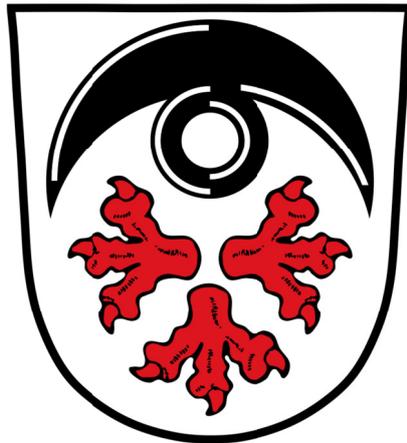


Markt Jettingen- Scheppach



Bebauungsplan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ mit Änderung des Flächennutzungsplans

„Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“

Marktgemeinde Jettingen-Scheppach
Hauptstraße 55
89343 Jettingen-Scheppach

Umweltbericht

**gem. § 2 u. §§ 2 a und 4 c BauGB
sowie E/A-Bilanzierung**

Entwurf
in der Fassung vom 31. März 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung / Beschreibung der Planung	3
1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans	3
1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Alternativen.....	4
1.2.1 Untersuchung von Alternativen im Gemeindegebiet.....	4
1.2.2 Alternativen auf dem Bebauungsplanareal.....	6
2. Methodik der Umweltprüfung	7
2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	7
2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden	7
2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	8
2.4 Fachgesetze (in den jeweils gültigen Fassungen).....	8
2.5 Fachplanungen / Umweltziele.....	9
3. Beschreibung der Wirkfaktoren	13
3.1 Hinweis zur Bewertung der Wirkfaktoren	13
3.2 Mögliche projektbedingte Wirkfaktoren	13
3.3 Flächenbilanzierung der unterschiedlichen Nutzungstypen	14
3.4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	14
4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	20
4.1 Schutzgut Mensch, Immissionen - Emissionen.....	20
4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	22
4.3 Schutzgut Boden/Fläche	23
4.4 Schutzgut Wasser	24
4.5 Schutzgut Klima/Luft	25
4.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild.....	25
4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
4.8 Wechselwirkungen	26
4.9 Zusammenfassende Bewertung / Kumulierungswirkung.....	26
5. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, einschließlich Betrachtung der Nullvariante.....	27
5.1 Entwicklung der Schutzgüter ohne Planungsmaßnahmen.....	27
5.2 Entwicklung der Schutzgüter nach Bebauungsaufstellung.....	28
5.2.1 Schutzgut Mensch / Immissionen/Emissionen.....	28
5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	29
5.2.3 Schutzgut Boden/Fläche	30
5.2.4 Schutzgut Wasser	32
5.2.5 Schutzgut Klima/Luft.....	33
5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild.....	33
5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	34
5.3 Zusammenfassung der Wirkintensitäten.....	34
5.4 Wechselwirkungen / Kumulierungswirkungen.....	35
6. Vermeidungsmaßnahmen.....	36
7. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen.....	37
7.1 Grünordnerische Inhalte	37
7.2 Grünordnerische Festsetzungen.....	38
7.2.1 Erhalt von Gehölzen gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB.....	38
7.2.2 Pflanzung von Gehölzen gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB / naturnahe Hecke zur Gebieteingrünung.....	38
7.2.3 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Baugebiets gemäß § 9 (1) 20 BauGB	38
8. E/A-Bilanzierung	39
8.1 Ermitteln des Ausgleichsbedarfs	39
8.2 Ausgleichsmaßnahmen	40
8.2.1 Hinweise und Festsetzungen zur Herstellung der Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Teil d. Flurnummern 1056, Gemk. Markt Jettingen - Scheppach)	41
9. Monitoring.....	43
10. Zusammenfassung / gutachterliche Empfehlungen.....	44
11. Literaturverzeichnis / Mündliche Überlieferung.....	46
12. Tabellen-, Abbildungsverzeichnis.....	48

1. Einleitung / Beschreibung der Planung

1.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplans

Der Markt Jettingen - Scheppach beabsichtigt mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung" eine weitere Fläche für Wohnbebauung bereit zu stellen. Stellplätze für Fahrzeuge sind hierbei auf den Grundstücken zu ermöglichen.

Das Plangebiet befindet sich auf einem Teil der Flurnummer 1056 Gmk. Markt Jettingen – Scheppach.

Mit einbezogen in den räumlichen Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans ist ein bereits bebautes Grundstück mit Bestandsschutz (Flurnummer 1039, Gmk. Scheppach). Diese Areal ist derzeit in keinen Bebauungsplan einbezogen. Entwicklungen auf dem Grundstück sollen durch den hier zu betrachtenden Bebauungsplan kommunal sinnvoll gesteuert werden können.

Auf zwei gegenüber des Plangebiets, südlich der Allerheiligenstraße befindlichen Flurstücken, sieht der Bebauungsplan „Alleheiligenstraße“ (Nr. 144-7171-005-00), vom 10.04.97, ebenfalls Wohnbauflächen vor. In Kombination mit den hier neu geplanten Wohnbauflächen des Antrags, stellen sie hier den abschließenden Ortsrand Scheppachs dar.

Im derzeit rechtskräftigen FNP ist die Fläche weitestgehend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Die aktuelle Nutzung entspricht dem und ist weitestgehend als intensiv genutztes Grünland anzusprechen. Südlich befindet sich, im Verlauf der Allerheiligenstraße, eine begleitende Gehölzgruppe entlang der Böschung. Dem Feldweg durch das geplante Wohngebiet folgend befindet sich ebenfalls eine Böschung. Die südlich gelegene Böschung ist samt Bewuchs voll umfänglich zu erhalten. Auch die den Feldweg begleitende Böschung ist als Gras-Krautbestand bestmöglich zu erhalten. Veränderungen sind nur im Bereich der privaten Zuwegung zur landwirtschaftlichen Fläche, auf Wegesbreite, vorzusehen.

Mit der beidseitigen Bebauung der Grundstücke entlang der Allerheiligenstraße geht eine nachhaltige und aus Sicht der Ökologie geforderte maximale Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur einher. Sämtliche Sparten sind aktuell im Bereich der geplanten Bauflächen vorhanden und sind lediglich noch anzuschließen.

Aufgrund abweichender Nutzungen ist der Bebauungsplan aus der Änderung und Anpassung des Flächennutzungsplans zu entwickeln.

Die hier betrachteten umweltrelevanten Aspekte werden somit gemeindegebietsweit betrachtend für die Änderung des Flächennutzungsplans, als auch konkretisierend für die Aufstellung des Bebauungsplanes behandelt.

1.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten/Alternativen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans sind gemeindegebietsweit verschiedene Flächen zur Wohnbebauung, sowie auf dem Geltungsbereich des Bebauungsplans unterschiedliche Planungsansätze gegeneinander abzuwägen und zu bewerten.

1.2.1 Untersuchung von Alternativen im Gemeindegebiet

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans sind gemeindegebietsweite Untersuchungen zu geeigneten Standorten der verschieden benötigten Nutzungen regelgemäß abzu prüfen.

	Städtebau-liche Einfügung in die Landschaft	Empfindlich-keit gegen-über Umwelt-gefahren (wassersensibler Bereich)	Bodenaufbau/ Aktuelle Nutzung	Einfache Erschließung / vorhandene Infrastruktur	Immissionen	Bewer-tung
Vorge-sehe-nes Plan-gebiet; Teile d. Flur-nummer 1056 Gmk. Schep-pach	- Anbindung und Ergänzung des Ortsrandes; mit Eingrünung zu mindern; gem. FNP sind südlich der Allerheiligen-straße Wohnbauflächen vor-gesehen, die in Kombination mit der Vor-habensfläche den letztendli-chen Ortsrand-abschluß dar-stellen.	+ außerhalb wassersensib-ler Bereiche	0 Lehm, umgelagert, pleistozän bis holozän; aktuell intensiv genutztes Grünland	++ ortsnah vorhandene Anschluss-möglichkeit an vorhandene Infrastruktur; Straßennetz bis zum Anschluss-punkt ausgebaut und vollständig vorhanden; nahe liegender Anschluss ans Straßennetz	0 im Rahmen der vorhandenen, meist landwirtschaftli-chen Nut-zungen im Umfeld	++
Teile d. Flur-nummer 1040/1 sowie Flurnr. 1040 Gmk. Schep-pach	-- ungünstige Ausweitung des Ortsran-des in noch freie Land-schaft; aufgrund erhöhter Lage mit Eingrünung nur bedingt zu mindern	+ außerhalb wassersensib-ler Bereiche	0 Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän; aktuell intensiv genutztes Grünland	+ vorhandene Infrastruktur im Umfeld; Wegean-schluß teilweise vorhanden/ Flurwege	0 im Rahmen der vorhandenen, meist landwirtschaftli-chen Nut-zungen im Umfeld	0
(Teile d.) Flur-nummer 1032, 1032/2, 1033, 1034, 1035, 1035/1, 1036 Gmk. Schep-pach	-- Flurnr. 1032, 1032/2 – Ausbildung des Ortsrandes (aufgrund Topographie und Biotop-eigenschaften sehr ungeeignet) ansonsten ungünstige Ausweitung des Ortsran-des in noch freie Land-schaft;	+ außerhalb wassersensib-ler Bereiche	--- Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän; aktuell intensiv genutztes Grünland bzw. naturschutz-fachlich hochwertige steile Böschung mit Gras-Krautbewuchs sowie Sträuchern; sehr starke Erdbewegun-gen/Sicherun-gen im Bebauungsfall notwendig	+ vorhandene Infrastruktur im Umfeld; Wegean-schluß teilweise vorhanden	0 im Rahmen der vorhandenen, meist landwirtschaftli-chen Nut-zungen im Umfeld	---

Teile d. Flurnummer 526, 527 Gmk. Scheppach	++ Anbindung an Wohnbaugebiet gegeben; Richtung Westen Abschirmung durch Bahndamm	- wassersensibler Bereich,	-- Niedermoortorf mit Alm- bis Kalktuff-Einlagerungen; aktuell als Ackerland genutzt	++ vorhandene Infrastruktur Straßennetz bis zum Anschlusspunkt ausgebaut und vollständig vorhanden	- Immissionsbelastung durch angrenzende Bahntrasse	0
--	---	--------------------------------------	--	--	--	----------

Tabelle 1: Bewertungsmatrix Alternativenprüfung

Gemäß aufgeführter Bewertungsmatrix im Rahmen der angestrebten Änderung des Flächennutzungsplans sowie der darauf folgenden Ausweisung des Wohnbaugebiets, entfielen für das Vorhabensgebiet die meisten Punkte.

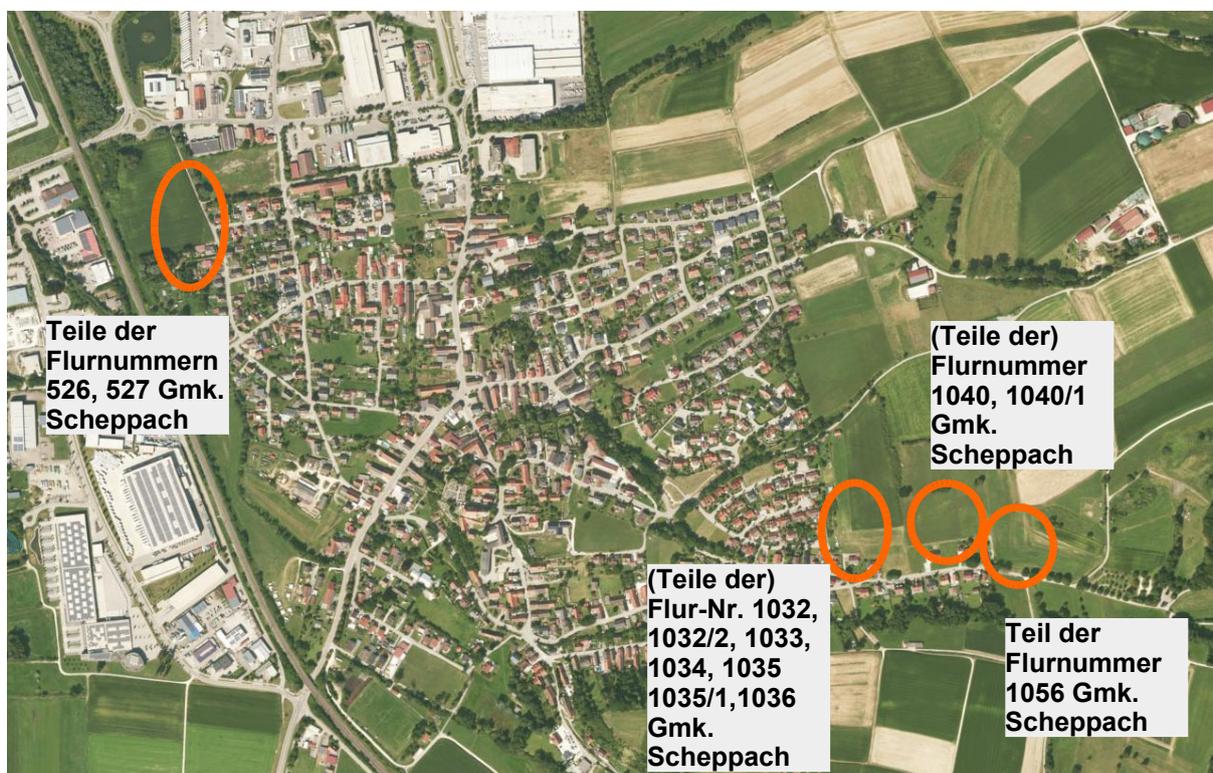


Abbildung 1: Alternativensuche (Bild- und Datenquelle: 2024 BayernAtlas; <https://atlas.bayern.de/>)

1.2.2 Alternativen auf dem Bebauungsplanareal

Der Markt Jettingen - Scheppach möchte mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ neue Wohnbauflächen ausweisen.

Den südlichen Abschluss des Geltungsbereichs auf Flurnummer 1056 stellt eine Gehölzgruppe mit einigen Großbäumen dar. Der Bestand stockt auf bzw. oberhalb einer Böschung zur Allerheiligenstraße hin. Der gesamte Bestand samt Böschung ist zu erhalten.

Zufahrten zu und durch das Plangebiet existieren zumindest als Flurwege bereits. Der nördlich gelegene Anwandweg zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist neu zu errichten. Dabei ist die vorhandene Böschung lediglich im Bereich der neu zu schaffenden Zufahrt zu verändern.

Weitergehende Maßnahmen an der Böschung sind unzulässig.

Insgesamt ist Lage und Umgriff der Zufahrten im Vorhabensgebiet gut positioniert.

Die Gebäudekubaturen sind so zu gestalten, dass sie sich am vorhandenen und ortstypischen Bild orientieren.

Die Baufelder sind auf den Bauarealen in den Bereichen angedacht, in denen die schwächsten Gefälle vorliegen. Diese stellen für das Areal die Bereiche mit den geringst notwendigen Bodenbewegungen im Rahmen der Baumaßnahmen dar. Eine Verschiebung der Lage brächte keine Verbesserung.

Mit Blick auf eine optimale Einbindung des Areals in die Landschaft, ist auf bestmögliche Eingrünung der Grenzbereiche zu achten. Dabei sind 2-3-reihige Hecken aus gebietseigenen Gehölzen zu pflanzen und langfristig zu erhalten.

Darüber hinaus denkbare alternative, grundsätzliche Vorgaben zur Gestaltungen des rel. kleinen Areals, werden an dieser Stelle nicht gesehen.

2. Methodik der Umweltprüfung

2.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Als maßgeblicher Untersuchungsraum gilt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“. Nichtsdestotrotz finden Wechselwirkungen durch das Vorhaben von bzw. auf die Fläche Beachtung. Dies kommt z.B. bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung verschiedener Tierarten zum Tragen. Somit werden relevant vorhandene bzw. zukünftige Wechselwirkungen der Umweltbelange untersucht.

2.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß der gesetzlichen Vorgaben des §2 (4) BauGB. Als geeignete Untersuchungsmethode wird zunächst die Bilanzierung der festgesetzten Flächennutzungen gegenüber dem Bestand angesehen. Hieraus wird als 1. Schritt der Analyse deutlich, inwieweit es zu nachteiligen Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter kommt. In weiteren Analyseschritten erfolgt eine naturschutzfachliche Bewertung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Veränderungen.

Mit Blick auf den speziellen Artenschutz sind, aufgrund vorhandener Flächeneigenschaften und -strukturen sowie der Art des Vorhabens, Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG auslösende Auswirkungen durch den aufzustellenden Bebauungsplan abzuklären. Dieser Punkt wird im Rahmen einer Kurzbewertung abgehandelt.

Unabhängig der Auswirkungen auf streng geschützte Arten werden flankierende Maßnahmen zum Artenschutz festgesetzt. Erläuterungen hierzu folgen in weiteren Abschnitten des Berichts sowie Festsetzungen im GOP bzw. B-Plan.

Die methodische Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch das Projekt erfolgt im Regelfall verbal argumentativ.

2.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Bestandsaufnahme des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft wird angesichts des begrenzten Wissens über die komplexen Wirkungsbeziehungen zwischen den Schutzgütern notgedrungen unvollständig sein.

Vertiefende Gutachten liegen zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vor.

Insgesamt wurde versucht, die Empfindlichkeiten so zu bewerten, dass nicht vom theoretisch ungünstigsten Fall ausgegangen wurde, sondern von den unter realistischen Bedingungen denkbaren Umweltauswirkungen.

Angaben zu den verwendeten Unterlagen, Plänen sowie weiterer Daten erfolgten jeweils zeitnah an entsprechender Stelle.

2.4 Fachgesetze (in den jeweils gültigen Fassungen)

Auf die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird insbesondere in §1 Abs. 6 Nr. 7 **BauGB** hingewiesen. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz erfolgen in §1a BauGB. Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß §2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dem Entwurf beizufügen.

Die Belange von Natur und Landschaft werden durch die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (**BNatSchG**) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (**BayNatSchG**) geregelt und bei der Planung berücksichtigt. Zum Schutz von Flora und Fauna ist darüber hinaus ggf. die Bundesartenschutzverordnung – BArtSchV zu beachten.

Zum Schutz der Gewässer und des Grundwassers ist das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (**WHG**) und das Bayerische Wassergesetz **BayWG** zu beachten.

Zum Schutz der Böden ist das Bundesbodenschutzgesetz – **BBodSchG** i.V.m. dem Bayerischen Bodenschutzgesetz – **BayBodSchG** zu beachten.

Zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräuschen, Erschütterungen und ähnlichen Vorgängen ist das Bundes-Immissionsschutzgesetz – **BImSchG** zu beachten.

2.5 Fachplanungen / Umweltziele

Als Ziele der Raumordnung lassen sich aus dem Regionalplan Donau-Iller **RP (2025)** folgende Punkte ableiten:

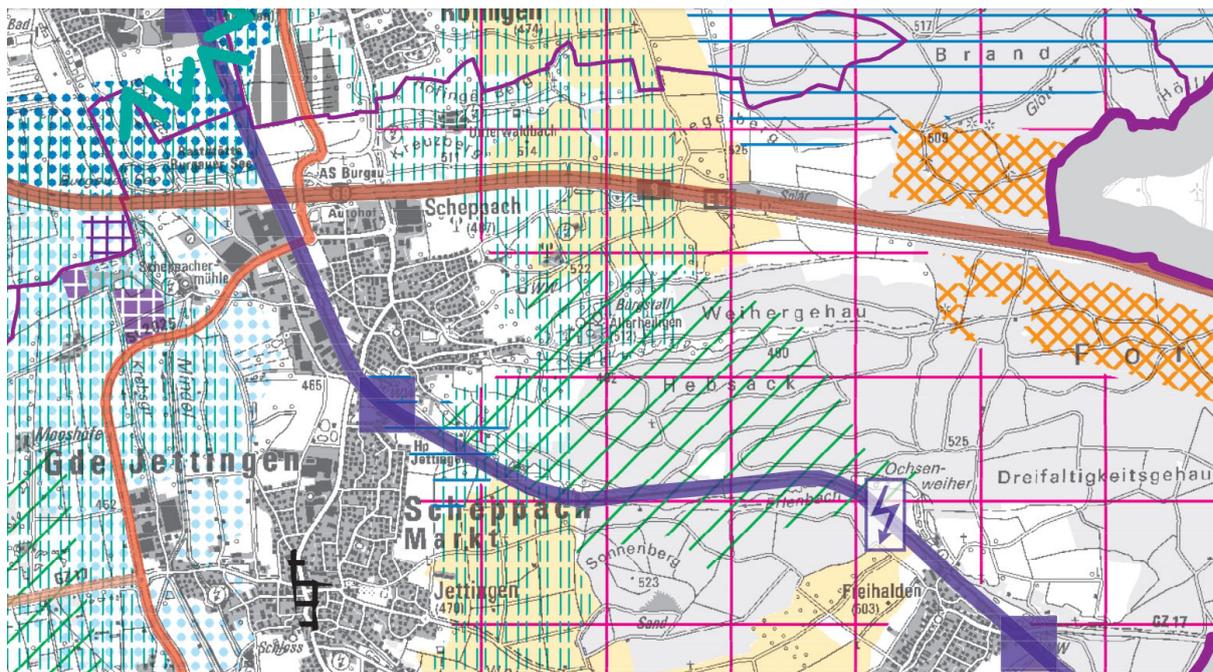
Laut Regionalplan Karte Raumnutzungskarte liegt das Gemeindegebiet des Unterzentrums Markt Jettingen - Scheppach, im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Darüber hinaus grenzt das Gemeindegebiet an den großen Verdichtungsraum Augsburg sowie die Verdichtungsräume Günzburg und Neu-Ulm an (**RP, 2025:Raumstrukturkarte**).

Gemäß Eintragung B I 1 mit dem Grundsatz G (7) der **RP, 2025:Raumnutzungskarte** des Regionalplans Donau-Iller grenzt ein Gebiet zur „Sicherung und Entwicklung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundsystems, zum Erhalt von Kulturlandschaften und zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes ...“ östlich an das Plangebiet an. Diese Eintragungen in der Raumnutzungskarte legen Räume für Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege fest. „In den Vorbehaltsgebieten für Regionalplan Donau-Iller 26 Naturschutz und Landschaftspflege soll den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungen eingeräumt werden“.

Für das Vorhaben übertragen bedeutet dies eine bestmögliche Einbindung in das Landschaftsbild.

Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auch die Eintragung B II 1 - Regionale Grünzüge mit dem Ziel Z (1) Zur Vermeidung der Entstehung einer großräumigen, bandartigen Siedlungsentwicklung. Darin sind ... „folgende regionale Grünzüge als Vorranggebiete festgelegt und in der Raumnutzungskarte dargestellt: ▪ Blautal - Ulm ▪ Illertal zwischen Memmingen und Neu-Ulm ▪ Donautal zwischen Öpfingen und Günzburg ▪ Bereich zwischen Günzburg, Burgau und Jettingen-Scheppach.

Sie besitzen folgende Funktionen: Gliederung der Siedlungsachsen, Erhalt zusammenhängender siedlungsnaher Freiräume und Erholungsflächen, Gewährleistung siedlungsklimatischer Funktionen“. Das Vorhabensgebiets grenzt an dies Fläche an. Eine weitere Ortsentwicklung in östlicher Richtung würde dem regionalplanerischen Ziel widersprechen..



REGION DONAU-ILLER

REGIONALPLAN
 RAUMNUTZUNGSKARTE

B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

B I 1 Naturschutz und Landschaftspflege

-  Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VRG) - PS B I 1 Z (5)
-  Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (VBG) - PS B I 1 G (7)

B I 2 Land- und Forstwirtschaft

-  Gebiet für Landwirtschaft (VBG) - PS B I 2.1 G (3)

B I 4 Wasservorkommen

-  Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VRG) - PS B I 4 Z (5)
-  Gebiet zur Sicherung von Wasservorkommen (VBG) - PS B I 4 G (7)

B I 5 Vorbeugender Hochwasserschutz

-  Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VRG) - PS B I 5 Z (3)
-  Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG) - PS B I 5 G (4)

B I 6 Erholung

-  Gebiet für Erholung (VRG) - PS B I 6 Z (3)
-  Gebiet für Erholung (VBG) - PS B I 6 G (5)

B II Regionale Freiraumstruktur

B II 1 Regionale Grünzüge

-  Regionaler Grünzug (VRG) - PS B II 1 Z (1)

B II 2 Grünzäsuren

-  Grünzäsur (VRG) - PS B II 2 Z (1)

Auszug aus der Legende des Regionalplans zur Karte

Abbildung 2: Regionalplan - Raumnutzungskarte (Bild- und Datenquelle: 2025 <https://www.rvdi.de/>)

In **FIN-Web (2025)** ist das Gebiet als Teil des großflächigen Naturparks NP-000006 [BAY-09] Augsburg – westliche Wälder eingetragen.

Zudem ist der südliche Gehölzbereich Teil des Landschaftsschutzgebiets LSG-00417.01 – Augsburg – Westliche Wälder. Zentraler Schutzzweck dieses Gebiets ist die Naturausstattung für die Erholung zu schützen und zu pflegen, der Allgemeinheit zugänglich zu machen, die Leistungsfähigkeit des

Naturhaushalts zu verbessern, d.h. erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verhindern, eingetretene Schäden möglichst zu beheben oder auszugleichen, den Wald zu schützen, heimische Tier- und Pflanzenarten... zu schützen, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des typischen Landschaftsbildes zu bewahren.

Im Landschaftsschutzgebiet sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder den Schutzzwecken zuwiderlaufen; das sind Handlungen, die geeignet sind, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu verringern, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten....

Auf das Plangebiet hinab dekliniert bedeutet dies, den Gehölzbestand entlang der Böschung zu schützen und zu erhalten. Ebenso ist auf eine bestmögliche Eingrünung der Baugebietsflächen zur freien Landschaft hin notwendig.

Darüber hinaus gehört das Plangebiet der Großlandschaft – Alpenvorland an. Die naturräumliche Haupteinheit gem. Ssymank ist D64 – Donau-Iller-Lech-Platten, in der Untereinheit (ABSP) 046-A „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“.

Als potentiell natürliche Vegetation ist der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald – M6a anzusprechen.

Das Ursprungsgebiet gebietseigenem Saatguts ist die Region 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze (BfN; verändert d. LfU) 6.1 – das Alpenvorland. Die ökologische Grundeinheit nach FoVH ist 15 (42).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan **FNP** des Marktes Jettingen - Scheppach ist das Plangebiet aktuell weitestgehend als „landwirtschaftliche Nutzfläche“ dargestellt und grenzt in westlicher Richtung an Wohnbebauung an. In südlicher Richtung befindet sich die Allerheiligenstraße. Weiterführend sind, auf der gegenüberliegenden Straßenseite, gemäß Bebauungsplan „Allerheiligenstraße“ Wohnbauflächen dargestellt.

Aufgrund einer grundlegenden Umwidmung der Flächennutzung hin zu einem Wohnbaugebiet ist im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplan im Vorfeld eine Anpassung des Flächennutzungsplans durchzuführen.

Gemäß **BayernATLAS (2025)** liegt das Plangebiet außerhalb wassersensibler Bereiche.

Gemäß **ABSP (2025)** sind Ziele 774-046-A Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten formuliert. **Gemäß ABSP-Karte** Ziele und Maßnahmen; 2.4 Wälder und Gehölze ist das Plangebiet Teil des Natruraums, in dem lokal bedeutsame Hecken, Gebüsche und Feldgehölze als Lebensräume und Trittsteinbiotope in der Kulturlandschaft erhalten und optimiert werden sollen.

Es soll auch die Neuanlage von Hecken, Feldgehölzen, strukturreichen Waldrändern, Säumen und Kleinstrukturen in den vorwiegend intensiv ackerbaulich genutzten Bereichen der Iller-Lech-Schotterplatten gefördert werden.



Abbildung 3: Wassersensible Bereiche (Bild- und Datenquelle: 2024 BayernAtlas; <https://atlas.bayern.de/>)

Hinweis: Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten... Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können, je nach örtlicher Situation, ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarten im Maßstab 1 : 25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden. Die Darstellung der wassersensiblen Bereiche erfolgt in einem Maßstabsbereich von ca. 1 : 9.000 bis 1 : 750.000. (BayenAtlas (2024); <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/> unter Punkt Naturgefahren).

Der **BAYERISCHE-DENKMAL-ATLAS (2025)** bleibt für den Planungsbereich ohne Aussage hinsichtlich kulturhistorischer Bodendenkmäler.

Gemäß **Energieatlas Bayern (2025)** ist der Standort grundsätzlich zur Nutzung von oberflächennaher Geothermie in Form von Wärmekollektoranlagen geeignet. Bei Erdwärmesonden bzw. Grundwasserwärmepumpen ist eine Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde angezeigt. Vertiefende Ergebnisse sind jedoch grundsätzlich im Rahmen einer ggf. erfolgenden Umsetzung vor Ort zu erheben.

3. Beschreibung der Wirkfaktoren

3.1 Hinweis zur Bewertung der Wirkfaktoren

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnbauland sowie der Aufnahme eines zwar bereits bebauten, aber nicht im Bebauungsplan „Allerheiligenstraße“ eingeschlossenen Grundstücks. Besonders mit Blick auf das teilweise auf dem Areal eingetragenen und sich im Umfeld befindlichen Landschaftsschutzgebiet mit seinen Zweckbindungen, ist in diesem Zuge eine wirksame und abschließende Ortsrandeingrünung herzustellen.

Gemäß Bebauungsplan ist für die Fläche eine GRZ von 0,3 festgesetzt, was für die Eingriffsregelung das Regelverfahren nach sich zieht. Abgesehen der zu erhaltenden Gehölzgruppe samt Bäumen entlang der Allerheiligenstraße, wird die Fläche als Grünland intensiv bewirtschaftet. Somit fällt es gemäß **LEITFADEN** (2021:37) in die Gruppe mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung gemäß Biotopwertliste. Für Flächen dieser Gruppe werden pauschal 3 WP je m² als Ausgangsqualität angesetzt (**LEITFADEN** (2021:15 Tab.)).

3.2 Mögliche projektbedingte Wirkfaktoren

(Mögliche) anlagebedingte Wirkfaktoren

- Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Bodenversiegelung
- Mögliche Beeinträchtigung von Bodenfunktionen durch Bodenumlagerungen (Aufschüttungen, Abgrabungen)
- Geringfügig erhöhte Gefährdung von Oberflächen- und Grundwassers durch Verlust oder Beeinträchtigung schützender Bodenschichten
- Geringfügig möglich erhöhter oberflächlicher Wasserabfluss und damit mögliche Erhöhung von Hochwasserspitzen durch Verminderung möglicher Versickerungs- und Verdunstungsflächen
- Geringfügige Verminderung der klimatischen Ausgleichsfunktionen durch erhöhte Wärmerückstrahlung und Verminderung der klimahygienischen Ausgleichsfunktionen
- Verlust oder Beeinträchtigung bestehender Vegetationsstrukturen (Grünflächen)

Mögliche baubedingte Wirkfaktoren:

- Beeinträchtigung des Umfelds durch Immissionen und Baustellenverkehr und Betrieb

Mögliche nutzungsbedingte Wirkfaktoren:

- Sehr geringfügige Zunahme der Immissionen durch erhöhte Verkehrsfrequenz und Nutzung der Bauflächen durch Bewohner (Geräusche etc.)

3.3 Flächenbilanzierung der unterschiedlichen Nutzungstypen

Die Bilanzierung erfolgt für den hier tatsächlich betroffenen, abgegrenzten Bereich mit der Zwecknutzung „WA“ samt umfassender Ortsrandeingrünung.

Wohnbaufläche mit Freianlagen (WA; ausgleichspflichtig)	1.911 m ²	(34,5 %)
Wohnbaufläche mit Freianlagen (WA; nicht ausgleichspflichtig)	1.115 m ²	(20,1 %)
Privater Anwandweg / neu (ausgleichspflichtig)	313 m ²	(5,6 %)
Privater Anwanrweg/weitg. Feldweg (Bestand; nicht ausglei.)	412 m ²	(7,4 %)
Allerheiligenstraße (Bestand; nicht ausgleichspflichtig)	369 m ²	(6,7 %)
Mulden / Rigole (ausgleichspflichtig)	106 m ²	(1,9 %)
Heckenbereich (öffentliche Grünfläche; Gehölzbestand)	502 m ²	(9,0%)
Heckenbereich (Ortsrandeingrünung)	819 m ²	(14,8 %)
<hr/>		
Gesamtfläche	5.547 m ²	(100 %)

3.4 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ schließt eine bereits bebaute Fläche samt bestehender Flurwege sowie eine derzeit überwiegend als intensives Grünland genutzte Fläche, mit naturnahem Gehölzaufwuchs im südlichen Randbereich, ein.

Der Gehölzaufwuchs mit Altbäumen ist Teil des Landschaftsschutzgebiets (LSG) „Augsburg – Westliche Wälder“ (NP-00006). Die restlichen Flächenbereiche befinden sich außerhalb des LSG.

Durch Abschichtung relevanter Arten des Naturraums, unter Einbezug der örtlichen Situation, sind artenschutzrechtliche Wechselwirkungen zu folgenden Arten potenziell denkbar:

- evtl. Brutvögel im Gehölzbestand
- evtl. Greifvögel wie Mäusebussard oder Rotmilan (ggf. Teil des Jagdgebiets; Horst von größeren Vögeln befinden sich nicht in den Bäumen)
- evtl. Fledermäuse (Jagdgebiet; pot. Quartiereignung in Altbäumen)
- evtl. Zauneidechsen (steile Böschungsbereiche; zumindest pot. Teilhabitat)

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ ist zur Abhandlung des Artenschutzes im Hinblick auf mögliche artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eine Relevanzprüfung erforderlich. Die vorliegende Relevanzprüfung wird daher in Form eines Kurzbeitrags Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erarbeitet. Dies stellt keinen vollständigen Fachbeitrag Artenschutz dar, sondern dient der Abschätzung potenziell vorkommender Tierarten und ggf. deren Gefährdung durch die Planung.

Beschreibung der Ausgangssituation:

Das in unterschiedlichen Gefällen geneigte und als intensives Grünland genutzte Gelände grenzt in westlicher Richtung an die bestehende Wohnbebauung der Allerheiligenstraße und in südlicher Richtung an die Straße selbst an. Auf der sich so im belebtem Umfeld befindlichen Fläche findet sicherlich Jagd und Rast von Vögeln, auch zumindest Brut ubiquister Vogelarten statt. Die Altbäume weisen Quartierqualität für Fledermäuse auf. Die Bäume haben teilweise Astabbrüche, teilweise abstehende Borkenbereiche und teilweise Vertiefungen im Stamm, die durch Holzfäulnis entstanden.



Abbildung 4: Altbaumbestand im Böschungsbereich zur Allerheiligenstraße

Östlich des bestehenden Feldwegs befindet sich eine Böschung mit Gras-Krautbewuchs. Die Böschung stellt für Eidechsen potentiellen (Teil-)Lebensraum dar.



Abbildung 5: Böschung im Bereich Feldweg

Im südlichen Bereich der Fläche befindet sich eine Stromleitung für die örtliche Versorgung mit einer Masthöhe von ca. 8 m.

Beschreibung möglicher Auswirkungen durch das Vorhaben:

Folgend werden Punkte aufgeführt, die regelmäßig Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

Baubedingte Wirkfaktoren:

- Zerstörung vorhandener faunistischer Lebensräume durch Versiegelung
- Geringfügige Luftverunreinigungen durch Staubemissionen (temporäre Stoffeinträge)
- Geringfügige temporäre Störungen (Scheuchwirkung) durch Lärm und Abgase, Licht/optische Störungen und Erschütterungen (Baustellenumtrieb, Fahrzeuge, Baumaschinen)

Die baubedingten Staub-, Abgas- und Lärmauswirkungen der Planung entsprechen in ihrer Intensität den allgemeinen Umweltauswirkungen vergleichbarer Baustellen, wirken aber nur temporär. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Baustellenbetrieb, unter Beachtung der einschlägigen Gesetze und Vorschriften (z. B. AVV Baulärm), keine erheblichen Wechselwirkungen nach sich ziehen werden, die grundlegende Auswirkungen auslösen.

Anlagen- und nutzungsbedingte Wirkfaktoren:

- Veränderungen und Versiegelungen im Bereich der Wohngebäude durch Überbauung, Bodenverdichtungen, Veränderung Bodengefüge und Bodenwasserhaushalt
- (Geringfügige) Veränderungen durch erhöhte Nutzungsintensität auf der Fläche
- Evtl. Veränderung der Standortfaktoren im Böschungsbereich durch Bebauung, Bepflanzung auf den Bauflächen mit folgender Beschattung, geringfügige Abgrabungen
- Geringfügige Barrierewirkung durch Zäune (durchlässig für Kleintiere)

Beschreibung möglicher Auswirkungen auf Artengruppe Greifvögel und Fledermäuse:

Sowohl Greifvögel als auch Fledermäuse brauchen offene Feld- und Wiesenfluren als Jagd- und Nahrungsgebiet. Durch eine Umnutzung der Wiesenflächen geht in begrenztem Umfang Jagdgebiet für die Arten verloren. In der weithin offenen und gut strukturierten Feldflur stellt dies hier voraussichtlich jedoch keine wesentliche Reduktion der Fläche und keinen schwerwiegenden Eingriff in die Jagdhabitats der Arten dar. Nachteilige Auswirkungen, die zu Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG führen könnten, werden daher nicht angenommen.

Zauneidechsen:

Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferrändern. Geeignete Lebensräume zeichnen sich durch die folgenden Merkmale aus:

- breites Temperaturspektrum (Besonnung/Beschattung, Verstecke, Relief, Feuchtigkeit)
- unterschiedlich hohe und dichte Vegetation mit weitgehend geschlossener Krautschicht und eingestreuten Freiflächen zur Nahrungssuche
- zusätzlich Strukturreichtum für ein ausreichendes Versteck, Rast-, Fortpflanzungs- und Beuteangebot (v.a. bodenlebende Insekten, Spinnen)

- gut besonnte, offene oder spärlich bewachsene Sandstellen mit lockerem, grabbarem Boden und angrenzender Deckung zur Eiablage
- eine Vielzahl an Versteckmöglichkeiten

Nach Blanke (2006) muss pro Individuum der Zauneidechse mit einem Raumanpruch von über 2.000 m² (entspricht einem Aktionsradius von ca. 25 m) gerechnet werden. Gleichzeitig ist die Wanderfreudigkeit der Zauneidechse überwiegend sehr gering. Die Mehrheit der Exemplare entfernt sich lebenslang nicht viel weiter als 30 m von ihrem Schlupf-Ort, eine Entfernung von maximal 100 m zur nächsten Population gilt als gut vernetzt. Einzelwanderstrecken von bis zu 4.000 m wurden jedoch auch nachgewiesen (RUNGE/SIMON/WIDDIG, 2010).

Den potenziell als (Teil-)Habitat in Frage kommenden Böschungsbereichen innerhalb des Plangebiets fehlt es weitestgehend an geeigneten Orten für die Eiablage zur Fortpflanzung. Sie erfüllen so nicht die Anforderungen eines Komplettlebensraums für hier max. 1-2 mögliche Fortpflanzungspaare.

Außerdem bestehen Defizite im Struktureichtum.

Eine Betroffenheit der Zauneidechse ist daher eher unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von unzulässigen Habitatveränderungen und Tötungen folgenden Punkte umzusetzen.

Grundsätzlich sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans die Böschungen nur im minimal notwendigen Umfang durch Baumaßnahmen zu verändern. Dies trifft auch für die den Flurweg begleitende Böschung zu. Durchbrüche der Böschungen sind lediglich an den neu zu erschaffenden Zufahrten der Anwandwege zulässig. Dabei sind vor den Grabarbeiten unten aufgeführte Punkte zu beachten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Maßnahmen zur Vermeidung:

Aus den potenziellen Betroffenheiten von Arten sind Vermeidungsmaßnahmen zu entwickeln, die verhindern, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt: Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen (*mitigation measures*) setzen am Projekt an. Sie führen dazu, dass Projektwirkungen entweder vollständig unterbleiben oder soweit abgemildert werden, dass – auch individuenbezogen – keine erheblichen Einwirkungen auf geschützte Arten erfolgen. Dabei wird in Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unterschieden.

Folgende artenschutzrechtlich begründeten Vorkehrungen werden durchgeführt, um potenzielle Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der unten angeführten Vorkehrungen.

Konfliktvermeidende Maßnahmen - Zauneidechse:

V 1: Eingriffe im Bereich der straßenbegleitenden Böschung sind auf das minimal notwendige Maß zur Schaffung der Zufahrt zu reduzieren.

Weitere bauliche Maßnahmen wie Errichtung von Nebengebäuden (auch genehmigungsfrei), Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche etc. sind hier unzulässig. Die Böschungsbereiche sind im Zeitraum der Baumaßnahmen mittels geeignetem Schutzzaun gegen unzulässige Nutzungen zu sichern. Das sockellose Setzen von Zaunpfosten ist ausnahmsweise zulässig.

V2: Ökologische Baubegleitung

Trotz vermutet nicht zutreffender Anwesenheit der Zauneidechse ist eine ökologische Baubegleitung vor Beginn der Bauarbeiten hinzuzuziehen. Besonderes Augenmerk haben hier die Böschungsbereiche. Hierbei ist die Fläche auf (Fortpflanzungs)- und Ruhestätten abzusuchen. Werden Zauneidechsen aufgefunden, müssen diese mit geeigneten Maßnahme geschützt werden (vergrämt, abgesammelt, an geeigneten Standort umgesiedelt). Dies führt in der Regel zu Verzögerungen der Bauarbeiten, zumindest im Umfeld der angetroffenen Tiere. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Erkundung der Anwesenheit bzw. des Schutzes der Tieres sollte daher mit genügend zeitlichem Vorlauf, d.h. min. 4 Monate vor der anvisierten Freimachung des Baufelds, zwischen April und Oktober, gestartet werden.

Dabei ist unmittelbar vor Beginn der Baufeldfreimachung eine abschließende Kontrolle durch fachkundige Personen, zur Dokumentation von ggf. Positiv-/Negativnachweisen der besonders geschützter Art – Zauneidechse, durchzuführen. Die ökologische Baubegleitung sowie die ggf. notwendigen Maßnahmen, im speziellen vergrämen bzw. absammeln, umsiedeln, sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Gutachterliches Fazit

Die Relevanzprüfung in Form dieses Kurzbeitrags Artenschutz zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) schätzt ab, inwieweit eine potenzielle Betroffenheit vorkommender Tierarten im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ besteht.

Eine potenzielle Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen ist durch Erhalt der Gehölzgruppe mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Ebenso führt der rel. kleinflächige Flächenverlust zu keiner signifikanten Verschlechterung der Jagdsituation von Greifvögeln wie Rotmilan oder Bussard.

Das Vorkommen von Zauneidechsen in den Böschungsbereichen ist unwahrscheinlich, jedoch nicht vollständig auszuschließen. Besonders der maximal mögliche Erhalt der Straße begleitenden, südlichen Böschung, sowie die Minimierung der Eingriffe im Böschungsbereich entlang des Flurweges, auf lediglich den notwendigen Umgriff zur Schaffung der Zuwegung, führen zu einem sehr sicheren Ausschluss unzulässiger Eingriffe auf Zauneidechsen.

Um die Sicherheit des Ausschlusses einer unzulässigen Schädigung, erheblichen Störung oder Tötung von Eidechsen zu maximieren, sind die genannten Maßnahmen V1 und V2 umzusetzen (Arbeiten ökologisch baubegleitend betreuen).

Durch diese Maßnahmen wird gewährleistet, dass ggf. der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt bzw. der jetzige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden in den Bebauungsplan übernommen. Sie werden durch planungsrechtliche Festsetzungen der Böschungsbereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sichergestellt.

Der Umsetzung des Bebauungsplanes stehen somit keine (unüberwindbaren) Hindernisse aus artenschutzrechtlicher Sicht entgegen.

4. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

4.1 Schutzgut Mensch, Immissionen - Emissionen

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
1	Mensch			
	Erholung	Fläche grenzt an das LSG sowie Naturpark Augsburg westliche Wälder an. Dieser dient wesentlich der Erholung und Freizeit für Menschen. Derzeit wirkt das als Grünland genutzte Areal sehr unscheinbar auf die Umgebung ein.	Mittlere Empfindlichkeit	Neutrale Wertung im Bezug zur Erholungsnutzung
	Lärmschutz/ Erschütterungen Immissionen	Nennenswerte Imm- und Emissionen bestehen lediglich in Form angrenzend landwirtschaftlich genutzter Flächen, und dies zeitlich auf die Bearbeitungsphasen beschränkt. Weitere nennenswerte Staub-, Geruchs oder sonstige Emittenten werden nicht gesehen. Nennenswerte Erschütterungen treten nicht auf.	Die Belastungen auf und von der Fläche sind derzeit im niedrigen Bereich einzustufen.	Neutrale Wertung im Bezug zum Schutzgut Lärm-, Erschütterung, Immissionen
	Schadstoffe	Im FNP sind keine Hinweise auf gefährliche bzw. schädliche Stoffe auf bzw. im Erdreich der Fläche verzeichnet (FNP).	Es wird von keinen Schadstoffen ausgegangen. Weiter Aufschluss ergebende Angaben liegen zum Erstellungszeitpunkt des Berichts nicht vor. Auswirkungen von der Fläche auf das Schutzgut sind aufgrund ihrer Lage und Größe nur gering. Die Empfindlichkeit ist als niedrig bis mittel einzustufen.	Da keine Hinweise auf Schadstoffe festgestellt wurden, hat dieser Punkt hier nur eine geringe Relevanz.

<p>Licht/ Wärme und Strahlung</p>	<p>Belastungen durch starke elektrische Felder (z.B. Hochspannungsleitungen etc.) liegen nicht vor; ebenso ist die Situation im Bezug zu radioaktiven Stoffen bzw. ionisierender Strahlung zu sehen. Sonnenlicht kann in gutem Umfang auf das Gebiet einwirken. Die bestehende Gras-Krautvegetation mindert Temperaturspitzen. Als Grünfläche in leicht hängendem Gelände dient die Fläche als Frischluftschneise. Insgesamt wird die lufthygienische Situation, in dem ländlich geprägten Ort, als unproblematisch eingestuft.</p>	<p>Die Empfindlichkeit ist als niedrig einzustufen.</p>	<p>Es sind keine nennenswerten Emittenten zu erwarten. Daher hat dieser Punkt hier nur geringe Relevanz.</p>
<p>Ver- und Entsorgung</p>	<p>Das Umfeld um das Gebiet ist an die örtliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur angebunden. Anschlussmöglichkeiten bestehen vor Ort. Regenwasser soll weitestgehend mittels Zisterne genutzt und weiter auf den Grundstücken versickert werden. Nicht vermeidbare Überschüsse an Regenwassers werden in das kommunale Mischsystem eingeleitet.</p>		<p>Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist und wird auf dem Stand der Technik hergestellt. Wesentliche Anschlüsse wie Kanal, Wasser, Strom, Telekom etc. befinden sich im direkt angrenzenden Straßenverkehrsraum. Die Strecken zur Anbindung sind kurz. Die Situation ist daher als gut zu bewerten.</p>

Tabelle 2: Schutzgut Mensch, Immissionen/Emissionen

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
2	Pflanzen und Tiere			
	Vegetation	Es handelt sich weitgehend um ein intensiv bewirtschaftetes Grünland. Den südlichen Gebietsabschluss zur Allerheiligenstraße hin bildet eine Gehölzgruppe.	Die Empfindlichkeit der intensiv bewirtschafteten Wiese ist niedrig. Die Gehölzgruppe hat eine hohe Empfindlichkeit.	Die intensiv bewirtschaftete Wiese hat, aufgrund der relativen Artenarmut, nur geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Gehölzgruppe eine hohe. Sie ist zu erhalten.
	Fauna	Die Fläche stellt für Tiere weitestgehend nur geringe bis mittlere Habitateigenschaften bereit.	Die Gehölzgruppe stellt für Vögel, Insekten und ggf. Fledermäuse, Eidechsen sowie Kleinsäuger potentiellen Lebensraum dar. Das Grünland liefert in gewissem Umfang Habitate für Insekten. Insgesamt dient die Grünlandfläche samt Gehölzen, im Rahmen ihrer Größe, als Nahrungsbereiche für Vögel und Fledermäuse. Mit dem Grad der Überbauung gehen diese positiven Effekte verloren. Die Empfindlichkeit des Verlustes der Fläche wird daher mittel eingestuft.	Mittlere Bedeutung
	Biotop und Vernetzung	Vorkommen von weitgehend an den Menschen angepasster Arten; aufgrund Flächeneigenschaften und -strukturen nur wenig spezifische Lebensraumqualität für seltene Arten. Fläche dient Fledermäusen als Futtersuchraum. Gehölze vor allem Vögeln auch als Lebensraum.	Die Fläche hat eine mittlere Empfindlichkeit in ihrer Funktion als Vernetzungsbiotop.	Der Ausgangszustand der überwiegend als Wiese genutzten Fläche kann als mittel bewertet werden. Die Gehölzgruppe hat eine hohe Wertigkeit.

Tabelle 3: Schutzgut Pflanzen und Tiere

4.3 Schutzgut Boden/Fläche

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
3	Boden/Fläche	<p>Das Gebiet wird intensiv als Grünland bewirtschaftet; positiv ist hier der langfristige Erhalt der Bodenstruktur.</p> <p>Gemäß Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen Braunerden aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) vor. Die Geologische Karte von Bayern beschreibt das anstehende Substrat als Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang-, oder Schwemmlehm.</p> <p>Zum Erstellungszeitpunkt des Berichts liegt eine „Geotechnische Stellungnahme“ vor. Diese wird Bestandteil der Antragsunterlagen und ist im Rahmen einer folgenden Bauplanung zu vertiefen.</p> <p>Die Trag- und Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Bautätigkeit, mit Blick auf Fundamentierung, Oberflächenentwässerung etc., abschließend zu klären.</p>	<p>Der Boden ist grundsätzlich empfindlich gegen Beeinträchtigungen wie Versiegelung, Verlagerung und Überschüttung. Im aktuellen Zustand besteht eine geringe Empfindlichkeit.</p>	<p>Wesentliche Bodenschutzfunktionen wie Filterleistung sind auf der Fläche vorhanden.</p> <p>Die überwiegende Nutzung als Dauergrünland ist positiv zu werten. Die Fläche weist somit eine mittlere Wertigkeit im Bezug zum Schutzgut auf.</p>

Tabelle 4: Schutzgut Boden/Fläche

4.4 Schutzgut Wasser

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
4	Wasser			
	Oberflächen- gewässer	Es sind keine Oberflächenwässer vorhanden. Auch stauwasserbedingt feuchte bis nasse Stellen, bzw. Hangquellen konnten bei der Begehung nicht ausgemacht werden. Die Fläche liegt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und auch außerhalb wassersensibler Bereiche.	geringe Empfindlichkeit	Geringe Wertigkeit; keine Oberflächengewässer vorhanden.
	Grundwasser	Grundwasser wird nicht berührt. Topographisch liegt das Areal leicht erhöht vom Talraum, so dass von einem unbedenklich großen Abstand zum Grundwasser ausgegangen wird. Daher wird die Empfindlichkeit im niedrigen Bereich eingestuft. Dies wurde so auch im Geotechnischen Bericht (WEIGELT ; (2024:7) festgestellt.	Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung und Wertigkeit.
	Nutzungs- funktion	Es handelt sich um kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet. Wasser kann auf bisher nicht versiegelten Bereichen verdunsten und versickern.	Geringe Empfindlichkeit Geringe Empfindlichkeit	Geringe Bedeutung zur Trinkwassergewinnung. Bei unversiegelten Flächen allgemein hohe Wertigkeit.

Tabelle 5: Schutzgut Wasser

4.5 Schutzgut Klima/Luft

5	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
	Luftreinhaltung	Die Immissionsbelastung ist gering; Bei der Bearbeiten können nutzungsbedingt, in geringfügig und üblichen Umfang, Luftverunreinigungen durch Staubeentwicklung entstehen (z.B. bei der Heuherstellung).	Die Nutzungen im Umfeld wirken sich nicht signifikant auf die Fläche aus. Die Filterfunktion des Grasbewuchses ist vorhanden, jedoch im Vergleich zu z.B. Wäldern, als deutlich geringer anzusprechen. Nutzungsbedingte Auswirkungen auf die Umgebung sind gering. Die Empfindlichkeit wird als gering angesetzt.	Geringe Bedeutung
	Klima/Luft	Aufgrund seiner geringen Größe und Lage ist die Fläche zur Kaltluftproduktion und Weiterleitung in dem Gebiet nur von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund seiner leicht ins Gelände eingeschnittenen Lage ist die Fläche als kleinflächig, örtlich wirksame „Kaltluftschneise“ zu werten. Der vorhandene Gehölzbestand wirkt in geringem Umfang als Störriegel.	Geringe Empfindlichkeit	Mittlere Bedeutung

Tabelle 6: Schutzgut Luftreinhaltung, Klima/Luft

4.6 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
6	Landschaft/ Ortsbild	Es handelt sich um eine am Ortsrand gelegenen, unbebaute Fläche. Westlich grenzt Wohnbebauung an. Aktuell wirkt das Grünland unauffällig auf das bestehende Ortsbild ein.	Die Fläche ist derzeit unauffällig ins Landschaftsbild integriert. Sie grenzt an das LSG Augsburg-Westliche Wälder an.	Aufgrund Lage angrenzend an LSG grundsätzlich erhöhte Relevanz

Tabelle 7: Schutzgut Landschaft, Ortsbild

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

	Schutzgut	Situation	Empfindlichkeit	Bewertung
7	Kultur- und Sachgüter	Der Bayerische Denkmal-Atlas (2025) bleibt für das Gebiet ohne Eintrag; daher wird davon ausgegangen, dass sich keine Boden- bzw. sonstigen Denkmäler auf dem Gebiet befinden.	Geringe Empfindlichkeit; Bei Funden sind die Bautätigkeiten unverzüglich einzustellen und die Behörden zu informieren. Es greifen die Vorgaben des Denkmalschutzes	Geringe Relevanz

Tabelle 8: Schutzgut Kultur- und Sachgüter

4.8 Wechselwirkungen

Die zu erwartenden projektbedingten Auswirkungen können Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern nach sich ziehen. Zu möglichen Wechselwirkungen auf und zwischen den einzelnen Schutzgüter wird gegebenenfalls in den jeweiligen Kapiteln zu diesen hingewiesen.

Aktuell lassen sich keine signifikanten Wechselwirkungen erkennen.

4.9 Zusammenfassende Bewertung / Kumulierungswirkung

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland intensiv bewirtschaftet. Dies zieht eine geringe Artenvielfalt an Gräsern und Kräutern auf der Fläche nach sich, was sich, gemäß Bewertungskriterien, auch durch die Einstufung als Fläche mit geringer Wertigkeit für Arten und Lebensräume widerspiegelt.

Eine langjährig bestehende Gehölzgruppe entlang der Allerheiligenstraße ist hierbei zwingend zu schützen und stellt eine wichtige Grünstruktur im Landschaftsraum dar. Ebenso verhält es sich mit der Böschung durch das Plangebiet, entlang des bestehenden Feldwegs. Weitestmöglicher Erhalt der Böschungen sowie des Gehölzbewuchs, mit der Zielsetzung der Aufrechterhaltung eines attraktiven Landschaftsbildes, ist auch eine zentrale Forderung des dort greifenden, großflächigen Landschaftsschutzgebiets – Augsburg – Westliche Wälder.

Dieser Forderung folgend, werden die neu entstehenden Bauflächen umfassend mit einer Hecke aus einheimischen Sträuchern eingegrünt. Diese Orstrandeingrünung reduziert die Blickbeziehungen der geplanten Gebäude zur freien Landschaft. Dies mindert zum einen negative Wirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild wirksam und schafft auch für Tiere attraktive Lebens- und Jagdbereiche und mindert so teilweise den Verlust potentieller Habitatflächen auf den ehemaligen Wiesen.

Die Erhöhung der Strukturvielfalt in dem Landschaftsraum ist auch Ziel übergeordneter Planungen (RP, LSG, ABSP). Um die Biotopvernetzung zwischen der Aue um den Talbach auf die Riedelrücken zu erhöhen, sind später beschriebene, weitreichende Anlagen von vernetzenden Strukturen festgesetzt.

Imm-, und Emissionen sowie die lufthygienische Situation sind hier eher von untergeordneter Bedeutung.

Um Schutzmaßnahmen des Bodens in der bewegten Topografie gerecht zu werden, ist ein wirksamer Bodenmanagementplan im Zuge der Bauplanung auszuarbeiten. An oberster Stelle steht hierbei eine optimierte Planung mit der Prämisse der Minimierung der Eingriffe ins Erdreich. Dies ist durch die Wahl der Baufenster, in den ebensten Bereichen des Planareals, in einem ersten Schritt so umgesetzt. Dennoch anfallender Aushub ist bestmöglich auf der Fläche wieder einzubringen, um Abtransporte zur Weiterverwertung bzw. Entsorgung zu vermeiden. Dies wäre mit Blick auf die unklare Situation, der an dieser Stelle möglichen geogen bedingten Arsenbelastung, letztendlich auch von monetärer Bedeutung für den Bauherrn.

Unbelastetes Oberflächenwasser wird bestmöglich auf der Fläche versickert. Dies mindert Hochwasserspitzen und wirkt sich letztendlich positiv auf die Grundwasserneubildung aus.

5. Beschreibung möglicher Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf die Schutzgüter, einschließlich Betrachtung der Nullvariante

5.1 Entwicklung der Schutzgüter ohne Planungsmaßnahmen

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die aktuell überwiegende Nutzungen als Grünlandfläche voraussichtlich weiter bestehen. Änderungen in Qualität und Wertung der Fläche im Bezug zu den Schutzgütern, würden sich voraussichtlich nicht ergeben.

5.2 Entwicklung der Schutzgüter nach Bebauungsplanaufstellung

5.2.1 Schutzgut Mensch / Immissionen/Emissionen

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
1	Mensch Erholung	Wesentliche Änderung im Bezug zur Erholung durch Bebauung der Fläche würde für Menschen nicht entstehen. Mit dem Fortschreiten der Bebauung entlang der Allerheiligenstraße erhöht sich der Wahrnehmungsbereich des Ortsrandes von der freien Landschaft aus. Zur Minderung der Wirkungen auf das LSG „Augsburg westliche Wälder“ ist eine wirksame Ortsrandbegrünung entlang der Grenzen herzustellen.	Durch umfassende Herstellung einer Ortsrandeingrünung werden Sichtbeziehungen deutlich gemindert. So werden signifikante Auswirkungen auf die „freie“ Landschaft minimiert.
	Lärmschutz/ Erschütterungen	Die Nutzung der Wohnbauflächen zieht zwangsläufig eine geringe Erhöhung von Emissionen nach sich.	Durch die Umsetzung dieses kleinflächigen Areals sind keine signifikanten Beeinflussungen zu erwarten.
		Zeitlich begrenzt entstehen durch die nötigen Baumaßnahmen ein erhöhtes Maß an Lärm, Staub und Erschütterung.	Zeitlich begrenzt und nicht erheblich nachteilig.
		Immissionen durch die umgebenden Nutzungen bleiben unverändert.	Es sind keine signifikanten Auswirkungen zu erwarten.
	Schadstoffe/ Luftrein- haltung	Es ist von keiner zusätzlichen Schadstoffgefahr auszugehen. Auch Änderungen im Bereich Lufthygiene sind nicht zu erwarten.	Markante Auswirkungen durch z.B. Stäube und Gerüche etc. sind nicht zu erwarten.
	Licht, Wärme Strahlung	Es ist in einem nutzungsbedingt üblichen Rahmen von Immissionen auszugehen.	Geringfügige Verschlechterung gegenüber dem Bestand.
Es ist eine geringfügig erhöhte Wärmerückstrahlung, im Vergleich zur ausgehenden Grünfläche, durch die Bebauung samt Infrastruktur zu erwarten. Veränderungen im Kaltluftabfluss sind sehr gering.		Geringfügige Verschlechterung durch reduzierte Kühlleistung der Fläche gegenüber dem Bestand.	
Ver- und Entsorgung	An der vorhandenen, gut umzusetzenden Erstellung der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur wird sich nichts ändern.	Die vollständige aufgebaute Infrastruktur wirkt sich positiv aus.	

Tabelle 9: Auswirkungen auf den Menschen

5.2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere			
	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
2	Pflanzen und Tiere Vegetation	Verlust der intensiv bewirtschafteten Wiese	Die Auswirkungen des Verlustes des derzeit geringen Arteninventars der intensiv bewirtschafteten Wiese sind niedrig.
		Pflanzungen im Inneren der Baugrundstücken	Die Auswirkungen sind erfahrungsgemäß, gegenüber dem Ausgangszustand, relativ gering. Oft entstehen monotone Rasenflächen. Zudem werden im Inneren der Baugrundstücke oft fremdländische Pflanzen, mit nur geringem Wert für die heimische Fauna, gepflanzt. Die Auswirkungen sind neutral im Bezug zur Ausgangsqualität der Fläche zu werten.
		Anlage einer naturnahen Hecke zum Ortsrandabschluss	Die Auswirkungen sind auf den Naturhaushalt sowie das Landschaftsbild sehr positiv zu werten.
		Weitestgehender Erhalt der Böschungen und Gehölzgruppe	Keine signifikant nachteiligen Veränderungen.
	Fauna	Verlust von Grünlandfläche	Reduktion von Futtersuchraum. Ist grundsätzlich negativ zu werten und naturschutzfachlich auszugleichen.
		Anlage naturnah „durchgrünter“ Gärten	Dies stellt auf jeden Fall für ubiquiste Arten wertvolle Lebensräume bereit und bietet, aufgrund erhöhter Artenvielfalt, Potential zur Förderung spezialisierterer Arten. Auch dient sie der Erhöhung der Insektdichte, die als Futter für z.B. Vögel und Fledermäuse dienen.
	Biotope und Vernetzung	Verlust von Grünlandfläche	Aufgrund rel. geringem Umfangs sowie Vermeidungsmaßnahmen (s.o.) keine wesentliche Verschlechterung zur Ausgangslage.
		Erhalt Gehölzstruktur und Pflanzung der Hecke / des Streuobstbestands als Ortsrandabschluss bzw. zur Biotopvernetzung	Diese Maßnahmen dienen der Vernetzung entlang des Ortsrandes. Erstrebenswert wäre eine Fortführung der Heckenstruktur entlang der nördlichen Grenze des gesamten Baugebiets (evtl. in größerem Umgriff auch als Ökokontomaßnahme). Pflanzung der Hecke dient der Strukturvielfalt und wirkt sich positiv aus.

Tabelle 10: Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

5.2.3 Schutzgut Boden/Fläche

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
3	<p>Boden/Fläche</p> <p>gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden.</p>	<p>Der Verlust der Dauergrünfläche ist negativ zu werten.</p> <p>Grundsätzlich ist bei der Wahl der Grundstückszuschnitte samt Verkehrswege sowie weiterer Infrastruktur darauf zu achten, dass sparsam mit dem Baugrund umgegangen wird. Versiegelungen sind auf das absolut notwendige Maß zu reduzieren.</p> <p>Aufgrund vorliegender Topografie werden größere Erdbewegungen im Bauprozess nicht zu verhindern sein. Optimal ist hierbei die Verwertung eines Großteils des abgetragenen Bodens sowie des Aushubs als Füll- und Deckmaterial vor Ort. Geltende Verordnungen im Umgang mit Oberboden sind zwingend zu beachten; Unter der Prämisse - Vermeidung, Verwertung, Beseitigung - sollte in der Bauplanungsphase ein fachlich fundierter Bodenmanagementplan erarbeitet werden (Verwertung vor Ort, z.B. Geländemodellierung, ggf. Verwertung in Erdenwerken etc.; Schonung des Deponievolumens steht an oberster Stelle; s. unten).</p> <p>Eine geotechnische Stellungnahme mit Eckdaten liegt zum Bearbeitungszeitpunkt des Berichts vor und wird Bestandteil der Antragsunterlagen.</p> <p>Weiterführende Hinweise auf bestehende kritische Belastungswerte von z.B. Arsen liegen nicht vor. Dies sollte dringend in der Bauplanungsphase untersucht werden, da dies ggf. zu hohen Deponiekosten führen kann.</p> <p>In der konkreten Bauplanungsphase wird daher eine intensive Baugrunduntersuchung, auch mit Blick auf die Fundamentierung von Gebäuden etc., dringendst angeraten.</p>	<p>Wesentliche Bodenschutzfunktionen wie Filterleistung bleiben bei auch zukünftig nur gering versiegelten Bereichen größtenteils bestehen.</p> <p>Umlagerungen sind grundsätzlich negativ zu werten.</p> <p>Unter den überbauten und versiegelten Bereichen ist annähernd von einem vollständigen Verlust der Bodenfunktionen auszugehen (Reinigungs-, Infiltrationsleistung etc.).</p> <p>Insgesamt ist von einer Verschlechterung durch die Eingriffe auszugehen.</p>

Tabelle 11: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche

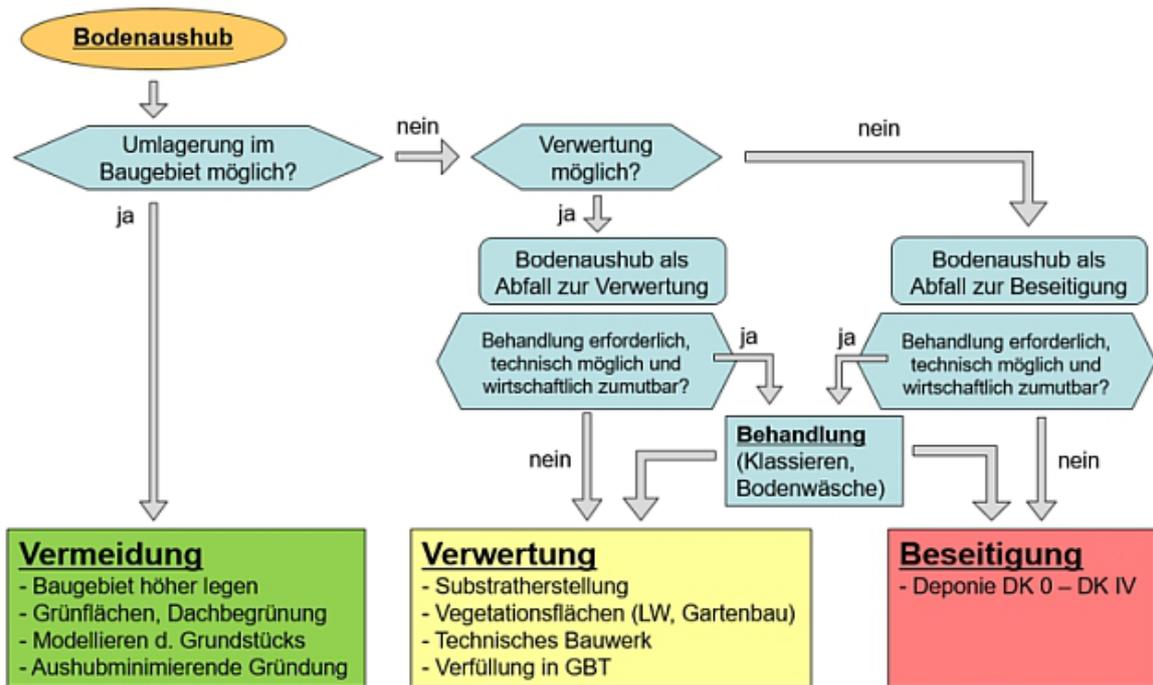


Abbildung 6: Umgang mit Bodenmaterial (Bild- und Datenquelle: 2025 LfU Bayern; https://www.lfu.bayern.de/boden/umgang_mit_bodenmaterial/index.htm)

5.2.4 Schutzgut Wasser

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
4	Wasser		
	Oberflächen-gewässer	Es sind keine Oberflächenwässer vorhanden	Keine Auswirkung
	unbelastetes Niederschlagswasser, Grundwasser	An der erhöhten Hanglage ist von einem hohen Abstand zum Grundwasser auszugehen. Anfallende Oberflächenwässer werden auf den Grundstücken bestmöglich genutzt und versickert. Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind technische Versickerungsmaßnahmen vorgesehen. Die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) sind zu beachten.	Infiltrations- und Verdunstungsleistung wird mit dem Grad der Versiegelung reduziert bzw. geht verloren. Gemäß Festsetzungen des B-Plans ist eine bestmögliche Versickerung von Regenwasser auf dem Grundstück angestrebt. Dies mindert negative Auswirkungen. Mit dem Maß der Versickerung unbelasteter Oberflächenwässer vor Ort reduzieren sich auch die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung.
	Nutzungs-funktion	Grundsätzlich ist für unbelastete Oberflächenwässer immer eine Versickerung vor Ort prioritär! Die Niederschlagswasserbeseitigung hat dem Konzept <i>Nutzung – Versickerung – Rückhaltung</i> zu folgen und orientiert sich an den Grundsätzen der DWA-Merkblätter A138 und M153. Dies beinhaltet in der Praxis auch eine bestmögliche Reduzierung voll versiegelter Flächen und Nutzung von zumindest teildurchlässigen Belägen wie z.B. Drainpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen etc.. Es handelt sich um kein ausgewiesenes Wasserschutzgebiet. Infiltrationsleistung versiegelter Flächen entfällt .	Oberflächenwasser wird weitgehend, gemäß Erläuterung zum Bebauungsplan, in den nördlich des Planungsgebietes gelegenen technischen Einrichtungen versickert. Keine signifikanten Auswirkungen Mit dem Grad der Versiegelung erhöhen sich auch die negativen Auswirkungen.

Tabelle 12: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

5.2.5 Schutzgut Klima/Luft

5	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
	Luftreinhaltung	Leicht erhöhte Immissionsbelastung durch Stäube während der Bauphase. Die leicht erhöhte Verkehrs- bzw. Nutzungsdichte durch Quell- und Zielverkehr zieht eine geringe Immissionsmehrbelastung nach sich. Es ist von keiner signifikanten Verschlechterung der Immissions-situation durch Stäube und Gerüche durch die langfristige Wohnnutzung auf die Umgebung auszugehen.	Geringe Mehrbelastung gegenüber dem Bestand. Eine markante Erhöhung der Treibhausgasemissionen geht mit der Änderung des Bebauungsplans nicht einher.
	Klima/Luft	Grundsätzlich ist die lufthygienische Situation vor Ort unproblematisch. Nichtsdestotrotz entfällt der zukünftig bebaute Bereich als Fläche zur Kaltluftbildung. Ebenso behindert die Bebauung der Fläche den Kaltluftabfluss ins Tal in geringem Umfang.	kaum Änderungen kaum Änderungen geringfügige Verschlechterung geringfügige Verschlechterung

Tabelle 13: Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

5.2.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
6	Landschaft Ortsbild	Gebäude sind in ortstypischer Bauweise, als Einzelwohnhäuser mit maximal 2 Wohneinheiten und einem Vollgeschoss zulässig. Mit Blick auf die teilweise Lage im, bzw. angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet, sind technische Veränderungen des Landschaftsbildes hier immer kritisch zu bewerten. Zur Minderung der Auswirkungen ist eine umfassende Eingrünung der neuen Bauflächen, mittels Pflanzung einer naturnahen Hecke, vorgesehen. Gemeinsam mit den südlich der Allerheiligenstraße gelegenen und bereits per Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen wird hier ein abschließender Ortsrand Scheppachs geschaffen.	Die Bebauung wirkt sich nachteilig auf das Landschaftsbild aus. Die vorgesehen umfangreiche Ortsrandeingrünung mindert diesen Effekt deutlich. Insgesamt bleibt jedoch eine negative Wertung auf das Landschaftsbild bestehen.

Tabelle 14: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

	Schutzgut	Mögliche Wirkfaktoren	Zu erwartende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen
7	Kultur- und Sachgüter	Bau- und Bodendenkmäler sind hier nicht ausgewiesen; Bei Auffinden von Bodendenkmälern wie Scherben, Münzen, Knochen etc. sind die Bautätigkeiten unmittelbar einzustellen und es ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren.	Unter Einbezug des derzeitigen Wissensstandes ist von keiner Verschlechterung der Situation auszugehen.

Tabelle 15: Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

5.3 Zusammenfassung der Wirkintensitäten

Anlagen und Prozesse	Wirkfaktoren	Schutzgüter								Wirkbereich		
		Arten/Lebensräume	Boden	Wasser	Klima / Luft	Landschaftsbild	Imm-, Emission	Mensch	Kultur-, Sachgüter	lokal	regional	überregional
Baubedingte Wirkprozesse												
Bauphase	Im Wesentlichen sind während der Bauphase der teilweise Verlust der Wiese, die Schutzgüter Boden (Verdichtungen, Umlagerungen) sowie Immissionen in Form von Lärm, Staub und Erschütterung zu nennen	- d	- t,d	0 t	0 t	- t	- t	- t	0 d	X		
Anlagebedingte Wirkprozesse												
Wohnbaufläche samt naturnahem Erhalt/Eingrünung	Schaffung von Wohnbauland; Gebäude samt Infrastruktur, Eingrünungsmaßnahmen	+ d	- d	- d	0 d	- d	0 d	+ d	0 d	X		
Betriebsbedingte Wirkprozesse												
Umtrieb und Leben im Sondergebiet	Nutzungsalltag im Wohnbaugebiet	0 d	0 d	0 d	0 d	0 d	0 d	+ d	0 d	X		

Tabelle 16: Wirkintensitäten

Erheblichkeiten des Eingriffs: Spanne zwischen - - - (stark-negativ) und + + + (stark-positiv); 0 bedeutet neutrale Wirkung
 t = temporäre Wirkung; d = dauerhafte Wirkung

5.4 Wechselwirkungen / Kumulierungswirkungen

Der Verlust der Grünfläche ist negativ zu werten. Hierfür ist naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen. Die Eingriffe in die Böschungsbereiche sind ebenfalls negativ zu werten. Die jeweiligen Umgriffe hierzu sind auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren. Von der Allerheiligenstraße kommend verläuft die zukünftige Zufahrt zu den beiden Bauflächen im Bereich der derzeit dort landwirtschaftlich genutzten Zufahrt zur Planfläche. Gehölzaufwuchs befindet sich dort nicht. Zur Umsetzung des Anwandwegs nördlich der neu ausgewiesenen Wohnbauflächen ist eine Böschung ebenfalls zu durchbrechen. Auch dort sind die Eingriffe auf das minimal notwendige Maß zu reduzieren und die restlichen Böschungsbereiche unverändert zu erhalten.

So lassen sich die Auswirkungen durch die Veränderungen an der Böschung auf das Landschaftsbild sowie Biotopfunktionen minimieren.

Die weiter zu erwartenden Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern verändern sich gegenüber dem Istzustand im Bereich überbauten Bodens, mit dabei einhergehender Verringerung der Infiltrationsleistung sowie in überschaubarem Umfang im Bereich klimatischer Effekte, leicht negativ. Die neu herzustellende Ortsrandeingrünung bietet für Arten neue Lebensräume und ist langfristig leicht positiv zu sehen. Für Menschen entsteht neues Bauland zur Wohnnutzung. In Verbindung mit der südlich der Allerheiligenstraße gelegenen und per Bebauungsplan „Allerheiligenstraße“ ausgewiesenen Wohnbauflächen entsteht ein abschließender Ortsrand Scheppachs in dem Gemeindeteil. Die vollständig vorhandene Infrastruktur wird somit beidseitig der Straße genutzt. Dieser nachhaltige Effekt ist positiv zu werten.

Es wird nochmal auf eine möglichst harmonische Ortsrandeingrünung verwiesen.

Versiegelungen hingegen wirken sich grundsätzlich negativ auf das Schutzgut Boden aus und sind auf das minimal nötige Maß zu reduzieren.

Für Tiere wie Vögel und Fledermäuse, die das Areal bisher zur Jagd nutzen, werden mittels guter Durchgrünung, innerhalb und entlang der Grenzen, neue Habitate geschaffen. Auch der vollständige Erhalt der südlich gelegenen Gehölzstruktur sowie weitestgehende Erhalt der Böschungen samt getroffener ökologischer Vermeidungsmaßnahmen bei Bautätigkeiten bewirken die neutrale Einstufung des Vorhabens gegenüber Arten – und deren Lebensräumen.

6. Vermeidungsmaßnahmen

Um die Auswirkungen durch die Eingriffe auf den Naturhaushalt so gering wie möglich zu halten, werden folgende Vermeidungsmaßnahmen getroffen:

- Wirksame Eingrünung des Baugebiets
- Gehölzgruppe in südlicher Richtung sowie die dazugehörigen Böschungsbereiche, auch innerhalb des Plangebiets, schützen und erhalten (auch mittels Festsetzung)
Zum Schutz von Gehölzbeständen bei Baumaßnahme greifen die Vorgaben der RAS_LP 4 bzw. der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Reduktion technischer Versiegelung von Lager- und Stellflächen auf das unbedingt notwendige Maß und Verwendung sicker- und luftdurchlässiger Aufbauten bei der Gestaltung von Wegen, Stellplätzen und Lagerflächen.
- Bestmögliche Nutzung der Niederschlagswässer sowie maximal mögliche örtliche Versickerung unbelasteter Niederschlagswässer in Mulden, Rigolen etc.. Die Aufbauten sind im Bauantrag bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung aufzuzeigen und richten sich nach den Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, analog des ATV-DVWK-Regelwerks M153 sowie der DWA-Merkblätter A138 und M153. In dem Zuge sind auch weiter geltende Vorschriften wie z.B. der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Oft kann nach Abhandlung der Checklisten auf eine weitere wasserrechtliche Erlaubnis verzichtet werden.
- Bestmögliche Anpassung der Baumaßnahmen an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
- Bodenmanagementplan nach dem Konzept - Vermeidung – Verwertung – Entsorgung - im Rahmen der Bauplanungsphase. Eingriffe sind so gering wie möglich zu halten. Der Abtransport ist auf das Minimum zu reduzieren. Aufgrund der vorhandenen bewegten Topografie können Oberboden und Aushub, zumindest teilweise, zum notwendigen Angleichen des Geländes verwendet werden. Auf fachgerechten Umgang mit dem Boden, z.B. Abtrag und Zwischenlagerung vor Auffüllung mit Aushub etc., ist zu achten. Auf die Lage in einem Gebiet mit möglicher geogener Arsenbelastung im Erdreich wird hingewiesen. Untersuchung des Bodens ist vor externer Weiterverwendung durchzuführen.
- Einfriedungen sockellos mittels traditionell örtlich verwendeten Zaun (ggf. Holz Staketenzaun mit min. 10 cm Abstand zum Gelände).

- Beleuchtung im Außenraum auf das unbedingt notwendige Maß begrenzen und ausschließlich Verwendung „insektenschonender“ Beleuchtungssysteme und Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2.700 – 3.000 Kelvin. (Maßnahme – Planungsfaktor)
- Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen samt Ortsrandeingrünung mit autochthonen Gehölzen (Maßnahme – Planungsfaktor).
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Maßnahme – Planungsfaktor).

Trotz gewählter Maßnahmen lassen sich schädigende Eingriffe in den Naturhaushalt nicht vermeiden. Diese sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans zu beschreiben und naturschutzfachlich auszugleichen (s. Punkt 8).

7. Grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Lenkung der Planung auf dem Plangebiet zu erreichen, werden auch für die Bepflanzung verbindliche Maßnahmen getroffen. Sie dienen im wesentlichen dazu, negative Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Neben den dargestellten Festsetzungen sind weitere, möglichst naturnahe Bepflanzungen, sehr erwünscht. Fremdländische Gehölze wie Thuja, Scheinzypressen oder Kirschlorbeer sind nicht zulässig.

7.1 Grünordnerische Inhalte

Grünordnerische Maßnahmen sind in Form einer Gebieteingrünung (folgt unter Punkt 8. Ausgleichsmaßnahmen) sowie dem Ausschluss fremdländischer Arten festgesetzt.

Die Darstellung der grünordnerischen Belange ist integrierter Bestandteil des Bebauungsplans "Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung" des Marktes Jettingen - Scheppach. Konkrete Festsetzungen hierzu sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Der Erhalt der Gehölzgruppe entlang der Allerheiligenstraße sowie die umfassende Eingrünung der neu auszuweisenden Bauflächen ist zwingend umzusetzen, denn dies ist konzeptionell maßgeblicher Bestandteil der Minimierung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Dies ist mit Blick auf die Lage am bzw. abschnittsweise im Landschaftsschutzgebiet – Augsburg – Westliche Wälder – von hoher Bedeutung. Die Pflanzungen ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauflächen umzusetzen und der UNB Günzburg zu melden!

7.2 Grünordnerische Festsetzungen

Die Sicherung der zu erhaltenden Gehölze ist gemäß DIN 18920 umzusetzen.

Die innere Durchgrünung der Bauflächen ist nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

7.2.1 Erhalt von Gehölzen gemäß § 9 (1) 25 b) BauGB

Die dargestellten und zu erhaltenden Gehölzgruppen auf dem südlichen Teil der Flurnummern 1056 sowie die wegebegleitende Böschung durch das Vorhabensgebiet, Gmk. Markt Jettingen - Scheppach sind gegen Schädigungen jeglicher Art gemäß DIN 18920 zu sichern. Lediglich in den Bereichen der zukünftigen Wege sind Veränderungen zulässig. Weitere Angaben und Darstellung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7.2.2 Pflanzung von Gehölzen gemäß § 9 (1) 25 a) BauGB / naturnahe Hecke zur Gebietseingrünung

Die Pflanzung der mehrreihigen, naturnahen Hecken schafft nicht nur neue Lebensräume für Arten, sondern optimiert auch die gemäß Naturpark Augsburg westliche Wälder geforderte Einbindung des Baugebiets in die Landschaft. Eine Anrechnung als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme ist hier nicht möglich. Die Maßnahme dient der allgemeinen Ortsrandgestaltung und ist wesentlicher Bestandteil zur Aufrechterhaltung der LSG-Schutzziele.

Weitere Angaben und Darstellung zur Umsetzung sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

7.2.3 Grünordnerische Festsetzungen innerhalb des Baugebiets gemäß § 9 (1) 20 BauGB

- Neu gepflanzte fremdländische Gehölze wie Thuja, Kirschlorbeer etc. sind unzulässig.

Naturschutzfachlich ergänzende, optimierende Maßnahmen:

- Insgesamt ist die Außenbeleuchtung so sparsam wie möglich zu verwenden und auf jeden Fall insektenschonende Leuchtsysteme zu verwenden.
- Größere Glasfassaden unbedingt mit Systemen gegen Vogelschlag ausrüsten!
- Lichtschächte etc. mit feinmaschigem Gitter abdecken - Schutz für Amphibien
- Zaunanlagen sind ggf. im ortbildtypischen Charakter (z.B. Staketenzaun) bis max. 1 m Höhe, ohne Sockel, mit min. 10 cm Abstand zum Untergrund zu errichten (Durchgängigkeit für Kleinsäuger)

Die Festsetzungen sind so gewählt, dass sie bei der inneren Gestaltung des Baugebiets bestmögliche Freiheit im Aufbau der Grundstücke gewährleisten. Nichtsdestotrotz ist es, nicht nur im Bezug einer guten Einbindung des Gebiets in die Landschaft sowie zusätzlich positiven Effekten für Arten wichtig, diese umzusetzen und zu entwickeln, ggf. zu ergänzen.

8. E/A-Bilanzierung

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Neuausweisung von Wohnbauland, was städtebaulich mittels Aufstellung eines Bebauungsplan gelenkt wird. Schädigende Eingriffe in Natur und Landschaft sind bei Neuausweisung von Bauland naturschutzfachlich zu kompensieren. Die nötige Kompensationsermittlung sowie Beschreibung der Maßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgend abgehandelt.

8.1 Ermitteln des Ausgleichsbedarfs

Im vorliegenden Fall ist naturschutzfachlicher Ausgleich für die durch den Baubauungsplan zusätzlich entstehenden Anwandwege sowie die neu als Wohnbaugebiet ausgewiesenen Flächen, ohne explizit ausgewiesene Grünflächen zur Baugebietseingrünung, zu erbringen. Ebenso für den Bereich der Rigolenversickerung.

Für die Bestandsflächen entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Das heißt, von der gesamten Fläche des Bebauungsplans sind 1.911 m² Wohnbaufläche, 256 + 57 (313) m² benötigter Anwandweg zur landwirtschaftlichen Nutzung sowie Zufahrt zu den Wohnbauflächen, sowie 106 m² Mulden- und Rigolenfläche naturschutzfachlich auszugleichen.

Für die Aufnahme der bestehenden Wohnbaufläche samt Zufahrtsweg in den Bebauungsplan entsteht kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Die Hecke zur allgemeinen Ortsrandeingrünung sowie der Gehölzaufwuchs entlang der südlichen Grenze der neu entstehenden Wohnbauflächen sind nicht ausgleichspflichtig. Sie können jedoch im 5 m Streifen der Ortsrandeingrünung auch nicht zur Kompensation für die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft herangezogen werden.

Die naturschutzfachlich auszugleichenden Flächen sind aktuell als intensiv genutztes Grünland anzusprechen. Damit fällt es gemäß Anlage 1 (**LEITFADEN**, 2021:37) in die Gruppe mit geringer Wertung des Schutzguts. Diese Flächen werden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) berechnet (**LEITFADEN**, 2021:15)

Gemäß Angaben des Bebauungsplanes ist für das Areal eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Analog der Methodik zur Ermittlung der Eingriffsschwere gilt:

Biotopnutzungstyp (WP) x Fläche (m²) x Grundflächenzahl (GRZ) = Ausgleichsbedarf (WP) - Planungsfaktor (LEITFADEN, 2021:16)

Ausgleichsbedarf für Bebauungsplan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“, Teil der Flurnummer 1056, Gmk. Markt Jettingen - Scheppach	
Ausgleichspflichtiger Flächenumgriff	$(1.911 \text{ m}^2 + 313 \text{ m}^2 + 106 \text{ m}^2) = 2.330 \text{ m}^2$
BNT gemäß BIOTOPWERTLISTE (2014) und LEITFADEN (2021:15)	G11 – Intensivgrünland; GW: 3 WP pauschal als Fläche geringer Bedeutung: 3 WP
Eingriffsschwere - GRZ	0,3
Berechnung Ausgleichsbedarf BNT (WP) x Fläche (m ²) x GRZ	$3 \text{ WP} \times 2.330 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.097 \text{ WP}$
Abzüglich Planungsfaktor aufgrund anrechenbarer Vermeidungsfaktoren LEITFADEN (2021:16, 44 u. 45)	Kommt aufgrund Einwirkung auf LSG hier nicht zum Tragen
Ausgleichsbedarf	2.097 WP

Tabelle 17: Ausgleichsbedarf für Bebauungsplan "Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung"

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung" entsteht ein Kompensationsbedarf durch Eingriffe in Natur und Landschaft von **2.097 WP**.

Die Kompensation findet auf einem weiteren Teil des Grundstücks (Flur-Nr. 1056, Gmk. Scheppach) selbst statt. Es wird ein Streuobstbestand hergestellt.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich wird auf der Fläche durch Pflanzung eines Streuobstbestands erbracht. Die Maßnahme dient sowohl Arten mittels Bereitstellung wertvollen Lebensraums, als auch einer qualitativen Aufwertung des Landschaftsbildes durch Schaffung einer traditionell bewirtschafteten Obstbaumfläche. Darüber hinaus wird auf ins. **1.898 m² zusätzlicher, freiwilliger**, dem Projekt zugeordneter **Fläche, Ausgleich** in Form der Anlage eines weiteren Streuobstbestand, der Verbreiterung der Wildheckenpflanzung sowie Optimierung und Pflege einer Gras-Kraut-, und Gehölzsukzessionsfläche geschaffen. Insgesamt dient dies auch der von übergeordneten Planungen erwünschten und geforderten Optimierung des Biotopverbundes aus und zur Aue.

Kompensationsermittlung für Bebauungsplan „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“; Fl.-Nr. 1056, Gmk. Markt Jettingen - Scheppach	
Herstellung eines Streuobstbestands – B431 (junge Ausprägung)	Grundwert GW 8 WP (mittel) gemäß BIOTOPWERTLISTE (2014)
Ausgangszustand – Intensivgrünland	3 WP gemäß BIOTOPWERTLISTE (2014)
Ausgleichsfläche Streuobstbestand	420 m ²
Berechnung Umfang des Ausgleichs LEITFADEN (2021:17) BNT der Maßnahme (WP) - BNT Ausgangszustand (WP) x Ausgleichsfläche (m ²)	$(8 \text{ WP} - 3 \text{ WP}) \times 420 \text{ m}^2 = 2.100 \text{ WP}$
Ausgleichsumfang Streuobstbestand	2.100 WP

Tabelle 18: Ausgleichsumfang – Streuobstbestand - für Bebauungsplan "Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung"

Durch Anlage und Pflege eines Streuobstbestands auf 420 m² gelten die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Allerheiligenstraße – Änderung und Erweiterung“ einhergehen, bilanziert als ausgeglichen. Zusätzlich werden darüber hinaus auf 1.898 m² weitere Flächen naturschutzfachlich aufgewertet. Die so darüber hinaus entstehenden Heckenstrukturen stärken den Biotopverbund und schaffen zusätzliche Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild.

Anzumerken ist jedoch, dass es sich bei den festgesetzten Bepflanzungen um keine freiwilligen Maßnahmen zur Begrünung, sondern um rechtlich verbindlich umzusetzende Maßnahmen handelt, die dem Bebauungsplan direkt zugeordnet sind.

Mit Blick auf ein Schutzziel des umgebenden LSG – Augsburg – Westliche Wälder ist die Pflanzung der umfassenden Hecke der Baugrundstücke ebenso zwingend umzusetzen, da sie wesentlicher Bestandteil zur Minimierung der Wirkungen der neu entstehenden Gebäude auf die freie Landschaft ist.

Abweichungen in Zeitpunkt und Art der Herstellung, sowie ebenfalls folgend weiter beschriebenen Maßnahmen zum langfristigen Erhalt der Kompensationsmaßnahme, sind unzulässig.

Um die Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen auf dem Flurstück 1056 (Gemarkung Scheppach) langfristig und dauerhaft zu sichern, sind für die zu diesem Zweck bedachten Grundstücksbereiche, durch den/die Eigentümer(in), entsprechend des mit Prüfvermerk vom (Datum) versehenen und dem Vorhaben zugeordneten Grünordnungsplans, entsprechend des § 15 Abs. 4 BNatSchG, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als Kompensationsfläche, zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Günzburg, im ersten Rang in das Grundbuch eintragen zu lassen. Nutzungen, die den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes oder der o.g. Planung widersprechen, sind ausgeschlossen. Dem Landratsamt Günzburg ist eine beglaubigte Abschrift der Urkunde über die Bestellung der Dienstbarkeit vorzulegen.

Wird das Grundstück an einen Dritten veräußert, der nicht Verpflichteter des Gestattungsbescheids ist, ist die Maßnahme in geeigneter Weise nach Maßgabe des Zivilrechts dinglich zu sichern.

8.2.1 Hinweise und Festsetzungen zur Herstellung der Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1) 20 BauGB (Teil d. Flurnummern 1056, Gemk. Markt Jettingen - Scheppach)

- Genauere Angaben zur Herstellung der Fläche sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Für den langfristigen Erhalt sowie nachhaltige Pflege der Ausgleichsflächen ist, anlehnend an § 15 Abs. 4 BNatSchG, der Verursacher der Ausgleichsmaßnahmen zuständig. Da sich die Fläche auf Privatgrund befindet, zieht dies eine vertragliche Regelung zwischen Gemeinde und Eigentümer der Ausgleichsflächen nach sich (s.a. oben).

Die Ausgleichsflächen sind nach Fertigstellung an das Landesamt für Umwelt, Außenstelle Hof an der Saale, zur Erfassung im E/A-Flächenkataster, durch den Markt Jettingen - Scheppach zu melden.

Es wird dringend empfohlen die Maßnahmen wie beschrieben umzusetzen und zu erhalten, da ein, in den vergangenen Jahrzehnten landesweit oftmals bei vorangegangenen Projekten entstandenes Umsetzungsdefizit aktuell intensiv von verschiedenen Stellen umfänglich, u.a. auch durch das Landesamt für Umwelt, überprüft und nachgefordert wird!

9. Monitoring

Gemäß Art. 10 der Plan-UP-Richtlinie bzw. § 4c BauGB sind erheblich schädigende Auswirkungen in der Durchführung der Pläne und Programme auf die Umwelt zu überwachen. Die hierfür zuständigen Gemeinden können jedoch das Monitoring nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren, entsprechend ihrem jeweiligen Plankonzept, durchführen.

Wie aus den Untersuchungen hervorgeht entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans "Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung" des Marktes Jettingen - Scheppach voraussichtlich keine wesentlichen, überwachungsbedürftig schädigenden Auswirkungen auf die Umwelt.

Die wirksame Eingrünungsmaßnahme zur Einbindung des Gebiets in den Landschaftsraum ist herzustellen, zu pflegen und zu erhalten. Auch der Streuobstbestand als naturschutzfachliche Kompensationsmaßnahme ist zwingend umzusetzen, zu entwickeln und zu erhalten.

Die Pflanzungen haben voll umfänglich, spätestens in der Pflanzperiode nach Baubeginn, zu erfolgen. Die Kompensationsmaßnahmen sind nach Fertigstellung mittels einiger Bilder dem Markt Jettingen - Scheppach sowie der unteren Naturschutzbehörde Günzburg nachzuweisen.

Im Rahmen der Erhaltungspflege ist der Unteren Naturschutzbehörde alle 5 Jahre proaktiv, seitens der Gemeinde, ein kurzes Begehungsprotokoll mit einigen Bildern der Flächen zu übermitteln. Hinweis: Terminliche Hinweise zu notwendigen Begehungen der Ausgleichsflächen sollten als automatische Wiedervorlage ein Teil der Pflege der kommunalen Ökokontounterlagen darstellen.

10. Zusammenfassung / gutachterliche Empfehlungen

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Jettingen - Scheppach sowie der Aufstellung des Bebauungsplanes "Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung" wird kleinflächig neues Wohnbauland für zwei Bauparzellen geschaffen. Somit kann die vorhandene Infrastruktur auch hier, beidseitig der Allerheiligenstraße genutzt werden. Darüber hinaus wird bei einem derzeit außerhalb von Bebauungsplänen befindlichen Grundstück, mittels Aufnahme in den Bebauungsplan, eine bessere kommunale Steuerung bei ggf. anstehenden Bautätigkeiten erzielt.

Die angedachte Neubaufäche ist aktuell im rechtskräftigen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Auf dem südlichen Teil der Fläche stockt eine ältere Gehölzgruppe. Sie ist Bestandteil des angrenzend großflächigen Landschaftsschutzgebiets (LSG) Augsburg-Westliche Wälder. Dieser Bestand, samt der den Feldweg begleitenden Böschungsbereich durch das Plangebiet, sind vor baulichen Einflüssen zu schützen und bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich im Bereich der Schaffung der Zufahrten des Anwandwegs sowie der Baugrundstücke dürfen die Böschung, im minimal notwendigen Umfang, verändert werden.

Eine zentrale Zielsetzung des LSG ist die Ermöglichung der Naherholung für Menschen in einem landschaftlich attraktiven Gebiet. Aus diesem Grund sind Landschaftsbild schädigende Nutzungen unzulässig. Um die Wirkungen der Wohnbauflächen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten, bleiben oben genannte Grünstrukturen erhalten und die neu geplanten Wohnbauflächen werden umfassend, mittels Pflanzung einer naturnahen Hecke, eingegrünt. Dies reduziert die Blickbeziehungen von der Landschaft auf das Gebiet und schafft einen erwünschten begrüneten Ortsrand. Mit Blick auf die im bestehenden Bebauungsplan „Allerheiligenstraße“ gegenüberliegend des Plangebiets dargestellten Wohnbauflächen, südlich der Allerheiligenstraße, sollte bei Bebauung dieser Flächen, in gleicher Weise begrünt werden. So entsteht in diesem Gemeindebereich Scheppachs ein endgültiger Ortsrand.

Aufgrund der topografisch bewegten Situation sind Gebäude mit Bedacht in das Gelände einzufügen. Notwendige Erdbewegungen sind auf ein Minimum zu begrenzen und das ausgehobene Material bestmöglich vor Ort wieder zu verwenden. Eine Entsorgung ist so weit wie möglich zu vermeiden. Auf die Lage in einem Verdachtsgebiet auf geogene Arsenbelastung wird hingewiesen. Die Situation ist spätestens im Rahmen der Bauplanung abschließend zu klären.

Unbelastetes Oberflächenwasser wird oberflächlich, bzw. zusätzlich mittel technischer Anlagen, versickert. Grundsätzlich ist die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren. Das minimiert die negativen Wirkungen durch die Überbauung von Flächen.

Wesentliche negative Umweltauswirkungen im Bezug zur Lufthygiene bzw. Imm-, und Emissionen entstehen durch Umsetzung der beabsichtigten Planung voraussichtlich nicht.

Das Plangebiet stellt für Arten wie Milan, Bussard, Krähe, Fledermäuse etc. einen kleinen Teil ihres Jagdgebiets dar. Die Nutzung der Fläche als Wohnbauland reduziert dieses. In dem weitläufigen

Naturraum ist jedoch hierdurch von keinen nachhaltigen Verschlechterungen oder direkten Tötungen der Arten auszugehen. Die umfangreichen Neupflanzungen um das Gebiet schaffen Biotope und dienen der Vernetzung des Naturraums. Dies stärkt dort vorkommende Arten.

Weiter ist durch Erhalt und Ergänzung oben genannter Grünbestände, sowie ökologisch baubegleitender Untersuchungen bei Grabungen zur Herstellung der Zufahrten in den Böschungen, von keinen signifikanten Verschlechterungen auf evtl. dort vorkommende Arten, wie z.B. der Zauneidechse, auszugehen.

Auch die zeitnahe Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen, speziell der Ortsrandeingrünung, minimiert negative Auswirkungen auf Arten wie Vögel und Fledermäuse, die durch den Verlust der derzeitigen Wiesenflächen in geringem Umfang entstehen.

Der naturschutzfachlich notwendige Kompensationsbedarf wird durch die Herstellung eines Streuobstbestands auf 420 m² Fläche erbracht.

Darüber hinaus findet auf zusätzlichen fast 2.000 m² naturschutzfachlicher Ausgleich statt. Diese Maßnahmen sind freiwillig, werden aber dem Planungsprojekt zugeordnet und rechtlich als E/A-Fläche eingetragen und an das LfU gemeldet.

Dadurch wird die Biotopverbundachse vom Talbach auf die Riedelrücken deutlich gestärkt, was so auch übergeordneten Planungszielen entspricht.

Die Bebauung soll sich am Charakter des Altortes orientieren. Die Anbindung der Infrastruktur an die Ver- und Entsorgung ist gegeben.

Aus Sicht der hier betrachteten Umweltbelange lässt sich zusammenfassend feststellen, dass mit der Planung keine prioritären Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern betroffen werden.

Während der Bauphasen ist sicherlich mit erhöhtem Lärm-, Staub- sowie Erschütterungsaufkommen zu rechnen.

Auch die Nutzung des Wohnbaugebiets zieht eine geringfügige Erhöhung an Immissionen nach sich. Insgesamt ist jedoch nur von geringen Auswirkungen auszugehen.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter werden zum jetzigen Zeitpunkt nicht gesehen. Erhalt der Gehölzgruppe sowie umfassende Schaffung der Ortsrandeingrünung sind jedoch prioritär!

Somit kann dem Bebauungsplan aus Sicht der Umweltbelange zugestimmt werden.

11. Literaturverzeichnis / Mündliche Überlieferung

ABSP (2025), Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ABSP, Landkreis Günzburg, Aktualisierte Fassung, Stand Januar 2025; Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, digitale Fassung

BauGB (2025), Verlag rehmbau, Krautzberger, Söfker, mit ergänzenden Vorschriften,

BAYERISCHE-DENKMAL-ATLAS (2024),

<http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmalliste/bayernviewer/>

BAYERNATLAS (2024), <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>

BAYNATSCHG (2022): „Bayerisches Naturschutzgesetz“, in den entsprechenden Artikeln

BIOTOPWERTLISTE (2014): Arbeitshilfe zur Biotopwertliste, Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Verbale Kurzbeschreibung, Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg, Tel: 0821 9071-0, E-Mail: poststelle@lfu.bayern.de; Bearbeitung: Hetzel et al., 108 S.

Blanke, I. (2006): Wiederfundhäufigkeiten bei der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Zeitschrift für Feldherpetologie 13, 123-128.

– (2010): Die Zauneidechse zwischen Licht und Schatten. Laurenti, Bielefeld, 2. Aufl.

–, Mertens, D. (2013): Kriechtiere. VNP-Schriften 4, 289-305.

BNatSchG (2022), Bestandteil des BauGB, Verlag rehmbau, Krautzberger, Söfker, mit ergänzenden Vorschriften

BRODA et al. (2003), „Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Ergänzte Fassung), 2. erweiterte Auflage, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) (Hrsg.), inkl. CD, 44 S.

Energieatlas Bayern (2024): <https://www.karten.energieatlas.bayern.de/>

FIN-WEB (2024) Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz. - *FIN-WEB*;

<http://fisnat.bayern.de/finweb/>

FNP (i.d. aktuellen Fassung), Flächennutzungsplan der Gemeinde Holzheim, in der aktuell rechtskräftigen Fassung; Hochstiftstraße 2, 89438 Markt Jettingen - Scheppach; Tel. 0 90 75 / 261

LEITFADEN (2021), „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Franz-Josef-Strauß-Ring 4, 80539 München, zu beziehen über: www.bestellen.bayern.de, E-Mail: direkt@bayern.de, Tel.: 089 12 22 20; 60 S.

LEP (2006), Landesentwicklungsprogramm Bayern, Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie; Prinzregentenstraße 24, 80538 München, Tel.: 089 / 2162 - 0; Herstellung text&form GbR Fürstenfeldbruck, Druck: Hans Buchwieser, Satz- und Druck-Service GmbH, München; 204 S.

LfD (2025); <http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>

www.lfu.bayern.de/wasser (2025): Quelle: www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/merkblattsammlung/teil3_grundwasser_und_boden/doc/nr_341.pdf

RP (2025), Regionalplan Donau-Iller, Bearbeiter: Regionsbeauftragter bei der Regierung von Schwaben; Herausgeber: Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstr. 35, 89073 Ulm, einzusehen u.a. unter: <https://www.rvdi.de/regionalplanung/regionalplan>

RUNGE/SIMON/WIDDIG, 2010, Rahmenbedingungen für die Wirksamkeit von Maßnahmen des Artenschutzes bei Infrastrukturvorhaben, FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit im Auftrag des Bundesamtes für Naturschutz – FKZ 3507 82 080, (unter Mitarbeit von: Louis, H.W., Reich, M., Benotat, D., Mayer, F., Dohm, P., Kösermeyer, H., Smit-Biergutz, J., Szeder, K.) - Hannover, Marburg

WEIGELT (2024), Geotechnische Stellungnahme, B-Plan Allerheiligenstraße, Vorabzug, Kirchplatz 4, 89331 Burgau, Tel.: 0 82 22 / 411 600, 9 Seiten

12. Tabellen-, Abbildungsverzeichnis

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertungsmatrix Alternativenprüfung.....	6
Tabelle 2: Schutzgut Mensch, Immissionen/Emissionen.....	21
Tabelle 3: Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	22
Tabelle 4: Schutzgut Boden/Fläche.....	23
Tabelle 5: Schutzgut Wasser.....	24
Tabelle 6: Schutzgut Luftreinhalteung, Klima/Luft.....	25
Tabelle 7: Schutzgut Landschaft, Ortsbild.....	25
Tabelle 8: Schutzgut Kultur- und Sachgüter	26
Tabelle 9: Auswirkungen auf den Menschen.....	28
Tabelle 10: Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen.....	29
Tabelle 11: Auswirkungen auf das Schutzgut Boden/Fläche.....	30
Tabelle 12: Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.....	32
Tabelle 13: Auswirkungen auf das Schutzgut Luft.....	33
Tabelle 14: Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Ortsbild.....	33
Tabelle 15: Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	34
Tabelle 16: Wirkintensitäten.....	34
Tabelle 17: Ausgleichsbedarf für Bebauungsplan "Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung".....	40
Tabelle 18: Ausgleichsumfang – Streuobstbestand - für Bebauungsplan "Allerheiligenstraße - Änderung und Erweiterung".....	40

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Alternativensuche (Bild- und Datenquelle: 2024 BayernAtlas; https://atlas.bayern.de/).....	6
Abbildung 2: Regionalplan - Raumnutzungskarte (Bild- und Datenquelle: 2025 https://www.rvdi.de/).....	10
Abbildung 3: Wassersensible Bereiche (Bild- und Datenquelle: 2024 BayernAtlas; https://atlas.bayern.de/).....	12
Abbildung 4: Altbaumbestand im Böschungsbereich zur Allerheiligenstraße.....	15
Abbildung 5: Böschung im Bereich Feldweg.....	15
Abbildung 6: Umgang mit Bodenmaterial (Bild- und Datenquelle: 2025 LfU Bayern; https://www.lfu.bayern.de/boden/umgang_mit_bodenmaterial/index.htm).....	31