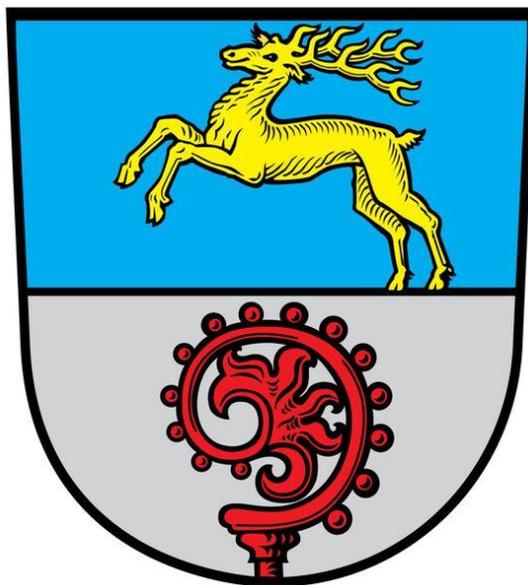


# Gemeinde Ustersbach

Landkreis Augsburg



## Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße"

### Umweltbericht –zum 2. Entwurf

Fassung vom ~~05.12.2023~~16.04.2024

Gemeinde Ustersbach  
Hauptstraße 31  
86459 Gessertshausen

**Rot markierte Textpassagen sind Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf**

Planung

Architekturbüro  
Gerhard Glogger, Architekt  
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen  
Tel. 08281 / 99070, Fax 08281 / 9907-22

# INHALT

---

## **Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2**

### **1 Einleitung**

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Kurzdarstellung
- 1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

### **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

### **3 Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für die Umwelt (Monitoringkonzept)
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

## Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

### 1. Einleitung:

#### 1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind, gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht, als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

#### 1.2 **Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.**

##### **Veranlassung**

Die Gemeinde Ustersbach beabsichtigt, einem interessierten ortsansässigen Unternehmen, welches beabsichtigt, auf der plangegegenständlichen Fläche einen neuen Betrieb anzusiedeln, die erforderlichen Gewerbeflächen bereitzustellen.

Die Fa. Zott GmbH beabsichtigt, auf dem Grundstück Fl. Nr. 387 und 387/1 eine Produktionsstätte mit dem Firmennamen ZOTT BAYERNGLÜCK zu errichten.

Projektziel ist die Errichtung einer neuen Produktionsstätte inkl. Verwaltung und allen weiteren notwendigen Bereichen, basierend auf einem optimalen, zukunftsgerichteten und erweiterbaren Konzept auf dem vorgenannten Grundstück an der Dinkelscherbener Straße in Ustersbach.

Es ist beabsichtigt, UHT Getreidedrinks zu produzieren.

Hierbei handelt es sich um Produktionsanlagen einschl. der notwendigen Freiflächen zur Herstellung folgender Produkte:

- UHT Pflanzendrinks
- Getreide - Riegel und -Snacks
- Müsliprodukte
- Sonstige Getreideprodukte für den menschlichen Verzehr

Die geplante Bebauung ist in Richtung Norden, Süden und Osten durch die Dinkelscherbener Straße und den Heuweg begrenzt und somit in diese Richtungen nicht erweiterbar. Evtl. erforderlichen Betriebsentwicklungen über das vorliegende Plangebiet hinaus sind somit ausschließlich in Richtung Westen gegeben.

Im Vorfeld der beabsichtigten Betriebsentwicklung wurden durch den Antragsteller umfangreiche Überlegungen in Form einer Machbarkeitsstudie durchgeführt. Basierend auf dieser Machbarkeitsstudie ist das der Planungsabsicht zugrundeliegende Betriebskonzept entstanden.

Nachfolgende Darstellung zeigt die einzelnen erforderlichen Betriebskomponenten.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Betriebsentwicklung zu schaffen, stellt die Firma Zott GmbH Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren für die vorbezeichnete Fläche der Grundstücke Fl. Nrn. 387 und 387/1, Gemarkung Ustersbach.



Darstellung der einzelnen Betriebskomponenten unmaßstäblich

- 1 **Produktionsgebäude**
- 2 **Bürogebäude**
- 3 **Annahmegosse Getreide**
- 4 **Mühle**
- 5 **Getreidesilos**
- 6 **Maschinen- und Lagerhalle**
- 7 **Erweiterung Hochregallager**
- 8 **Erweiterung Produktionshalle**
- 9 **Freianlagen**
- 10 **PKW-Stellplätze**

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat dieser Absicht zugestimmt und die Aufstellung des Bebauungsplanes Ustersbach Nr. 17 es "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in Ustersbach im Parallelverfahren beschlossen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht sinnvoll entwickeln.

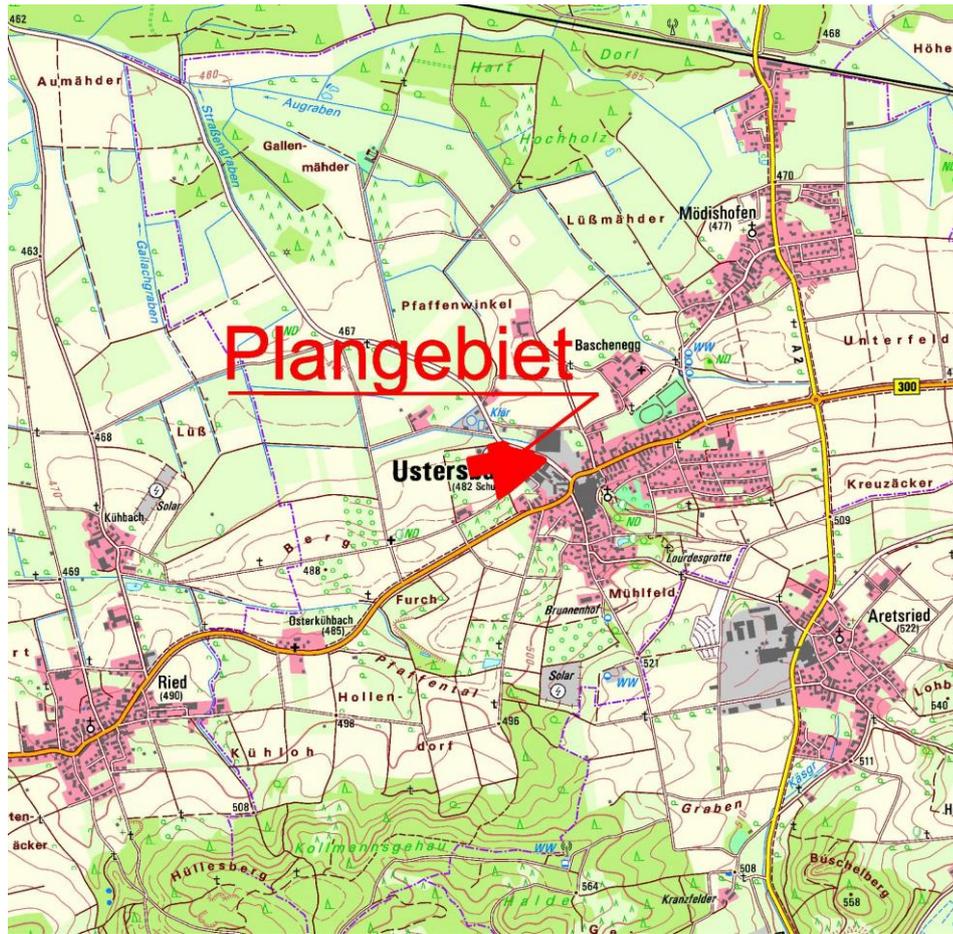
Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Die Größe des Baugebiets ist so angelegt, dass für den ansiedlungswilligen Betrieb die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für zukünftige Betriebsentwicklungen gegeben sind.

### **Lage und Größe des Gebietes**

Das Plangebiet ist im Westen, Norden sowie teilweise im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Nordosten schließen sich Gewerbegebietsflächen und im Südosten Dorfgebietsflächen an. Im Nordosten führt die Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) direkt am Plangebiet vorbei. Die nächstgelegene Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 220 m nordöstlich des Plangebiets.

Das antragsgegenständliche Baugebiet besitzt eine Fläche von ca. 3,72 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte - unmaßstäblich



Ausschnitt aus der Flurkarte mit Luftbild - unmaßstäblich

## Planerisches Konzept

### Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 3,77 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen öffentlich	565,00 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	31.210,00 m <sup>2</sup>
Grünflächen privat	5.975,00 m <sup>2</sup>

### Art der baulichen Nutzung

Gem. § 11 Abs. 2 BauNVO wird für die Art der Nutzung im teilräumlichen Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von Anlagen der Herstellung solcher Produkte.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ sind allgemein zulässig

- Anlagen zur Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreiden für den menschlichen Verzehr, jeweils einschließlich der erforderlichen Lagerflächen, baulichen Anlagen und technischen Einrichtungen;
- Weiterhin sind Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhallen, Stellplätze und sonstige dem Nutzungszwecken Herstellung von Nahrungsmitteln aus Getreide für den menschlichen Verzehr“ dienende Nebengebäude zulässig.

### Maß der baulichen Nutzung im teilräumlichen Geltungsbereich 1

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)	SO TF1 und SO TF2 0,80
Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)	SO TF1 und SO TF2 <b>1,20</b>

### Beschaffenheit des Gebietes

#### Topographie

Die plangegenständige Fläche weist ein geringes bis mittleres Gefälle von der südlichen zur nördlichen Gebietsgrenze auf.

Die Geländehöhe liegt auf der Südseite bei 482,0 m üNN und auf der Nordseite bei 472,0 m üNN. Das Gefälle von Süden nach Norden beträgt ca. 5 %.

#### Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerland) genutzt.

#### Boden und Tragfähigkeit,

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

*Geologisch und geotechnisch betrachtet kann der Untergrund wie folgt zusammengefasst werden:*

*Oberflächlich tritt ein Oberboden (= Schicht S0) von maximal 0,5 m Mächtigkeit auf. Die Schicht S0 besteht aus braunem, schwach kiesigem, schwach tonigem, schwach mittelsandigem und schluffigem Feinsand. Für eine Gründung ist diese Schicht nicht von Bedeutung.*

*Darunter folgen tertiärzeitliche Ablagerungen (=Schicht S1), bestehend aus braunem feinsandigem Schluff von steifer bis halbfester Konsistenz. Die Mächtigkeit dieser Schicht schwankt zwischen 0,6 m und 1,4 m. Diese Schicht ist hellbraunbraun und weist eine steife bis halbfeste Konsistenz auf. Ab welcher Tiefe halbfeste Konsistenz vorliegt und somit tragfähiger Boden ansteht, kann für das Bauwerk betrachtet werden.*

*Von 1,2 m bis 2,3 m unter GOK tritt am Standort Zott 202 eine schwarze Torfschicht (S1h) auf. Die Schicht S1h hat eine weiche Konsistenz und am Zeitpunkt der Bohrung war diese Torfschicht ab 2,1 m unter GOK mit Wasser gesättigt. Hierbei handelt es sich um ein überwiegend organisches Bodenmaterial welches keine Kräfte aus Bauwerken aufnehmen kann. Langfristig besteht Setzungsgefahr durch Mineralisierung des Torfs. Deshalb darf nicht oberhalb dieser Schicht gegründet werden, die Gründung des Bauwerks kann in diesem Bereich erst unterhalb der Torfschicht erfolgen.*

*Im Liegenden der Schicht S1 oder der Schicht S1h (bei Zott 202) tritt eine Schicht S2 bestehend aus schwach kiesigem, schwach schluffigem Fein- bis Mittelsand von hellgrauer, gelbbrauner und graubrauner Farbe. Die Schicht S2 weist eine Mächtigkeit zwischen 3,7 und 9,5 m aus und ist mitteldicht bis dicht gelagert. Die Schicht S2 ist die alle denkbaren Bauwerkslasten geeignete Schicht für eine Gründung. Bei Zott 202 kann die Gründung nur ab der Schicht S2 erfolgen, da ab dieser Tiefe der tragfähige Boden ansteht (siehe Anlage 2).*

*Von 6,0 bis > 10,0 m unter GOK folgt eine Schicht S3 bestehend aus überwiegend Schluff und Sand in unterschiedlichen Anteilen. Prinzipiell tritt eine Schicht (= Schicht S3u) aus schwach tonigem bis tonigem, feinsandigem, mittelsandigem Schluff von hellgrauer bis brauner Farbe und von halbfester Konsistenz auf. S3u ist ab einer Tiefe zwischen 6,0 m (Zott 202) und 9,8 m (Zott 205) anzutreffen. Eine Schicht S3s aus schwach schluffigem, schwach tonigem Fein- bis Mittelsand und von hellgrauer, grauer und graubrauner Farbe wurde am Standort Zott 201 ab einer Tiefe von 9,20 m angetroffen. Die Schicht S3s ist dicht gelagert.*

*Bei den erschlossenen Schichten erfolgte eine Zuordnung nach Bodenart sowie -gruppe durch Feldansprache und Handversuche vor Ort.*

*Aufgrund der Inaugenscheinnahme und Feldansprache der erschlossenen Schichten vor Ort lassen sich in der nachstehenden Tabelle 1 folgende gemäß DIN 1055 bekannte bodenmechanische Kennwerte für die durch die Rammkernbohrungen aufgeschlossenen Schichten bzw. die im Baugebiet im Untergrund vorkommenden Homogenbereiche angeben.*

Tab. 1: Bodenmechanische Kenngrößen im Bereich der Planfläche

					Lastannahmen für Bauten nach DIN 1055 T2				
Homo- genbe- reich	Vorgefundene Hauptboden- arten	ungefährer Teufen- bereich	Kurz- zeichen nach DIN 18196	Konsistenz/ Lage- rungs- dichte	Wichte [kN/m <sup>3</sup> ]			Reibungs- winkel	Kohäsion
					erd- feucht	wasser- gesättigt	unter Auftrieb	[°]	[kN/ m <sup>2</sup> ]
					cal	cal γ <sub>r</sub>	cal γ' <sub>r</sub>	cal φ'	cal c'
<b>S1</b>	Schluff,	Bis max. 1,7 m  u. GOK	UM	steife- halfeste Konsistenz	18,5	20,5	8,5	17,0	3,0
<b>S2</b>	Fein- bis Mittelsand	Bis 9,8 m und teilweise bis zur Endteufe	SU/SU*	Mitteldichte – dichte Lagerung	19,0	21,0	11,0	30	2,0
<b>S3 (S3u und S3s)</b>	Schluff / Fein- bis Mittelsand	Bis zur Endteufe	UM/SU	dichte Lagerung / halfeste Konsistenz	21,0	23	11,0	27,5	2,0

Weitere Angaben zur Gründung siehe Baugrundgutachten.

### Boden und Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge:

Grundwasser wurde während der Erkundungen in Tiefen zwischen 4,71 m (Zott 201: NN+ 471,497 m und Zott 205: NN+ 471,51 m) und 5,52 m (Zott 203: NN+ 471,589 m) angetroffen (siehe Anlage 2.2). Ergebnisse von langjährigen Pegelmessungen (zwischen 1952 und heute) in unmittelbarer Umgebung des Baufeldes (Zusmarshausen T7 und THANNHAUSEN Q/A) liegen uns vor, wodurch Aussagen über mögliche Wasserhöchststände möglich sind. Dabei werden Hochwasserstände in der kalten Periode und nach der Schneeschmelze, d.h. von November bis März beobachtet. Da das Grundwasser im Untersuchungsgebiet Ende August abgelesen wurde, werden wir hier wahrscheinlich von relativ niedrigen Grundwasserständen ausgehen.

### Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

### Baugrundgutachten

Zur Baugrunderkundung und zur Untersuchung und Bestimmung der Sickerfähigkeit des Untergrundes im Planbereich wird im weiteren Verfahren eine gutachterliche Stellungnahme erstellt.

## **Baugrunduntersuchung über die Möglichkeit zur Versickerung von Niederschlagsabflüssen nach der Gründung einer Gewerbefläche Zott Usterbach, Landkreis Augsburg, Bayern**

**Gutachten** – vom 12.10.2020

**Projekt** – Nr. 20507-2

Ersteller: IB Boden und Wasser, Büro für Hydrogeologie, angewandte Geologie und Wasserwirtschaft, St.-Martin-Straße 11, D-86551 Aichach, Tel. +49 (0)8251 / 7224 u. 819890, Fax +49 (0)8251 / 51104, e-mail: bodenundwasser@t-online.de

Das Ziel der Untersuchung ist die Erkundung und Begutachtung des anstehenden Baugrunds mit allgemeiner bautechnischer und bodenmechanischer sowie geologischer und hydrogeologischer Beurteilung einschließlich Erarbeitung von Hinweisen und Vorschlägen für die Bauwerksgründung, zur Versickerung von Niederschlagswasser sowie zum Kanal- und Straßenbau mit weiteren grundbautechnischen Hinweisen.

Hinsichtlich der Ergebnisse wird auf die Ausführungen unter 2.2.5 Beschaffenheit des Gebietes, Boden und Tragfähigkeit sowie Boden und Grundwasser verwiesen

**Im Übrigen sind die Ergebnisse des Baugrundgutachtens zu beachten.**

### **1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden sowie teilweise im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Nordosten schließen sich Gewerbegebietsflächen und im Südosten Dorfgebietsflächen an. Im Nordosten führt die Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) direkt am Plangebiet vorbei. Die nächstgelegene Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 220 m nordöstlich des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets können durch betriebsspezifische Einrichtungen und durch Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge Emissionen auftreten.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das Sondergebiet sind durch den Verkehr der Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) zu erwarten. Etwaige Lärmschutzmaßnahmen, die sich aus dem Bauvorhaben ergeben, werden vom Straßenbaulastträger nicht übernommen.

#### **Biogasanlage auf Fl. Nr. 388**

An die nordwestliche Ecke des Plangebiets angrenzend befindet sich eine Biogasanlage, die zur Baugrenze einen Abstand von ca. 10 m aufweist.

**Brauerei Ustersbach Adolf Schmid**

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in einem Abstand von ca. 175 m die Brauerei Ustersbach Adolf Schmid.

**Landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung auf den Fl. Nrn. 32 und 34/1**

Auf den Fl. Nrn. 32 und 34/1 befindet sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend südöstlich ein landwirtschaftlicher Vollerwerbsbetrieb mit Milchviehhaltung. Der Abstand zur Plangebietsgrenze beträgt ca. 35 – 70 m.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Sondergebiet sind, bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke, nicht zu erwarten.

**Immissionsschutzgutachten**

Um die wechselseitigen Beziehungen sowie die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) bewerten zu können, wurde nachfolgende Schalltechnische Untersuchung erstellt:

**Die nachfolgende schalltechnische Untersuchung zum Bau-leitplanverfahren "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in der Gemeinde Ustersbach ist Bestandteil der Bebauungsplansatzung.**

**Schalltechnische Untersuchung zum Bauleitplanverfahren "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in der Gemeinde Ustersbach, Bericht-Nr. ACB-0421-9642/03 Stand 19.07.2021 des IB ACCON GmbH, Provinostraße 52, 86153 Augsburg**

**Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:**

- (1) Die schalltechnische Untersuchung ACB-0421-9642/03 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.
- (2) Lärmeinwirkung durch bauliche Anlagen im teilräumlichen Geltungsbereich 1 auf die Umgebung
  - a. Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind nur zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Emissionskontingent	
		$L_{EK,T}$ dB(A)	$L_{EK,N}$ dB(A)
Teilfläche 1	20.721,7	61	46
Teilfläche 2	12.827,4	55	40

Der Referenzpunkt für die Ausweisung der Zusatzkontingente liegt bei X-Wert: 4399095,00 und Y-Wert: 5354067,00 im Koordinatensystem Gauß Krüger Zone 4 (EPSG-Code 31468). Um den definierten Referenzpunkt

sind sechs Richtungssektoren aufgespannt, für welche sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach nachfolgender Tabelle um folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  erhöhen.

Sektor	Sektorengrenzen		Zusatzkontingent	
	Anfang ° (Grad)	Ende ° (Grad)	$L_{EK,zus,T}$ dB	$L_{EK,zus,N}$ dB
A	10	65	4	4
B	65	160	2	2
C	160	210	0	0
D	210	250	3	3
E	250	310	15	15
F	310	10	11	11

- b. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen). Die Flächen sind in der schalltechnischen Untersuchung in ACB-0721-9642/03 Anlage 3, Karte 1 dargestellt.
- c. Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  hat gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006, Abschnitt 5, auf Basis der  $L_{EK}$  und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- d. Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente  $L_{IK}$  durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierte Teilflächen ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von schutzbedürftigen Räumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
- e. Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu erfolgen. Die Einhaltung der  $L_{IK}$  (und damit auch der  $L_{EK}$ ) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem  $L_{IK}$  ist ( $L_r \leq L_{IK}$ ).

Es ist zu gewährleisten, dass die Geräuscheinwirkungen durch die im Plangebiet zulässigen Nutzungen nicht zu einer Verfehlung des angestrebten Schallschutzzieles, nämlich der Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte, führen. Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten im Bebauungsplan kann dies gewährleistet und rechtlich umgesetzt werden. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  werden im Bebauungsplan verbindlich festgelegt und gelten in Bezug auf die Einwirkungsbereiche in der Umgebung des Plangebietes. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  geben die zulässige Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Das Verfahren zur Bestimmung des Emissionskontingentes ist in der DIN 45691

geregelt. Die Höhe der Emissionskontingente wird dabei durch umliegende schützenswerte Bebauung begrenzt.

In der schalltechnischen Untersuchung ACB-0721-9642/03 der ACCON GmbH vom 19.07.2021 wurden die schalltechnischen Auswirkungen des Plangebiets auf die Umgebung untersucht. Auf Grundlage dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen getroffen.

### **Hinweise**

Durch die geplante Nutzung ist eine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf der Dinkelscherbener Straße zu erwarten. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch den zusätzlichen Verkehr keine schalltechnischen Konflikte an schutzbedürftiger Bestandsbebauung entlang der Dinkelscherbener Straße (Gemarkung Ustersbach) zu erwarten ist.

### **6 Zusammenfassung**

Die Gemeinde Ustersbach beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplans Ustersbach Nr. 17 s "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße". Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Ustersbach und grenzt im Süden an ein Dorfgebiet. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an das „Gewerbegebiet Nord-West“, im Osten schließen sich Dorfgebiete sowie ein Allgemeines Wohngebiet an. Westlich des Planungsgebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine Nutzung im Außenbereich.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes wurde die Vorbelastung aus bereits bestehenden, umliegenden gewerblichen Anlagen schalltechnisch untersucht. Anschließend wurden Emissionskontingente für das geplante Sondergebiet entsprechend der DIN 45691 [5] berechnet. Zusätzlich zu den Emissionskontingenten wurden Zusatzkontingente für sechs Richtungssektoren ausgewiesen.

Die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm [3] werden an allen untersuchten Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschritten. Durch das geplante Sondergebiet ist somit kein relevanter Beitrag zur Geräuschbelastung an den umliegenden, schutzbedürftigen Nutzungen zu erwarten. Die Emissionskontingente  $L_{EK}$  der untersuchten Teilflächen sind im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen und gelten bzgl. den Einwirkungsbereichen in der Umgebung des Plangebietes.

### **Schalltechnische Stellungnahme zur planbedingten Verkehrslärmzunahme**

Mit der nachfolgend angeführten Stellungnahme zur planbedingten Verkehrslärmzunahme, Vorhaben: Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" wurde nachgewiesen, dass durch den zu erwartenden An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück keine Zusatzbelastung von mehr als 0,1 dB auftritt. Eine Pegelanhebung findet nicht statt, wenn maximal 8 LKW tags und kein LKW nachts bzw. 26 PKW tags und 6 PKW nachts das Plangebiet in Richtung Süden verlassen. Wie in der Begründung auf S. 14 und 15 dargestellt, ist diese Annahme auch nach den Informationen des Bauherrn für den künftigen Betrieb realistisch.

**Schalltechnische Stellungnahme zur planbedingten Verkehrslärmzunahme, Vorhaben: Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in der Gemeinde Ustersbach, Bericht-**

**Nr. STHE / 9642\_05\_St\_Rev2 Stand 17.10-2023 des IB ACCON GmbH, Gewerberg 5, 86926 Greifenberg.**

### **Wasserhaushaltsgesetz**

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswasser, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

### **Bundesnaturschutzgesetz**

Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

### **Ortsrandeingrünung**

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" in Ustersbach stellt auf Grund seiner exponierten Lage hinein in die freie Landschaft einen nicht unerheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlag erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass hin zur freien Landschaft in Richtung Nordosten, Norden, Westen und Süden ausreichend breite Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

### **Landschaftsplan**

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

## **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.**

Das geplante Sondergebiet befindet sich im östlichen Talbereich des Zusamtals. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch den Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Ackerlandnutzung. Die Grundstücke sind für den Naturhaushalt von geringer bis mittlerer Bedeutung einzustufen. In Bezug auf das Landschaftsbild kann der Eingriff als verträglich angesehen werden.

Das Plangebiet ist im Westen, Norden sowie teilweise im Süden und Osten von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben. Im Nordosten schließen sich Gewerbegebietsflächen und im Südosten Dorfgebietsflächen an. Im Nordosten führt die Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) direkt am Plangebiet vorbei. Die nächstgelegene Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 220 m nordöstlich des Plangebiets.

### **Altlasten**

Im Bereich des Plangebiets sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Wasserwirtschaftsamt liegen keine Informationen über weitere Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen in diesem Bereich vor.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).“

„Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.“

- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,**
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

**a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt**

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsaufnahme/ Betrachtung</b>	<b>Auswirkung/ Abwägung</b>
<b>Tiere</b>	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücke des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerlandflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
<b>Pflanzen</b>	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die nach der Eingriffsregelung geforderten Ausgleichsmaßnahmen sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen.
<b>Boden</b>	Bei den Böden handelt es sich um gut landwirtschaftlich nutzbare Ackerlandflächen in leichter Hanglage und mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.

**Umweltbericht zum 2. Entwurf**

<b>Wasser</b>	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagwässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern.
<b>Luft</b>	Durch das Plangebiet sind keine Frischluftaustauschbahnen betroffen.	Das geplante Baugebiet führt somit zu keinen Einschränkungen von Frischluftbahnen.
<b>Klima</b>	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten	
<b>Wirkungsfüge zwischen ihnen</b>	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
<b>Landschaft</b>	Der derzeitige Zustand des Planbereichs als auch des Umfelds zeigt sich als strukturarmes landwirtschaftlich intensiv genutztes Acker- und Grünland. Gehölzsäume und Wildwuchs sind im Planbereich und der näheren Umgebung nicht vorzufinden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorhanden. Dennoch stellt das geplante Sondergebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar.	Die sich durch das geplante Sondergebiet entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen in den freien Landschaftsraum hineinreichenden bebauten Ortsbereich. Durch die entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten intensiven grünordnerischen Maßnahmen in Form der geplanten Grüngürtel um das Baugebiet werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

**biologische Vielfalt**      Nicht betroffen

**b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Nicht betroffen

**c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

Das Sondergebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch. Im Südosten schließen sich unmittelbar an das geplante Sondergebiet ein landwirtschaftlicher Milchviehbetrieb und nordöstlich Gewerbegebietsflächen an. An die nordwestliche Ecke des Plangebiets angrenzend befindet sich eine Biogasanlage, die zur Baugrenze einen Abstand von ca. 10 m aufweist. Die Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) führt unmittelbar nordöstlich des Plangebiets vorbei. Die nächstgelegenen Wohnbauungen allgemeiner Wohngebiete befinden sich in einem Abstand von ca. 220 nordöstlich des Plangebiets.

**Auswirkung/  
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Die durch die betrieblichen Tätigkeiten des geplanten Sondergebiets verursachten Immissionen werden sich auf die nächstgelegene Wohnnutzung nicht auswirken. Der Verkehrslärm der angrenzenden Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) bedingt lediglich geringfügige Immissionen auf das Plangebiet. Um die wechselseitigen Beziehungen sowie die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten sowie dem Verkehrslärm aus der Dinkelscherbener Straße (Ortsverbindungsstraße) bewerten zu können, wurde nachfolgende schalltechnische Untersuchung erstellt.

**d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nicht betroffen

**e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

	<b>Bestandsaufnahme/ Betrachtung</b>	<b>Auswirkung/ Abwägung</b>
<b>Emissionen</b>	Das Sondergebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Betriebslärm. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.	Die durch die betrieblichen Tätigkeiten des geplanten Sondergebiets verursachten Emissionen wirken sich auf Grund der gegebenen Abstände auf die nächstgelegene Wohnbebauung mit einem Abstand von ca. 220 m nicht aus. Anderweitige Emissionen sind nicht zu erwarten.
<b>Abfälle</b>	Es ist mit dem üblichen Anfall von Gewerbemüll zu rechnen.	Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Augsburg zu erfolgen.
<b>Abwässer</b>	Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwasser sind grundsätzlich, auf privaten Grundstücksflächen in geeigneter Weise flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Augsburg einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur	Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwasser ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Mit der Versickerung des Oberflächenwassers wird dem entstehenden Versiegelungsgrad und einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt und das anfallende Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zugeleitet.

unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.

**f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist zu beachten.

**Auswirkung/  
Abwägung**

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

**g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

**Landschaftsplan**

Siehe unter 1.3

**Sonstige**

Nicht betroffen

**Auswirkung/  
Abwägung**

**h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Nicht betroffen

**i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d**

**Bestandsaufnahme/  
Betrachtung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

**Auswirkung/  
Abwägung**

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden

Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung,**

#### **Zusammenfassung**

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Baugebiet als Sondergebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf die Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,8 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

#### **Nullvariante**

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Ackerland keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

### **2.3 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.**

Um die Auswirkungen des Plangebiets hinsichtlich der naturschutzfachlichen Belange bewerten zu können, liegt nachfolgende artenschutzrechtliche Untersuchung vor:

**Hinsichtlich der betroffenen naturschutzrelevanten Flächen wurde nachfolgende naturschutzfachliche Untersuchung Artenschutz nach § 44 (1) BNatSchG zum Bebauungsplan Ustersbach Nr. 17 "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße" durchgeführt.**

#### **Gemeinde Usterbach, Bebauungsplan Nr. 17 / Fa. Zott: Relevanzbegehung Artenschutz und „Worst-case“-Bewertung, vom März 2022**

Nach der vorausgehenden Relevanzbegehung Artenschutz und „Worst-case“-Bewertung fanden in der Zeit zwischen Mitte März und Mitte Juli fünf weitere Begehungen statt. Daraus resultiert der nachfolgend angeführte Bericht zur Nachkartierung:

#### **Gemeinde Usterbach, Bebauungsplan Nr. 17 | Fa. Zott. Kartierungen im Frühjahr 2022 vom 30.12.2023**

Ersteller jeweils:  
**biobüro schreiber**  
Dipl.-Biol. Ralf Schreiber  
Washingtonallee 33, 89231 Neu-Ulm  
Tel. Festnetz: 0731 / 72 90 651

Tel. mobil: 0163 71 69 073  
 Fax: 0321 23 928 946  
 Mail: [bio.buero@gmx.de](mailto:bio.buero@gmx.de)

**Auszüge aus dem Fachbeitrag Artenschutz und „Worst-case“-Bewertung, vom März 2022**

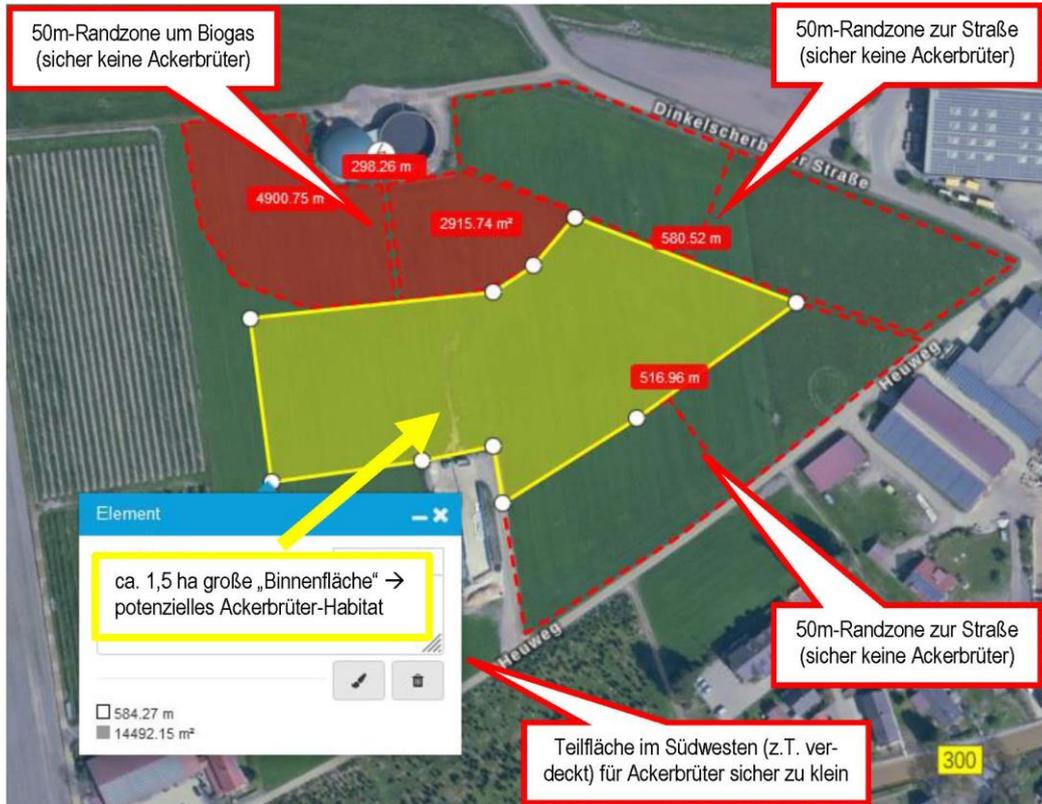
**5 Artenschutzrechtliche Bewertung**

Aufgrund der vorhandenen Lebensraumstrukturen ergeben sich folgende Habitatpotenziale für alle relevante Arten(gruppen) wie folgt.

Art(engruppe)	Habitatpotenzial	Bemerkung
Fledermäuse	Quartiere im unmittelbaren Umfeld sehr unwahrscheinlich;	grundsätzlich insektenfreundliche Beleuchtung und keine Abstrahlung nach außen / oben erforderlich
	minimalste, aufgrund der Nutzung weitestgehend schlechte Nahrungshabitate	
Haselmaus	-	keine Habitate vorhanden
Übrige Säugetiere	-	keine dauerhaft oder regelmäßig nutzbaren bzw. essenziellen Habitate vorhanden. Letztlich können durchwandernde, mehr oder weniger mobile Einzeltiere nicht ausgeschlossen werden; insbesondere gilt das für den Wolf, der – wenn überhaupt – nur temporär und kurzfristig auf Wanderungen vorkommen dürfte. Allerdings wäre das allgemeine Lebensrisiko für solche Tiere bereits jetzt durch die umliegenden Straßen und die Nähe zur Siedlung sehr hoch und wird durch die Bebauung sicher nicht signifikant erhöht.
Vögel	Ackervögel aktuell unwahrscheinlich, aber bei „worst case“ nicht auszuschließen	Grundsätzlich gibt es diverse Kulisse für Ackervögel, zu denen normalerweise Abstand beim Neststandort gehalten wird
Reptilien	-	Die Ränder des Silos (Böschungen) und der Biogasanlage sind strukturell zwar theoretische Reptilienbiotope, aufgrund der Kleistflächigkeit und der starken Isolierung aber selbst bei einem „worst case“ nicht als dauerhafte, ausreichend große Habitate zu werten.
Amphibien	möglicherweise Landlebensräume	Sehr theoretisch (Umfeld fast nur Acker), selbst bei „worst case“ eher unwahrscheinlich; bestehende Nutzung und umliegende Straßen wären bereits ein sehr hohes allg. Lebensrisiko, das sich durch die Bebauung sicher nicht signifikant erhöht.
Tag- u. Nachtfalter	-	U. a. fehlen Standorte für Nachtkerzenschwärmer-Raupenfutterpflanzen.
Totholzkäfer	-	Keine Bäume vorhanden, auch nicht im unmittelbaren Umfeld
Libellen	-	Keine dauerhaft oder regelmäßig nutzbaren bzw. essenziellen Habitate vorhanden; wenn die teils sehr flugtüchtigen Imagines zufällig hier auftauchen, könnten sie problemlos wieder flüchten.
Schnecken	-	Keine Habitate vorhanden.
Muscheln	-	Keine Gewässer betroffen.
Pflanzen	-	Keine Wuchsorte vorhanden.

Insofern ergeben sich nur für Ackervögel mögliche Betroffenheiten. Folgende „Worst-case“-Annahmen werden getroffen (Abb. 4):

- Rote Flächen: In 50 m Abstand von den umliegenden Störquellen brüten sicher keine Vögel. (Üblich sind 100 m Abstand, es gibt aber immer wieder auch „Ausreißer“, deshalb wird – worst case! – nur 50% angesetzt.)
- Gelbe Fläche: Es verbleiben ca. 1,5 ha, die als Brutplatz geeignet sind.
- Bezieht man die Außenflächen von ca. 3 ha als mögliche Nahrungshabitate mit ein, „passen“ auf diese Fläche maximal 2 Feldlerchen-Brutpaare (ggf. noch zusätzlich Wiesenschafstelzen).
- Kiebitze kommen wg. größerer Abstände zu den o.g. Störquellen mit ziemlicher Sicherheit nicht vor.



**Abb. 4: Herleitung der Größe des potenziellen Ackervogel-Habitats.**  
Berechnungen im BayernAtlas.

§ 44 (1) 1 *BNatSchG – Schädigungsverbot von Individuen:*  
Durch die u. g. Vermeidungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass bei der Bebauung der Fläche Vögel zu Schaden kommen.

§ 44 (1) 2 *BNatSchG – Störungsverbot:*  
Durch Bau und Betrieb wird es zu gewissen Störungen der in den umliegenden Flächen oder an den Gebäuden im Umfeld brütenden Vögel kommen. Erhebliche Störungen, die sich auf die lokalen Populationen der möglichen vorkommenden Arten (Gehölzvögel und Ackervogel) im weiten Umfeld (im Radius von mehreren Kilometern) des Standorts auswirken, sind jedoch nicht zu erwarten.

§ 44 (1) 3 *BNatSchG – Schädigungsverbot von Habitaten:*

Derzeit wird davon ausgegangen, dass bis zu zwei Feldlerchen-Niststandorte verloren gehen. Dies wird durch die u. g. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen kompensiert.

## 6 Notwendige Maßnahmen

### 6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Der Oberboden darf erst dann abgeschoben werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Vögel brüten. D. h. zuvor ist eine Begehung und Freigabe durch eine vogelkundlich versierte Person erforderlich.

Alle Beleuchtungen sind „insektenfreundlich“ und ohne Abstrahlung nach außen / oben auszuführen (vgl. SCHROER et al. 2019).

### 6.2 CEF-Maßnahmen

Es gibt bereits Ausgleichsflächen, und zwar die Flurstücke 1333 und 1521 nordöstlich von Mödishofen (Abb. 5). Sie sollen als Grünland eingesät und extensiv genutzt werden. Beide Flächen sind als Brutplätze für Ackerbrüter nicht ganz optimal, da entweder relativ nahe am Wald oder mit einem kleinen Gehölz in der Mitte. Dennoch können sie im Jahr der Einsaat als Ersatzlebensräume für Feldlerchen dienen.



**Abb. 5: Vorgesehene Ausgleichsflächen.**

Rechts unten ist der Ortsrand von Mödishofen zu sehen.  
Luftbild: BayernAtlas; kleine Bilder: Glogger Architekten.

Die beiden Flächen müssen bis spätestens 20.4.2022 eingesät werden und dürfen dann bis Ende Juli nicht mehr befahren werden.

Sollten im Zuge der Vogelkartierungen im Frühjahr 2022 tatsächlich Ackerbrüter auf der überplanten Fläche nachgewiesen werden, müssten ab dem 2. Jahr, d. h. ab 2023, andere, zusätzliche Ackerflächen in der freien Feldflur im Umkreis von max. 5 km um Ustersbach gesucht werden. Dort müssen

- entweder 2 ha Getreide-Äcker mit erweitertem Saatreihenabstand und Verzicht auf Dünger + Pflanzenschutzmittel (auf zwei Teilflächen aufteilbar)
- oder 0,4 ha Blüh- und Brachestreifen + benachbart 20 Lerchenfenster angelegt und dauerhaft erhalten werden. Eine Rotation, d. h. ein Wechsel der Flächen nach einigen Jahren (z. B. im Rahmen der Fruchtfolge) ist möglich.

Die Auswahl der Flächen sowie Details der Bewirtschaftung sind spätestens Ende 2022 mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Sollte sich bei der Vogelkartierung im Frühjahr 2022 ergeben, dass keine Ackerbrüter vorkommen, kann die CEF-Maßnahme entfallen.

### **7 Resümee**

Aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist der Bebauungsplan Nr. 17 in der Gemeinde Ustersbach beschlussfähig, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden und der Bestand insbesondere möglicherweise vorkommender Vogelarten bis zum Beginn der Arbeiten nochmals überprüft wird.

**Aufgrund der durchgeführten Nachkartierungen in der Zeit zwischen Mitte März und Mitte Juli 2022 ergab sich nachfolgendes Ergebnis**

**Auszüge aus dem Fachbeitrag Artenschutz Kartierungen im Frühjahr 2022 vom 30.12.2022**

### **3 Ergebnisse**

Auf der Ackerfläche (aktuell Mais) konnten keine Feldvögel bzw. Offenland-Arten beobachtet werden.

Im Umfeld, insbesondere in der Aufforstung / Baumschule im Süden sowie im und um das Fahrsilo, das eine attraktive Nahrungsquelle für viele Arten darstellt, waren diverse Vogelarten vorhanden (N=Nahrungsgast):

Amsel N, brütete im Osten  
Bachstelze N im Fahrsilo  
Blaumeise N in Aufforstung  
Bluthänfling brütete in Aufforstung  
Buchfink brütete weiter südlich  
Elster N / Überflug  
Goldammer brütete im Osten  
Grünfink brütete weiter südlich  
Hausrotschwanz N, dürfte an/in landwirtschaftl. Gebäuden im Südwesten brüten  
Haussperling N (teilweise >10 Individuen, dürfte an/in landwirtschaftl. Gebäuden im Südwesten brüten)  
Kohlmeise N in Aufforstung  
Mäusebussard N / Überflug  
Rabenkrähe N im Fahrsilo  
Ringeltaube N im Fahrsilo  
Rotkehlchen brütete vermutlich in Aufforstung  
Stieglitz brütete evtl. in Obstkulturen  
Turmfalke N / Überflug  
Zilpzalp brütete weiter südlich

Reptilien konnten nicht gefunden werden.

#### **4 Überarbeitung der artenschutzrechtlichen Bewertung**

##### **§ 44 (1) 1 BNatSchG — Schädigungsverbot von Individuen:**

*Durch die u. g. Vermeidungsmaßnahmen kann ausgeschlossen werden, dass bei der Bebauung der Fläche Vögel zu Schaden kommen.*

##### **§ 44 (1) 2 BNatSchG — Störungsverbot:**

*Durch Bau und Betrieb wird es zu gewissen Störungen der in den umliegenden Flächen oder an den Gebäuden im Umfeld brütenden Vögel kommen. Erhebliche Störungen, die sich auf die lokalen Populationen der möglichen vorkommenden Arten im weiten Umfeld (im Radius von mehreren Kilometern) des Standorts auswirken, sind jedoch sicher nicht zu erwarten.*

##### **§ 44 (1) 3 BNatSchG — Schädigungsverbot von Habitaten:**

*Es gehen keine dauerhaft oder regelmäßig genutzten Lebensstätten verloren. Deshalb sind keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen erforderlich).*

#### **5 Notwendige Maßnahmen**

##### **5.1 Vermeidungsmaßnahmen**

*Da weiterhin nicht ausgeschlossen werden kann, dass auf der Fläche doch einmal Feldlerchen oder Kiebitze brüten, ist dies beim Abschieben des Oberbodens zu beachten, sofern dies in der Brutzeit erfolgt. D. h. wenn die Baumaßnahmen zwischen März und August beginnen, darf erst dann abgeschoben werden, wenn sichergestellt ist, dass keine Vögel brüten, indem zuvor eine Begehung und Freigabe durch eine vogelkundlich versierte Person erforderlich ist.*

##### **5.2 CEF-Maßnahmen**

*Sind nicht mehr erforderlich.*

#### **6 Resümee**

***Aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist der Bebauungsplan Nr. 17 in der Gemeinde Ustersbach beschlussfähig, wenn entsprechende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden und der Bestand insbesondere möglicherweise vorkommender Vogelarten bis zum Beginn der Arbeiten nochmals überprüft wird. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.***

#### **2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.**

Nach Art. 6 ff BayNSchG ist bei erheblichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Dadurch sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

**Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:**

Durch den Bebauungsplan werden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Dazu gehören insbesondere die auf der Nord- und Westseite angelegten Eingrünungsgürtel mit entsprechender grünordnerischer Gestaltung.

Im Plangebiet wurde für die Eingriffe in Natur und Landschaft der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens ist die gemäß BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche innerhalb oder außerhalb des Plangebiets bereitzustellen.

**Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15**

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung festzulegen. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen, gerade bei Baumpflanzungen, gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen hin zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grüngürtel anzulegen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

Das geplante Sondergebiet befindet sich im östlichen Talbereich des Zusamtals. Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Sondergebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

**Bestandsaufnahme**

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Ackerlandnutzung. Die plangegegenständlichen Flächen sind topographisch als leicht bis mittel hängend zu betrachten.



Luftbild unmaßstäblich

Die gesamte Eingriffsfläche gliedert sich in folgende Einzelflächen:

Eingriffsfläche E1	landw. Nutzfl. Ackerland – SO	31.210,00 m <sup>2</sup>
<b>Eingriffsfläche gesamt</b>		<b>31.210,00 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der Eingriffsflächen – siehe Anhang

**Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)**

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	Kategorie
Biotoptyp (Eingriffsfläche):	<b>Ackerlandnutzung E1</b>	
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Ackerland	I (oberer Wert)
Boden	Intensiv genutztes Ackerland	I (unterer Wert)
Wasser	Flächen ohne Versickerungsleistung	I (unterer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften mit offenen Sichtbeziehungen	II (unterer Wert)
<b>Gesamtbewertung</b>		<b>I mittlerer bis oberer Wert</b>

**Ermittlung Kompenstions- (K) Faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen**

Eingriffsfläche		E1		Ackerlandfläche – Baufläche GE						31.210,00 m <sup>2</sup>	
Wertstufe	Kategorie	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächenanteil	Kompensationsbedarf	
Leitfaden	Stufe	1	2	3	4	5	6				
	Kompensationsfaktor	<b>Eingriffsschwere Typ A – GRZ &gt;035</b>						3 x Stufe 1 = 3 2 x Stufe 2 = 4 5 _____ 7  7 : 5 = 1,4 Punkte  ⇒ Zuordnung zu Stufe I Mitte bis oben ⇒ K-Faktor 0,42	31.210,00 m <sup>2</sup>	13.110,0 m <sup>2</sup>	
		0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0				
	Schutzgut	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Klima/ Luft</li> <li>• Boden</li> <li>• Wasser</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten und Lebensräume</li> <li>• Landschaftsbild</li> </ul>								

<b>Ausgleichsfläche für E1 gesamt erforderlich</b>	<b>13.110,0 m<sup>2</sup></b>
--	-------------------------------

**Ausgleichsmaßnahmen**

**Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes**

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant.

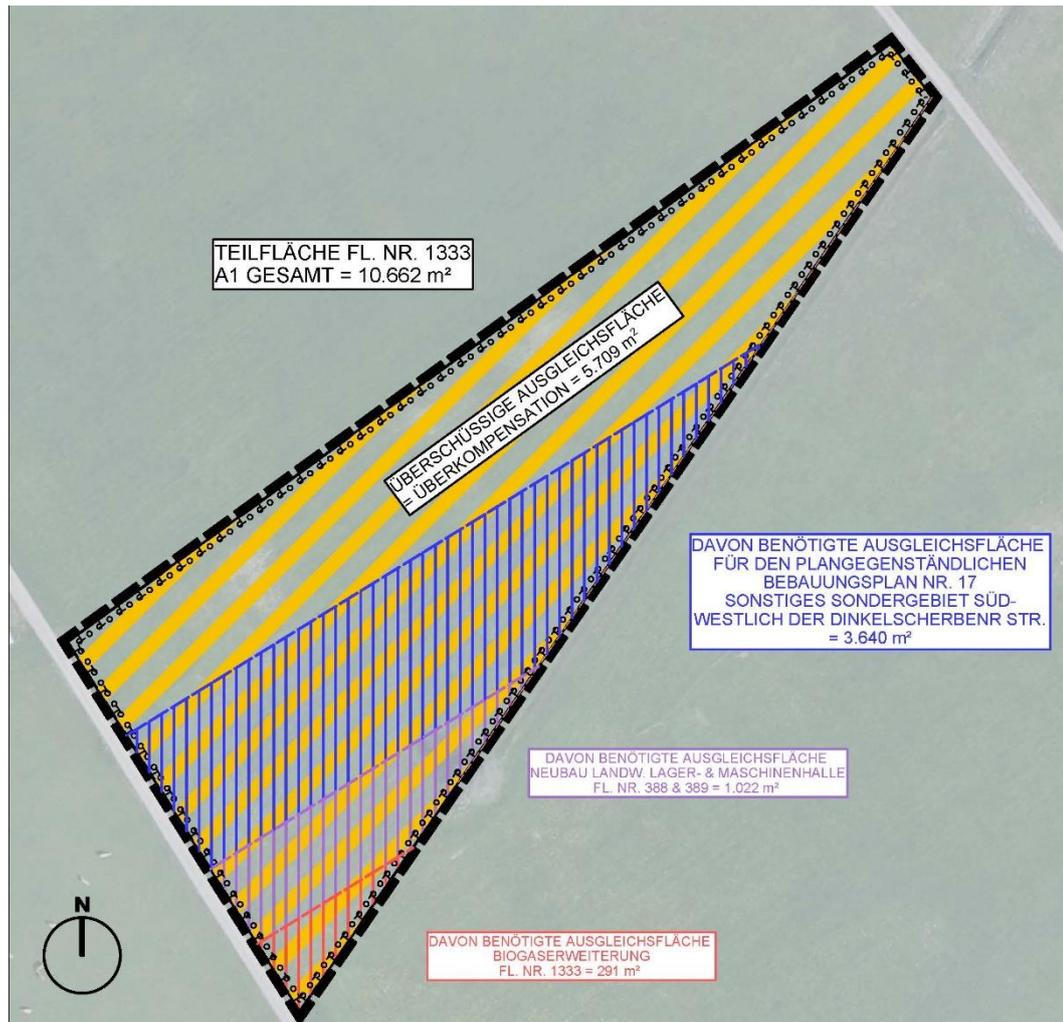
**Ausgleichsfläche:**

<b>Eingriffsfläche gesamt</b>		<b>31.210,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>Erforderliche Ausgleichsfläche gesamt</b>		<b>13.110,00 m<sup>2</sup></b>		
<b>Ausgleichsfläche A1 – A2 auf den Grundstücken</b>				
Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 1333 Teilfläche	Ustersbach	10.662,0 m <sup>2</sup>	1,5	15.993,0 m <sup>2</sup>
Fl. Nr. 1521 Teilfläche	Ustersbach	5.100,0 m <sup>2</sup>	1,5	7.650,0 m <sup>2</sup>
<b>Ausgleichsfläche gesamt</b>		15.762,0 m <sup>2</sup>	1,5	<b>23.643,0 m<sup>2</sup></b>
<b>erforderliche Ausgleichsfläche</b>		<b>8.740,0 m<sup>2</sup></b>	<b>1,5</b>	<b>13.110,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bereitstellung auf Fl. Nr. 1521</b>		<b>5.100,0 m<sup>2</sup></b>	<b>1,5</b>	<b>7.650,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bereitstellung auf Fl.Nr.1333Teilfl.</b>		<b>3.640,0 m<sup>2</sup></b>	<b>1,5</b>	<b>5.460,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Bisher bereits beanspruchte Ausgleichsfläche Biogaserweiterung</b>		<b>291,0 m<sup>2</sup></b>		
<b>Bisher bereits beanspruchte Ausgleichsfläche Lager- und Maschinenhalle</b>		<b>1.022 m<sup>2</sup></b>		
<b>Verbleibende Überkompensation</b>		<b>5.709,0 m<sup>2</sup></b>	<b>1,5</b>	<b>8.563,5,0 m<sup>2</sup></b>

Die Ausgleichsfläche der Überkompensation ist in der Planzeichnung des Teilräumlichen Geltungsbereichs II mit einer Fläche von **7.0225.709,0** m<sup>2</sup> markiert und entsprechend festgesetzt.

### Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Plangebiets TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH II

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche: Intensivgrünland



**Ausgleichsfläche unmaßstäblich**

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1333 Gemarkung Ustersbach nachgewiesen und gem. § 9 Abs 1 a) BauGB den Eingriffen im Teilräumlichen Geltungsbereich **III** zugeordnet. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Augsburg eine Feuchtwiese als **extensives Grünlandartenreiches Extensivgrünland** entwickelt.

Zur Artenanreicherung ist eine streifenweise Mähgutübertragung nach Bodenbearbeitung mit Mähgut von artenreichen Feuchtwiesen in der näheren Umgebung der Reischenau vorzunehmen. Entlang des Entwässerungsgrabens ist ein 2-3 m breiter Saumstreifen vorzusehen, der entweder nur im Herbst oder vor Mitte Juni und ab Mitte September gemäht wird.

Die Zur Entwicklung arten- und blütenreicher Wiesenbestände ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Ab dem 6. Jahr ist die Feuchtwiese ist je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit zweischürig im Jahr zu mähen (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

### **Ausgleichsfläche A2 außerhalb des Plangebiets** TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH III

Ausgangszustand der Ausgleichsfläche: Intensivgrünland



### **TEILRÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH III**

#### **Ausgleichsfläche A2**

#### **Ausgleichsfläche unmaßstäblich**

Die Ausgleichsfläche A2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 1521 Gemarkung Ustersbach nachgewiesen und gem. § 9 Abs 1 a) BauGB den Eingriffen im Teilräumlichen Geltungsbereich **III** zugeordnet. Hier wird unter Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Augsburg eine Feuchtwiese entwickelt.

Zur Erreichung des Entwicklungsziels einer artenreichen Feuchtwiese ist der Boden vorher auszumagern. Die Feuchtwiese ist durch Selbstbegrünung oder Mähgutübertragung von artenreichen Feuchtwiesen in der näheren Umgebung der Reischenau zu entwickeln.

Die Zur Entwicklung arten- und blütenreicher Wiesenbestände ist eine Ausmagerung der Ausgleichsfläche erforderlich. Dabei ist die Ausgleichsfläche in den ersten 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch Verzicht auf jegliche Düngung und 3-4 Schnitte im Jahr ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr auszumagern.

Ab dem 6. Jahr ist die Feuchtwiese ist zweimal je nach Befahrbarkeit und Wüchsigkeit zweischürig im Jahr zu mähen- (Schnittzeitpunkt Mitte Juni / Ende Juni und Mitte/Ende September/August). Das Mähgut eignet sich zur Futternutzung und ist als Heu, Öhmd oder Silage verwendbar. Das Mähgut ist zu entfernen.

Für die Ausgleichsfläche gilt ein Düngeverbot.

#### Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung

#### Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeführt. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB Augsburg vorzulegen.

### 2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Das geplante Sondergebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Ustersbach als landwirtschaftliche Nutzfläche vorgetragen.

Wie bereits unter 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans erläutert und dargestellt, kommt für die Bayernglück nur das plangegenständliche Plangebiet in Frage.

Für das Plangebiet wurden unterschiedliche Planungsvarianten untersucht. Die plangegenständliche Variante wird als die bevorzugte angesehen.

### 3. Zusätzlichen Angaben:

#### 3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgten anhand bekannter Bodenkennwerte vor Ort. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Eine Baugrunderkundung mit Gründungsberatung wurde durchgeführt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient das im Rahmen der Bauleitplanung erstellte Schallschutzgutachten, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im

Städtebau. Verkehrslärm und Gewerbelärm werden dabei, der DIN 18005 entsprechend, nicht addiert, sondern getrennt betrachtet.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

### **3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:**

#### **Monitoringkonzept**

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme zu überprüfen:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Pflege und Entwicklung sind durch die Firma Bayernglück zu gewährleisten.
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind durch die Gemeinde Ustersbach unter Hinzuziehung der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Augsburg, spätestens drei Monate nach Fertigstellung einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.
- Die gesamten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Artenschutz sind im Rahmen eines Monitorings durch die Gemeinde Ustersbach zu überwachen.

Nachdem durch die Maßnahme keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine darüberhinausgehende Überwachung nicht notwendig ist und sich nach der Realisierung keine weiteren negativen Auswirkungen ergeben werden.

### **3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.**

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind Anstrengungen

und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher geringe bis mittlere betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Sondergebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt.

Auf Grundlage der bauleitplanerischen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

### **Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung**

Mensch	Die Lärmbelastung durch die auf der Westseite vorbeiführenden Ortsverbindungsstraße wirkt in einem geringen Maß auf das Sondergebiet ein. Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm werden mittels festgesetzter Emissionskontingente vermieden.
Tiere Pflanzen	Der verhältnismäßig hohe Versiegelungsgrad führt zu deutlichen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
Boden	Der hohe Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit großflächig verändert.
Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Die Versiegelung von Flächen kann zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten führen, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
Landschaft	Die sich durch die geplante Bebauung verändernde Siedlungsstruktur schafft zusätzlich bebaute Flächen. Hierdurch

wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen auf der Nordost-, Nord- und Westseite des Plangebiets werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnisbezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/Lärm	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaft	hoch	hoch	gering	hoch
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Mit dieser Prognose werden die Ergebnisse der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bilanziert und entwickelt. Für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Gesamtfläche als Ausgleichsfläche von **13.110,0 m²** erforderlich.

Nach Erfüllung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für eine umweltverträgliche Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen im erforderlichen Maß minimiert oder ausgeglichen sind, soweit diese zu vermeiden waren. Eingriffe in das Landschaftsbild können nur ersetzt werden. Im Rahmen des Monitoringverfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen.

Balzhausen, \_\_\_\_\_

Ausgefertigt am.....

Gerhard Glogger, Architekt

Willi Reiter, 1. Bürgermeister

## Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange

1. AZS Abwasserzweckverband Schmuttertal , Gablinger Str. 19, 86368 Gersthofen
2. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben , Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
3. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Augsburg, Bismarckstr. 62, 86391 Stadtbergen
4. Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Augsburg, Pröllstraße 20, 86157 Augsburg
5. Bayerischer Landes-Sportverband e.V. Bezirksgeschäftsstelle Schwaben, Werner-von-Siemens-Straße 6, 86159 Augsburg
6. Landesamt für Finanzen Dienststelle Augsburg, Ludwigstr. 36, 86152 Augsburg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
8. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Gablinger Str. 2, 86368 Gersthofen
9. E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG , Valentin-Linhof-Str. 8, 81829 München
10. Finanzamt Augsburg-Land , Sieglindenstraße 19, 86152 Augsburg
11. Bayerische Staatsforsten Forstbetrieb Zusmarshausen, Schloßplatz 8, 86441 Zusmarshausen
12. Gemeinde Kutzenhausen , Schulstraße 10, 86500 Kutzenhausen
13. Handwerkskammer für Schwaben , Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg
14. Industrie- und Handelskammer Schwaben , Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
15. Landesjagdverband Bayern e. V. , Hohenlindner Straße 12, 85622 Feldkirchen
16. Landratsamt Augsburg , Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
17. Landratsamt Augsburg Kreisbaumeister, Prinzregenteplatz 4, 86150 Augsburg
18. Landratsamt Augsburg FB 50 Bauleitplanung / Bauordnung, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
19. Landratsamt Augsburg FB 35 Verbraucherschutz und Veterinärwesen, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
20. Lechwerke AG , Schaezlerstr. 3, 86150 Augsburg
21. Landratsamt Augsburg FB 54 untere Naturschutzbehörde, Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
22. Lechwerke AG ERSD-G-L, Schaezlerstraße 3, 86150 Augsburg
23. Marktgemeinde Dinkelscherben Herr 1. Bgm. Edgar Kalb, Augsburger Str. 4-6, 86424 Dinkelscherben
24. Markt Fischach Herr 1. Bgm. Peter Ziegelmeier, Hauptstraße 16, 86850 Fischach
25. Oberfinanzdirektion München Bundesvermögensverwaltung, Sophienstr. 6, 80333 München
26. Polizeiinspektion Zusmarshausen , Schloßplatz 4, 86441
27. Regionaler Planungsverband Augsburg , Prinzregentenplatz 4, 86150 Augsburg
28. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
29. Regierung von Schwaben Gewerbeaufsichtsamt, Morellstr. 30d, 86159 Augsburg
30. Firma schwaben netz gmbh , Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
31. Staatliches Bauamt Augsburg , Holbeinstraße 10, 86150 Augsburg
32. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Augsburg, Fronhof 12, 86152 Augsburg, Bay
33. Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen Örtl. Leitungsgebundene Erschließung, Hauptstr. 31, 86459 Gessertshausen
34. Verwaltungsgemeinschaft Gessertshausen Örtl. Verkehr und Brandschutz, Hauptstr. 31, 86459 Gessertshausen
35. Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Förgstr. 23, 86609 Donauwörth

## Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche "Sonstiges Sondergebiet südwestlich der Dinkelscherbener Straße"

Bauflächen

Sondergebietsfläche

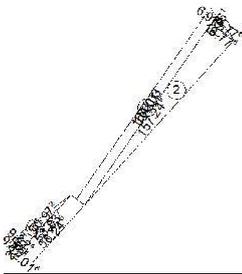
Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
<b>EINGRIFFSFLÄCHE</b>				
		1	0.5*(0.556*19.031)	5,294
		2	0.5*(21.967*0.556)	6,110
		3	5.210*7.000	36,468
		4	0.5*(46.010+32.949)*24.400	963,301
		5	0.5*(32.949+28.059)*8.600	262,337
		6	0.5*(0.032*109.779)	1,769
		7	0.5*(25.196+75.446)*91.684	4613,639
		8	0.5*(75.446+92.429)*31.879	2675,839
		9	0.5*(109.779+92.429)*38.520	3894,565
		10	0.5*(54.478*0.048)	1,306
		11	236.914*54.478	12906,696
		12	0.5*(54.478+42.681)*22.041	1070,755
		13	0.5*(123.338+116.463)*2.471	296,320
		14	0.5*(116.463+18.436)*34.856	2351,049
		15	0.5*(6.239*5.699)	17,780
		16	0.5*(12.737*6.239)	39,734
		17	0.5*(96.860+96.823)*17.522	1696,813
		18	0.5*(30.516+30.513)*4.519	137,903
		19	0.5*(15.210*16.611)	126,331
		20	0.5*(13.902*15.210)	105,731
			Summe	31209,740
<b>Summe</b>				<b>31209,740</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>31209,740</b>

Eingriffsfläche E1 landw. Nutzfl. Ackerland – SO 31.210,00 m²  
**Eingriffsfläche gesamt 31.210,00 m²**

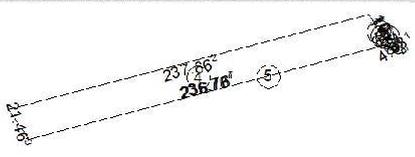
## Anlage 2 Berechnung der Ausgleichsflächen

**Umweltbericht zum 2. Entwurf**

**Ausgleichsfläche A1**

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
<b>AUSGLEICHSFLÄCHE A1 TEILFLÄCHE FL. NR. 1333</b>				
		1	0,5* (166.030+164.011)*6. 916	1141,306
		2	0,5*(19.776*157.249)	1654,893
		3	0,5*(6.761*19.776)	66,857
		4	0,5* (58.246+53.837)*12.0 16	673,406
		5	0,5*(9.824*50.972)	250,375
		6	0,5*(2.864*9.824)	14,069
			Summe	
<b>Summe</b>				<b>3800,906</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>3800,906</b>

**Ausgleichsfläche A1**

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
<b>AUSGLEICHSFLÄCHE A2 TEILFLÄCHE FL. NR. 1521</b>				
		1	0,5* (11.307+10.266)*4.63 1	49,954
		2	0,5*(0.366*10.260)	1,879
		3	0,5*(0.043*0.366)	0,008
		4	0,5* (237.662+236.767)*21 .469	5292,722
		5	0,5*(236.767*0.006)	0,686
			Summe	
<b>Summe</b>				<b>5345,249</b>
<b>Gesamtsumme</b>				<b>5345,249</b>

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 1333 Teilfläche	Ustersbach	10.662,0 m²	Ausgleichsfläche A1 extensive Grünlandnutzung	1,5	15.993,0 m²
Fl. Nr. 1521 Teilfläche	Ustersbach	5.100,0 m²	Ausgleichsfläche A2 Anlegung einer Blühwiese	1,5	7.650,0 m²
		<b>8.900,0 m²</b>	<b>Ausgleichsfläche gesamt</b>		<b>23.643,0 m²</b>
			<b>erforderliche Ausgleichsfläche</b>		<b>13.110,0 m²</b>
			<b>Überkompensation</b>		<b>10.533,0 m²</b>