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,

Zusammenfassung

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen im Bezug auf Umwelteinwirkungen zu erwarten. Die Eingriffe werden im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 außerhalb des Baugebietes ausgeglichen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen, als Acker- bzw. Grünland, keine positive Entwicklung, im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen, aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.

Nach ~~Art. 6§§14~~ ff ~~BayNschG~~BNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung, keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder ~~neu gestaltet~~ neugestaltet ist.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Durch den Bebauungsplan werden verschiedene Vermeidungs- Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere die auf der Süd- und Westseite angelegten Eingrünungsgürtel mit entsprechender grünordnerischen Gestaltung

Im Plangebiet wurde für die Eingriffe in Natur und Landschaft, der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nrn. 691 und 692 jeweils Teilfläche Gemarkung Münsterhausen, Eigentümer Marktgemeinde Münsterhausen, nachgewiesen. Hier soll unter Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg die Ausgleichsfläche als Streuobstwiese mit ständigem mäßig extensiv genutztem Grünland entwickelt werden.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und die Flächen allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel zu schaffen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Die Änderung und Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets liegt im Talraum des Mindeltals am westlichen Ortsrand am nördlichen Ende des Ortsbereichs des Marktes Münsterhausen. Durch die Ausweisung der Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Die Änderung und Erweiterung des geplanten Gewerbegebiets in Münsterhausen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandaufnahme

Bei den für die Erweiterung des Gewerbegebiets in Anspruch genommenen Grundstücken handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Acker- und Grünlandnutzung an der westlichen Hanglage des Mindeltales.



Luftbild unmaßstäblich

Die Eingriffsfläche gliedert sich in folgende Einzelflächenflächen:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Ackerfl.	2.585,0 m ²
Eingriffsfläche E2	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft.	400,0 m ²
Eingriffsfläche E3	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft.	415,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt E1-E3		3.400,0 m²

Eingriffsflächen – Darstellung der einzelnen Bereiche



Eingriffsfläche unmaßstäblich

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	Kategorie
Biotoptyp (Eingriffsfläche): Ackernutzung E1		
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I (unterer Wert)
Boden	Intensiv genutzte Grünland	I (unterer Wert)
Wasser	Flächen mit Versickerungsleistung	I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften	I (oberer Wert)
Gesambewertung		I unterer Wert
Biotoptyp (Eingriffsfläche): Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft. lt. Bebauungsplan E2 und E3		
Arten und Lebensräume	extensiv genutztes Grünland	II (oberer Wert)
Boden	extensiv genutzte Grünland	II (oberer Wert)
Wasser	Flächen mit Versickerungsleistung	II (oberer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	II (oberer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, extensiv genutzte Grünland	II (oberer Wert)
Gesambewertung		II (oberer Wert)

Ermittlung Kompensation- (K) faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

Eingriffsfläche		E1	Ackerlandfläche – Baufläche GE					2.585,0 m²		
Wertstufe	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächen- anteil	Kompen- sations- bedarf	
Leitfaden										
Stufe	1	2	3	4	5	6	3 x Stufe 1 = 3 2x Stufe 2 = 4 5 _____ 7	2.585,0 m²	1085,0 m²	
Kompensations- faktor	Eingriffsschwere Typ A – GRZ >035									
	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0				
Schutz- gut	• Klima/ Luft • Boden • Wasser	• Arten und Lebens- räume • Land- schafts- bild	•				7 : 5 = 1,4 Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe I Mitte bis oben⇒ K-Faktor 0,42			

Eingriffsfläche		E2	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft.					400,0 m²	
Wertstufe Kategorie Leitfaden	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächen- anteil	Kompen- sati- ons- bedarf
Stufe	1	2	3	4	5	6	1 x Stufe 3 = 3 2x Stufe 5 = 10 <u>3x Stufe 6 = 18</u> 6 _____ 31 31 : 6 = 5,2 Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe III unten bis oben⇒ K-Faktor 1,50	400,0 m²	600,0 m²
Kompen- sations- faktor	Eingriffsschwere Typ A – GRZ >035								
	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0			
Schutz- gut			• Klima/ Luft		• Boden • Wasser	• Arten und Lebens- räume • Land- schafts- bild			
Eingriffsfläche		E3	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft.					415,0 m²	
Wertstufe Kategorie Leitfaden	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächen- anteil	Kompen- sati- ons- bedarf
Stufe	1	2	3	4	5	6	1 x Stufe 3 = 3 2x Stufe 5 = 10 <u>3x Stufe 6 = 18</u> 6 _____ 31 31 : 6 = 5,2 Punkte ⇒ Zuordnung zu Stufe III unten bis oben⇒ K-Faktor 1,50	415,0 m²	625,0 m²
Kompen- sations- faktor	Eingriffsschwere Typ A – GRZ >035								
	0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0			
Schutz- gut			• Klima/ Luft		• Boden • Wasser	• Arten und Lebens- räume • Land- schafts- bild			

Ausgleichsfläche	für E1	Ackerland intensiv genutzt	1085,0 m ²
Ausgleichsfläche	für E2	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft	600,0 m ²
Ausgleichsfläche	für E3	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft	625,0 m ²

Ausgleichsfläche für E1 und E2+E3 gesamt erforderlich	2.310,0 m²
--	------------------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant

	Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
	Fl. Nr. 691 und 692 jeweils Teilfläche	Münsterhausen	2.310,0 m ²	Streuobstwiese mit unterständigem mäßig extensiv genutztem Grünland sowie habitate für Eidechsen	1,25	1.848,0 m ²
Ausgleichsfläche gesamt						1.848,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche						1.848,0 m²

Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nrn. 691 und 692 jeweils Teilfläche Gemarkung Münsterhausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Günzburg eine Streuobstwiese mit unterständigem mäßig extensiv genutztem Grünland als Puffer und Biotopverbundelement (G 212) entwickelt. Das Grünland ist zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Für die Streuobstwiese ist eine Baumbestandsdichte von 1 Obstbaum (Hochstamm) je 150 m² vorzuweisen, dabei sollen unterschiedliche Obstsorten zur Anwendung kommen.

Bei der Pflanzung der Obstbäume müssen Hochstämme, StU 7-8, und für die Freie Landschaft geeignete Sorten, möglichst regionale Sorten verwendet werden. Eine entsprechende Herstellungs- und vor allem auch Entwicklungspflege muss gewährleistet sein.

Zusätzlich sind zum Ausgleich der innerhalb des Plangebiets überplanten Eidechsenhabitate innerhalb der Ausgleichsfläche 3 Steinhäufen mit angrenzenden Schotterflächen mit jeweils ca. 10 m² sowie 3 Benjeshecken anzulegen.

Die Ausgleichsfläche eignet sich auch zur Beweidung mit Schafen.

Um das festgesetzte Entwicklungsziel zu erreichen, ist eine geeignete Saatgutmischung einzusäen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nach § 40 BNatSchG „Ausbringen von Pflanzen und Tieren“ in der freien Natur gebiets-eigenes Saatgut zu verwenden ist. Im Naturraum 046 Iller-Lech-Schotterplatten ist das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze die Einheit „6.1 Alpenvorland Autochthones Saatgut oder Pflanzenmaterial“ zu verwenden.

Unter Beachtung der Positivliste des Landesamtes für Umwelt ist auch die Übertragung von Mahdgut zur Herstellung der geplanten Ausgleichsfläche von einer geeigneten Spenderfläche zu prüfen. Die Spenderfläche ist in diesem Fall vorab der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und hinsichtlich ihrer Eignung abzustimmen.



Luftbild und Flurkarte mit Ausgleichsfläche unmaßstäblich

Die Ausgleichsfläche ist mit Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt zu melden. Die ÖFK-ID ist der unteren Naturschutzbehörde per Mail (naturschutz_eantrag@landkreis-guenzburg.de) zu mitzuteilen.

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche ist dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg vorliegen.

Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Plankonforme Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs:

Bei der Planung der Erweiterung des Baugebiets wurden unterschiedliche Planungsvarianten in Erwägung gezogen, wobei sich die vorliegende Planung als die beste und effizienteste Planvariante herausstellte.

3. Zusätzlichen Angaben:

3.1 **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen, auf die Schutzgüter Boden und Wasser, wurden Erfahrungswerte aus umliegenden Bauvorhaben herangezogen. Eine Baugrunduntersuchung wurde durchgeführt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient das vorliegende Schallschutzgutachten, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Verkehrslärm und Gewerbelärm werden dabei, der DIN 18005 entsprechend, nicht addiert, sondern getrennt betrachtet.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren, bei der Umweltprüfung, waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

3.2 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

Monitoringkonzept

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflege und Entwicklung sind durch den Markt Münsterhausen zu gewährleisten.
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind durch den Markt Münsterhausen unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des

Landratsamtes Günzburg, spätestens drei Monate nach Fertigstellung, einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.

Nachdem durch die Maßnahme keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine weitere Überwachung nicht notwendig ist und sich nach der Realisierung keine weiteren negativen Auswirkungen ergeben werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind vergleichsweise geringe Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine geringfügige und somit eine unbedeutende Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren bis geringen Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Auf Grundlage der bauleitplanerischen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch

Die Lärmbelastung, durch die auf der Nordwestseite vorbeiführenden Ortsumfahrung der Staatsstraße St 2025, wirkt auf das Gewerbegebiet. Diese wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm werden mittels festgesetzter immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel vermieden. Im geplanten Gewerbegebiet kann die Verkehrslärmbelastung durch entsprechende Festsetzungen so weit reduziert werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Tiere Pflanzen	Der verhältnismäßig hohe Versiegelungsgrad führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
Boden	Der hohe Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.
Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Die Versiegelung großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die hier jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
Landschaft	Die sich durch die Erweiterung des Gewerbegebiets entwickelnde zusätzliche Siedlungsstruktur schafft eine Erweiterung des Ortsbereichs. Hierdurch wird sich aufgrund der geplanten Nutzung keine Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten, grünordnerischen Maßnahmen in Form von Ortsrandeingrünungen im Westen und Süden des Plangebiets werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaft	hoch	hoch	gering	hoch
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Mit dieser Prognose werden die Ergebnisse der Minimierungs- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bilanziert und entwickelt. Für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Gesamtfläche als **Ausgleichsfläche von 2.310,0 m² bei einem Aufwertungsfaktor von 1,25 = 1.848,00 m²** erforderlich.

Nach Erfüllung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich, für eine umweltverträgliche Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes, kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen, im erforderlichen Maß minimiert oder ausgeglichen sind, soweit diese zu vermeiden waren. Eingriffe in das Landschaftsbild können nur ersetzt werden. Im Rahmen des Monitoringverfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen.

Unterschriften

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am.....



Gerhard Glogger, Architekt

Erwin Haider, 1. Bürgermeister

Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben)-Mindelheim, Jahnstraße 4, 86381 Krumbach (Schwaben)	poststelle@aelf-km.bayern.de
3.	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Günzburg und Neu-Ulm, Nornheimer Str. 2a, 89312 Günzburg	Guenzburg@BayerischerBauernverband.de
4.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
5.	BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Hofgartenweg 14, 89312 Günzburg	guenzburg@bund-naturschutz.de
6.	Firma Gemeinde-Elektrizitäts- u. Wasserwerk Burtenbach, Bleichstraße 1, 89349 Burtenbach	info@gew-burtenbach.de
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen	C.Weis@telekom.de
8.	Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg	bauleitplanung@hwk-schwaben.de
9.	Industrie- und Handelskammer Schwaben, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
10.	Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung Augsburg, Zeuggasse 3, 86150 Augsburg	poststelle.a@immobilien.bayern.de
11.	Kreishandwerkerschaft Günzburg/Neu-Ulm, Memminger Straße 59, 89264 Weißenhorn	info@khw-guenzburg.de
12.	Herrn Kreisheimatpfleger Wolfgang Ott, Röslestraße 2, 89264 Weißenhorn	wolfgang.ott@heimatpfleger.bayern
13.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Günzburg, Bäckergergasse 2/4, 89233 Neu-Ulm	schwaben@lbv.de
14.	Landratsamt Günzburg Kreisbauamt, An der Kapuzinermauer 1, 89312 Günzburg	bauwesen@landkreis-guenzburg.de
15.	LEW Verteilnetz GmbH, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg	kontakt@lew-verteilnetz.de
16.	Markt Burtenbach, Hauptstraße 34a, 89349 Burtenbach	rathaus@burtenbach.de
17.	Marktgemeinde Dinkelscherben, Augsburger Str. 4-6, 86424 Dinkelscherben	info@dinkelscherben.de
18.	Markt Neuburg an der Kammel, Bergstr. 2, 86476 Neuburg a.d.Kammel	info@neuburg-ka.de
19.	Markt Ziemetshausen, Bgm.-Haide-Straße 1, 86473 Ziemetshausen	rathaus@vg.ziemetshausen.de
20.	Polizeiinspektion Krumbach, Mindelheimer Str. 32, 86381 Krumbach	pp-sws.krumbach.pi@polizei.bayern.de
21.	Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg	gaa@reg-schw.bayern.de
22.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
23.	Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de
24.	Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
25.	Staatl. Bauamt Krumbach Abt. Straßenbau, Nattenhauser Str. 16, 86381 Krumbach	poststelle@stbakru.bayern.de
26.	Stadt Thannhausen, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	vgem@thannhausen.de

27.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg, Augsburger Str. 1, 89312 Günzburg	poststelle@adbv-gz.bayern.de
28.	VGem Thannhausen Erschließungssachbearbeiter, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	erschliessung.vgem@thannhausen.de
29.	VGem Thannhausen Verkehrssachbearbeiter, Edm.-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	verkehrsrecht.vgem@thannhausen.de
30.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
31.	Stadt Krumbach (Schwaben), Nattenhauser Str. 5, 86381 Krumbach	info@stadt.krumbach.de
32.	WWA Donauwörth Servicestelle Krumbach, Dr.-Rothermel-Str. 11, 86381 Krumbach	poststelle@wwa-don.bayern.de

Anlage 1

Berechnung der Eingriffsfläche "Gewerbegebiet Nord" 3. Änderung und Erweiterung

Bauflächen



Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Ackerfl.	2.585,0 m²
Eingriffsfläche E2	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft.	400,0 m²
Eingriffsfläche E3	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft.	415,0 m²
Eingriffsfläche gesamt E1-E3		3.400,0 m²

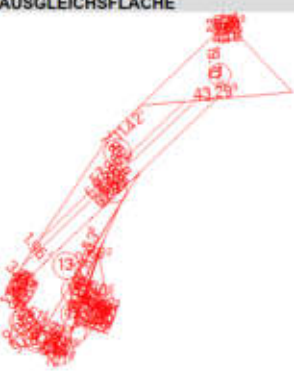
Anlage 2

Berechnung der Ausgleichsfläche

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Berechnung ist noch einzufügen

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 691 und 692 je-weils Teilflä-che	Münsterhausen	2.310,0 m²	Streuobstwiese mit unterständi-gem mäßig exten-siv genutztem Grünland sowie habitate für Eidechsen	1,25	1.848,0 m²
Ausgleichsfläche gesamt					1.848,0 m²
erforderliche Ausgleichsfläche					1.848,0 m²

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
AUSGLEICHSLÄCHE				
		1	0,5* (30.265+17.276)*4.00 6	95,218
		2	0,5* (17.276+6.158)*2.441	28,596
		3	0,5*(0.441*1.221)	0,269
		4	0,5*(4.937*0.441)	1,089
		5	0,5*(9.886*9.590)	47,404
		6	0,5*(10.478*9.886)	51,789
		7	0,5* (43.299+4.117)*19.10 3	452,883
		8	0,5*(1.878*1.498)	1,407
		9	0,5*(2.618*1.878)	2,458
		10	0,5* (77.952+68.283)*3.76 3	275,150
		11	0,5* (68.283+57.263)*1.96 1	123,120
		12	0,5* (57.263+11.422)*7.88 5	270,804
		13	0,5* (52.536+4.899)*11.51 6	330,700
		14	0,5*(0.793*2.960)	1,173
		15	0,5*(1.939*0.793)	0,768
		16	0,5* (35.310+32.836)*0.28 3	9,630
		17	0,5*(3.018*30.815)	46,506
		18	0,5*(2.021*3.018)	3,050
		19	0,5*(4.737*42.837)	101,451
		20	0,5*(2.541*4.737)	6,017
Summe				1849,482
Gesamtsumme				1849,482

Ausgleichsfläche	für E1	Ackerland intensiv genutzt	1085,0 m²
Ausgleichsfläche	für E2	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft	600,0 m²
Ausgleichsfläche	für E3	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, und Landschaft	625,0 m²

Ausgleichsfläche für E1 und E2+E3 gesamt erforderlich	2.310,0 m²
--	-------------------

Gesamtfläche als Ausgleichsfläche von 2.310,0 m² bei einem Aufwertungsfaktor von 1,25 = 1.848,00 m² erforderlich.