

**Anlage**

# **Umweltbericht**

**gemäß §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB**

**zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des  
Bebauungsplanes – Gremheim – „An der Schreinerei“**



**Gemeinde Schweningen**

Lutzingen, den 25.09.2023

Dipl.Ing. (FH) Petra Schretle-Gumpp  
Landschaftsarchitektin  
Hauptstr. 5a, 89440 Lutzingen

## 1. Einleitung

Bei Bauleitplanverfahren ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sind in der Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB zu ermitteln, zu beschreiben und anschließend zu bewerten. Die Inhalte des Umweltberichts entsprechen der Anlage 1 zum BauGB.

### 1.1 Kurzdarstellung Ziele und Inhalte des Bauleitplans

#### Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Standort liegt am südöstlichen Ortsrand von Gremheim. Nördlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Südlich grenzt ein Wohngebäude mit Freiflächen sowie ein als Grünland genutztes Grundstück an. Im Südosten fließt in etwa 25 m Entfernung der Angerbach, in etwa 105 m Entfernung der Klosterbach und in etwa 135 m Entfernung die Donau vorbei.



**Abbildung 1 – Luftbild**

Quelle: Bayernatlas

### 1.2 Planungsintention

Die Gemeinde Schwenningen möchte auf den genannten Flächen die Weiterentwicklung der bestehenden Schreinerei mit Lagerhallen, Produktionsflächen und Wohnnutzungen ermöglichen. Um diese verschiedenen Nutzungen abzudecken,

ist die Ausweisung dieses Bereiches als Mischgebiet nach § 6 BauNVO erforderlich. Für die Schaffung von Baurecht ist deswegen eine Bauleitplanung durchzuführen, in diesem Fall durch Aufstellung eines Bebauungsplanes.

### 1.3 Bedarf an Grund und Boden

Im Folgenden wird der Bedarf an Grund und Boden tabellarisch dargestellt:

#### **Bestand:**

Geltungsbereich	4.970 m <sup>2</sup>	100 %
Wohn-/Gewerbe-/Lagerflächen mit Privatgrün	1.436 m <sup>2</sup>	29 %
Landwirtschaftliche Nutzflächen mit Lagerhallen	2.915 m <sup>2</sup>	59 %
Verkehrsflächen	619 m <sup>2</sup>	12 %

#### **Planung:**

Geltungsbereich	4.970 m <sup>2</sup>	100 %
Mischgebiet GRZ	3.359 m <sup>2</sup>	68 %
Lagerhalle Bestand	84 m <sup>2</sup>	2 %
Grünflächen	908 m <sup>2</sup>	18 %
Verkehrsflächen	619 m <sup>2</sup>	12 %

## 2. **Darstellung einschlägiger Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen**

### 2.1 Fachgesetze und Umweltschutzziele

Es sind das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie die EU-Gesetze mit direkter Wirkung (Richtlinie 92/43/EWG – Fauna- Flora- Habitat-Richtlinie) zu berücksichtigen. In diesen wird der Schutz von Arten, Lebensräumen, Biotopen Schutzgebieten sowie der Ausgleich von Eingriffen geregelt. Weiter sind das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Bundesimmissionsschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz sowie mehrere Verordnungen zum Immissionsschutz wie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) und die Sechzehnte Bundes-Immissionsschutzverordnung (16.BImSchV, Verkehrslärmschutzverordnung) zum technischen Umweltschutz anzuwenden. Im Zuge der Bauleitplanung werden Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt, um somit den Zielen der Fachgesetze zu entsprechen.

### 2.2 Übergeordnete Planungen und Fachplanungen

Als übergeordnete Planungen sind das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020), der Regionalplan der Region Augsburg, Flächennutzungsplan sowie das Arten- und Biotopschutzprogramm zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm Bayern

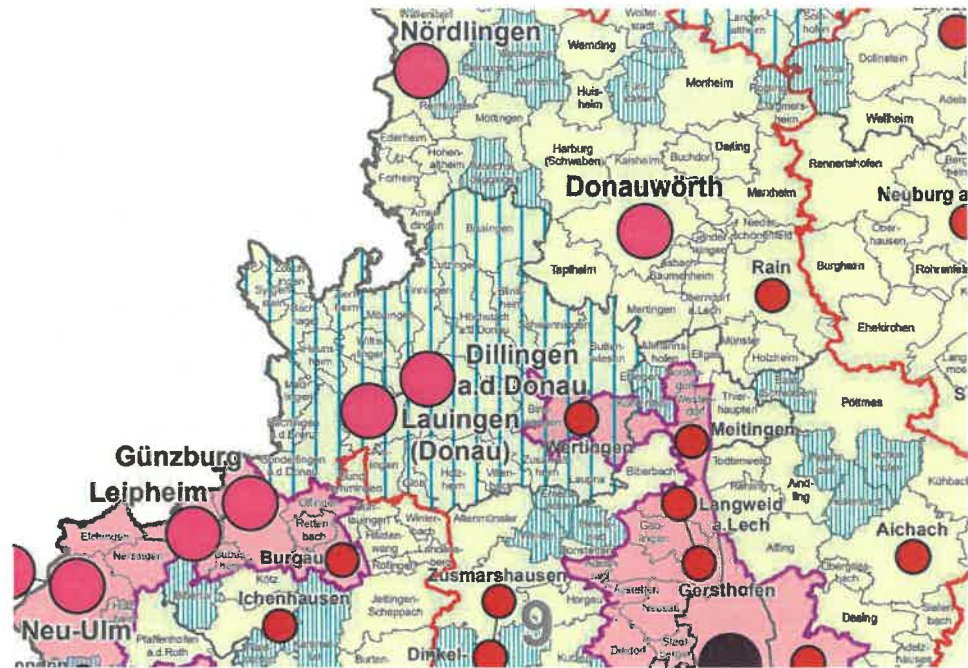
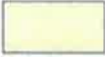
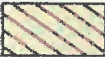




Abbildung 2 – Strukturkarte (LEP 2022)  
Quelle: stmwi.bayern.de

-  Allgemeiner ländlicher Raum
-  Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
-  Verdichtungsraum
- Raum mit besonderem Handlungsbedarf**
  -  Kreisregionen
  -  Einzelgemeinden

Regionalplan

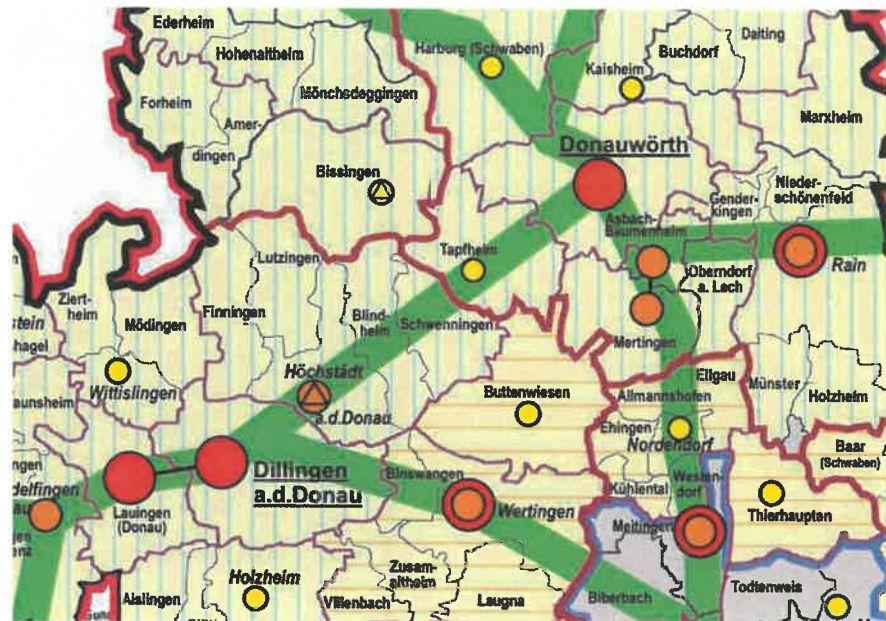
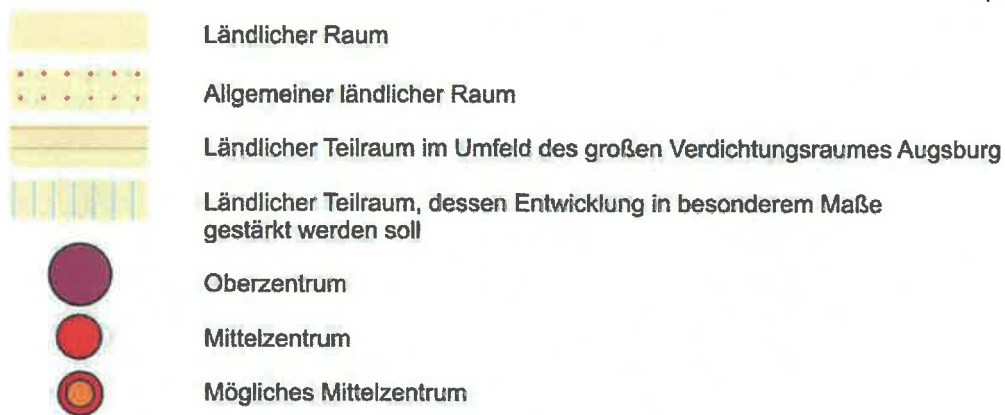
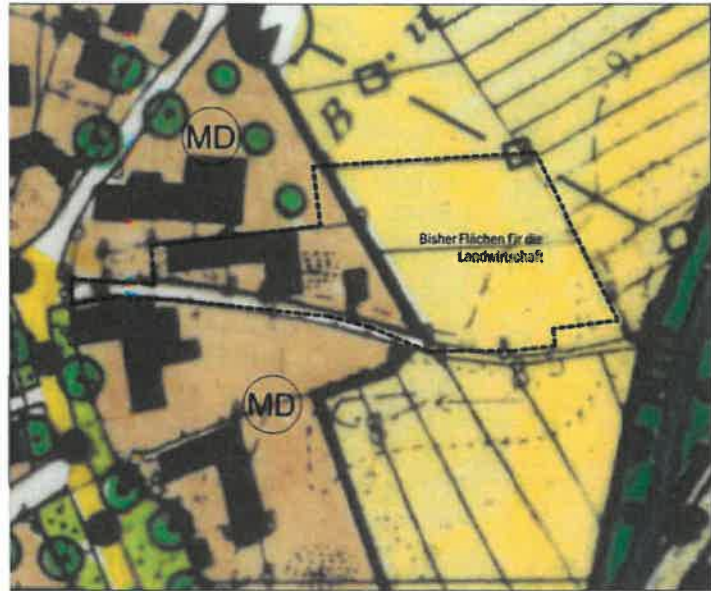


Abbildung 3 – Strukturkarte (2006)  
Quelle: rpv-augsburg.de



Im Regionalplan der Region Augsburg wird Gremheim als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, eingestuft. Die Planung widerspricht nicht den Zielen der Regionalplanung

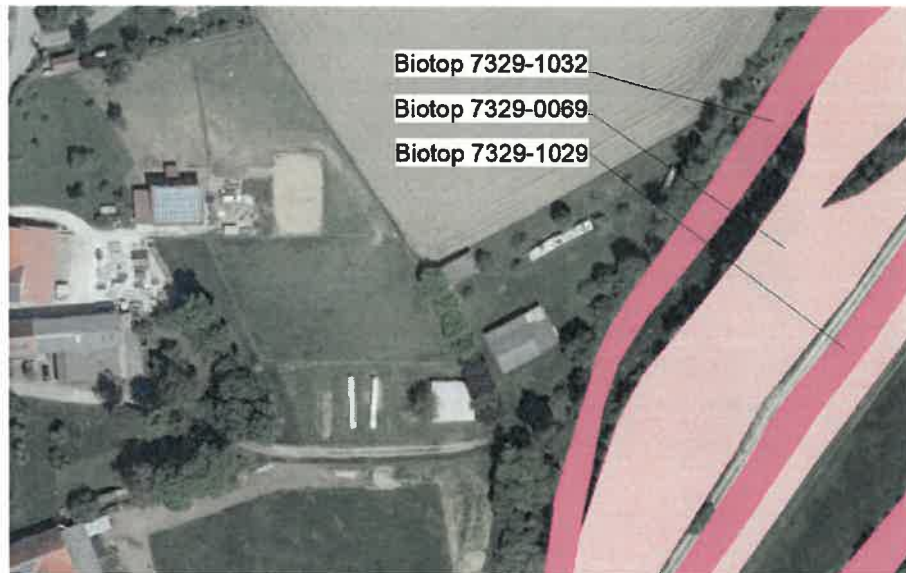
## Flächennutzungsplan



**Abbildung 4 – gültiger FNP**  
Quelle: Gemeinde Schweningen

## 2.3 Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz

### *Biotopkartierung Flachland*



**Abbildung 5 – Biotopkartierung Flachland**  
Quelle: Bayernatlas

an das Planungsgebiet angrenzende Biotope:  
Biotop 7329-1032 Angerbach östlich von Gremheim, 2016  
Typ Fließgewässer mit flutender Wasservegetation ohne § 30 Schutz  
Biotop 7329-0069 Bachläufe südlich und östlich von Gremheim, 1992  
Typ Unterwasser und Schwimmblattvegetation  
Biotop 7329-1029 Klosterbach Deich nordöstlich von Gremheim, 2016  
Typ Artenreiches extensives Grünland

*Flora-Fauna-Habitat Gebiete*



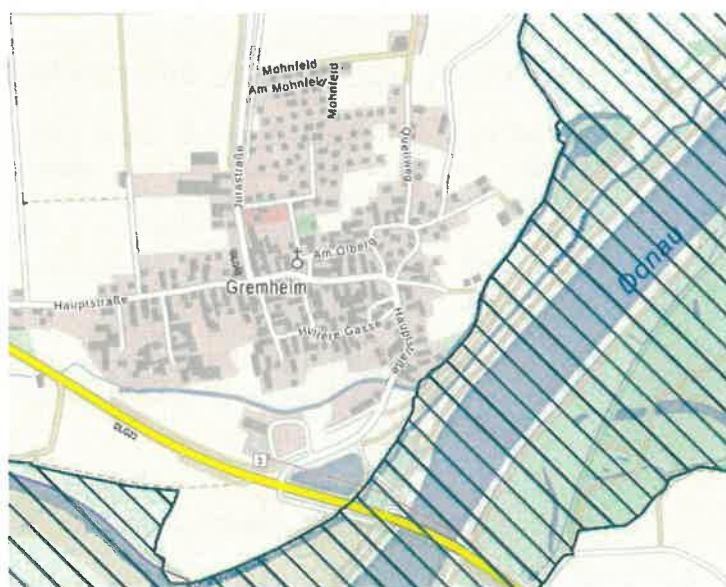
**Abbildung 6 – Flora-Fauna-Habitat Gebiete**

Quelle: Bayernatlas

Donauauen Blindheim-Donaumünster ID-Code Bayern 7329-301

Wertvoller Auenkomplex mit verschiedenen Lebensraumtypen: Auwälder, Stillgewässer, Verlandungsvegetation, Streu- und Feuchtwiesen, Kiesabbaustellen bilden durch Kontakt zur Aue wertvolle Ersatzlebensräume, zahlreiche seltene Arten

*Vogelschutzgebiete*



**Abbildung 7 – Vogelschutzgebiete**

Quelle: Bayernatlas

Donauauen ID-Code Bayern 7428-471.01

Herausragende Bedeutung der Donauauen als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten des Anhang I, insbesondere Halsbandschnäpper, Spechte, Greifvögel und als Rast- und Durchzugsgebiet für zahlreiche Wasservögel, z.B. Schnatterente, Pfeifente, Reiher

### Landschaftsschutzgebiete



Abbildung 8 – Landschaftsschutzgebiete/Naturschutzgebiete

Quelle: Bayernatlas

Landschaftsschutzgebiet Donau-Auen zwischen Blindheim und Tapfheim  
LGS-00471.01

Naturschutzgebiete: keine im Bearbeitungsgebiet oder unmittelbar angrenzend

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Gemäß BauGB Anlage 1 Nr. 2 Buchstabe a besteht der Umweltbericht unter anderem aus einer Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und einer Übersicht über die voraussichtlichen Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnissen abgeschätzt werden kann. Eine entsprechende Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgt nachfolgend anhand der Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

#### 3.1 Basisszenario und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

##### 3.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

##### **Bestandsaufnahme**



Die Flächen im Planungsgebiet können momentan in zwei Nutzungstypen unterschieden werden. Eine Teilfläche ist Dorfgebiet mit bereits vorhandenem Wohn-, Büro- und Gewerberäumen sowie private Grünflächen. Die momentan der Landwirtschaft zugewiesene Fläche wird als Intensivgrünland genutzt. Zudem ist hier eine Lagerhalle als Bestandsgebäude vorhanden.

Der im Untersuchungsraum vorkommende Bodentyp wird gemäß Bodenkarte von Bayern als vorherrschend Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum beschrieben. Dabei handelt es sich um tonig-lehmige Deckschichten über Kalkschotter, welche typisch sind für jüngere Auenstufen der Donau.

Altlastenvorkommen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens sind nicht bekannt.

#### **Mögliche Auswirkungen**

Die Planung sieht die Erweiterungsmöglichkeiten für die Schreinerei mit Lager-, Produktions- und Wohnflächen vor mit einer GRZ von 0,7 vor. Versickerungsflächen/Eingrünung? Wenig Ahnung

Der Boden geht als Lebensraum für Tiere, als Standort für Pflanzen, als Filter für Niederschlagswasser, als Wasserspeicher und als Versickerungsfläche zum Teil verloren.

#### **Bewertung**

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind mit mittel zu bewerten.

### **3.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

#### **Bestandsaufnahme**

Auf den betroffenen Flächen wurde im April 2023 durch den Biologen Ralf Schreiber eine Relevanzprüfung hinsichtlich Artenschutz und FFH-Verträglichkeit durchgeführt. Daraus ergeben sich folgende Beschreibungen und Bewertungen.

Der Nordteil der Fläche ist derzeit überwiegend als Pferdekoppel genutzt, der Südteil als Fettwiese, hier waren in der jüngeren Vergangenheit auch große Holzlegen vorhanden. Der Westteil ist ein Gartengrundstück mit bis zu 30-jährigen Bäumen. Zwei vorhandene Obstgehölze weisen Schäden bis hin zum Totalausfall auf. Es sind jedoch keine Höhlen, Risse oder Spalten vorhanden, welche als Fledermausquartiere oder Vogelbrutplätze in Frage kämen. An der bestehenden Hütte sind Fledermauskästen angebracht, welche aber zum Untersuchungszeitraum noch nicht besetzt waren.

Nach der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung sind auf der Fläche selber, als auch auf den überwiegenden Flächen des unmittelbaren Umfeldes nahezu keine dauerhaften oder regelmässigen Vorkommen oder essenziellen Lebensstätten von artenschutzrelevanten Arten vorhanden oder zu erwarten.

Im Osten grenzen die Natura 2000 Gebiete 7329-301 Donauauen Blindheim-Donaumünster bzw. 7428-471 Donauauen an. Der Angerbach am Waldrand im Osten weist gemäß Biotopkartierung FFH-Lebensraumtypen auf (Biotop 7329-1032).

#### **Mögliche Auswirkungen / Maßnahmen**

Die durch die Baumaßnahme erforderliche Entnahme einzelner Gehölze ist artenschutzfachlich nicht problematisch, zumal die Bäume und Gehölzstrukturen im

Winterhalbjahr – nach vorheriger Kontrolle auf Nester – geschnitten bzw. entfernt werden.

Die Wiese, die Koppeln und die Bäume dürften als Nahrungshabitate von Vögeln und theoretisch auch von Fledermäusen genutzt werden. Vor allem erstere werden mit Sicherheit in der Umgebung brüten, Quartiere von letzteren in den Gebäuden im Umfeld sind nicht auszuschließen, beide Gruppen sind aber, wenn überhaupt, sicher nicht erheblich betroffen.

Für alle übrigen relevanten Arten sind in Verbindung mit den genannten Rahmenbedingungen bzw. Vorbelastungen selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung relevante Vorkommen mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Dies bezieht sich vor allem auf durchwandernde, mehr oder weniger mobile Arten wie Wildkatze, Wolf oder Luchs sowie Schmetterlinge oder Libellen, welche bei Störungen flüchten können.

Vor dem Abschieben der überplanten Flächen sind alle Gegenstände, die sich als Verstecke für Amphibien eignen, händisch zu entfernen, dabei ist auf Tiere zu achten und diese sind ggf. in Sicherheit zu bringen.

Die im Osten befindlichen Schutzgebiete sind mindestens ca. 50 m von der geplanten Bebauung entfernt und werden zusätzlich durch Gehölze abgeschirmt und damit sicher nicht betroffen.

### **Bewertung**

Die Auswirkungen der Planung mit Bebauung und Lagerplatz auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt wird als gering bewertet.

### 3.1.3 Wasser

#### **Bestandsaufnahme**

Der Untersuchungsraum weist keine Oberflächengewässer auf. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an.

Für das Untersuchungsgebiet liegen keine Grundwasserstandsbeobachtungen vor.

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Bereich der Hochwassergefahrenflächen HQ extrem. Hierbei wird von einem sehr seltenen Hochwasserereignis (1000 Jahre) ausgegangen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit für die nächsten 50 Jahre liegt bei 5 %.

#### **Mögliche Auswirkungen/Maßnahmen**

Aufgrund der vorhandenen Überdeckung ist nicht mit einer Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers durch Verschmutzung zu rechnen. Der Versiegelungsgrad der Flächen wird jedoch höher als im bisherigem Umfang anzusetzen sein, Niederschlagswasser kann daher im geringeren Umfang versickern oder im Boden gespeichert werden.

Anfallendes Niederschlagswasser auf Dach- und Freiflächen ist deshalb zu sammeln und vor Ort ordentlich zu versickern.

### **Bewertung**

Die erwarteten Auswirkungen werden unter Berücksichtigung einer Versickerung vor Ort als gering bewertet.

#### 3.1.4 Klima/Luft

##### **Bestandsaufnahme**

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich in Ortsrandlage. Kleinklimatisch wirkt diese Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet.

##### **Mögliche Auswirkungen**

Durch die Versiegelung der Flächen verliert dieses Gebiet als Kaltluftentstehungsgebiet an Bedeutung. In der Umgebung ist aber keine weitere Wohnbebauung vorhanden oder realisierbar, welche dadurch negativ beeinflusst werden würde.

##### **Bewertung**

Die erwarteten Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

#### 3.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

##### **Bestandsaufnahme**

Das Landschaftsbild ist durch eine als Gartengrundstück mit Gehölzen genutzte Fläche sowie durch eine als Grünland genutzte Fläche ohne Grünstrukturen geprägt.

##### **Mögliche Auswirkungen**

Die Gehölzstrukturen des Gartengrundstückes werden teilweise aufgegeben, durch Ersatzpflanzungen und Anlage von Grünflächen und Streuobstflächen werden diese Strukturen wieder ergänzt bzw. neu geschaffen.

##### **Bewertung**

Die erwarteten Auswirkungen werden daher als gering bewertet.

#### 3.1.6 Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

##### **Bestandsaufnahme**

Die Fläche hat momentan keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 241 und 241/2 ist ein Schreinereigebäude mit Lagerhalle bereits Bestand. Diese Nutzung wird um die Anlage von Gewerbeflächen und einen nichtgedeckten Lagerplatz erweitert.

##### **Mögliche Auswirkungen**

Durch die Erweiterung der Betriebsflächen der Schreinerei ist mit einer Zunahme von Zuliefer- oder Kundenverkehr sowie von Lärmimmission durch den Produktionsbetrieb zu rechnen.

##### **Bewertung**

Die erwarteten Auswirkungen werden daher als mittel bewertet.

#### 3.1.7 Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Im Bearbeitungsgebiet sind keine Kultur- oder Sachgüter vorhanden.

#### 3.2 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen

den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

Die angrenzenden FFH-Gebiete (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Planung nicht berührt.

#### 4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden die Flächen weiterhin als Gartengrundstück bzw. intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt werden. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche würde weiterhin artenarm bleiben. An der faunistischen Artenzusammensetzung und Häufigkeit der Arten wird sich nichts verändern.

#### 5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

##### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Im Übergang zur freien Landschaft wird die zukünftige Baufläche mit Grünstrukturen gerahmt, um den Ortsrand angemessen zu gestalten und einen Beitrag zur Biotopvernetzung zu schaffen.

##### 4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Arbeitshilfe zur Anwendung der Eingriffsregelung

auf der Ebene des Bebauungsplanes herangezogen.

Der für diesen Eingriff erforderliche Ausgleich liegt voraussichtlich bei 0,078 h und kann auf der Fläche nachgewiesen werden. Die dafür erforderlichen Festsetzungen sind im Bebauungsplan dargestellt.

#### 6. Standortwahl

Die Planung und Neuausweisung eines Mischgebietes MI als Erweiterungsfläche für die bisherige als Schreinerei genutzte Flächen ist eng an die Grundstücke Fl.Nr. Flächen Fl.Nr. 241 und 241/2 gebunden.

Darüberhinaus stehen im Gemeindegebiet für die geplante Nutzung keine vergleichbaren Flächen zur Verfügung.

#### 7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es ist die Ausweisung eines Mischgebietes mit einer GRZ von 0,7 auf der Fläche von 4.970 m<sup>2</sup> geplant. Die wesentlichen Auswirkungen sind die Versiegelung der Flächen bis zu einer Grundfläche von 3.359 m<sup>2</sup>, die Verringerung von gärtnerisch genutzten Flächen mit jüngerem Baumbestand, die Verringerung von Intensivgrünland sowie die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds durch die Erweiterung einer Schreinerei mit Produktionsflächen und Lagerhallen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen zusammen.

Schutzgüter der Umweltprüfung	Erheblichkeit
Boden und Fläche	mittel
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering

Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaftsbild	gering
Mensch	mittel
Kultur/Sachgüter	gering

Die Auswirkungen der mit dieser Flächennutzungsplan-Änderung verbundenen Maßnahmen sind insgesamt durch die Vorbelastung, die bestehende Darstellung und die Vermeidungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

