Gemeinde Deisenhausen
VG Krumbach

Rittlen 6
86381 Krumbach

Gemeinde Deisenhausen
Landkreis Günzburg
Mitglied der VG Krumbach

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
Nr. 19 „Alte Schule“
im OT Unterbleichen

Begründung
inkl. Umweltbericht

Stand: Vorentwurf für die Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB
16.10.2026

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den 16.10.2026

_____

Inhalt:

1. Anlass und Ziel der Aufstellung 3

2. Verfahren 3

3. Ausgangssituation 3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes 4
3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation 4
3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet 5
3.5 Geltende Vorschriften und Hinweise 6
3.6 Verkehr und Erschließung 6

4. Bedarfsanalyse 7

5. Planungsziele 7
5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung 7
5.2 Grünplanerische Ziele 7

6. Planungskonzept 8
6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept 8
6.2 Bebauungsplankonzept 8
6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 8
6.2.2 Stadtgestalt 9
6.3 Entwässerung von Niederschlagswasser 12
6.4 Grünordnung 12
6.5 Baumfallgrenze 13

7. Auswirkungen der Planung 13
7.1 Städtebau 13
7.2 Erschließung 13
7.3 Grünordnung 13

8. Flächenbilanz 13

9. Umweltbericht 14
9.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung 14
9.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben 14
9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 15
9.3.1 Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit 15
9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 16
9.3.3 Schutzgut Boden / Fläche 18
9.3.4 Schutzgut Wasser 19
9.3.5 Schutzgut Luft / Klima 20
9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild 20
9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 21
9.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen 21
9.3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante) 22

9.3.10 Ausgleich 22
9.3.10.1 Naturschutz 22
9.3.10.2 Artenschutz 30
9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten 31
9.5 Zusätzliche Angaben 31
9.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 31
9.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen 32
9.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung 32

Anhang:

Anhang 1: Aussagen zum Artenschutz (Relevanzprüfung), (BILANUM, 25-03-742 vom 31.07.2025, ergänzt 12.06.2026)

Anhang 2: Bedarfsanalyse für die Gemeinde Deisenhausen (16.10.2026)

Anhang 3: Gutachten über die Untersuchung der anstehenden Böden im Bereich der Kanal- und Straßentrasse, Prüfberichts-Nr. 725 061 (bpi Ingenieurgesellschaft mbH vom 14.10.2025)

1. Anlass und Ziel der Aufstellung

Die Gemeinde Deisenhausen beabsichtigt im OT Unterbleichen neues Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Die Gemeinde hat Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet auszuweisen.

In der Sitzung am 31.07.2025 wurde schließlich der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan ‚Alte Schule‘ gefasst.

2. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach den verfahrensrechtlichen Vorschriften des BauGB aufgestellt.

3. Ausgangssituation

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt im Norden des OT Unterbleichen der Gemeinde Deisenhausen im Landkreis Günzburg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.805,00 m² (0,6 ha).

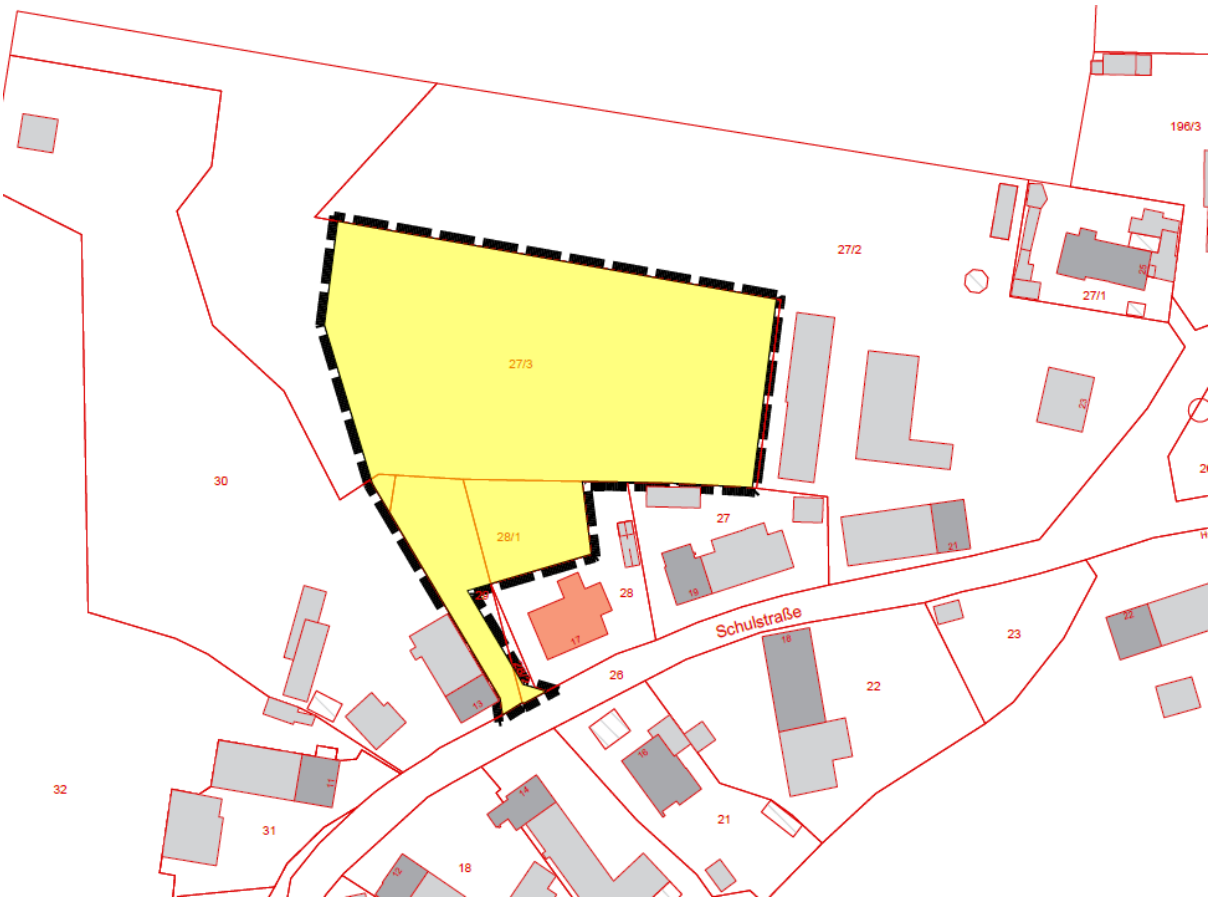


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst ganz die Flurnummer 28/1 (alle Gemarkung Unterbleichen) und eine Teilfläche der Flurnummern 27/3, 28/2 und 29 (Gemarkung Unterbleichen).

Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Aktuell wird der Großteil der Fläche nördlicher Bereich (Fl.-Nr. 27/3) intensiv landwirtschaftlich (als Acker) genutzt.

Der südliche Bereich war der Außenbereich des ehemaligen Kindergartens und wurde somit als Spielplatz und Garten genutzt.

Durch die Vereinbarung einer Bauverpflichtung beim Grundstücksverkauf durch die Gemeinde wird gewährleistet, dass eine zeitnahe Umsetzung stattfindet und die Schaffung von Baulücken wird vermieden.

3.2 Lage und Umgebung des Planungsgebietes

Im Süden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzfläche und daran eine Pferdekoppel an. Im Westen grenzt ein Waldstreifen, der nach Westen abfällt, an.

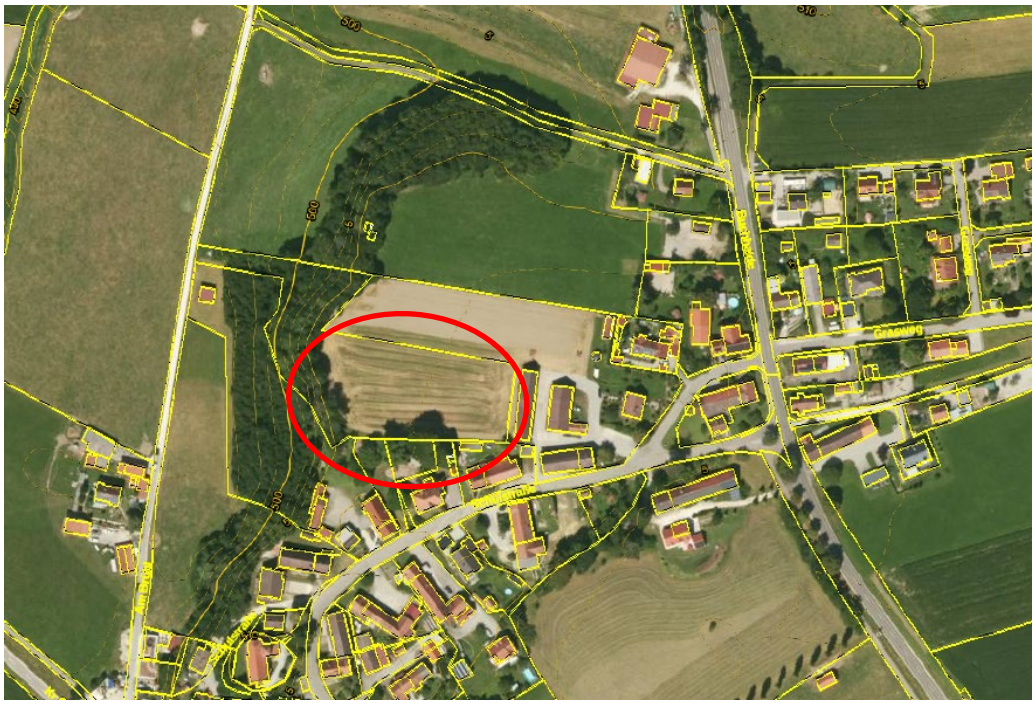


Abbildung 2: Lage des Planungsgebietes (Luftbild)

3.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

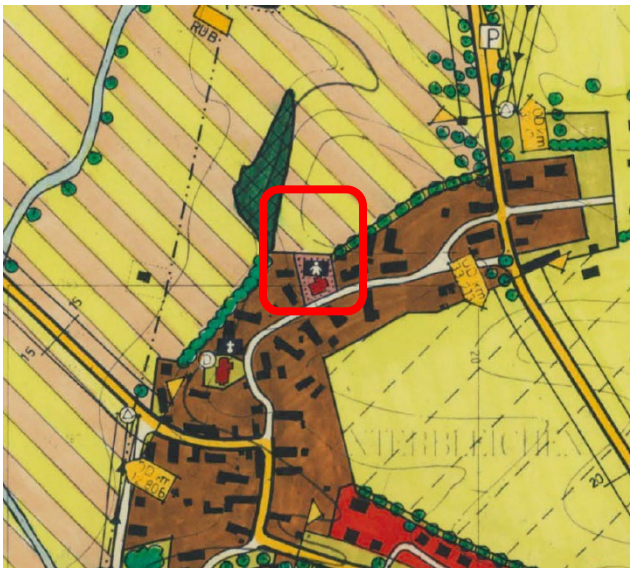


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisenhausen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisenhausen wird das Plangebiet als

- Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten)
- gemischte Baufläche
- Flächen für die Landwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild
- Flächen für die Forstwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild
- Ortsrandeingrünung

dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung darzustellen.

Bebauungspläne

Es gibt keine angrenzenden Bebauungspläne.

Schutzgebiete

- Naturpark: --
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

Denkmaldaten

- es sind keine Denkmäler bekannt

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen:
  Es liegen keine Hochwassergefahrenflächen für ein HQ_{100}, $HQ_{häufig}$ oder HQ_{extrem} innerhalb und um das Planungsgebietes

3.4 Vorbelastungen im Planungsgebiet

Altlasten

Es sind keine Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet bekannt.

Immissionen

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen, die von den Bewohnern zu dulden sind. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeit - der Fall sein.

Östlich, in einem Abstand von mindestens 140 m, verläuft die Bundesstraße 16 durch Unterbleichen. Es handelt sich hier um den Bereich einer Ortsdurchfahrt (Geschwindigkeit 50 km/h). Zudem ist bestehende Bebauung, mehrere Haupt- und Nebengebäude, zwischen der geplanten Bebauung und der Bundesstraße.

Georisiken

Es sind keine Georisiken (Erdfälle, Dolinen, Steinschlag, Rutschungen) bekannt.

3.5 Geltende Vorschriften und Hinweise

Leitungstrassen

Vor Baubeginn muss die Fläche auf etwaige Leitungstrassen geprüft werden.

In den Schutzbereichen von Leitungstrassen gelten folgende Auflagen und Hinweise:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen Vorschriften der DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210) beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.
- Sämtliche Baumaschinen, Werkzeuge, Baumaterialien, Geräte und Gerüste, die im Rahmen der Baumaßnahme innerhalb des Schutzbereiches der Freileitung zum Einsatz kommen, sind so zu betreiben bzw. zu errichten, dass eine Annäherung von weniger als 3 m an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass die Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschwingen können.
- Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigen lebensgefährlich.
- Bei Verwendung eines Bau- oder Autokranes außerhalb des Schutzbereiches der genannten Leitung muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseiles in den Schutzbereich der Leitung unter allen Umständen unterbleibt. Der Standort des Baukrans ist entsprechend zu wählen.
- Im Übrigen verweisen wir auf die zu beachtenden Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse.

Abwehrender Brandschutz

- Auf die Einhaltung der eingeführten Technischen Regel „Richtlinien für die Flächen der Feuerwehr“ sowie die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.
- Beim Ausbau des Hydrantennetzes ist auf die Einhaltung des gemeinsamen Arbeitsblattes der DVGW und AGBF Bund zur Löschwasserversorgung (Stand Oktober 2018) sowie das Arbeitsblattes W 405 des DVGW zu achten.

3.6 Verkehr und Erschließung

Das Baugebiet wird von Süden her über die ‚Schulstraße‘ erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer (einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)).

Richtung Norden wird die Fahrbahn für eine mögliche Erweiterung verlängert.

Richtung Osten wird eine weitere Stichstraße angelegt, die in einem Wendehammer für PKW endet.

Die Mülltonnen müssen an den dafür festgesetzten Platz (nördlich des großen Wendehammers) gebracht werden.

Im Norden wird eine private Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Das Baugebiet wird im Trennsystem erschlossen.

Das Schmutzwasser des Baugebietes wird über einen Kanal gesammelt. Die Trasse verläuft in den Erschließungsstraßen und wird in der ‚Schulstraße‘ an das bestehende Ortsnetz angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird in einem Regenwasserkanal gesammelt und ebenfalls an das bestehende Ortsnetz angeschlossen.

Alle Baugrundstücke erhalten einen Schmutzwasser- und Regenwasserhausanschluss (Zisterne).

4. Bedarfsanalyse

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Bedarfsanalyse zur Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die Gemeinde Deisenhausen durchgeführt. Diese ist im Anhang (*Anhang 2*) beigefügt und hat folgendes Ergebnis erbracht:

Insgesamt hat die Gemeinde Deisenhausen einen Wohnbauflächenbedarf von 1,33 ha und ein Potential von 6,97 ha.

Im Ergebnis macht das einen Überschuss an Wohnbauflächenpotentialen aus.
Es muss dabei berücksichtigt werden, dass man sich hier im ländlichen Raum befindet, der aktuell immer noch von landwirtschaftlichen Betrieben geprägt ist. Für Gemeinden im ländlichen Raum ist es sehr schwierig, die aus den 80er Jahren geplanten Flächen für Wohnbebauung (FNP) zu erwerben, wenn hier ein aktiver Landwirt Eigentümer ist. Auf der anderen Seite könnten sich Gemeinden dann in andere Richtungen erweitern, wo ein Erwerb von Flächen möglich ist.

- ➔ Das hier beplante Baugebiet in Unterbleichen hat eine Fläche von insgesamt 5.800 m². Geplant sind 7 Grundstücke mit eine Größe von 500 bis 600 m² und ein Grundstück mit einer Größe von 750 m² (hier ist ein Mehrfamilienhaus möglich bzw. gewünscht). Insgesamt hat das Gebiet folglich eine Baufläche von 4.615 m² (0,46 ha).
- ➔ Desweiteren ist bei den konkreten Anfragen ersichtlich, dass für die geplanten 7 Grundstücke schon 5 sehr konkrete Anfragen vorhanden sind. Weitere Anfragen sind schon vorgetragen worden. Diese Anfragen wurden jedoch auf die Auslegung des Bebauungsplans verwiesen.
- ➔ Es ist ersichtlich, dass eine vollständige Bebauung des Baugebietes innerhalb kürzester Zeit sehr wahrscheinlich ist, der Verkauf der Bauplätze mit Bauzwang verstärkt das und es werden keine neuen Baulücken geschaffen

5. Planungsziele

5.1 Städtebauliche Ziele und Ziele der Erschließung

- Schaffung von Wohnbauflächen zur Ortsentwicklung
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sicherung einer ausreichenden verkehrlichen Anbindung des Planungsgebietes an den Bestand

5.2 Grünplanerische Ziele

- Sicherung einer guten Begrünung der Baugrundstücke
- Sicherung einer ausreichenden Ortsrandeingrünung
- Minimierung der versiegelten Flächen im Plangebiet

6. Planungskonzept

6.1 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Das Wohngebiet wird über die ‚Schulstraße‘ von Süden her erschlossen. Im Wohngebiet werden zwei Wendehämmer angelegt und es wird eine Erweiterungsmöglichkeit Richtung Norden vorgesehen.

Es ist eine ausreichende Ortsrandeingrünung im Norden des Baugebietes geplant, so dass dadurch ein Puffer für das Wohngebiet zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung entsteht und gleichzeitig eine gute Einbindung des Gebietes in das Landschaftsbild stattfindet.

Folgende Hinweise sind im Zuge der städtebaulichen Erschließung bzw. der grünplanerischen Umsetzung zu beachten:

- zwischen den geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

6.2 Bebauungsplankonzept

6.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 ausnahmsweise zulässig sind, werden ausgeschlossen.

Hierbei handelt es sich um:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung

Es gilt als Höchstgrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,50.

Der Wert liegt etwas oberhalb des Orientierungswertes von 0,4 für allgemeine Wohngebiete (§17 BauNVO). Dieser Wert wurde gewählt, um auch bei den kleineren Grundstücken eine optimale Ausnutzung des Grundstücks erreichen zu können. Es wird so eine gewisse Bebauungsdichte erreicht (Flächensparen, Nachverdichtung, Herstellung der Notwendigen Stellplätze) und gleichzeitig gewährleistet, dass ausreichend Grün- und Freiflächen hergestellt werden.

Der Wert lässt dennoch eine großzügige Bebauung der Grundstücke zu. Gleichzeitig gewährleistet der Wert, dass ein Großteil der Fläche nicht versiegelt werden darf. Somit wird mit Grund und Boden schonend umgegangen.

Für die Geschossflächenzahl wird als Höchstgrenze der Wert 0,8 festgesetzt.

Der Wert lässt eine flexible Gestaltung der Gebäude zu und ist somit ausreichend bemessen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet wird durch das Festsetzen der Geschossigkeit und der Wandhöhen geregelt.

Folgende Geschossigkeiten werden zugelassen:

- II = E+D Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss
- II Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen

Die Wandhöhen sind abhängig von der Dachform und werden im nächsten Punkt genauer erläutert.

6.2.2 Stadtgestalt

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Wohneinheiten werden nicht festgesetzt. So entsteht die Möglichkeit auch Mehrparteienhäuser zu errichten. V.a. auf der Parzelle 8 würde hier die Möglichkeit entstehen. Grundstücksgröße und Lage würden sich dafür anbieten.

Gestaltung der Hauptgebäude

Die Bauweise wird durch die Dachformen, -neigungen und die Wandhöhen (WH) bestimmt.

Die Dachformen und -neigungen werden wie folgt festgelegt:

Geschossigkeit	**Dachform**	**Dachneigung**
II = E+D	Satteldach (SD)	25° - 40°
II	Satteldach (SD)	18° - 28°
	Zeltdach (ZD)	18° - 28°
	Walmdach (WD)	18° - 28°
	versetztes Pultdach (vPD)	8° - 20°

Die Dacheindeckungen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen herzustellen. Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit herzustellen.

Für Anbauten an Hauptgebäude entfallen die Festsetzungen zu Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung und zulässigen Dachformen.

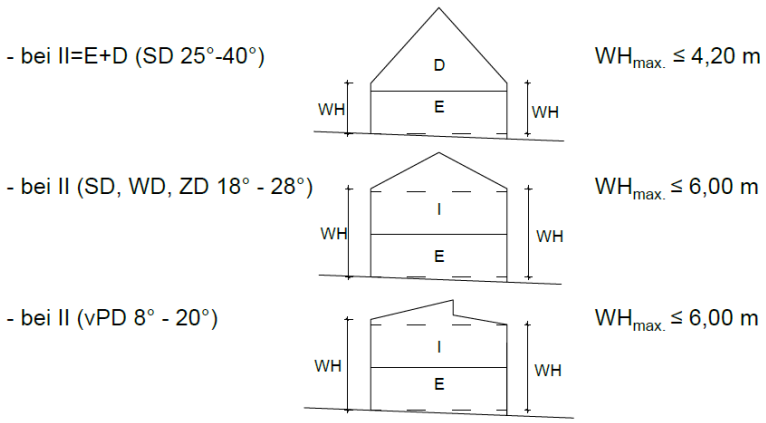
Dachüberstände sind zulässig. Im Ortgang und im Traufbereich bis 70cm.

Höhenvorgabe:

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf maximal 0,50 m über der Einfassung der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen. Gemessen wird in der Mitte des zu bebauenden Grundstücks.

Die WH sind durch folgende Werte definiert:

Gemessen wird ja ab der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) bis zum unteren Schnittpunkt Wand/Dach.



Gemessen wird jeweils an der Traufseite in der Gebäudemitte.

Auf der einen Seite entsteht dadurch ein großzügiges Angebot an verschiedenen Wohnformen. Auf der anderen Seite wird durch die individuell festgesetzten maximalen Wandhöhen den angrenzenden Grundstücken und Nutzungen, sowie der Ortsrandlage gerecht. Durch die an die Wandhöhen und Geschossigkeiten angepassten Dachneigungen wird auch gewährleistet, dass keine Überhöhung eines Gebäudes entsteht. Die maximale Firsthöhe eines zweigeschossigen Gebäudes mit einem flachen Dach ist annähernd gleich der maximalen Firsthöhe eines Gebäudes mit E+D und steilem Dach. Durch die gleichen maximalen Firsthöhen ist das Bild im Wohngebiet gleichmäßig und kein Gebäude kann durch einen überhohen First herausstechen.

Doppelhaushälften müssen sich in Höhe und Ausbildung an die ggf. schon an der Grenze errichteten Gebäude oder in Genehmigung befindlichen Gebäude anpassen. Dies gilt sowohl für die Gebäudehöhe, Dachneigung und Stellung des Gebäudes, wie auch für die Ausbildung der Dachabschlüsse und die verwendeten Materialien in Dach und Fassade.

So wird es möglich den Nachfragen nach individuell gestaltbaren Gebäuden gerecht zu werden. Durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und der darauf abgestimmten Wandhöhen wird gewährleistet, dass es keine Überhöhung eines Gebäudes gibt und insgesamt ein homogenes Bild entsteht.

<u>Garagen, Carports und Nebenanlagen</u>

Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von 1,00m einzuhalten. Vor Garagen muss ein Stauraum von 5,00 Metern eingehalten werden. Auf dem Grundstück sind je Wohneinheit zwei Stellplätze nachzuweisen. So können Garagen und Nebenanalgen auch an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Der Abstand von 1,00 Meter zu öffentlichen Flächen gewährleistet, dass entlang von diesen öffentlichen Fahrbahnen, Gehwegen, Grünflächen aus keine ‚Mauerwirkung‘ durch Garagen und Nebenanlagen entsteht, sondern diese zurückversetzt werden und die Ansicht offener ist.

Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldach (18° - 40°)
- Zeltdach (18° - 28°)
- Walmdach (18° - 28°)
- Pultdach (3° - 10°)
- Flachdach

Solaranlagen

Sonnenkollektoren und PV-Anlagen sind auf Haupt- und Nebengebäuden und an Fassaden und Balkonen zulässig, wenn sie parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade und zusammenhängend errichtet werden. Eine aufgeständerte Bauweise ist nicht zulässig. Zudem dürfen sie nicht reflektieren.

Somit ist gewährleistet, dass diese eine untergeordnete Rolle für das Gesamtbild spielen und von ihnen keine Blendwirkung ausgeht.

Wärmepumpen

Um Lärmemissionen zu verringern bzw. Lärmimmissionen zu vermeiden sind für Wärmepumpen folgende Festsetzungen getroffen:

Es ist nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig, die in Abhängigkeit des maximalen nächtlichen Schallleistungspegels folgende Mindestabstände zu den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden im allgemeinen Wohngebiet einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB(A)	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 ("Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft") sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

Der Nachweis kann durch eine Herstellerbescheinigung erfolgen. Luft-Wärmepumpen, die den Schallleistungspegel nicht einhalten können sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in der Festsetzung genannten Wertes der Bauherr verantwortlich.

Kleinwindkraftanlagen

Kleinwindkraftanlagen gem. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3b BayBO werden aus städtebaulichen Gründung, zur Wahrung des dörflichen Ortsbildes, nicht zugelassen.

Abstandsflächen

Um eine ausreichende Belichtung und Belüftung der einzelnen Baugrundstücke zu gewährleisten, sind im gesamten Planungsgebiet die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO, mindestens jedoch 3,00 m, einzuhalten.

Einfriedungen

Einfriedungen sind entweder durch offene Zäune oder als freiwachsende, standortgerechte, heimische Laubsträucher und Hecken auszuführen. Die Errichtung von Mauern und ähnlichen festen bzw. undurchlässigen Einfriedungen, wie Kunststoffflechtwände und Gabionensteinwände, ist nicht zulässig. Einfriedungen sind ohne Sockel und tierökologisch durchlässig herzustellen. Dies dient der Durchlässigkeit von

Kleinlebewesen. Die Höhe der Zäune darf maximal 1,50m über Geländeoberkante betragen.

Im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzanlagen zulässig. Diese dürfen höchstens 2,00m hoch sein und müssen aus ortsüblichen Naturmaterialien hergestellt sein.

Keller und Untergeschosse

Keller und Untergeschosse sind als wasserdichte Konstruktionen auszuführen. Diese müssen gegen drückendes Wasser resistent ausgebildet werden, sog. weiße oder schwarze Wanne.

6.3 Entwässerung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung auf den Baugrundstücken und auf öffentlichem Grund ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und Stellplätze (privat und öffentlich) sind möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Das Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu sammeln und zu versickern bzw. an die Entwässerungseinrichtung anzuschließen. So wird einerseits das in die Kanalisation einzuleitende Wasser geringer und andererseits ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem Grundstück zu sammeln. Im Zuge der Erschließung wird auf jedem Grundstück eine Zisterne errichtet. Diese hat mind. ein Rückhaltevolumen von 4,00 m³ und ein Speichervolumen von 6,00 m³ (insg. mind. 10,00 m³). Durch das Rückhaltevolumen kann das Regenwasser gedrosselt an die Kanalisation abgegeben werden.

Die Zisterne ist als Eigentum und in Verantwortung des Bauwerbers an das Regenwassersystem anzuschließen, dauerhaft zu betreiben und zu warten.

6.4 Grünordnung

Grundsätzlich sind Freiflächen der Baugrundstücke und öffentliche Grün- und Verkehrsflächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind zu erhalten und ausgefallene Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Diese Festsetzung gewährleistet eine dauerhafte Durchgrünung des Planungsgebietes.

Begrünung der Baugrundstücke

Nicht bebaute Flächen sind grundsätzlich als Grünflächen herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind heimische Pflanzen zu wählen, Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.

Pro 300,00 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Dadurch wird gewährleistet, dass die versiegelte Fläche in Grenzen gehalten wird und für die Baugrundstücke eine Mindestbegrünung gewährleistet ist.

Besonderer Wert bei der Begrünung ist bei den nördlich liegenden Baugrundstücken auf die Ortsrandeingrünung zu legen. Es dürfen ausschließlich autochthone (aus bodenständigem Saatgut gezogene) Bäume und Sträucher verwendet werden. Es ist eine naturnahe Baum-Strauch-Hecke mit heimischen, standortgerechten Arten herzustellen. Zier- und Nadelgehölze werden ausgeschlossen. Hierbei sind die Empfehlungen der Artenlisten zu beachten.

Die Erstpflanzung der Ortsrandeingrünung wird durch die Gemeinde vorgenommen. Danach geht die Baum-Strauch-Hecke in das Eigentum der Grundstücksbesitzer über. Dies beinhaltet auch die Pflege und

notwendige Ersatzpflanzungen.

Dadurch wird als Ortsabrundung zur freien Landschaft hin eine Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern erzielt.

Auf die Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen. Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ wird hingewiesen.

6.5 Baumfallgrenze

Östlich des Baugebietes befindet sich ein Waldstreifen. Daher wird eine Baumfallgrenze von 25 Metern festgesetzt. In dieser dürfen keine Gebäude errichtet werden, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebau

- Schaffung neuer Wohnbauflächen mit Grünzäsur zur Strukturierung
- Berücksichtigung der Umgebung inkl. der infrastrukturellen Anbindung

7.2 Erschließung

- Schaffung von Straßen- und Verkehrsflächen für den motorisierten und den nicht-motorisierten Verkehr
- Sicherung einer wohngebietskonformen Erschließung

7.3 Grünordnung

- gute Begrünung der Baugrundstücke
- ausreichende Eingrünung des Planungsgebiets
- privat gestaltete Ortsrandeingrünung als Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft

8. Flächenbilanz

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Flächenbilanz des Planungsgebietes mit Angaben zu Bauflächen, Erschließungsstraßen und der Gesamtfläche des Gebietes.

Bau-Grundstücke *(inkl. PG)*	4.615,00 m²
Erschließungsflächen	1.190,00 m²
Planungsgebiet gesamt	**5.805,00 m²**

9. Umweltbericht

9.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Die Gemeinde Deisenhausen beabsichtigt im OT Unterbleichen neues Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Die Gemeinde hat Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet auszuweisen.

9.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisenhausen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisenhausen wird das Plangebiet als

- Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten)
- gemischte Baufläche
- Flächen für die Landwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild
- Flächen für die Forstwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild
- Ortsrandeingrünung

dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung darzustellen.

Bebauungspläne

Es gibt keine angrenzenden Bebauungspläne.

Schutzgebiete

- Naturpark: --
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

Denkmaldaten

- es sind keine Denkmäler bekannt

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen:
  Es liegen keine Hochwassergefahrenflächen für ein HQ_{100}, $HQ_{häufig}$ oder HQ_{extrem} innerhalb und um das Planungsgebietes

9.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

9.3.1 Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit

Immissionen

Bestand

Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der südliche Bereich war der Außenbereich des ehemaligen Kindergartens. Hier waren Spiel- und Bewegungsflächen für die Kinder, der Bereich wurde somit ebenfalls intensiv und als Garten genutzt.

Südlich und östlich grenzt bestehende Bebauung an, im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzflächen an und im Westen ein Waldstreifen.

Emissionen des Gebietes gehen durch die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche aus.

Immissionen auf das Gebiet wirken durch die angrenzenden Nutzungen (landwirtschaftliche Flächen).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- private Grünanlagen, private Ortsrandeingrünung
- Pflanzbindung für die Grundstücke

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan ist mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Das Gebiet wird über die ‚Schulstraße‘ erschlossen. Eine temporär hohe Immissionsbelastung für die bestehenden Anwohner ist durch die Erschließungs- und Bauphase wahrscheinlich. Diese nimmt aber mit Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder ab.

Beeinträchtigung: hoch (temporär)

Es wird ein neues Wohngebiet ausgewiesen. In diesem sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Der hinzukommende Verkehr wird sich auf die neuen Anwohner in diesem Gebiet beschränken.

Beeinträchtigung: gering

Erholung

Bestand

Die Fläche der Baugrundstücke dient nicht der Erholungsnutzung, da es im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:

- --

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche geht kein Bereich der Erholungsnutzung verloren. Auf die Erholung des Schutzgut Mensch hat das geplante Baugebiet keine Auswirkungen.

Beeinträchtigung: neutral/keine

9.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die potentiell natürliche Vegetation im Umgriff des Bebauungsplans ist folgende:

- Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

(*Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) am 18.08.2025*).

Diese Vegetation ist im Planungsgebiet nicht zu finden.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Bereich wurde als Wiese und Spielbereich des ehemaligen Kindergartens genutzt und gehört zu den bestehenden bebauten Grundstücken.



Abbildung 5: Luftbild mit Geltungsbereich (aus BayernAtlas am 04.06.2025)

Schutzgebiete, Ökoflächen oder Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Begrünung der Baugrundstücke
- Festsetzen einer Ortsrandeingrünung

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Reduzierung der Habitatmöglichkeiten durch Versiegelung und Bebauung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Beeinträchtigung durch die flächenmäßige Reduzierung steht eine Aufwertung durch naturnah zu gestaltende Ortsrandeingrünung gegenüber. Da die Bestandsbedingungen durch die landwirtschaftliche Nutzung als nicht wertvoll beurteilt werden, stehen den Pflanzen und Tieren durch die Planung zwar weniger Habitate, diese aber qualitativ hochwertiger zur Verfügung.

Für das Gebiet wurde ebenfalls eine saP-Relevanzprüfung (siehe *Anlage 2*) durchgeführt. Das Gutachten brachte folgendes Ergebnis:

> *„Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten erhoben und Mitte April 2025 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Habitatpotentialanalyse erstellt und die Arten/-gruppen abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.*
>
> *Für die meisten gemäß Artenabfrage der Gesamtliste TK 7727 Buch möglichen Artenvorkommen stellt das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche dieser Arten hier nicht erfüllt sind.*
>
> *Äcker können grundsätzlich Bruthabitate für feldbrütende Vogelarten sein, auf Grund der angrenzenden Bebauung und Gehölze jedoch sind keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Offenlandarten zu erwarten. In Gehölzbeständen der Siedlungsrandflächen sind auf Grund der Siedlungsrandlage mit Vorbelastungen aus den angrenzenden Flächennutzungen und Verkehrswegen ubiquitäre und störungsunempfindliche Gehölz-(Frei-)Brüter anzunehmen.*
>
> *Vorsorglich werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden:*
>
> *• Beginn der Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Brutvogelvorkommen und Vogelbrutstätten nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche und Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung.“*

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Festsetzungen im Plan wird die Beeinträchtigung als gering eingestuft.

Beeinträchtigung: gering

9.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten.

Im Planungsgebiet kommen nach der Übersichtsbodenkarte folgende Bodentypen vor:

1. Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)
2. Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse)

Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet *(Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, am 18.08.2025)*:

a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

→ nicht bewertet

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

→ Mittelwert: 3-4

c) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden:

→ 3 mittel

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überformt. Auch die ehemalige Kindergartenfläche wurde intensiv genutzt. Im Geltungsbereich ist der Boden nahezu unversiegelt.

Für das Baugebiet wurde ein geotechnischer Bericht (*siehe Anhang 3*) angefertigt. Folgende Böden wurden bestimmt: weitgestufte Kiese, mittelplastische Schluffe sowie Sand-Ton-Gemische. Eine Versickerung im Baugebiet ist lt. Gutachten nicht möglich. Die kf-Wert-Bestimmung hat im Untergrund zu dichte Schichten ergeben, um eine gesicherte Versickerung gewährleisten zu können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen;
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, so weit möglich;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Bebauung der Grundstücke und die Verkehrsflächen. Die Grundflächenzahl ist auf 0,50 festgesetzt. Das bedeutet, dass auf den Grundstücken 50% unversiegelt bleiben.

Versiegelungsbilanz:

Art der Nutzung	Fläche (m²)	Versiegelungsgrad	neu versiegelte Fläche (m²)
Bauflächen	**4.615,00**	0,50	**2.307,50**
Verkehrsflächen ges.	**1.190,00**	1,0	**1.190,00**
Gesamtfläche	**5.805,00**		**3.497,50**

Insgesamt werden somit max. 3.497,50 m² bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt. Die zusätzliche Versiegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen werden insgesamt als verträglich beurteilt. Natürliche Bodenfunktionen gehen zwar, zumindest zeitweise, verloren, stellen sich aber in den geplanten Grünflächen und in den nicht versiegelten Bereichen (Gartenbereichen) der Grundstücke wieder ein.

Beeinträchtigung: mittel

9.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im und um das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
Das Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt auf rd. 512 m N.N.-Höhen in DHHN2016.

Bei der geotechnischen Untersuchung konnte bei den durchgeführten Schürfen (Tiefe von 2,70 - 3,30 Meter) kein Grundwasser festgestellt werden (*siehe Anhang 3*).

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke
- Wasserdurchlässige Beläge
- Einbau von Zisternen zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gesammelt und gedrosselt abgegeben. Ein Großteil des Niederschlagswassers wird gespeichert und kann für Brauchwasserzwecke verwendet werden (z.B. zum Garten gießen).

Auf den Baugrundstücken ist die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, so dass hier die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser entsteht. So ist eine optimale Nutzung des Wassers vor Ableitung möglich.

Durch die Maßnahmen und Festsetzungen kann ein Teil des Niederschlagswassers weiterhin vor Ort und unter Filterwirkung des Bodens auf der Fläche versickert werden, so dass lediglich geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Da das Gebiet außerhalb von Schutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen liegt, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten. Oberflächengewässer sind durch die Planungen nicht betroffen.

Beeinträchtigung: gering

9.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand hat das Planungsgebiet im Bereich seiner unversiegelten Flächen eine gewisse Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Die Luftschadstoffbelastung durch angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist verträglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung von GRZ
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):
- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die geplante Bebauung von bisher unversiegelten Flächen wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus, da die Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion reduziert wird. Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche und direkt angrenzender freier, offener Landschaft bleiben die mikroklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen minimal.

Beeinträchtigung: gering

9.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Im Süden und Westen ist das Landschaftsbild geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe;
- Begrünung der einzelnen Baugrundstücke

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Bebauung anstatt den landwirtschaftlichen Flächen hat Einfluss auf das Landschaftsbild. Zudem verändern auch die Geländemodellierungen das Landschaftsbild. Diesen negativen Auswirkungen soll durch geregelte Gebäudehöhen entgegengewirkt werden. Durch die festgeschriebene Ortsrandeingrünung im Norden erfolgt eine gute Einbindung des Planungsgebiet in die Landschaft.

Beeinträchtigung: gering

9.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es befinden sich keine Denkmäler (Boden-, Bau-, Natur-, usw.) im und um das Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bundesbodenschutzgesetz (DSchG):
- Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigung: neutral/keine

9.3.8 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Beeinträchtigung	Beurteilung
Mensch Immissionen	- private Grünanlagen, private Ortsrandeingrünung - Pflanzbindung für Grundstücke	- **temporär** hoch durch v.a. Verkehr in der Bauphase	
		- gering durch Anliegerverkehr (allgemeines Wohngebiet)	
Erholung	-	- neutral/keine; kein Verlust von Erholungsflächen	
Tiere /Pflanzen	- Begrünung der Baugrundstücke - Festsetzen einer Ortsrandeingrünung	- gering; weniger, aber qualitativ hochwertigere Habitate - Vermeidungsmaßnahme nach saP-Relevanzprüfung muss eingehalten werden, dann keine Gefährdung geschützter Arten	
Boden	- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Fläche - Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden	- mittel; Versiegelung bisher unversiegelter Flächen; Natürliche Bodenfunktionen gehen verloren, können sich aber in unversiegelten Grünflächen und Gartenbereichen wieder einstellen	
Wasser	- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke - Wasserdurchlässige Beläge	- gering; Niederschlagswasser wird, soweit möglich vor Ort gesammelt und verwendet bzw. vor Ort versickert;	

	- Einbau von Zisternen zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser	Versiegelung muss so gering wie möglich gehalten werden	
Luft/Klima	- Festsetzung GRZ - Festsetzung von privaten Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas	- gering; weiterhin freie, offene Landschaft zur Frischluftentstehung; private Grünflächen festgesetzt	
Landschafts-/Stadtbild	- Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen - Begrünung der einzelnen Baugrundstücke	- gering; gute Einbindung des Baugebietes durch Ortsrandeingrünung	
Kultur-/Sachgüter	- Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral/keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

9.3.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln. Eine Strukturanreicherung und Verringerung des Stoffeintrags können bei gleichbleibender intensiver Nutzung ausgeschlossen werden. Allerdings würde eine Versiegelung des Schutzgutes Boden entfallen.
Eine Ortsteil-, Gemeindeentwicklung wäre bei Nichtdurchführung für die Gemeinde nicht möglich.

9.3.10 Ausgleich

9.3.10.1 Naturschutz

Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.
Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden durch Bebauung, Zufahrt, etc. neu versiegelt. Insgesamt hat der Bebauungsplan einen Umgriff von 5.805,00 m², davon fallen rd. 4.615,00 m² für neue Baugrundstücke an und rd. 1.190,00 m² für Verkehrsflächen. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021, ermittelt.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Schutzgut	Bestand	Bewertung / naturschutzfachliche Bedeutung
Arten und Lebensräume	intensiv bewirtschaftete Äcker; Grünanlage mit Baumbestand mittlerer Ausprägung	gering
Boden und Fläche	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	mittel
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen	mittel
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	gering
Landschaftsbild	ausgeräumte strukturarme Kulturlandschaft	gering

Insgesamt kann das Gebiet mit einer naturschutzfachlich **geringen Bedeutung** eingestuft werden.

Folgende Nutzungen kommen vor (Einteilung in Biotopwertliste):

- A11: Intensiv bewirtschaftete Äcker → **2 WP**
- P32: Spielanlage mit geringem Versiegelungsgrad (Spielplatz und Freibereich KiGa) → **2 WP**
- P11: Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung → **5 WP**

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Bei Einstufung in naturschutzfachlich geringe Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ.

GRZ = **0,50**

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarf

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt oder vertraglich vereinbart) und ihre positive Wirkung prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs, Umsetzung im vorliegenden Bauleitplan (KEINE Berücksichtigung beim Planungsfaktor):

Schutzgut	**Vermeidungsmaßnahmen**	**Umsetzung**	
		ja	**nein**
Arten und Lebensräume	Erhalt und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgegenstände gemäß § 20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	nicht vorhanden	
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeintrag	☒	☐
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	nicht vorhanden	
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	nicht vorhanden	
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	☒	☐
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	nicht vorhanden	
	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	nicht vorhanden	
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau	nicht vorhanden	
	Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen	☒	☐
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	☒	☐
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	☒	☐
Boden und Fläche	Erhalt und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	nicht vorhanden	
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	☒	☐
	Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	allg. Stand der Technik	
	Vermeidung von Bodenkontamination, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht	☒	☐

	standortgerechten Bodenveränderungen		
	schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	allg. Stand der Technik	
	Erhalt von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	nicht vorhanden	
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen mit der Schaffung von höherer baulicher Dichte sowie der Verringerung des Versiegelungsgrades • effiziente Bauformen (Reihenhäuser, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) • geringere Abstandsflächen unter Wahrung gesunder Lebens- und Wohnverhältnisse • höherer Bebauung (höhere GFZ)	☐	☒
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung • Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen • effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung, …)	☐	☒
	Reduzierung von Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	☐	☒
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen • effiziente interne und externe Verkehrserschließung • effiziente technische Infrastruktur	☒	☐
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen zur Verkehrsvermeidung • Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen	☐	☒
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkungen)	nicht vorhanden	
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	nicht vorhanden	
Landschaftsbild	Vermeidung der Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende landschaftsbildprägende Elemente auszeichnen: • naturnahe Gewässerufer • markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten) • Waldränder – einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen • Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen	nicht vorhanden	
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	nicht vorhanden	

Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs, Umsetzung im vorliegenden Bauleitplan (Anrechnung beim Planungsfaktor)

Schutzgut	**Vermeidungsmaßnahmen**	**Umsetzung**	
		ja	**nein**
Arten und Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsplanebene	☒	☐
	Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)	☐	☒
	Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	☐	☒
	Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	☒	☐
	Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	☒	☐
	naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	☒	☐
	Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	☐	☒
	Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	☐	☒
	dauerhafte Begrünung von Flachdächern	☐	☒
	Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	☒	☐
	Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	☐	☒
	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	☒	☐

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen;	Lebensraum für Tiere und Pflanzen; Ökosystem und Biotopverbindung *hier: Schaffung verschiedener Grünräume durch Baum-Strauch-Bepflanzung, Mindestanzahl von Bäumen auf den privaten Grundstücken*	Festsetzung in BP
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke		
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch *Verwendung versickerungsfähiger Beläge*	Festsetzung in BP
Summe (max. 20 %)		**10 %**

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor hier mit -10% angesetzt (max. -20% möglich).

Der Ausgleichsumfang der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der nachfolgenden Matrix:

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/m² Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) - Planungsfaktor

Im vorliegenden Bauleitplanverfahren ergibt sich analog der Matrix folgender Ausgleichsbedarf:

Fläche (m²)	Ausgangs-zustand	BT-Code	Wertpunkte (WP) 0: keine (0) I: gering **3** (1-5) II: mittel **8** (6-10) III: hoch **11-15**	geplante Nutzung	Beein-trächti-gungsfak-tor	Planungs-faktor	**WP Be-darf**
823,0	Acker intensiv	A11 (2 WP)	2	Verkehrsfläche	1,0	-10%	**1.481,40**
3.870,0	Acker intensiv	A11 (2 WP)	2	Wohngebiet	0,5	-10%	**3.483,00**
367,0	Spielanlage mit geringem Versiegelungsgrad (Spielplatz und Freibereich KiGa)	P32 (2 WP)	2	Verkehrsfläche	1,0	-10%	**660,60**
392,0	Spielanlage mit geringem Versiegelungsgrad (Spielplatz und Freibereich KiGa)	P32 (2 WP)	2	Wohngebiet	0,5	-10%	**352,80**
352,0	Grünanlagen mit Baumbestand mittlerer Ausprägung (Nördlicher Bereich KiGa mit Baumbestand)	P11 (5 WP)	5	Wohngebiet	0,5	-10%	**792,00**
							6.769,80

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

Das Vorliegen des Regelfalls wird im Umweltbericht begründet dargelegt.

Das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzguts immer gesondert verbal-argumentativ ermittelt. Es wird geprüft, ob dieser Ausgleichsbedarf mit den für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergriffenen Maßnahmen abgedeckt wird oder zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen zur Aufwertung des Landschaftsbilds einschließlich der innerörtlichen Durchgrünung erforderlich sind.

In der vorliegenden Bauleitplanung besteht kein zusätzlicher Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Landschaftsbild. Durch die Grünordnung und die Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand wird das Landschaftsbild nicht relevant negativ beeinflusst.

Schritt 4: Auswahl geeigneter Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Ausgehend von der Bestandserfassung und -bewertung wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden. Dabei werden Rahmenbedingungen berücksichtigt.

Die Ausgleichsfläche, **Flur-Nummer 335**, befindet sich im südlichen Bereich des Gemeindegebiets von Deisenhausen.

Im Ausgangszustand wird die Fläche dem Biotoptyp G11 Intensivgrünland zugeordnet.

Dies geht zurück auf die intensive Nutzung der Grünfläche und die arten- und blütenarme Zusammensetzung. Es sind Süßgräser dominierend, die einen dichten Saum bilden, Löwenzahn und Hahnenfuß sind stark vertreten, was auf eine regelmäßige Düngung (Nährstoffeintrag) hinweist.

Als Zielbiotop soll der Biotoptyp G214 artenreiches Extensivgrünland entstehen.

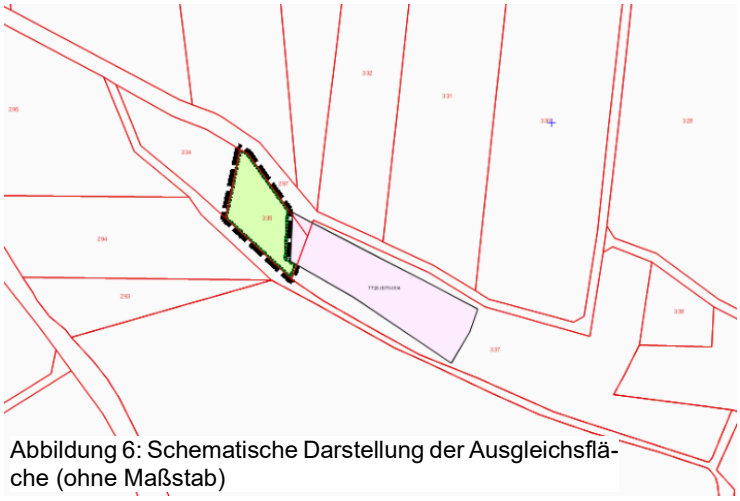


Abbildung 6: Schematische Darstellung der Ausgleichsfläche (ohne Maßstab)

Zur Umsetzung müssen folgende Schritte durchgeführt werden:

1. Die Fläche muss zunächst ausgehagert werden:
   - Absolutes Düngeverbot, um den Nährstoffeintrag zu stoppen
   - 2- bis 3-schürige Mahd in den ersten 3 -5 Jahren
   - Das Mahdgut ist immer sofort und vollständig zu entfernen
   - Kein Herbizideinsatz
2. Mähgutübertragung oder Ansaat mit Regio-Saatgut:
   - Nach der Aushagerung (Nährstoffzeiger sind verschwunden) sollte eine Ansaat mit Regiosaatgut oder eine Mähgutübertragung stattfinden
   - Die Maßnahmen und ersten Pflegemaßnahmen müssen je nach gewählter Maßnahmen angepasst werden
3. Pflegemaßnahmen:
   - 2-schürige Mahd: der erste Schnitt erfolgt Mitte Juni bis Anfang Juli nach der Blüte der Frühjahres- und Frühsommerblüher; der zweite Schnitt erfolgt Ende September/Anfang Oktober
   - Das Mahdgut ist nach 1-2 Tagen von der Fläche zu entfernen (idealerweise wird das Mahdgut in diesen 2 Tagen gewendet um die Samen auf der Fläche zu belassen)
   - Bei jeder Mahd werden wechselnde Streifen oder Flächen (ca. 10% der Teilfläche) stehen gelassen als Rückzugsort bzw. Winterquartier

Des Weiteren ist auf Düngung zu verzichten und Pflanzenschutzmittel dürfen nicht aufgebracht werden. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

Nr	Ausgangszustand			Prognosezustand			Aufwertung		Ausgleichsumfang
	Code	Bezeichnung	WP	Code	Bezeichnung	WP*	WP	Fläche	WP
1	G11	Intensivgrün-land	3	G214	Artenreiches Extensivgrün-land	12	8	890	7.120
Summe Ausgleichsumfang									7.120
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag									

Bilanzierung	
Summe Ausgleichsbedarf	6.770 WP
Summe Ausgleichsumfang	7.120 WP
Differenz	350 WP

Durch die Maßnahmen kann der Eingriff ausgeglichen werden. Es bleiben **350 WP**, die für andere Maßnahmen verwendet werden können.

Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen

- Allgemeine Vorgaben

Die Maßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss umzusetzen. Die im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung festgelegten Ausgleichsflächen sind nach Inkrafttreten an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden.

Die Flächen auf der die Maßnahmen stattfinden befinden sich im Eigentum der Gemeinde Deisenhausen.

Auf der Ausgleichsfläche sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, untersagt. Hierzu fallen insbesondere die folgenden Verbote:

- bauliche Anlagen zu errichten
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel einzubringen
- standortfremde Pflanzen zu verwenden
- die Flächen aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige landwirtschaftliche Nutzungen
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen

Im Bereich der Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Pflanz- und Saatgut zu verwenden.

9.3.10.2 Artenschutz

Alle europäischen Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie sind nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gemeinschaftsrechtlich geschützt. Darüber hinaus sind weitere Arten nach nationalem Naturschutzrecht streng oder besonders geschützt.

Bei Planungen ist die Betroffenheit von geschützten Arten zu prüfen. Gefährdungen lokaler Populationen und damit der Eintritt von Verbotstatbeständen kann vermieden werden, wenn vorgezogene, artenschutzspezifische Ausgleichsmaßnahmen („CEF-Maßnahmen“) durchgeführt werden.

Über den Schutz der Lebensstätten nach Art. 16 BayNatSchG können Verbotstatbestände vermieden werden.

Im Rahmen einer Artenschutz-Relevanzprüfung wurde untersucht, inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der VS-RL und der FFH-RL erfüllt sind. Die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde ermittelt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Zusammenfassend brachte das Gutachten (*siehe Anhang 1)* folgendes Ergebnis:

„Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten erhoben und Mitte April 2025 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Habitatpotentialanalyse erstellt und die Arten/-gruppen abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Für die meisten gemäß Artenabfrage der Gesamtliste TK 7727 Buch möglichen Artenvorkommen stellt das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche dieser Arten hier nicht erfüllt sind.

Äcker können grundsätzlich Bruthabitate für feldbrütende Vogelarten sein, auf Grund der angrenzenden Bebauung und Gehölze jedoch sind keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Offenlandarten zu

erwarten. In Gehölzbeständen der Siedlungsrandflächen sind auf Grund der Siedlungsrandlage mit Vorbelastungen aus den angrenzenden Flächennutzungen und Verkehrswegen ubiquitäre und störungsunempfindliche Gehölz-(Frei-)Brüter anzunehmen.

Vorsorglich werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden:

• Beginn der Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Brutvogelvorkommen und Vogelbrutstätten nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche und Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung.“

9.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für das Planungsgebiet wurden mehrere Erschließungsvarianten geprüft. Dabei wurde das Gebiet immer über die Schulstraße erschlossen.

Variante 1:

Erschließung über großen Wendehammer bei Parzelle 1 und 2, einer Stichstraße ohne Wendemöglichkeit zu den hinteren Grundstücken und einer Stichstraße zur möglichen Erweiterung des Baugebietes im Norden zwischen den Parzellen 1 und 2.

Variante 2:

Erschließung mit einem großen Wendehammer am Ende bei Parzellen 4 und 5. Stichstraßen zur Erweiterung des Baugebietes im Norden zwischen Parzelle 1 und 2 und Parzelle 3 und 4.

Variante 3:

Erschließungsstraße mit Stichstraße zur Erweiterung bleibt ganz im Westen. Südlich Parzelle 1 wird der große Wendehammer angelegt und eine Stichstraße mit kleinem PKW-Wendehammer verläuft zu den hinteren Grundstücken.

Der Gemeinderat hat sich für die Variante 3 entschieden.

9.5 Zusätzliche Angaben

9.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserhebung erfolgte durch Luftbilder, digitale Flurkarte und eigenen Bestandserhebungen vor Ort.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannter Prüfmethodik. Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Bestandteil des Umweltberichts sind, waren nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Anwendung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021 verwendet. Als Grundlagen hierfür wurden der Flächennutzungsplan, eigene Erhebungen, Gutachten und Angaben von Fachbehörden und FIS-Natur Online verwendet.

Aussagen zum Artenschutz, in wieweit europarechtlich geschützte Arten und sonstige streng geschützte Arten (nach nationalem Recht) betroffen sind, wurden durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m.

Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst.

9.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgeschrieben, um frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Genaue Vorgaben zu Zeitpunkt, Umfang und Dauer eines Monitorings sind nicht festgelegt. Es sollt in erster Linie ein Monitoring zur Umsetzung und zur Erfolgskontrolle der festgesetzten Maßnahmen erfolgen und geprüft werden, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten.

Schutzgut	Beschreibung
Mensch einschl. menschl. Gesundheit	• Überprüfung der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen (→ Bauantrag) • Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen
Tiere und Pflanzen	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Boden und Fläche	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen, GRZ, Versiegelungsgrad und Beläge (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Wasser	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen und Beläge (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Luft und Klima	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Landschafts- und Stadtbild	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Kultur- und Sachgüter	--

9.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt im Süden des OT Unterbleichen der Gemeinde Deisenhausen im Landkreis Günzburg. Der Bebauungsplan setzt als Art der Nutzung ‚allgemeines Wohngebiet‘ (WA) fest. Dieses wird durch eine Stichstraße mit Wendehammer erschlossen. Zum Ortsrand hin wird eine private Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist, als Ortsrandeingrünung geplant.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung zu tragen,

ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihres Bestandes und der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Bauleitplanes beurteilt.

Deisenhausen, den …… ……

B. Langbauer
(1. Bürgermeister)