

Umweltbericht

Fassung vom 15.11.2023

im Rahmen der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 5
„Süd-West“
OT Rommelsried, Gemeinde Kutzenhausen

1. Vorbemerkungen

Im Zuge der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß Baugesetzbuch eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Da die Bebauungsplanänderung jedoch als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann die Planung ohne die Abarbeitung der Eingriffsregelung und Zuweisung von Kompensationsflächen aufgestellt werden.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Planungsvorhabens auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Landschaft, Mensch, Tier und Pflanze beschrieben und analysiert. Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden aufgezeigt.

2. Bestandsanalyse

2.1 Lage und Topographie des Planungsgebietes



Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Rand vom Ortsteil Rommelsried der Gemeinde Kutzenhausen. In einem Änderungsbereich von ca. 4.110 m² sollen Bauplätze für 3 Wohnhäuser in offener Einzelhausstruktur geschaffen werden. Gleichzeitig wird ein Gebäude mit ehemaliger Nutzung als Jugendheim abgebrochen und das Grundstück in eine Waldfläche rückgeführt.

Sowohl das bereits bestehende Wohngebiet als auch der geplante Änderungsbereich sind weitestgehend eben.

2.2 Schutzgut Boden

Die Böden des Planungsgebietes bestehen überwiegend aus Braunerde, die sich aus Lehmsand (Molasse) gebildet hat.

2.3 Schutzgut Wasser

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und als „wassersensibel“ ausgewiesenen Bereichen.

Um die Neubildung von Grundwasser trotz Überbauung zu sichern, ist es erforderlich, anfallendes unverschmutztes oberflächennahes Niederschlagswasser möglichst zu versickern und somit dem natürlichen Kreislauf wieder zuzuführen.

2.4 Schutzgut Klima

Im Bereich des Planungsgebietes herrschen die großklimatisch bedingten mitteleuropäischen Westwinde vor. Durch den westlich des Änderungsbereichs vorgelagerten Waldgürtel, befinden sich die Bauflächen im Windschatten und unter dem Aspekt des Wohnklimas in einer begünstigenden windgeschützten Lage.

Weiterhin wird dem Klimaschutzgedanken im Rahmen der vorliegenden BP-Änderung insofern Rechnung getragen, dass...

- ...die Dachformen Photovoltaiknutzung optimal zulassen
- ...das ehemalige Jugendheim zurückgebaut und die Fläche wieder in eine Waldfläche zurückgeführt wird
- ...die offene Bauweise den Frischluftaustausch zulässt

2.5 Schutzgut Landschaft

Der Änderungsbereich rundet am südwestlichen Ortsrand von Rommelsried das bestehende Wohngebiet zur freien Landschaft hin ab.

Im direkten westlichen Anschluss erstreckt sich entlang der waldbestandenen Geländekante zum Nesselgraben die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg Westliche Wälder“. In das LSG wird durch die Planung nicht eingegriffen.

Die Nähe zum bestehenden Wald und die bereits bestehende Bebauung haben zur Folge, dass die neu geplante Bebauung im Änderungsbereich des B-Planes keine Fernwirkung entfalten kann.

2.6 Schutzgut Mensch

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde veranlasst, weil ein in den 1970-er Jahren auf Fl.Nr. 619 angelegter öffentlicher Spielplatz durch die schlechende Alterung der Bewohnerstruktur im Wohngebiet nicht mehr verwendet wird. Der Spielplatz wird deshalb zurückgebaut. Somit werden Flächen frei, um neue Bauplätze auszuweisen.

Die Lage im direkten Anschluss an den Waldbestand bedingt eine potentielle Gefährdung der Baugrundstücke durch fallende Bäume (z.B. Windwurf, Blitzschlag). Diese wird insofern minimiert, dass die Baufenster mindestens 6-9 m Abstand vom Waldrand vorgeben, baulich jedoch auch bis zu 20m Abstand möglich sind. Gleichzeitig ist bei der konkreten Planung der Einzelgebäude auf erhöhte statische Sicherheit der Dachkonstruktionen, die vom Windwurf betroffen sein könnten zu achten.

Die Zugänglichkeit des öffentlichen Waldes und damit auch seine Erlebbarkeit bleiben dadurch gewährleistet, dass die bestehende Wegeverbindung zwischen der Straße „Am Mühlberg“ und dem ehemaligen Jugendheim erhalten und öffentlich nutzbar bleibt.

2.7 Schutzgut Tier / Pflanze

Aufgrund des Gehölzaufwuchses sowohl auf der bisherigen Spielplatzfläche als auch auf der geplanten Baufläche südlich davon, sind sowohl gehölzbewohnende Tiere (vor allem Vögel, Insekten, Kleinsäuger) als auch Pflanzen (Bäume, Sträucher) von den geplanten Bauvorhaben betroffen.

Für die betroffenen Tiere besteht die Ausweichmöglichkeit in die angrenzenden Waldbestände. Die Gehölzverluste können teilweise durch den Wiederaufbau von Wald auf der ehemaligen Jugendheim-Fläche kompensiert werden.

Um jedoch weiterhin Waldrand- und Übergangsstrukturen zu erhalten, werden Pflanzgebote für die einzelnen Bauflächen erstellt.

2.8 Bestehende Beeinträchtigungen

Der Änderungsbereich wird bislang wenig genutzt. Das ehemalige Jugendheim ist mittlerweile außer Betrieb genommen, der bestehende Spielplatz wird nach Angabe der Gemeinde nicht mehr besucht. Somit bestehen nur noch geringfügige Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Bauwerke und Spielgeräte, jedoch kaum durch Nutzung und Betrieb.

3. Flächenbilanz

Flächenbilanz für den Bereich 2. Änderung

Flächennutzung	BP Fassung 20.11.1975	Planung 2. Änderung
Öffentl. Grünfläche	1.030 m ² (Spielplatz)	1.360 m ² (Wiederherstellung Wald)
Grünfläche ohne Baurecht (Landwirtschaft / Forst)	1.010 m ² (Grundstück südwest)	0 m ²
Baufläche + Erschließung	2.070 m ² (Jugendheim)	2.750 m ² (Wohnbebauung)
SUMME	4.110 m ²	4.110 m ²

Die bisher als Baufläche ausgewiesene Fläche für das Jugendheim inkl. Zufahrt und Stellplätze wird als Baufläche aus dem B-Plan entnommen und in Waldfläche umgewandelt. Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz wird aufgelöst. Stattdessen werden drei Bauflächen für Wohngebäude und eine Zufahrt in den Wald ausgewiesen. Insgesamt verringert sich die Grünfläche im Änderungsbereich um 680 m². Die bebaubare Fläche steigt um 680 m². Dies entspricht 16,5% der Gesamtfläche des Änderungsbereichs.

4. Grünkonzept

Die Eingriffsregelung im Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6) schreibt vor, vermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt zu unterlassen, unvermeidbare Eingriffe zu minimieren und letztendlich die verbleibenden Eingriffe entsprechend der gesetzlichen Vorgaben und Leitlinien auszugleichen.

4.1 Vermeidung von Eingriffen

Bestehende Baulandnachfrage im OT Rommelsried kann durch die Neuausweisung von drei Baufeldern innerhalb eines bestehenden Wohngebietes gedeckt werden. Dies ermöglicht die Einbindung in die bereits vorhandene erschlossene Wohnstruktur und vermeidet die Errichtung neuer Baugebiete „auf der grünen Wiese“.

4.2 Minimierung von Eingriffen

Anfallendes Oberflächenwasser wird gemäß grünordnerischen Festsetzungen breitflächig versickert bzw. als Gießwasser verwendet.
Gleichzeitig werden befestigte Flächen im Außenbereich gemäß grünordnerischen Festsetzungen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet.

4.3 Ausgleich von Eingriffen

Gehölzverluste können nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden. Gemäß den grünordnerischen Festsetzungen werden

- auf den Baugrundstücken je mindestens ein Einzelbaum gepflanzt
- auf den Baugrundstücken je mindestens 10 Einzelbäume als Waldmantel gepflanzt
- auf dem Waldgrundstück mit ehemaligem Jugendheim wieder auf voller Fläche ein geschlossener Wald entwickelt

5. Fazit

Aufgrund der günstigen Flächenbilanz (im Vergleich zur vorherigen Fassung des BP werden nur 16% des gesamten Änderungsbereiches zusätzlich als Bauland ausgewiesen) und der umfangreichen Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen kann den Bedürfnissen von Natur und Landschaft auch ohne Ausgleichsflächen Rechnung getragen werden.