

# Bebauungsplan Nr. 15 „Söldnerfeld“



## MARKT DINKELSCHERBEN

Landkreis Augsburg

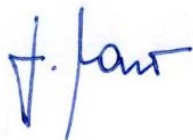
**VORHABENTRÄGER:**

**Markt Dinkelscherben**

## UMWELTBERICHT

**Aufgestellt:**

Hans Marz  
Dipl. Ing. (FH) Landespflege  
Holzara 17  
86 424 Dinkelscherben  
☎ 08236/380



Fassung 24.06.2025

---

**INHALTSVERZEICHNIS - GLIEDERUNG**

Seite

|     |                                                                                                                                  |    |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1.0 | Einleitung                                                                                                                       | 3  |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes                                                          | 3  |
| 1.2 | Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung | 3  |
| 2.0 | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung                   | 3  |
| 2.1 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen                                                                                | 5  |
| 3.0 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung                                              | 11 |
| 4.0 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen                                  | 11 |
| 4.1 | Vermeidung und Verringerung                                                                                                      | 11 |
| 4.2 | Ausgleich                                                                                                                        | 12 |
| 5.0 | Alternative Planungsmöglichkeiten                                                                                                | 14 |
| 6.0 | Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken                                        | 14 |
| 7.0 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)                                                                                           | 15 |
| 8.0 | Zusammenfassung der Ergebnisse                                                                                                   | 15 |

Anlage: Lageplanskizze Ersatzmaßnahme

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen um eine städtebaulich geordnete Entwicklung am südwestlichen Ortsrand von Dinkelscherben zu gewährleisten.

Durch den Gemeinderat wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Söldnerfeld“, in der Gemarkung Dinkelscherben gefasst.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

### 1.2 DARSTELLUNG DER IN DEN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

Nach geltenden Recht des § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, muss grundsätzlich in allen Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung durchgeführt werden. Hierin sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu würdigen.

Dies geschieht im vorliegenden Verfahren in Form des Umweltberichtes (UB).

Der Umfang und die Gliederung des UB wurden in Anlehnung an den Mustereinführungserlass zum Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau) und der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB überprüft und festgelegt.

## 2.0 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

### Vorgehensweise:

Die Erheblichkeitsschwelle einzelner Umweltauswirkungen wurde im Vorfeld geprüft und das Einzelfallergebnis begründet.

Der Umweltbericht bezieht sich nach § 2 Abs. 4 Satz 1 nur auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen. Es wurden deshalb nur diejenigen Umweltauswirkungen ermittelt, die nach dem derzeitigen Planungs- und Erkenntnisstand bzw. nach vernünftigem planerischem Ermessen voraussehbar sind.

### Abschichtung:

Entsprechend der Abschichtungsregelung wurde der Umfang der jeweils erforderlichen Ermittlung von Umweltbelangen auf das Bebauungsplanverfahren beschränkt. Weitergehende Erkenntnisse die auf anderen Planungsebenen ermittelt wurden oder ermittelt werden sollen, sind daher nicht Bestandteil der Untersuchungen.

## GEGENSTAND DER ERMITTLUNG

Es werden die städtebaulichen Belange nach § 1 Abs. 6 nach der neuen Regelung berücksichtigt:

Diese Belange sind die Auswirkungen auf

- Tiere
  - Pflanzen
  - Boden
  - Wasser
  - Klima/Luft
  - Landschaft
  - Biologische Vielfalt
  - Erhaltungsziele und Schutzzwecke von LSG-, FFH- und Vogelschutzgebieten
  - Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
  - Kulturgüter und sonstige Sachgüter.
- Die Vermeidung von Emissionen und der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen.

## STANDORT- UND MASSNAHMENBESCHREIBUNG

Das Baugebiet liegt am Ortsrandbereich von Dinkelscherben, östlich der Staatsstraße 2027 / Krumbacher Straße und südlich der Bahnlinie. Die Fläche liegt unmittelbar am Ortsrand an einer nach Südosten flach ansteigenden Hangfläche.

Beherrschendes Landschaftselement ist die Lage auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche mit einem 3-4 m tiefen Böschungseinschnitt in das Gelände durch die Staatsstraße. Lediglich eine Teilfläche im Süden wird von einer Gehölzhecke bestockt und daher ohne landwirtschaftliche Nutzung.

Der Planungssektor erstreckt sich über die Flurstücke 631, 632/1, 632, 629, 630, 584 und 554 (TF) in der Gemarkung Dinkelscherben. Die überplanten Flächen sind derzeit als intensives landwirtschaftliches Grünland (G11) genutzt. Die Flurstücke 630 und 554 dienen als Feldwege.

## NATURRÄUMLICHE LAGE UND POTENTIALE

### NATURRÄUMLICHE LAGE

Der Ort und das Plangebiet liegen im Naturraum der Iller-Lech-Schotterplatte (046).

### BIOTOPKARTIERUNG

Auf den Grundstücken des Bebauungsplanes sind keine kartierten Biotope oder Flächen mit Biotopcharakter vorhanden.

Der Standort besitzt keine Vegetationsbestände oder Vorkommen von Tierarten, welche die in Art. 13d BayNatSchG beschriebenen Eigenschaften oder Artenzusammensetzungen aufweisen. Weit nördlich außerhalb des Geltungsbereiches sind entlang der Bahnlinie Biotopflächen ausgewiesen.

.....  
Bewertung: Durch die Lage außerhalb eines betroffenen Geltungsbereichs, sind keine Auswirkungen auf die Flächen der Biotopkartierung zu erwarten.

#### BAYERNNETZ NATUR-PROJEKT; ABSP-GEBIETE, FFH- und SPA-GEBIETE Landschaftsschutzgebiet (LSG)

In einer Entfernung von 375 m westlich des Geltungsbereichs schließt das Landschaftsschutzgebiet des Naturparks Augsburg Westliche Wälder an. Es gibt daher keine Kontaktzone zum LSG die zu berücksichtigen ist.

*Eine intensive Eingrünung des Gebietes wird durch Neupflanzung festgesetzt.*

Das ABSP-Schwerpunktgebiet „Zusamaue mit Reischenau“ 772N.2, durchschneidet diagonal den Geltungsbereich und überdeckt den südöstlichen Teil des Gebietes.

Ein sachlicher oder funktionaler Zusammenhang zu dessen Erhaltungs- und Entwicklungszielen ist nicht zu erkennen.

#### Bewertung:

Eine Auswirkung auf das Landschaftsschutzgebiet ist wegen der großen Distanz, und der topographisch abgesetzten Lage nicht erkennbar und von daher keiner Erheblichkeit.

Auf die Ziele und fachlichen Inhalte des ABSP-Programms, sind wegen der randlichen Lage und die topographische Situierung oberhalb der Tallage, keine Auswirkungen zu erkennen.

## 2.1 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### SCHUTZGUT BODEN

Es herrschen typische Böden des Quartär vor, die aus günzeiszeitlichen älteren Deckenschottern gebildet wurden. Die darauf aufbauenden Böden sind bindige Decklehme, die als schwach sandige bis z.T. sandige Schluffe anzusprechen sind.

Die Humusaufgabe auf den landwirtschaftlichen Standorten bewegt sich im mittleren Bereich von etwa 20-30 cm.

Man kann daher von einer mittleren ökologischen Wertigkeit der Böden am Standort sprechen. Die bewirtschafteten Böden sind durch die anthropogene Nutzung in ihrer Ursprünglichkeit und ihrem Schichtaufbau verändert.

Durch die Hanglage ergeben sich für die Erschließungsstraßen und die Stellung von Hauskörpern im schräg geneigten Gelände, bewirken einen deutlichen Eingriff in das gewachsene Gelände und die Topographie. Vor allem im mittleren und südlichen Teil des Geltungsbereiches hat dies Auswirkungen im Gelände relief mit notwendigen Einschnitten, Abgrabungen und notwendigen Böschungsausbildungen.

In der Baugrundgutachterlichen Stellungnahme wird auf die starke Wasser- und Frostepfindlichkeit der anstehenden bindigen Böden hingewiesen. Die Durchführung der Erdarbeiten in diesen Böden sollte Firmen übertragen werden, welche vergleichbare Arbeiten erfolgreich ausgeführt haben.

Aufgrund der Wasserempfindlichkeit der Deckböden sollte deren Freilegung ausschließlich in kleinen Abschnitten und nur bei günstiger, niederschlagsarmer und frostfreier Witterung vorgesehen werden.

Weiter sollten entsprechende witterungsbedingte Arbeitsunterbrechungen mit eingeplant werden.

Beim Bauen in der kalten Jahreszeit ist auf eine ausreichende Frostschutzsicherung der frostepfindlichen Gründungsbereiche zu achten. Etwaige in den Gründungsbereichen

.....  
aufgefrorene und entfestigte Böden wären vollständig auszuheben und gegen ein geeignetes Ersatzmaterial auszutauschen.

Auswirkungen: Der Oberboden und die Unterbodenschichten werden auf den Flächen der Überbauung und auf neuen Wegeflächen abgetragen. Der Versiegelungsgrad wird durch die Baumaßnahmen zur Straßenerschließung, den Grundstückszufahrten und durch die Hochbauten in einem hohen Maß erhöht. Dadurch werden der natürliche Bodenaufbau und die Bodenschichtung großflächig verändert, mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit der belebten und unbelebten Bodenschichten. Bisher belebte Flächen und Bodenhorizonte werden durch unbelebte, rein mineralische Bodenzonen (verdichtete Tragschichten, Fundamente u.a.) ersetzt und überwiegend versiegelt durch Überbauung, Bodenverdichtung und Befestigung.

Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung und Trennung von Abraum und Oberboden zu achten.

Ergebnis: Durch den geplanten Bodenabtrag und den hohen Versiegelungsgrad durch Überbauung und flächige Befestigung, wird eine hohe Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden bewirkt.

## SCHUTZGUT WASSER

Es stehen keine offen geführten Oberflächengewässer im Geltungsbereich des B-Plans an. Die geplante Verrohrung und Ableitung des Oberflächenwassers ist wasserrechtlich genehmigt.

Auch ist zu erwarten, dass bei den Baumaßnahmen witterungsbedingt auf den wasserstauenden Schluffen Schichtenwasser auftreten wird. Bauteile, welche in den Untergrund einbinden, sollten deshalb als sog. „Weiße Wanne“ ausgeführt werden.

Die Decklehme, welche den obersten Bodenhorizont bilden, haben ein hohes Puffer- und Speichervolumen für das Bodenwasser.

Das Grundwasser wurde in den tiefergehenden Bohrungen bei ca. -4,0 m unter GOK erreicht. Hierbei handelte es sich um gespannte Grundwasserzustände. Der Ruhewasserspiegel pendelte sich bei ca. -2,70 m unter GOK ein.

Aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse werden durch die geplanten Bauvorhaben die Grundwasserverhältnisse auf Dauer nicht verändert. Baubedingt verringert sich der Anteil der bodenwasserspeichernden Schichten. Dadurch wird es zu Veränderungen im Bodenwasserhaushalt kommen.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Baugelände ist auf Grund der geringen Durchlässigkeit in den Auffüllungen und Deckschichten und wegen des fehlenden Grundwasserflurabstandes nicht möglich.

Zur Begrenzung der Belastungen im bestehenden Entwässerungssystem des Marktes Dinkelscherben, ist unverschmutztes Oberflächenwasser vor Einleitung in den öffentlichen Kanal dezentral in den Grundstücken durch Einbau geeigneter Retentionsanlagen zurückzuhalten. Falls auf Grund der Höhensituation technisch nicht machbar, sind hiervon ausgenommen die talseitig zur Erschließungsstraße liegenden Parzellen 14, 15, 16 und 17.

Notwendige Flächen für die Errichtung von Retentionsanlagen sind auch ohne eigene Flächenausweisung auf den Grundstücken vorzuhalten. Die Festlegung des max. zulässigen Drosselabflusses pro Grundstück erfolgt durch die Gemeinde, abgestimmt auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden nachfolgenden Kanalsystems, im Rahmen der technischen Erschließungsplanung für das Baugebiet.

Die Bemessung des Rückhaltevolumens der Retentionsanlagen ist nach DWA-Arbeitsblatt 117 vorzunehmen. Die Einhaltung ist für jedes Baugrundstück mit dem Bauantrag rechnerisch nachzuweisen.

Die textlichen Festsetzungen in den Ergänzenden Hinweisen angeführten technischen Regeln zur Niederschlagswasserbeseitigung werden in der Satzung explizit hingewiesen.

Aus angrenzenden Flächen anströmendes Oberflächenwasser ist nicht zu erwarten.

Der Schutz vor wild abfließendem Oberflächenwasser aus dem Baugrundstück obliegt jedem Grundstückseigentümer selbst. Das anfallende Wasser darf hierbei nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden.

Das Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

#### Auswirkungen:

Aufgrund der Überbauungs- und Versiegelungsflächen wird die Grundwasserneubildungsrate auf den betroffenen Flächen deutlich verringert.

#### Ergebnis:

Das Schutzgut Wasser wird durch die Maßnahme beeinträchtigt.

Es kann von einer mittleren bis hohen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf dem Gesamtgelände ausgegangen werden. Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen Verschlechterungen für das Oberflächenwasser zu erwarten. Das Oberflächenwasser der überbauten Grundstücksflächen wird über Retentionsanlagen zurückgehalten und über einen definierten Drosselabfluss abgeleitet.

Ein Verlust an Retentionsraum liegt nicht vor.

Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser, wird durch die Ausweisung der Ausgleichsflächen zusätzlich kompensiert.

### SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Das Klima am Siedlungsrand des Ortes, wird beeinflusst von den topographischen Gegebenheiten, den Siedlungsstrukturen, der Dichte der Bebauung und durch die Durchmischung mit Vegetations- und Grünflächen.

Im derzeitigen Bestand ist der überwiegende Bereich der landwirtschaftlichen Flächen ohne zusätzliche Gehölzstrukturen. Im Südwesten liegt und im Norden liegen zwei flächige Gehölz- und Heckenstrukturen.

Die benachbarten Gehölzbestände im Westen liegen auf dem Grundstück der Staatsstraße 2027 außerhalb des Geltungsbereichs.

Auf den bestehenden Grünlandflächen herrschen derzeit wegen der landwirtschaftlichen Nutzung wechselnde kleinklimatische Bedingungen vor.

Neue Gehölzbestände werden durch die allseitige Begrünung der Bauflächen zu den Ortsrändern hin und im Straßenraum entstehen.

#### Auswirkungen

.....  
Aufgrund der geplanten Überbauung und Befestigung der sauerstoff- und kaltluftbildenden Vegetationsflächen werden die kleinklimatischen Bedingungen beeinträchtigt.

Die Geländesituation am Ortsrand mit geneigten Hangflächen, die Stellung und die Größe der geplanten Baukörper, sowie die Art der Nutzung, lassen eine geringe Verschlechterung der Luftaustauschbeziehungen auf den Flächen des Geltungsbereichs erwarten. Auf die Nachbargrundstücke und den umgebenden Siedlungsraum sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Es werden standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) und Heckenbestände aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation, auf dem Planungsgebiet zur Eingrünung und zum Sichtschutz neu gepflanzt und entwickelt. Die Neupflanzungen, werden mittelfristig die kleinklimatischen Veränderungen für das Plangebiet minimieren.

### Ergebnis

Es gehen Kaltluftentstehungsflächen und sauerstoffbildende Vegetationseinheiten durch Überbauung verloren, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Siedlungsklima bleiben, woraus sich eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgut ergibt.

## SCHUTZGUT PFLANZEN

Der Pflanzenbestand der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke ist aufgrund intensiver Nutzung wirtschaftlich geprägt und artenarm. An den Rändern der Wiesenflächen sowie an den Grenzstrukturen zu den bestehenden Gartenflächen, hat sich eine eher triviale Pflanzengesellschaft entwickelt.

Im südwestlichen Bereich liegt eine schmale Feldgehölzhecke die sich auf einem Feldrain ausgebildet hat. Die Artenzusammensetzung wird von Schlehe dominiert, mit Einzelexemplaren von Holunder, Ahorn und einer flächigen Brombeerstruktur.

Auf der Flurnummer 629 ist eine Gehölzsukzession über etwa 15 Jahre entstanden. Die Fläche ist geprägt von Hasel und flächigen Brombeerbeständen.

Die ökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Schutzgutes sind wegen einer geringen bis mittleren Artenvielfalt aufgrund anthropogener Überlagerung (Düngung, Pflanzenschutz, Einträge aus dem Straßenverkehr) eher gering.

### Ergebnis

Für das Schutzgut tritt zunächst eine Verschlechterung der derzeitigen Situation ein.

Durch eine Neuanlage von Gehölzbeständen, sowie durch eine geplante Verpflanzung der Hecken- und Gehölzstrukturen, wird sich eine mittlere Verschlechterung für das Schutzgut ergeben.

## SCHUTZGUT TIERE

Die Freiflächen, Hecken-, Grünland- und Sukzessionsflächen weisen ein gewisses Potential für die freilebenden Faunaarten, insbesondere der Insekten- und der Avifauna, dar.

Sie dienen vorrangig als Nahrungshabitat auch mit Ansitzwarten, sowie als Jagdrevier für die Vogelarten der freien Feldflur. Es wird davon ausgegangen, dass es sich hierbei überwiegend um Ubiquisten handelt. Die Relevanzprüfung zur Betroffenheit der Feldlerche (nach Dr. Schlumprecht 2016) hat ergeben, dass die Fläche des geplanten B-Plans wegen geringer Flächengröße und der Kulissenwirkung der vertikalen Strukturen im Umfeld (Einzelbäume, geschlossene Gehölzkulisse am Ortsrand), als Lebensraum oder Teillebensraum nicht geeignet erscheint.

Brut- oder Wohnstätten von freilebenden weiteren heimischen Tiergruppen konnten auf dem Plangebiet nicht gefunden werden. Eine faunistische Kartierung wurde für nicht erforderlich erachtet.

Außenbeleuchtungen sind in das Gelände hinein auszurichten mit Abstrahlrichtung schräg zum Boden. Eine Blendwirkung nach außen wird somit ausgeschlossen. Auf insektenfreundliche Leuchtmittel ist zu achten.

Aus Gründen des Vogel- und Insektenschutzes sind Umfang und tägliche Betriebsdauer der Außenbeleuchtung auf das für sicheres Arbeiten und die Grundstückssicherung notwendige Minimum zu begrenzen.

#### Auswirkungen:

Die bodenbewohnenden Faunaarten sind von der Maßnahme betroffen, diese stehen in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden. Die Flächen welche überschüttet oder befestigt werden gehen als potentiell oder tatsächlich nutzbare Habitate für die unterschiedlichen Tiergruppen dauerhaft verloren.

Durch die Verwendung heimischer Gehölze und durch die Neuanlage von Hochstammbäumen als Eingrünung der Wohnbauflächen werden Aufenthalts-, Nahrungs- und Nistangebote für freilebende Faunaarten (v.a. Avifauna und Insekten) neu geschaffen.

Es werden Ersatzmaßnahmen in Form einer Verpflanzung der Gehölzbestände zur Minimierung der Auswirkungen durchgeführt.

Die Berücksichtigung der Belange der Insekten- und Vogelfauna bei Auswahl und Einsatz von Beleuchtungen im Freien, trägt zur Minimierung der Auswirkungen bei.

#### Ergebnis:

Das Schutzgut Tiere ist von der Planung in geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen.

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFT(-BILD)

Die geländemäßig ansteigende erhabene Lage am direkten Ortsrandbereich bewirken eine gute Sichtbarkeit und Fernwirkung nach Norden und Nordwesten. Die abschirmende Wirkung des baumbestandenen Straßeneinschnittes im Westen mit dem Baugebiet im Westen, sowie die nördlich angrenzende Siedlung bewirken, dass das Planungsgebiet in diesem Sektor des Landschaftsraumes, visuell nur eingeschränkt erfassbar und einsehbar ist.

Von Süden wird die Bebauung zunächst offen und einsehbar sein. Durch die Entwicklung der festgesetzten Begrünung wird sich mittelfristig eine Einbindung in den Landschaftsraum entwickeln.

Das neue Plangebiet wird an die bestehenden Grünstrukturen im Siedlungsgebiet eingegliedert. Die geplanten Pflanzungen bewirken eine großräumige Einbindung in den Ortsrandbereich und bilden den Übergang zur offenen Landschaft.

Zur freien Landschaft im Osten wird die Bebauung optisch mit einer geplanten dichten Begrünung abgeschirmt.

Durch die gewählte Lage angrenzend an bestehendes Gebiet im Norden und dem Siedlungsgebiet westlich der Staatsstraße, werden die Grundzüge der bestehenden Siedlungsentwicklung in die Landschaft hinein fortgeführt.

.....  
Auswirkungen:

Durch die Angliederung an den Siedlungsbestand, die höhenmäßige Anpassung der Bauflächen an die Umgebung, sowie durch die Neuanlage von Grünbeständen im Osten und entlang der Erschließungsstraßen, wird eine Minimierung des Eingriffs und der optischen Veränderung auf dem Planungsgebiet im Hinblick auf das Landschaftsbild erreicht. Es erfolgt eine Angleichung an die bereits bestehende städtebauliche Struktur.

Ergebnis:

Für das Schutzgut tritt eine Veränderung von geringer bis mittlerer Erheblichkeit ein.

## SCHUTZGUT KULTURGÜTER

Es sind keine Kulturgüter auf dem Baugrundstück oder im nahen Umfeld bekannt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut liegt keine Betroffenheit vor.

## SCHUTZGUT SACHGÜTER

Sachgüter kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Sachgüter liegt keine Betroffenheit vor.

## SCHUTZGUT MENSCH

Schalltechnisch relevante Auswirkungen:

Durch das Büro Kottermair wurde eine Schalltechnische Untersuchung mit Vorschlägen zur Kontingentierung der Lärmimmissionen erstellt.

Schutzbedürftige Räume (Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen) i. S. d. DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) in Gebäuden, für deren Außenfassaden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß Planzeichen festgesetzt wurden, sind möglichst so anzuordnen, dass sie über Fenster in Außenfassaden belüftet werden, für die Festsetzungen durch das Planzeichen nicht getroffen sind (Grundrissorientierung).

Soweit eine Grundrissorientierung nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, ist passiver bzw. baulicher Schallschutz vorzusehen. Dabei müssen alle Außenfassaden des Gebäudes ein gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  i. S. v. Ziff. 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, das sich für die unterschiedlichen Raumarten ergibt. Fenster, der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassaden, sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die sicherstellen, dass auch im geschlossenen Zustand die erforderlichen Außenluftvolumenströme eingehalten werden (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer Schallschutzmaßnahmen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten, verglaste Vorbauten und Balkone, Laubengänge, Schiebeläden etc.) zulässig.

An Fassaden mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A) ist nach der BayTB ein Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen, Unterrichtsräumen und ähnlichen Räumen sowie bei Bettenräumen in Krankenhäusern und Sanatorien) erforderlich. Gleiches gilt für Büroräume.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus der Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Auftragsnummer: 8905.1/2024-RK, vom 17.01.2025 die der Begründung des Bebauungsplans beigelegt ist, wobei die konkreten

.....  
maßgeblichen Außenlärmpegel ggf. an die Eingabeplanung (konkrete Lage und Höhe des geplanten Baukörpers innerhalb der Baugrenzen) anzupassen sind.

Zum Schutz vor Verkehrslärm Lärm ist innerhalb den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für eine Lärmschutzanlage, eine Lärmschutzwand mit einer durchgehenden Höhe von 3 Meter zu errichten. Die Lärmschutzwand ist nach der ZTV Lsw 22 als beidseitig „hochabsorbierend“ ( $DL_{\alpha, NRD} \geq 8 \text{ dB}$ ) angesetzt und im Berechnungsmodell entsprechend berücksichtigt. Das Luftschalldämmmaß der Lärmschutzanlage (Wand) muss lt. Gutachter mindestens  $D_{LR} = 25 \text{ dB}$  betragen.

Bei einer zugelassenen Verwendung von Luftwärmepumpen wird ein zulässiger Schallleistungspegel festgelegt.

Die von der Anlage verursachten Geräusche dürfen weder ausgeprägt tonhaltig im Sinne der TA Lärm A 3.3.5 noch tieffrequent im Sinne der DIN 45680 („Messung und Bewertung tieffrequenter Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft“) sein. Körperschallabstrahlende Anlagen sind durch geeignete elastische Elemente von luftschallabstrahlenden Gebäude- und Anlagenteilen zu entkoppeln.

Unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass aus emissionsschutzfachlicher Sicht in Bezug auf die Nutzungen keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen.

#### Luftemissionen

Durch die Lage des Plangebietes am Hangfuß bis zur Hangkuppe, ist in Verbindung mit dem hier sich regelmäßig entwickelnden Luftaustausch, der Planungsraum als sensibler Bereich bzgl. Luftemissionen zu werten.

Durch die wohnbauliche Nutzung sind jedoch keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### Auswirkungen

Die Lärm- und Luftemissionsbelastung werden in einem Rahmen gehalten werden, dass gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse dadurch nicht beeinträchtigt werden.

#### Ergebnis:

Es sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### SCHUTZGUT WECHSELWIRKUNGEN

Für das Schutzgut tritt keine Veränderung auf.

### 3.0 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich der Umweltzustand des Gebietes nicht oder nur sehr gering verändert. Bei der Fortführung der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wäre die naturschutzfachlich eher geringe Bedeutung der Grünlandflächen erhalten geblieben. Die nutzungsbedingte Belastung der Böden und des Schutzgutes Wasser mit Pestiziden und

.....  
Düngemitteln hätte sich nicht verringert oder in einer für die Schutzgüter günstigen Weise verändert.

#### 4.0 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

##### 4.1 VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Der überwiegende Teil des Gesamtgebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und liegt optisch und topographisch an zwei Seiten – im Süden und Westen- angebunden an den übrigen Siedlungs- und Verkehrsräumen des Ortes. Lediglich zwei Teilflächen im Norden und im Westen sind mit naturnahen Gehölzbeständen bestockt.

Zur Minderung der Eingriffswirkungen werden Gehölzbestände auf eine kommunale Fläche verpflanzt und neue Begrünungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen die Pflanzung von Bäumen und Heckenstrukturen als Rahmenpflanzung zum Ortsrand auf den Baugrundstücken, sowie die Verwendung von heimischen Hochstamm-Laubbäumen zur Durchgrünung der Straßenräume.

##### 4.2 AUSGLEICH

###### Auswirkungen

Der Bebauungsplan sieht eine Überbauung und eine Befestigung von Flächen durch Verkehrsflächen und die Lagerung von Baustoffen vor.

###### Ergebnis:

Zur Minimierung der Eingriffswirkungen auf das Landschaftsbild wird eine intensive Grünordnung am Standort durchgeführt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird aus nachfolgender Bilanzierung ermittelt und hergeleitet.

#### **Eingriffsausgleich gemäß Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

##### **Ausgleichsflächenermittlung nach Matrix 7 und Liste 1a und 1b**

###### Bilanzierung:

Grundlage für die Ermittlung der Kompensationsfaktoren ist der Leitfaden "Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung".

Verwendete Tabellen: Matrix 7 und die dazugehörigen Liste 1a und 1b

###### Eingriffsschwere laut Matrix 7:

Es liegt laut Matrix 7 ein mittlerer Versiegelungsgrad vor. Der Nutzungsgrad der Flächen entspricht dem Typ A: hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad

Nach seiner bisherigen Nutzung -intensive landwirtschaftliche Nutzung in Teilen und differenzierte teils extensive Nutzungen und verbrachende Flächen, wird der zu bebauende Teil des Plangebietes in seiner Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild gem. Liste 1a und 1b der Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung, zugeordnet.

Aus diesen Bewertungen wurde ein Kompensationsfaktor von 0,50 als angemessen, gem. Matrix 7 zur Festlegung der Kompensationsfaktoren, erachtet und angewandt.

### Ausgleichsflächenermittlung

| Angewandt wird Liste 1a und b, <b>Matrix 7</b> zur Festlegung der Kompensationsfaktoren |                                                          |                                                                                                        |                       |        |                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|--------------------------------------------|
| Lfd. Nr.                                                                                |                                                          | Derzeitige Nutzung/<br>Kategorie lt. Leitfaden/<br>Eingriffsschwere                                    | Fläche                | Faktor | Ausgleichs-<br>bedarf<br>[m <sup>2</sup> ] |
| 1                                                                                       | Flurnummer<br>554 TF, 584, 629,<br>630, 632, 632/1, 631, | Grünlandnutzung mit<br>partiell kleinflächigen Anteil<br>an Gehölzstrukturen auf 629,<br>632/1 und 631 | 28.760 m <sup>2</sup> | 0,50   | <b>14.380 m<sup>2</sup></b>                |
| <b>Summe Ausgleichsbedarf:</b>                                                          |                                                          |                                                                                                        |                       |        | <b>14.380 m<sup>2</sup></b>                |

Tabelle 1: Bilanzierung

### AUSGLEICHSMÄßNAHMEN:

Der naturschutzfachlich erforderliche Ausgleich gemäß Bilanzierung beträgt 14.380 m<sup>2</sup> (Faktor 0,5 gem. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

**Fläche A1** gem. Planzeichnung: Ökokonto Fa. Kranzfelder

**Flurnr. 350 Gemarkung Goldbach:**

**Teilfläche 5.136 m<sup>2</sup>**

Entwicklungsziele nach BayKompV: G 211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland und B 112 Mesophile Gebüsch mit B 312 Einzelbäume

#### Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf Fläche A1:

- Extensivierung der Fläche durch Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
- 2-malige Mahd im Jahr mit Entsorgung des Mähgutes
- Frühester Schnitzeitpunkt 15.06. d.J.
- Nach vorheriger Absprache mit der UNB ist auch eine extensive Beweidung der Fläche alternativ möglich
- Entwicklung von Brachesäumen auf 10 % der Fläche, jährlich wechselnd, Lage vorwiegend an den besonnten Gehölzrändern
- Erhalt und Pflege der Gehölzbestände, insbesondere der Bäume  
Heckengehölze wie Hasel u.a. können abschnittsweise verjüngt werden (Zeitraum alle 15- 20 Jahre); durch das auf den Stock setzen.

**Fläche A 2** gem. Plandarstellung: Eigentümer Fa. Kranzfelder

783 Gkg. Kemnat:

Gesamtfläche 7.500 m<sup>2</sup>, abzüglich einer Fläche von 460 m<sup>2</sup> ergibt eine verfügbare Fläche von 7.040 m<sup>2</sup>. Fläche ist bereits hochwertig; eine Aufwertung um 1 Stufe ist daher nicht möglich. Nach Rücksprache mit der UNB am LRA GZ wird eine Aufwertungsstufe von 0,7 angesetzt.

**Flurnr. 783 Gkg. Kemnat: 7.040 x 0,7 =**

**4.928 m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche**

Entwicklungsziele nach BayKompV: G 211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland und B 112 Mesophile Gebüsche mit B 312 Einzelbäume

Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen auf Fläche A1:

- Extensivierung der Fläche durch Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutz
- 2-malige Mahd im Jahr mit Entsorgung des Mähgutes
- Frühester Schnitzeitpunkt 15.06. d.J.
- Entwicklung von Brachesäumen auf 10 % der Fläche, jährlich wechselnd, Lage vorwiegend an den besonnten Gehölzrändern
- Erhalt und Pflege der Gehölzbestände, insbesondere der Bäume  
Heckengehölze wie Hasel u.a. können abschnittsweise verjüngt werden (Zeitraum alle 15- 20 Jahre); durch das auf den Stock setzen.

Eine Beweidung der Fläche ist nur nach vorheriger Absprache mit der UNB grundsätzlich möglich, sofern dabei gewährleistet ist, dass sich der BNT G211 entwickeln kann.

**Fläche A3** gem. Plandarstellung

und Maßnahmenbeschreibung aus dem Ökokonto Fa. Kranzfelder

Entwicklungsziele auf der Fläche nach BayKompV sind:

G 211 Mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland

B 112 Mesophile Gebüsche und B 41 Streuobstbestände.

Die Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen sind auf den Planungen und den Meldebögen (LfU) im Detail beschrieben und als Voraussetzung zur Anerkennung als Ökokontofläche festgelegt.

**Flurnr. 552 Gemarkung Zusmarshausen**

**Teilfläche 4.316 m<sup>2</sup>**

**Ersatzmaßnahmen**

Das Heckengehölz auf dem Feldrain im Geltungsbereich, zwischen den Flurnummern 632/1 und 631 muss gerodet werden. Das Feldgehölz ist nicht der Bestandteil der Bilanzierung. Die Gehölzfläche mit Brombeeren und Haselnuss auf Flurnr. 629 wird flächig beseitigt.

Folgende Maßnahmen sind als Ersatz geplant (lt. Abstimmung mit UNB):

Roden der Heckengehölze nach Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 39 BNatSchG

Ersatzmaßnahme auf Flurnr. 783 Gemarkung Kemnat durch Neupflanzung einer 3-reihigen Hecke. Lage: am südwestlichen Grundstücksteil. Der nicht verpflanzbare Teil wird neu gepflanzt.

Fläche Feldgehölz NEU: 460 m<sup>2</sup>

.....  
**150 Heckengehölze:**

Gebietsheimische Gehölze, verpfl. Sträucher 60-100 cm; Vermehrungsgebiet 6.1

|                       |           |
|-----------------------|-----------|
| 30 Crataegus monogyna | Weißdorn  |
| 30 Ligustrum vulgare  | Liguster  |
| 30 Prunus spinosa     | Schlehe   |
| 40 Rosa canina        | Hundsrose |
| 20 Sorbus aucuparia   | Eberesche |

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **5.0 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die gewählte Variante der Bebauung für das überplante Gebiet erfüllt die erforderlichen sachlichen und rechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung.

Weitere Planungsalternativen im Ortsgebiet Dinkelscherbens wurden geprüft. Sie wurden aufgrund fehlender Wirtschaftlichkeit, Umsetzbarkeit und aus ortsplanerischen Gründen nicht realisiert.

## **6.0 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde entsprechend dem Leitfaden zur Bauleitplanung ermittelt. Für die Ermittlung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser wurden Erfahrungswerte aus vergleichbaren Bauvorhaben herangezogen.

Weitere Untersuchungen, Kartierungen oder technische Verfahren zur Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da keine weiteren besonderen Schwierigkeiten oder Kenntnislücken aufgetreten sind.

## **7.0 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)**

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sind nicht im Rahmen des Monitorings zu prüfen, dies erfolgt im Rahmen der Bauaufsicht durch den Markt Dinkelscherben.

Um die prognostizierten Entwicklungen und Umweltauswirkungen zu überprüfen werden für den vorliegenden Fall keine weiteren Monitoringmaßnahmen vorgeschlagen, weil keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

## **8.0 ZUSAMMENFASSUNG**

Das geplante Wohngebiet stellt anlagebedingt eine dauerhafte Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar.

Der Bebauungsplan sieht eine mittelhohe bis hohe Befestigung durch Wohnbauten und Verkehrs- und Stellplatzflächen vor. Dieser Umstand führt zu deutlichen Eingriffen für das SCHUTZGUT BODEN und zu mittleren Eingriffen für das SCHUTZGUT WASSER.

Zur Kompensation der Eingriffswirkungen wird der bilanzierte Ausgleich auf den Ökokontoflächen der Fa. Kranzfelder in den Gemarkungen Goldbach, Kemnat und Zusmarshausen erbracht. Als Ersatzmaßnahmen werden Bestandsgehölze in die Gemarkung Kemnat (Naturraum 046, Iller-Lech-Schotterplatten) verpflanzt.

Die Auswirkungen auf den Lebensraum für PFLANZEN UND TIERE werden aufgrund der Vorbelastung, des Ausgangszustandes und der mittleren Bedeutung im Naturhaushalt, von mittlerer Erheblichkeit sein.

Die Auswirkungen auf das LANDSCHAFTSBILD werden durch den Grünbestand am westlichen Rand und durch die bestehenden Siedlungsgärten am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sowie durch Pflanzungen zur Eingrünung der Bauflächen und der Straßenräume minimiert.

Die Immissionsschutzfachlichen Untersuchungen haben ergeben, dass im umliegenden Bereich für das SCHUTZGUT MENSCH die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Innerhalb des Baugebietes können durch entsprechende Vorkehrungen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Zusätzliche Monitoringmaßnahmen sind nicht erforderlich und werden deshalb nicht vorgeschlagen.

#### Zusammenfassung der Ergebnisse

| Schutzgut             | Baubedingte Auswirkungen | Anlagenbedingte Auswirkungen | Betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis der Auswirkungen bezogen auf die Erheblichkeit |
|-----------------------|--------------------------|------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Boden                 | hoch                     | hoch                         | hoch                          | hoch                                                    |
| Wasser                | mittel                   | mittel                       | hoch                          | mittel                                                  |
| Klima / Luft          | gering                   | gering                       | gering                        | gering                                                  |
| Pflanzen              | mittel                   | mittel                       | mittel                        | mittel                                                  |
| Tiere                 | mittel                   | mittel                       | Gering                        | mittel                                                  |
| Landschaft (-bild)    | mittel                   | mittel                       | gering                        | mittel                                                  |
| Kultur- und Sachgüter | keine                    | keine                        | keine                         | keine                                                   |
| Mensch                | gering                   | gering                       | gering                        | gering                                                  |
| Wechselbeziehungen    | keine                    | keine                        | keine                         | keine                                                   |

Anlage: 1 Lageplan Ersatzmaßnahme



© Bayer. Vermessungsverwaltung

Lageplan Ersatzmaßnahme, Darstellung o.M