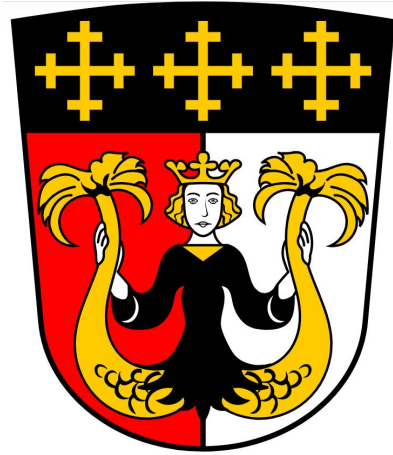


Gemeinde Zusamaltheim



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Kindertagesstätte Zusamaltheim" in Zusamaltheim

Teil D Umweltbericht

in der Fassung vom 20.07.2026

Auftragnehmer: orb-bauconsult
Langwiesweg 2
86690 Mertingen

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	2
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	3
2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	3
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
3.1 Schutzgut Boden.....	3
3.2 Schutzgut Fläche	5
3.3 Schutzgut Wasser.....	5
3.4 Schutzgut Klima/ Luft	6
3.6 Schutzgut Landschaft	7
3.7 Schutzgut Mensch	8
3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	8
4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten	9
5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	9
6 Kompensationsmaßnahmen	11
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	11
6.2 Kompensationskonzept	12
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	12
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	13

1 Einleitung

Der Gemeinderat Zusamaltheim hat die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“ am 06.05.2025 beschlossen.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Zusamaltheim plant die Ausweisung dreier Sondergebiete für Kindergarten, Bauhof und Parkplatz mit einem südlich anschließenden urbanen Gebiet am südlichen Ortsrand von Zusamaltheim.

Der Geltungsbereich des hierfür aufzustellenden Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“ liegt östlich der St 2027 und südlich der Mehrzweckhalle. Er beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nr.-Nr. 161, 162, 162/1 (TF), 164, 165 (TF) und 166 (TF), alle Gemarkung Zusamaltheim. Er umfasst ca. 1,55 ha.

Die vorliegende Planung der Gemeinde Zusamaltheim sieht im mittleren östlichen Teil des Geltungsbereiches, bisher landwirtschaftlich genutzt, die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" (SO 3) vor.

Der nordöstliche Bereich, gegenwärtig mit Gebäuden eines Sägewerks bebaut, wird als Sondergebiet für soziale und kulturelle Nutzungen, Bauhof, Wohngebäude, Feuerwehr, Gemeindehaus ausgewiesen (SO 2), im Nordwesten wird der bestehende Parkplatz der Mehrzweckhalle als Sondergebiet Parkflächen gesichert (SO 1).

Des Weiteren werden südlich angrenzend im bisher ebenfalls landwirtschaftlich genutzten Bereich als Abrundung der Siedlungsentwicklung Bauflächen in Form eines Urbanen Gebietes ausgewiesen. Diese Flächen sollen nicht nur dringend benötigten Wohnraum schaffen, sondern auch gewerbliche und sonstige Nutzungen aufnehmen können, die ergänzend zu den benachbarten gemeindlichen Sonderbauflächen die Sicherung und Weiterentwicklung eines Schwerpunktes für die Bürger ermöglichen sollen.

Die vorgesehene Bebauungsdichte mit den dafür zulässigen Bauformen ist sowohl geeignet, eine weitgehend flexible Bebaubarkeit zu ermöglichen als auch das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren.

Zur angemessenen Umsetzung der Planung wurden auch grünordnerische Festsetzungen getroffen, um die Gebäude in das landschaftliche Gefüge einpassen zu können und das Areal angemessen zu durchgrünen.

Die Flächen für das SO Kindertagesstätte und das urbane Gebiet sind dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen einschlägig.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor; der Regionalplan ordnet das Planungsgebiet dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 Augsburg zu, zwischen den Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung Augsburg - Donauwörth und Neu-Ulm - Donauwörth. Im allgemeinen ländlichen Raum sind in der Regel keine spezifischen landesplanerischen Festlegungen erforderlich, die über die Festlegungen zum ländlichen Raum im Landesentwicklungsprogramm (LEP) hinausgehen. In LEP 2.2.5 (B) wird ausgeführt: Es ist Aufgabe der öffentlichen Hand, den ländlichen Raum insgesamt – mit seinen beiden Subkategorien – unter besonderer Wahrung seiner Eigenarten und gewachsenen Strukturen als gleichwertigen und eigenständigen Lebensraum zu entwickeln, zu ordnen und zu sichern.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Augsburg westliche Wälder, randlich im Nordwesten.

Für die Gemeinde Zusamaltheim existiert ein wirksamer Flächennutzungsplan, in dem die überplante Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplan entsprechend geändert.

2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal-argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021).

3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Boden

Beschreibung

Das Planungsgebiet befindet sich auf quartärem Löß am Rand einer Hügelkuppe, die nach Südwesten zur Zusam abfällt, auf etwa 440 m ü.NN.

Bodentyp: 3a, fast ausschließlich Pararendzina aus Carbonatschluff (Löß)

Geologie: Schluff, karbonatisch, z.T. sandstreifig, mögliche Bodengruppen GE, GW, SE, SW, GU, SU, UL, UM, UA, TL, TM, TA.

Vorsorgender Bodenschutz: Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" und den Angaben aus dem Umweltatlas (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die einzelnen Aspekte mit einer 5-stufigen Bewertung (wobei 5 die höchste Wertstufe darstellt, mit Ausnahme der Bodenschätzung, die theoretisch bis 100 als höchstem Wert geht) für die natürlichen Bodenfunktionen am Standort der Planung beschrieben und bewertet:

Spanne Ackerzahl	61 - 75
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3 (regional bedeutsam)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	4
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	5
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	5
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	5
natürliche Ertragsfähigkeit	4
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	5
Erosionsanfälligkeit	hoch bis sehr hoch

Auswirkungen

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung eines bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, anlagen- bzw. betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Häuser und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechender Gebäudeinfrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung mit einem Kompensationskonzept auszugleichen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen relativ seltenen (unter 1% Flächenanteil in Bayern, u.a. daher hohe naturgeschichtliche Archivfunktion) und landwirtschaftlich hochwertigen Boden (durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Dillingen 58). Auch die übrigen im Rahmen des vorsorgenden Bodenschutzes zu beachtenden Faktoren erreichen hohe bis sehr hohe Werte.

Die Beeinträchtigung des vorliegenden gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung und Überbauung ist als Umweltauswirkung von hoher Erheblichkeit anzuse-

hen. Allerdings verhindert die neue Nutzung den weiteren Eintrag von Agrochemikalien, auch wird durch die vorgesehene Bebauung die Erosionsproblematik voraussichtlich entschärft. So kann insgesamt von einer mittleren bis hohen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

3.2 Schutzgut Fläche

Beschreibung

Bundes- und europarechtlich besteht ein Gebot zum möglichst schonenden Umgang mit dem nicht nachwachsenden Gut Fläche. Die hier gegenständlichen Böden eignen sich sehr gut für Ackernutzung und werden bis auf die beiden nördlich geplanten Sondergebiete auch so genutzt.

Auswirkungen

Ein Eingriff wie die geplanten Baumaßnahmen beendet per definitionem die landwirtschaftliche Nutzung.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

In einem dichtbesiedelten Land wie Bayern konkurrieren um so gut wie jeder Fläche verschiedene, sich meistens gegenseitig ausschließende Nutzungsansprüche. Die Auswahl der dann konkreten Flächennutzung bedarf einer sorgfältigen Abwägung. Diese hat die Gemeinde im Zuge der Erstellung des Flächennutzungsplanes geleistet und sich für den hier gegenständlichen Nutzungsmix entschieden.

Dabei wird unvermeidbar Fläche versiegelt; dies wird jedoch im vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan auf das für die vorgesehene Nutzung unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Ausweisung des südlichen Bereiches als urbanes Mischgebiet erlaubt eine hohe Flexibilität bei der Nutzung und eine Konzentration von Wohnen und Gewerbe, was im Vergleich zur starren Ausweisung getrennter Wohn- und Gewerbebereiche zu einer besseren Ausnutzung und damit einem geringeren Flächenbereich führen wird.

Zusätzlich entfallen die mit einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung verbundenen mechanischen und chemischen Belastungen der Fläche. In der Zusammenschau ist von einer mittleren Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

3.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung Grundwasser

Für die Erschließungsfläche wurde eine Untersuchung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse von der Gemeinde beauftragt. Mit den Untersuchungen wurden keine Hinweise auf Grundwasser festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass sich ein durchgehender Grundwasserhorizont erst in den tieferen Lagen der sandig ausgebildeten Molasseschichten befindet. Nach einer Online-Abfrage (UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt - LfU) liegt der tertiäre Grundwasserleiter im Untersuchungsgebiet zwischen etwa 420 und 430 mNN.

Etwa 250 m südöstlich befindet sich ein Wasserbehälter, ein Trinkwasserschutzgebiet ist nicht bekannt.

Beschreibung Oberflächenwasser

Das Planungsgebiet selbst ist lage- und bodenbedingt als diesbezüglich unproblematisch zu werten; entsprechend liegen keine Daten zum Thema Oberflächenwasser vor. Etwa 20 m südlich verläuft in etwa parallel zur Grenze des Geltungsbereichs eine leichte Rinne in Richtung Zusamtal, die in der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Umweltatlas Bayern als potentieller Fließwege bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss und als wassersensibler Bereich dargestellt ist. Auf das Planungsgebiet dürfte dies reliefbedingt keine Auswirkungen haben.

Das Areal selbst liegt nicht in einem (vorläufig gesicherten oder festgesetzten) Überschwemmungsgebiet oder in einem wassersensiblen Bereich.

Beschreibung Gewässer

Im Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes liegt kein Fließ- oder Stillgewässer. Etwa 700 m südöstlich fließt die Zusam, etwa 400 m südwestlich und durch die St 2027 abgeschirmt der Gabach mit einigen kleinen Teichen.

Auswirkungen

Wechselwirkungen mit den Fließ- und Stillgewässern können hier allein schon wegen der räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

Wie auch der Umweltatlas nahelegt, besteht auf Grund der Lage des Planungsgebietes im Kuppenbereich keine nennenswerte Gefahr von wildem Oberflächenabfluss bei Starkregenereignissen.

Ein potentieller Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Agrochemikalien und Düngemittel wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung verhindert; dafür besteht die Gefahr des Austritts grundwassergefährdender Substanzen im Zusammenhang mit Maschineneinsatz während des Baus und mit der Nutzung der Gebäude, mit bodenbedingt eher geringem Schadpotential. Die Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsflächen vermindert die Grundwasserneubildung und erhöht den Oberflächenabfluss, was bei der hohen GRZ gerade des urbanen Gebiets als durchaus nicht unerheblich anzusehen ist.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als mittel einzustufen.

3.4 Schutzgut Klima/ Luft

Beschreibung

Die Fläche hat auf Grund der Ackernutzung eher keine kleinklimatische Funktion im Bereich siedlungsnaher Kalt- und Frischluftentstehung; auch fließt reliefbedingt möglicherweise entstehende Kaltluft vom Siedlungsbereich weg nach Osten in Richtung Zusam. Die Fläche ist lokalklimatisch von geringer Bedeutung.

Auswirkungen

Durch die Gebäude und Erschließungsflächen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion grundsätzlich weiter beeinträchtigt. Durchgrünung und die in Teilen zu erwartende Gartennutzung mildern diesen Effekt ab.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

3.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung

Das Planungsgebiet wird, mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes im geplanten SO 1 und der betrieblichen Gebäude im geplanten SO 2, gegenwärtig als Acker genutzt; letzterer weist keine bezüglich Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt bedeutsamen Strukturen auf. Der Parkplatz verfügt über unter 1,5 m hohe schmale Streifen aus Ziersträuchern zur Trennung der Parkspangen, im Norden von SO 2 befindet sich eine kleine Laubgehölzgruppe.

Das Areal ist durch die im Nordosten angrenzenden Siedlungsbereiche, die St 2027 im Westen mit dem dahinter anschließenden Siedlungsbereich und die intensive landwirtschaftliche Nutzung als vorbelastet einzustufen.

An der Nordwestecke des Planungsgebietes, etwa 15 m außerhalb des Umgriffs, beginnen die Teilflächen 1 und 2 des in der Biotopkartierung Flachland amtlich kartierten Biotops 7429-0021 „Hecken südlich Zusamaltheim“, hier als Straßenbegleitgehölze der St 2027. In beide Flächen wird durch das Vorhaben nicht eingegriffen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Dillingen liegt nur als *.pdf- Fassung von 1995 vor, der Kartenteil ist nicht mehr erhältlich. Das Alter der Informationen verspricht aber ohnehin keinen übertriebenen Erkenntnisgewinn; die geschilderten Verhältnisse vor Ort lassen auch keine aus Sicht des ABSP besonders zu schützenden naturschutzfachlichen Qualitäten des Vorhabensgebietes erwarten.

Artenschutz

Eine Beeinträchtigung europarechtlich durch das Artenschutzrecht geschützter Tier- und Pflanzenarten kann auf Grund der Lage in einem schon von Bebauung geprägten und vorbelasteten bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzten Umfeld weitgehend ausgeschlossen werden; auch die untere Naturschutzbehörde hat keine diesbezüglichen Bedenken geäußert.

Auswirkungen

Ökologisch geringwertige, aktuell landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen gehen verloren, im Bereich von SO 2 wird der Verlust des Gehölzbestandes durch die Planung in Kauf genommen. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung und die zu erwartende gärtnerische Nutzung der Freiflächen um Wohngebäude und im Bereich Kindertagesstätte (SO 3) dürften dies aber ein Stück weit ausgleichen. Auf die in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotope und Ökokatasterflächen wird das geplante Baugebiet auf Grund der räumlichen Distanz und wegen der abschirmenden bestehenden Siedlungsflächen keine Auswirkungen haben.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es ist von geringen, im Bereich von SO 2 von mittleren Beeinträchtigungen des Schutzgutes auszugehen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Planungsgebiet selbst ist landschaftsästhetisch weitgehend reizfrei, Teil eines strukturarmen Offenlandbereiches im unmittelbaren Siedlungsanschluss. Der landschaftsästhetische Bezugsraum ist durch den unmittelbaren Siedlungsanschluss im

Norden und die Ortslage von Sontheim 350 m südlich auf den Osten und den Westen beschränkt, nach Westen strukturarm, aber nach Osten ins Zusamtal durchaus reizvoll.

Das Gebiet ist aus landschaftsästhetischer Sicht als mittel bis wenig empfindlich einzustufen.

Auswirkungen

Die geplante Bebauung wird auf Grund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung nur wenig Fernwirkung entwickeln. In den grünordnerischen Festsetzungen ist außerdem für die neu entstehenden Ortsränder im Osten und Süden eine Ortsrandeingrünung mit Strauchhecken und eingestreuten Großgehölzen vorgesehen, was die zusätzlichen Gebäudekörper gut in die Landschaft einbinden wird. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden weitgehend ausgeglichen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind in der Zusammenschau allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft anzunehmen.

3.7 Schutzgut Mensch

Beschreibung

SO 1 weist im Bestand keine Erholungseignung auf und wird nicht verändert, ebenso wie SO 2, das öffentlich nicht zugänglich ist und bleibt. Die Ackerfläche selbst konnte bisher ebenfalls nicht für Erholungszwecke genutzt werden. Die das Areal umgebenden Wege haben, z.T. wirklich schöne Blickbeziehungen in das relativ, strukturreiche Schmuttertal und weisen zusammen mit ihrer Siedlungsnähe zum jetzigen Zeitpunkt praktisch eine Erholungseignung für die örtliche Bevölkerung auf.

Auswirkungen

Die umgebenden als Spazierwege nutzbaren Wege bleiben incl. der Sichtbeziehungen ins Schmuttertal vollständig erhalten. Die fußläufige Anbindung des (alten und neuen) Siedlungsbereichs an die freie Landschaft bleibt, die Umgebung für die Erholung der örtlichen Bevölkerung ist weiter nutzbar. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung wird in einigen Jahren dem Spaziergänger willkommenen Schatten bieten.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

3.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet und seiner näheren Umgebung nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen Denkmalkomplexe befinden sich um die Kirche St. Martin in Zusamaltheim (etwa 300 m nördlich) und um die Kirche St. Stephanus in Sontheim (ca. 500 m südlich), beide mitten in den jeweiligen Ortslagen.

Auswirkungen

In keines der bekannten Denkmale wird eingegriffen. Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

(Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Negative Umweltauswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

3.9 Wechselwirkungen

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

4 Nullvariante/Alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings könnte dann der örtliche Bedarf an Wohnraum, Gewerbe- und Gemeinwohlfächen vorerst nicht gedeckt werden, was mittelfristig zur Bevölkerungsabwanderung führen und damit der Regionalplanung und dem LEP explizit zuwiderlaufen würde. Auch würden die negativen Auswirkungen intensiver Landwirtschaft fortbestehen.

Der vorgesehene Standort erfüllt die folgenden Eignungskriterien:

- gute Anbindung an die bestehenden Versorgungseinrichtungen
- gute Anbindung an die bestehende städtebauliche Struktur
- relativ geringe Umweltauswirkungen
- gute Verkehrsanbindung

Das Areal ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche für die Landwirtschaft kategorisiert ist, weshalb der FNP im Parallelverfahren geändert wird. Auf Ebene FNP erfolgt auch die Prüfung auf Planungsalternativen.

5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden

In der Satzung 7 wird die Möglichkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen begrenzt.

Schutzgut Fläche

In der Satzung 2.1 wird als Art der baulichen Nutzung ein urbanes Gebiet ausgewiesen, was eine kompakte, nutzungsflexible und damit flächensparende Bebauung ermöglicht.

Schutzgut Wasser

In der Satzung 12 sind umfangreiche Maßnahmen zum Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und zum Niederschlagswassermanagement festgesetzt.

Die Hinweise 1 und 2 enthalten ausführliche Informationen zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima/ Luft

Die in Satzung 11 festgesetzte Ein- und Durchgrünung des Planungsgebietes fördert die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Baugebiet.

Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Satzung 11 legt grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes fest.

Schutzgut Landschaft

In Satzung 9 werden oberirdische Leitungen ausgeschlossen.

Die in Satzung 11.1 festgesetzten Eingrünungen im Osten und Süden tragen zur landschaftlichen Einbindung und Aufwertung bei.

Schutzgut Mensch

Die in Satzung 11 festgesetzte Ein- und Durchgrünung des Baugebietes fördern die Erholungsfunktion des Areals auch für Anwohner der benachbarten Ortslage.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler, aufgefunden werden, sind unter Hinweise 3 ausführliche Informationen zum fachgerechten Umgang mit dem Schutzgut aufgeführt.

6 Kompensationsmaßnahmen

6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Die Gemeinde Zusamaltheim wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr in der aktuellen Fassung von 2021.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs ergibt sich wie folgt:

Bestand

BNT	Be- deu- tung	Wertp./ m²	Fläche in m²	Beeintr.- F.	Plan.- Faktor	Wert- punkte
A11 Intensivacker	gering	2	8.445	0,8	0	13.512
A11 Intensivacker	gering	2	2.600	0,6	0	3.120
X11 Dorfgebiet	gering	2	1.985	0,6	0	2.382
V11 Verkehrsflächen ver- siegelt	keine	0	405	0,8	0	0
V11 Verkehrsflächen ver- siegelt	keine	0	25	0	0	0
V32 Verkehrsflächen be- festigt	gering	1	1.985	0	0	0
V51 Verkehrsbegleitgrün, junge Ausprägung	gering	3	55	0,8	0	132
Kompensationsbedarf		m²	15.500			19.146

Zur Erläuterung: In Fl.-Nr. 165/ SO1 wird durch den BP nicht eingegriffen, lediglich der Bestand gesichert; daher wird als Beeinträchtigungsfaktor 0,0 angesetzt. Mangels Eingriff nicht gerechnet wird auch der Bereich des Sichtdreiecks. Die übrigen Flächen werden mit einem Beeinträchtigungsfaktor gem. GRZ gerechnet. Da keine überdurchschnittlichen grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen sind, entfällt der Planungsfaktor.

Zur Lage der einzelnen Flächen sei auf den Planteil verwiesen.

6.2 Kompensationskonzept

Der Kompensationsbedarf von 19.146 WP wird durch einen Kompensationsumfang in Höhe von 19.150 WP auf Fl.-Nr. 1278 (TF) Gemarkung Zusamaltheim umgesetzt:

Fl.-Nr. 1278 TF Gemarkung Zusamaltheim
Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G11	Intensivgrünland	3	3.830	11.490
Summe			3.830	11.490

Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	3.830	30.640
Summe			3.830	30.640

Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)

19.150

Zur Erläuterung: Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, auch wirkt der auf Grund der geringeren Schnitzzahl insgesamt höhere Vegetationsbestand klimatisch ausgleichend. Der reiche Blühaspekt der artenreichen, gut einsehbaren Wiese hat positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

Zu Details sei auf den Pflege- und Entwicklungsplan verwiesen.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Bebauungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Sondergebiet verschiedener Zweckbestimmungen und als Urbanes Gebiet ausgewiesene Baugebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurden ein bestehender Parkplatz, eine mit betrieblichen Gebäuden bestandene Fläche und ein Intensivacker am Südrand der Ortslage von Zusamaltheim gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch Ein- und Durchgrünung, Vorgaben zum Niederschlagswassermanagement und die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle faßt die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	hoch (3)
Fläche	mittel (2)
Wasser	mittel (2)
Klima/ Luft	gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	gering (1), im Bereich von SO 2 mittel (2)
Landschaft	gering (1)
Mensch	keine (0)
Kultur- und Sachgüter	keine (0)

Da das Areal im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft kategorisiert ist, erfolgt im Parallelverfahren eine Änderung des FNP, bei der auch die Suche nach Planungsalternativen dokumentiert wird.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsbedarf von 19.146 Wertpunkten. Die Abgeltung dieser Wertpunkte erfolgt durch die Anlage einer Kompensationsfläche mit einem Kompensationsumfang von 19.150 WP auf Fl.-Nr. 1278 (TF), Gemarkung Zusamaltheim. Dort wird eine bestehende Intensivwiese (Biotop- und Nutzungstyp G11 Intensivwiese) extensiviert (Entwicklungsziel G212 mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland).

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Bebauungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.