

Gemeinde Zusamaltheim



8. Änderung zum Flächennutzungsplan im Bereich des Sondergebietes ‚Kindertagesstätte‘ und des Urbanen Gebietes

Umweltbericht

in der Fassung vom 20.07.2026

Auftragnehmer: orb-bauconsult
Langwiesweg 2
86690 Mertingen

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung.....	2
1.1 Kurzdarstellung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung.....	2
1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Aussagen	2
2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	3
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
4 Nullvariante/alternative Planungsmöglichkeiten	6
5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	6
6 Allgemein verständliche Zusammenfassung	6

1 Einleitung

Der Gemeinderat Zusamaltheim hat die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes im Gebiet des Bebauungsplanes „Kindertagesstätte Zusamaltheim“ am __. __. 2024 beschlossen.

Damit der B-Plan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. BP-Aufstellung und FNP-Änderung erfolgen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren neben der eigentlichen Begründung einen Umweltbericht beizulegen. In diesem werden die für 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 Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele der Flächennutzungsplanänderung

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

Die hier gegenständliche zugehörige 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Zusamaltheim sieht die Umwidmung einer bisher als Fläche für die Landwirtschaft typisierten Fläche vor. Der Geltungsbereich teilt sich in zwei Bereiche, Sondergebiet (SO) ‚Kindertagesstätte‘ mit angrenzenden Ergänzungsflächen und gemischte Bauflächen (M), die als Urbanes Gebiet weiterentwickelt werden sollen. Die Sonderbauflächen sollen dabei künftig zur Weiterentwicklung ergänzender kommunaler Nutzungen zur Verfügung stehen.

1.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Aussagen

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, wie 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. Das Landesentwicklungsprogramm Bayern und der Regionalplan Region 9 Augsburg sind zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor; der Regionalplan ordnet das Planungsgebiet dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 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.

2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bestandsdarstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen (keine = 0, gering = 1, mittel = 2, hoch = 3) unterschieden.

Der genaue Grundwasserstand ist nicht bekannt.

In der Flächennutzungsplanung als vorbereitender Bauleitplanung besteht auf Grund fehlender Detailschärfe per definitionem nicht die Möglichkeit einer exakten Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung. Die von der Gemeinde praktizierte Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021) ergibt durch ihr ausgeklügeltes Verfahren für die verbindliche Bauleitplanung zwar sehr exakte und nachvollziehbare Berechnungsergebnisse, verschließt sich der vorbereitenden Bauleitplanung aber weitgehend. Für den Ausgleichsbedarf ist hier allenfalls analog zu den Umweltauswirkungen aus deren Zahlenwerten eine durchschnittliche Erheblichkeitsstufe abzuschätzen, wobei für naturschutzfachlichen Ausgleich nachvollziehbarerweise nur die Schutzgüter 1 bis 5 betrachtet werden. Es ergeben sich die folgenden Erheblichkeitsstufen des Kompensationsbedarfs:

0,00 – 1,50 = gering, 1,51 bis 2,50 = mittel, 2,51 bis 3,00 = hoch

Der Kompensationsumfang, also die dann letztendlich benötigte Fläche, läßt sich nach dem aktuellen Leitfaden auf der hier gegenständlichen Planungsebene gar nicht abschätzen.

Weitere technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

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

SO Sondergebiet „Kindertagesstätte“ mit Ergänzungsflächen auf den Flurstücken 161 (TF), 162 (TF), 162/1 (TF), 164, 165 (TF) und M gemischte Baufläche (Entwicklung MU) auf den Flurstücken 161 (TF), 162 (TF), 165 (TF), 166 (TF), alle Gemarkung Zusamaltheim			
betroffene Schutzgüter	wesentliche Beeinträchtigungen	Erheblichk.	Hinweise für die weitere Planung
1 Boden: Pararendzina aus Carbonatschluff (Löß) Ackerzahl 61 – 75, Standortpotential Vegetation regional bedeutsam, Retentionsvermögen Niederschlag gut, Rückhaltevermögen wasserlös. Stoffe/ Schwermetalle/ Säuren sehr gut, natürl. Ertragsfähigkeit gut, Archivfunktion sehr gut, Erosionsanfälligkeit hoch bis sehr hoch	mittlere bis hohe Beeinträchtigung des bodenschutzfachlich hochwertigen gewachsenen und belebten Bodenprofils durch Fundamente der Bauwerke und Versiegelung	mittel (2) bis hoch (3)	besondere Untersuchungserfordernisse: auf Ebene BP Untersuchung Verkehrslärm-Immission Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen: Eingrünung planerische Vorgaben: Naturpark Augsburg Westliche Wälder voraussichtlicher Kompensationsbedarf: Erheblichkeit für Schg. 1 bis 6: 1,6 = mittel
2 Fläche: aktuell bebaute oder intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet Fläche	Flächen werden insbesondere im MU sehr flexibel und konzentriert und damit flächensparend nutzbar, Versiegelung nimmt in der Fläche stark zu. Mechanische und chemische Flächenbelastung durch Intensivlandwirtschaft entfallen.	mittel (2)	
3 Wasser: (UmweltAtlas des Bayerischen Landesamt für Umwelt - LfU) tertiäre Grundwasserleiter im Untersuchungsgebiet zwischen etwa 420 und 430 mNN, 700 m südöstlich Zusam, 400 m südwestlich Gabach mit kleinen Tümpeln	Durch Bauphase Gefahr von Eintrag wassergefährdender Substanzen ins GW, durch Kuppenlage kein wilder Oberflächenabfluß bei Starkregen. Grundwasserneubildung deutlich eingeschränkt. Chemische Grundwasserbelastung durch Intensivlandwirtschaft entfällt.	mittel (2)	
4 Klima/ Luft: Flächen sind relief- und nutzungsbedingt (Kuppenlage mit Luftabfluß von Ortslage weg, Ackernutzung und Bebauung) an der Kaltluftentstehung kaum beteiligt, Frischluftschneisen sind nicht betroffen.	Zeitlich begrenzte Verschlechterung der Luftqualität durch Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit. Kaltluftentstehung beeinträchtigt, aber ohnehin auf niedrigem Niveau. Milderung mittels Durchgrünung.	gering (1)	

5 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt: gewerbliche Ortslage, z.T. mit Gehölzgruppen, und landwirtschaftliche Intensivnutzung, keine betroffenen Schutzgebiete oder Biotope, geringes Artenschutzpotential, saP ergab Beeinträchtigungen von Feldlerche, Wiesenschafstelze, Kiebitz und Wechselkröte.	Verlust geringwertiger, vereinzelt mittelwertiger Biotope, durch Eingrünung abgemildert/ ausgeglichen. Von durch das Vorhaben ausgelösten artenschutzrechtlichen ist nicht auszugehen.	gering (1)	
6 Landschaft: gewerbliche Ortslage, z.T. mit Gehölzgruppen, und strukturfreie landwirtschaftliche Intensivnutzung, durch Ortslagen von Zusamaltheim und Sontheim eingeschränkte Fernwirkung	Leichte Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, die durch Eingrünung gemildert wird.	gering (1)	
7 Mensch: keine Erholungseignung im Gebiet selbst, Umgebung (Schmuttertal) z.T. gute Erholungseignung	Keine weitere Beeinträchtigung der Erholungseignung, Spazierwege und Blickbeziehung ins Schmuttertal bleiben erhalten.	keine (0)	
8 Kultur- und Sachgüter: Kultur- und Sachgüter im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht bekannt	Keine bekannten. Umgang mit Zufallsfunden ist auf Ebene B-Plan zu regeln.	keine (0)	
Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.			

4 Nullvariante/alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Ansiedlung der Kindertagesstätte anderorts im Gemeindegebiet wurde geprüft, aber aufgrund ungeeigneter Standorte verworfen. Ausschlaggebend für den Standort sind die Nähe zu bestehenden Einrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, Mehrzweckhalle und Gemeindehaus, deren Synergieeffekte an keiner anderen Stelle zu erzielen wären, und die Flächenpotentiale für eine etwaige Weiterentwicklung. Als künftige Nutzungen dieses Gebietes ist z.B. eine Ganztagschule denkbar, die die jetzt geplanten Nutzungen ergänzen kann, oder auch Flächen für eine kommunale Energieversorgung oder einen Bauhof.

In der Nullvariante blieben die beschriebenen Potentiale ungenutzt.

5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

In der Regel ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplans nicht möglich, da er als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug angelegt ist und somit keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann. Das Monitoring wird in die nachgeordneten Planungsebenen zu integrieren sein.

6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Zusamalthem plant im Parallelverfahren zu einem entsprechenden Bebauungsplan die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Dabei sollen am südlichen Rand der Ortslage von Zusamalthem auf ca. 1,5 ha ein Sondergebiet für kommunale Nutzungen und ein Mischgebiet mit Entwicklungsziel Urbanes Mischgebiet ausgewiesen werden.

Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden nicht ausgelöst. Schutzgüter sind im Durchschnitt mittel betroffen.

Durch Eingrünungsmaßnahmen werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Kompensationsbedarf wird in der verbindlichen Bauleitplanung in voraussichtlich mittlerer Erheblichkeit entstehen.

Ein Monitoring ist auf dieser Planungsebene nicht möglich.