Gemeinde Deisenhausen
VG Krumbach
Rittlen 6
86381 Krumbach

Gemeinde Deisenhausen
Landkreis Günzburg
Mitglied der VG Krumbach

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

im Parallelverfahren zur Aufstellung des
Bebauungsplans „Ate Schule“
im OT Unterbleichen

Begründung

inkl. Umweltbericht

Stand: Vorentwurf für die Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB

11.09.2026

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928

Donauwörth, den 11.09.2026

_____

Inhalt:

1 Anlass und Ziel der Planung ... 3
2 Verfahren ... 3
3 Bestandserhebung ... 3
3.1 Lage und Größe ... 3
3.2 Raumordnung, übergeordnete Planung ... 5
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP) ... 5
3.2.2 Schutzgebiete ... 6
3.2.3 Ausgangssituation ... 6
4 Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept ... 8
5 Auswirkungen der Planung ... 8
6 Flächenbilanz ... 8
7 Umweltbericht ... 9
7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung ... 9
7.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben ... 9
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung ... 10
7.3.1 Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit ... 10
7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen ... 11
7.3.3 Schutzgut Boden / Fläche ... 13
7.3.4 Schutzgut Wasser ... 14
7.3.5 Schutzgut Luft / Klima ... 15
7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild ... 15
7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter ... 16
7.4 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen ... 17
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante) ... 18
7.6 Ausgleich ... 18
7.6.1 Naturschutz ... 18
7.6.2 Artenschutz ... 18
7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 19
7.8 Zusätzliche Angaben ... 20
7.8.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken ... 20
7.8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen ... 20
7.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung ... 21

Anhang 1: Prüfung alternativer Standorte (Ingenieurbüro Marcus Kammer vom 10.09.2026)

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Deisenhausen beabsichtigt im OT Unterbleichen neues Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Die Gemeinde hat viele Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet auszuweisen.

Der Flächennutzungsplan muss im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden. Im geltenden Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als

- Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten),
- gemischte Baufläche,
- Flächen für die Landwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild,
- Flächen für die Forstwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild und
- Ortsrandeingrünung

dargestellt.

In der Sitzung am 31.07.2025 hat der Gemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich beschlossen.

2 Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Der Bebauungsplan „Alte Schule" wird im Regelverfahren mit Umweltprüfung und zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB aufgestellt.

3 Bestandserhebung

3.1 Lage und Größe

Das Planungsgebiet liegt im Norden des OT Unterbleichen der Gemeinde Deisenhausen im Landkreis Günzburg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.805,00 m² (0,6 ha).

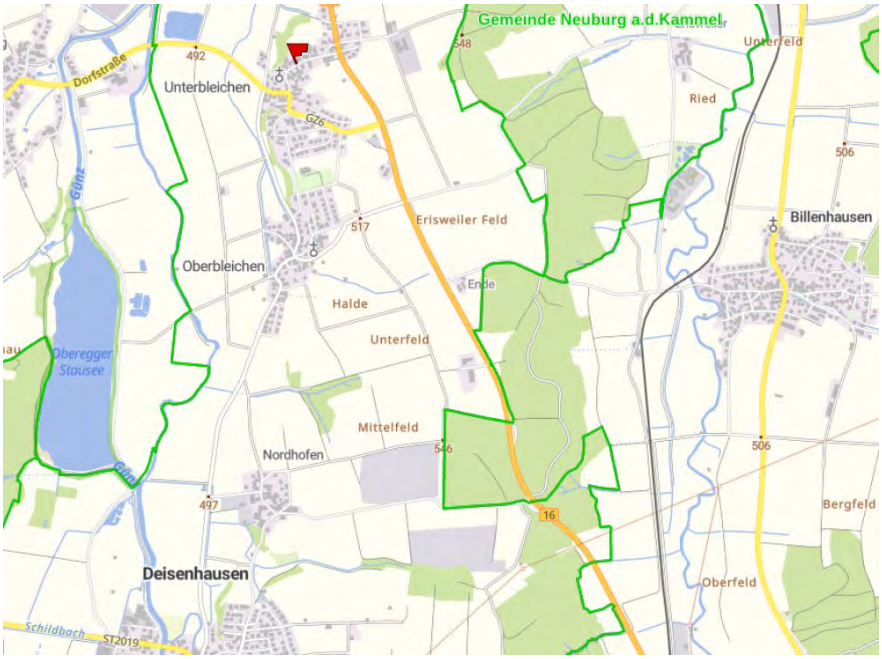


Abbildung 1: Räumlicher Geltungsbereich (ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich umfasst ganz die Flurnummern 28/1, 28/2 und 29 (alle Gemarkung Unterbleichen) und eine Teilfläche der Flurnummern 27/3 (Gemarkung Unterbleichen).

Im Süden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Norden grenzen landwirtschaftliche Nutzfläche und daran eine Pferdekoppel an. Im Westen grenzt ein Waldstreifen, der nach Westen abfällt, an. Aktuell wird der Großteil der Fläche nördlicher Bereich (Fl.-Nr. 27/3) intensiv landwirtschaftlich (als Acker) genutzt. Der südliche Bereich war der Außenbereich des ehemaligen Kindergartens und wurde somit als Spielplatz und Garten genutzt.

3.2 Raumordnung, übergeordnete Planung

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) und Regionalplan (RP)

Die Gemeinde Deisenhausen und der Landkreis Günzburg sind Teil der Planungsregion "Donau-Iller". Deisenhausen ist im Bayerischen Landesentwicklungsprogramm (LEP) als Allgemeiner ländlicher Raum ausgewiesen, zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Einzelgemeinde). Die LEP-Teilfortschreibung ist am 01. Juni 2023 in Kraft getreten (Verordnung vom 16. Mai 2023, GVBl. Nr. 203-1-5-W).

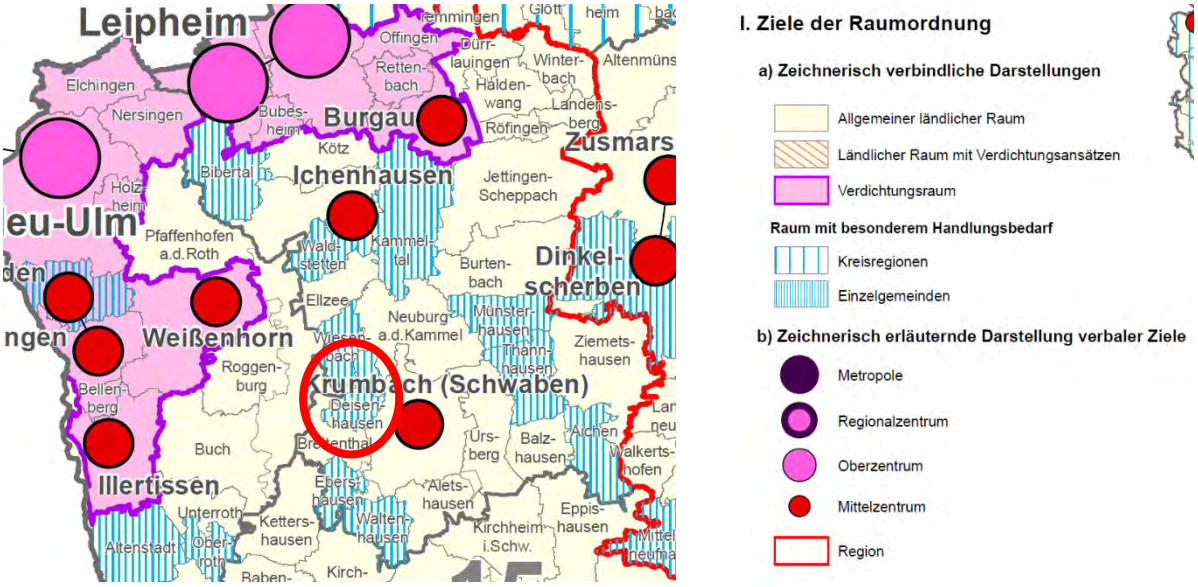


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2) des LEP Bayern

Der Regionalplan (RP) für die Planungsregion Donau-Iller konkretisiert die Aussagen des LEP. Die Gemeinde Deisenhausen liegt im ländlichen Raum, westlich des Mittelzentrums Krumbach (Schwaben). Die Gemeinde liegt nördlich einer Regionalen Entwicklungsachse zwischen Krumbach (Schwaben) und Illertissen.

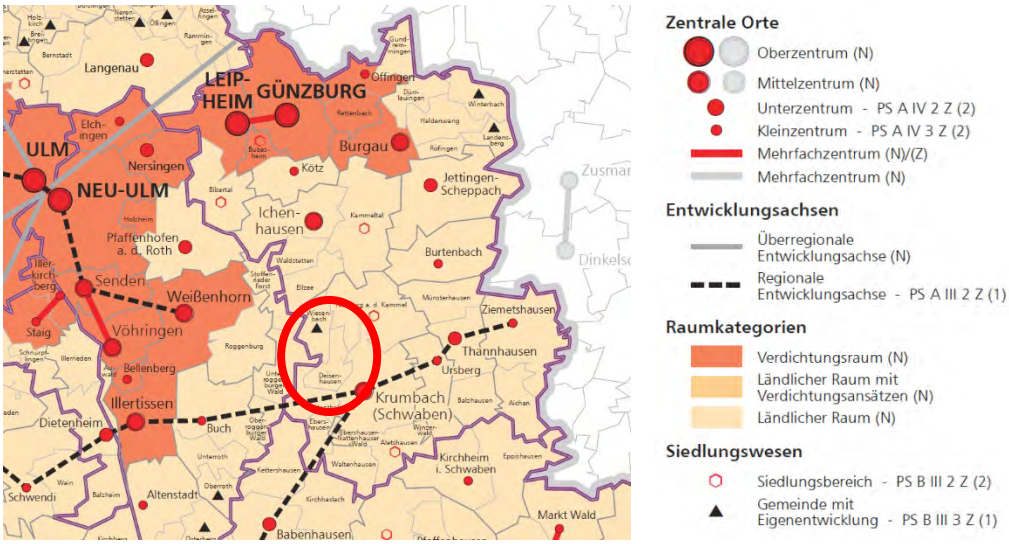


Abbildung 3: Ausschnitt aus Karte 1 Raumstruktur des RP Donau-Iller (Verbindlich seit 21.12.2024)

3.2.2 Schutzgebiete

Schutzgebiete

- Naturpark: --
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

Denkmaldaten

- es sind keine Denkmäler bekannt

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen:
  Es liegen keine Hochwassergefahrenflächen für ein HQ_{100}, $HQ_{häufig}$ oder HQ_{extrem} innerhalb und um des Planungsgebietes

3.2.3 Ausgangssituation

Flächennutzungsplan



Abbildung 4: Auszug aus FNP Gemeinde Deisenhausen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisenhausen wird das Plangebiet als

- Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten)
- gemischte Baufläche
- Flächen für die Landwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild
- Flächen für die Forstwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild
- Ortsrandeingrünung

dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung darzustellen.

Bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt im Norden des OT Unterbleichen der Gemeinde Deisenhausen im Landkreis Günzburg. Das Gebiet wird aktuell intensiv landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an. Im Süden und Westen schließt landwirtschaftliche Nutzfläche an.

Bestehende Erschließung

Das Baugebiet wird von Süden her über die Schulstraße erschlossen. Die innere Erschließung wird durch eine Stichstraße erfolgen.

Altlasten

Es liegen keine Informationen zu Altlastenverdachtsflächen bzw. Altablagerungen im Planungsgebiet vor.

4 Planungsziele und beabsichtigte Darstellung, Planungskonzept

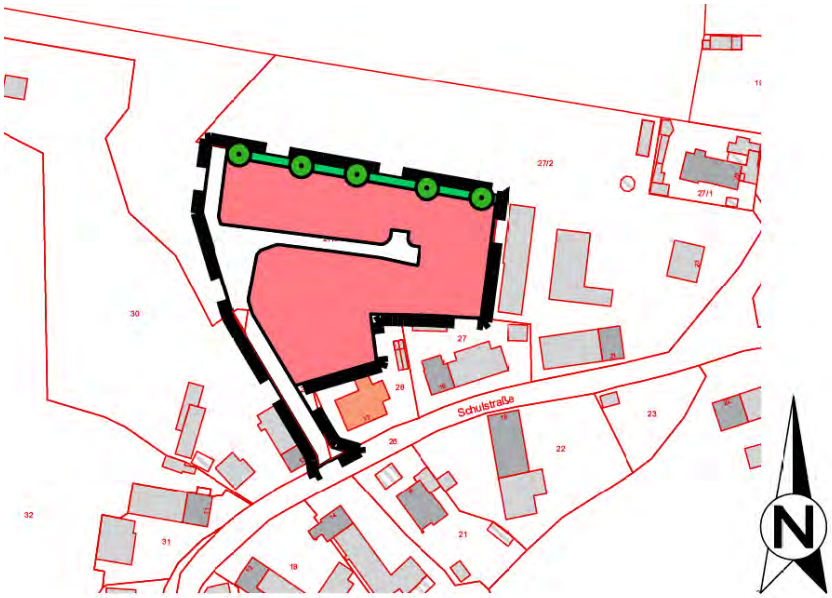


Abbildung 5: geplante Darstellung im FNP

Ziel der Änderung ist es Baurecht zu schaffen. Das Planungsgebiet soll als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung und Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

5 Auswirkungen der Planung

Durch die Änderung des FNP im Parallelverfahren wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt.

Die Grundstücke können bebaut werden, eine sinnvolle Entwicklung des OT Unterbleichen und von Deisenhausen wird ermöglicht. Das Gebiet ist teilweise als Mischgebiet und teilweise als Gemeinbedarfsfläche schon für eine ‚Bebauung' im FNP eingetragen. Bei einer Betrachtung des gesamten Ortes ist eine Weiterentwicklung an dieser Stelle sinnvoll. Das Gebiet grenzt an zwei Seiten an bestehende Bebauung an. Eine ‚fingerartige' Entwicklung findet nicht statt.

6 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.805 m². Verkehrsflächen werden rd. 1.190 m² einnehmen. Der Rest (4.615 m²) bleibt den Baugrundstücken vorbehalten. Für das Gebiet werden 6.770 WP als Ausgleich benötigt, Es werden 7.120 WP auf einer Fläche von 890 m² zur Verfügung gestellt.

7 Umweltbericht

7.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Planung

Die Gemeinde Deisenhausen beabsichtigt im OT Unterbleichen neues Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen. Die Gemeinde hat viele Anfragen für Bauplätze, ein Großteil davon von ortsansässigen Bürgern. Um dem Wunsch nachzukommen und die Bauwilligen nicht zu verlieren, hat sich der Gemeinderat entschlossen ein Baugebiet auszuweisen.

7.2 Ziele des Umweltschutzes, Rechtliche Vorgaben

Flächennutzungsplan



Abbildung 6: Auszug aus FNP Gemeinde Deisenhausen

Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde Deisenhausen wird das Plangebiet als

- Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindergarten)
- gemischte Baufläche
- Flächen für die Landwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild
- Flächen für die Forstwirtschaft mit Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild
- Ortsrandeingrünung

dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit Ortsrandeingrünung darzustellen.

Bebauungspläne

Es gibt keine angrenzenden Bebauungspläne.

Schutzgebiete

- Naturpark: --
- Landschaftsschutzgebiet: --
- FFH-Gebiet: --
- SPA-Gebiet: --
- Nationalpark: --
- Naturschutzgebiet: --

Arten- und Biotopschutz

- Biotopkartierung: --

Denkmaldaten

- es sind keine Denkmäler bekannt

Wasser

- Trinkwasserschutzgebiet: --
- Überschwemmungsgebiet: --
- Hochwassergefahrenflächen:
  Es liegen keine Hochwassergefahrenflächen für ein HQ_{100}, $HQ_{häufig}$ oder HQ_{extrem} innerhalb und um das Planungsgebietes

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

7.3.1 Schutzgut Mensch einschl. menschl. Gesundheit

Immissionen

Bestand

Das Planungsgebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich als Acker genutzt. Der südliche Bereich war der Außenbereich des ehemaligen Kindergartens. Hier waren Spiel- und Bewegungsflächen für die Kinder, der Bereich wurde somit ebenfalls intensiv und als Garten genutzt.

Südlich und östlich grenzt bestehende Bebauung an, im Norden grenzt landwirtschaftliche Nutzflächen an und im Westen ein Waldstreifen.

Emissionen des Gebietes gehen durch die bestehende Nutzung als landwirtschaftliche Fläche aus.

Immissionen auf das Gebiet wirken durch die angrenzenden Nutzungen (landwirtschaftliche Flächen).

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- private Grünanlagen, private Ortsrandeingrünung

- Pflanzbindung für die Grundstücke

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Bebauungsplan ist mit einer Erhöhung der Verkehrsbelastung zu rechnen. Das Gebiet wird über die ‚Schulstraße' erschlossen. Eine temporär hohe Immissionsbelastung für die bestehenden Anwohner ist durch die Erschließungs- und Bauphase wahrscheinlich. Diese nimmt aber mit Fertigstellung der Baumaßnahmen wieder ab.

Beeinträchtigung: hoch (temporär)

Es wird ein neues Wohngebiet ausgewiesen. In diesem sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Der hinzukommende Verkehr wird sich auf die neuen Anwohner in diesem Gebiet beschränken.

Beeinträchtigung: gering

Erholung

Bestand

Die Fläche der Baugrundstücke dient nicht der Erholungsnutzung, da es im Bestand landwirtschaftlich genutzt wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- --

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch den Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche geht kein Bereich der Erholungsnutzung verloren. Auf die Erholung des Schutzgut Mensch hat das geplante Baugebiet keine Auswirkungen.

Beeinträchtigung: neutral/keine

7.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Die potentiell natürliche Vegetation im Umgriff des Bebauungsplans ist folgende:

- Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald

(*Bayerisches Landesamt für Umwelt, Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web) am 18.08.2025*).

Diese Vegetation ist im Planungsgebiet nicht zu finden.

Der Großteil des Geltungsbereiches wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der südliche Bereich wurde als Wiese und Spielbereich des ehemaligen Kindergartens genutzt und gehört zu den bestehenden bebauten Grundstücken.



Abbildung 7: Luftbild mit Geltungsbereich (aus BayernAtlas am 04.06.2025)

Schutzgebiete, Ökoflächen oder Biotope befinden sich nicht im Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Begrünung der Baugrundstücke
- Festsetzen einer Ortsrandeingrünung

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Reduzierung der Habitatmöglichkeiten durch Versiegelung und Bebauung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen. Der Beeinträchtigung durch die flächenmäßige Reduzierung steht eine Aufwertung durch naturnah zu gestaltende Ortsrandeingrünung gegenüber. Da die Bestandsbedingungen durch die landwirtschaftliche Nutzung als nicht wertvoll beurteilt werden, stehen den Pflanzen und Tieren durch die Planung zwar weniger Habitate, diese aber qualitativ hochwertiger zur Verfügung.

Für das Gebiet wurde ebenfalls eine saP-Relevanzprüfung (siehe *Unterlagen Bebauungsplan*) durchgeführt. Das Gutachten brachte folgendes Ergebnis:

„Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten erhoben und Mitte April 2025 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Habitatpotentialanalyse erstellt und die Arten/-gruppen abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Für die meisten gemäß Artenabfrage der Gesamtliste TK 7727 Buch möglichen Artenvorkommen stellt das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche dieser Arten hier nicht erfüllt sind.

Äcker können grundsätzlich Bruthabitate für feldbrütende Vogelarten sein, auf Grund der angrenzenden Bebauung und Gehölze jedoch sind keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Offenlandarten zu erwarten. In Gehölzbeständen der Siedlungsrandflächen sind auf Grund der Siedlungsrandlage mit Vorbelastungen aus den angrenzenden Flächennutzungen und Verkehrswegen ubiquitäre und störungsunempfindliche Gehölz-(Frei-)Brüter anzunehmen.

Vorsorglich werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden:

- *Beginn der Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Brutvogelvorkommen und Vogelbrutstätten nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche und Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung."*

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen sowie der Festsetzungen im Plan wird die Beeinträchtigung als gering eingestuft.

Beeinträchtigung: gering

7.3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand

Das Planungsgebiet liegt in der Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten.

Im Planungsgebiet kommen nach der Übersichtsbodenkarte folgende Bodentypen vor:

1. Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)
2. Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse)

Die relevanten Bodenteilfunktionen werden wie folgt bewertet:

a) Standortpotential für die natürliche Vegetation

→ nicht bewertet

b) Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen:

→ Mittelwert: 3-4

c) Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden:

→ 3 mittel

(Bayerisches Landesamt für Umwelt, UmweltAtlas, am 18.08.2025)

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden stark anthropogen überformt. Auch die ehemalige Kindergartenfläche wurde intensiv genutzt. Im Geltungsbereich ist der Boden nahezu unversiegelt.

Für das Baugebiet wurde ein geotechnischer Bericht (siehe Unterlagen Bebauungsplan) angefertigt. Folgende Böden wurden bestimmt: weitgestufte Kiese, mittelplastische Schluffe sowie Sand-Ton-Gemische. Eine Versickerung im Baugebiet ist lt. Gutachten nicht möglich. Die kf-Wert-Bestimmung hat im Untergrund zu dichte Schichten ergeben, um eine gesicherte Versickerung gewährleisten zu können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Flächen;
- Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt erforderliche Maß;
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, so weit möglich;

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG):
- Meldepflicht für Bodendenkmäler und Abstimmungspflicht bei Bodeneingriffen

Auswirkung unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Der Eingriff erfolgt durch die Bebauung der Grundstücke und die Verkehrsflächen. Die Grundflächenzahl ist auf 0,50 festgesetzt. Das bedeutet, dass auf den Grundstücken 50% unversiegelt bleiben.

Versiegelungsbilanz:

Art der Nutzung	Fläche (m²)	Versiegelungsgrad	neu versiegelte Fläche (m²)
Bauflächen	**4.615,00**	0,50	**2.307,50**
Verkehrsflächen ges.	**1.190,00**	1,0	**1.190,00**
Gesamtfläche	**5.805,00**		**3.497,50**

Insgesamt werden somit max. 3.497,50 m² bisher unversiegelte Fläche neu versiegelt. Die zusätzliche Versiegelung bedeutet einen Eingriff in das Schutzgut Boden. Die Auswirkungen werden insgesamt als verträglich beurteilt. Natürliche Bodenfunktionen gehen zwar, zumindest zeitweise, verloren, stellen sich aber in den geplanten Grünflächen und in den nicht versiegelten Bereichen (Gartenbereichen) der Grundstücke wieder ein.

Beeinträchtigung: mittel

7.3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Im und um das Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.
Das Planungsgebiet ist nahezu eben und liegt auf rd. 512 m N.N.-Höhen in DHHN2016.

Bei der geotechnischen Untersuchung konnte bei den durchgeführten Schürfen (Tiefe von 2,70 - 3,30 Meter) kein Grundwasser festgestellt werden (siehe Unterlagen Bebauungsplan).

Wasserschutzgebiete und Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke
- Wasserdurchlässige Beläge
- Einbau von Zisternen zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Anfallendes Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken gesammelt und gedrosselt abgegeben. Ein Großteil des Niederschlagswassers wird gespeichert und kann für Brauchwasserzwecke verwendet werden (z.B. zum Garten gießen).

Auf den Baugrundstücken ist die Versiegelung auf ein Minimum zu reduzieren, es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden, so dass hier die Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser entsteht. So ist eine optimale Nutzung des Wassers vor Ableitung möglich.

Durch die Maßnahmen und Festsetzungen kann ein Teil des Niederschlagswassers weiterhin vor Ort und unter Filterwirkung des Bodens auf der Fläche versickert werden, so dass lediglich geringe Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind. Da das Gebiet außerhalb von Schutzgebieten, Überschwemmungsgebieten oder Hochwassergefahrenflächen liegt, sind hier keine Auswirkungen zu erwarten. Oberflächengewässer sind durch die Planungen nicht betroffen.

Beeinträchtigung: gering

7.3.5 Schutzgut Luft / Klima

Bestand

Aufgrund der Lage am Siedlungsrand hat das Planungsgebiet im Bereich seiner unversiegelten Flächen eine gewisse Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Die Luftschadstoffbelastung durch angrenzende landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist verträglich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung von GRZ
- Festsetzung von privaten Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV):
- Beschränkung von Emissionen zur Luftreinhaltung.

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die geplante Bebauung von bisher unversiegelten Flächen wirkt sich negativ auf das Mikroklima aus, da die Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion reduziert wird. Aufgrund der genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche und direkt angrenzender freier, offener Landschaft bleiben die mikroklimatischen und lufthygienischen Beeinträchtigungen minimal.

Beeinträchtigung: gering

7.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Im Süden und Westen ist das Landschaftsbild geprägt von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Norden und Osten grenzt bestehende Bebauung an.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bebauungsplan mit Grünordnung:
- Festsetzung der max. zulässigen Wandhöhe ;
- Begrünung der einzelnen Baugrundstücke

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Die Bebauung anstatt den landwirtschaftlichen Flächen hat Einfluss auf das Landschaftsbild. Zudem verändern auch die Geländemodellierungen das Landschaftsbild. Diesen negativen Auswirkungen soll durch geregelte Gebäudehöhen entgegengewirkt werden. Durch die festgeschriebene Ortsrandeingrünung im Norden erfolgt eine gute Einbindung des Planungsgebiet in die Landschaft.

Beeinträchtigung: gering

7.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es befinden sich keine Denkmäler (Boden-, Bau-, Natur-, usw.) im und um das Planungsgebiet.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Umweltauswirkungen

Bundesbodenschutzgesetz (DSchG):
-Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern

Auswirkungen unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Beeinträchtigung: neutral/keine

7.4 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Berücksichtigung der Maßnahmen

Schutzgut	Maßnahmen	Beeinträchtigung	Beurteilung
Mensch Immissionen	- private Grünanlagen, private Ortsrandeingrünung - Pflanzbindung für Grundstücke	- **temporär** hoch durch v.a. Verkehr in der Bauphase	
		- gering durch Anliegerverkehr (allgemeines Wohngebiet)	
Erholung	-	- neutral/keine; kein Verlust von Erholungsflächen	
Tiere /Pflanzen	- Begrünung der Baugrundstücke - Festsetzen einer Ortsrandeingrünung	- gering; weniger, aber qualitativ hochwertigere Habitate - Vermeidungsmaßnahme nach saP-Relevanzprüfung muss eingehalten werden, dann keine Gefährdung geschützter Arten	
Boden	- Festsetzung einer GRZ zur räumlichen Einschränkung der versiegelten Fläche - Minimierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - schonender und sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Boden	- mittel; Versiegelung bisher unversiegelter Flächen; Natürliche Bodenfunktionen gehen verloren, können sich aber in unversiegelten Grünflächen und Gartenbereichen wieder einstellen	
Wasser	- Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke - Wasserdurchlässige Beläge - Einbau von Zisternen zur Zwischenpufferung von Niederschlagswasser	- gering; Niederschlagswasser wird, soweit möglich vor Ort gesammelt und verwendet bzw. vor Ort versickert; Versiegelung muss so gering wie möglich gehalten werden	
Luft/Klima	- Festsetzung GRZ - Festsetzung von privaten Grünflächen zur Verbesserung des Kleinklimas	- gering; weiterhin freie, offene Landschaft zur Frischluftentstehung; private Grünflächen festgesetzt	
Landschafts-/Stadtbild	- Festsetzung max. zulässiger Wandhöhen - Begrünung der einzelnen Baugrundstücke	- gering; gute Einbindung des Baugebietes durch Ortsrandeingrünung	
Kultur-/Sachgüter	- Meldepflicht bei Auffinden von Bodendenkmälern	- neutral/keine	

Zeichenerklärung:

	neutrale / keine Beeinträchtigung
	geringe Beeinträchtigung
	mittlere Beeinträchtigung
	hohe Beeinträchtigung

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Berücksichtigung der sog. Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung erscheint die folgende Entwicklung wahrscheinlich:

Das Planungsgebiet wird wie bisher landwirtschaftlich genutzt werden. Durch den stark anthropogen überformten Boden würden sich voraussichtlich keine ökologisch wertvollen Flächen entwickeln. Eine Strukturanreicherung und Verringerung des Stoffeintrags können bei gleichbleibender intensiver Nutzung ausgeschlossen werden. Allerdings würde eine Versiegelung des Schutzgutes Boden entfallen. Eine Ortsteil-, Gemeindeentwicklung wäre bei Nichtdurchführung für die Gemeinde nicht möglich.

7.6 Ausgleich

7.6.1 Naturschutz

Naturschutzrechtliche Ausgleichs-Erfordernis

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG), Bayerischem Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und Baugesetzbuch (§ 1a BauGB) müssen bei Planungen von Bauvorhaben nicht vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.
Durch die Planung wird bisher unversiegelter Boden durch Bebauung, Zufahrt, etc. neu versiegelt. Insgesamt hat der Bebauungsplan einen Umgriff von 5.805,00 m², davon fallen rd. 4.615,00 m² für neue Baugrundstücke an und rd. 1.190,00 m² für Verkehrsflächen. Dieser Eingriff in das Schutzgut Boden mit seinen negativen Auswirkungen auf andere Schutzgüter muss ausgeglichen werden. Der Ausgleichsbedarf für den erwarteten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" des bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 2021, ermittelt.

➔ Die Ausgleichsflächenermittlung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans!

7.6.2 Artenschutz

Auf Ebene des Bebauungsplans „Alte Schule" wurden ‚Aussagen zum Artenschutz, Relevanzprüfung' durchgeführt. Dabei wurde geprüft, ob artenrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Im Rahmen einer Artenschutz-Relevanzprüfung wurde untersucht, inwieweit Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der VS-RL und der FFH-RL erfüllt sind. Die Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) durch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG wurde ermittelt. Zudem wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

Zusammenfassend brachte das Gutachten folgendes Ergebnis:

„Im Nordwesten des Ortsteils Unterbleichen der Gemeinde Deisenhausen sollen Wohnbauflächen entstehen. Für diesen Bebauungsplan „Alte Schule" sind Aussagen zum Artenschutz notwendig.

Der Untersuchungsraum für die Aussagen zum Artenschutz umfasst das Planungsgebiet und angrenzende Flächen. Das Plangebiet stellt sich als intensiv genutzte Fläche in Siedlungsrandlage dar. Im Planungsgebiet sind keine Schutzgebiete oder -ausweisungen gem. den Naturschutzgesetzen oder Flächen der amtlichen Biotopkartierung vorhanden.

Zur Erfassung vorhandener Artenvorkommen wurden vorhandene Daten erhoben und Mitte April 2025 eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Auf dieser Grundlage wurden eine Habitatpotentialanalyse erstellt und die Arten/-gruppen abgeschichtet, für die eine Betroffenheit durch das Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann.

Für die meisten gemäß Artenabfrage der Gesamtliste TK 7727 Buch möglichen Artenvorkommen stellt das Planungsgebiet keinen spezifischen Lebensraum dar, da die Habitatansprüche dieser Arten hier nicht erfüllt sind.

Äcker können grundsätzlich Bruthabitate für feldbrütende Vogelarten sein, auf Grund der angrenzenden Bebauung und Gehölze jedoch sind keine Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Offenlandarten zu erwarten. In Gehölzbeständen der Siedlungsrandflächen sind auf Grund der Siedlungsrandlage mit Vorbelastungen aus den angrenzenden Flächennutzungen und Verkehrswegen ubiquitäre und störungsunempfindliche Gehölz-(Frei-)Brüter anzunehmen.

Vorsorglich werden folgende Vorkehrungen zur Vermeidung vorgesehen, um Gefährdungen nach den einschlägigen Regelungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden:

- *Beginn der Freimachung des Baufeldes zum Schutz von Brutvogelvorkommen und Vogelbrutstätten nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder unter vorheriger Begehung der Fläche und Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung."*

7.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurde eine ‚Prüfung alternativer Standorte' durchgeführt. Die gesamte Prüfung ist in *Anhang 1* den Unterlagen beigefügt. Zusammenfassend brachte die Prüfung folgendes Ergebnis:

Nach den in der Prüfung genannten Kriterien wurden insgesamt 12 Standorte geprüft (inkl. des gewählten Standorts).

Als einziger Standort im gesamten Gemeindegebiet erfüllt die Fläche Nr. 12 (Unterbleichen, nördlich der Schulstraße) alle städtebaulichen und rechtlichen Anforderungen vollumfänglich.

Die Fläche mit rd. 0,6 ha ist für Unterbleichen eine städtebauliche verträgliche Erweiterung des Ortsteils und nicht überdimensioniert. Die Fläche befindet sich vollständig im Eigentum der Gemeinde Deisenhausen, wodurch die kurzfristige Verfügbarkeit und bauliche Umsetzung als einzige gesichert ist. Die Erschließung (Straße und Kanal) ist über die Schulstraße vollumfänglich gegeben. Es sind keine harten landschaftsökologischen Ausschlusskriterien (wie FFH-Gebiete, kartierte Biotope oder HQ100-Überschwemmungsgebiete) betroffen. Mögliche Immissionskonflikte durch die Ortdurchfahrt der B16 und angrenzende Landwirtschaft befinden sich im üblichen Rahmen für einen Ortsbereich im ländlichen Raum und können auf nachgelagerter Ebene (Bebauungsplanverfahren) gelöst werden. Die B16 ist in einem Abstand von rd. 150 Metern entfernt, zwischen der untersuchten Fläche und der B16 befinden sich mehrere Haupt- und Nebengebäude. Außerdem handelt es sich um die Ortsdurchfahrt, welche mit 50 km/h befahren wird.

Die Prüfung bestätigt somit, dass unter Berücksichtigung aller harten Umweltbelange, der städtebaulichen Eignung und der rechtlichen Verfügbarkeit der gewählte Standort (Fläche Nr. 12) die am besten geeignete Fläche für die geplante Flächennutzungsplanänderung darstellt.

7.8 Zusätzliche Angaben

7.8.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Bestandserhebung erfolgte durch Luftbilder, digitale Flurkarte und eigenen Bestandserhebungen vor Ort.

Die vorliegenden Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannter Prüfmethodik. Schwierigkeiten, Lücken oder fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Bestandteil des Umweltberichts sind, waren nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffe und die Anwendung der Eingriffsregelung wurde der Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung' des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr aus dem Jahr 2021 verwendet. Als Grundlagen hierfür wurden der Flächennutzungsplan, eigene Erhebungen, Gutachten und Angaben von Fachbehörden und FIS-Natur Online verwendet.

Aussagen zum Artenschutz, in wieweit europarechtlich geschützte Arten und sonstige streng geschützte Arten (nach nationalem Recht) betroffen sind, wurden durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden Verbotstatbestände im Sinne von §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht ausgelöst.

7.8.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgeschrieben, um frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermitteln und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Genaue Vorgaben zu Zeitpunkt, Umfang und Dauer eines Monitorings sind nicht festgelegt. Es sollt in erster Linie ein Monitoring zur Umsetzung und zur Erfolgskontrolle der festgesetzten Maßnahmen erfolgen und geprüft werden, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen auftreten.

Schutzgut	Beschreibung
Mensch einschl. menschl. Gesundheit	• Überprüfung der Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen (→ Bauantrag) • Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen
Tiere und Pflanzen	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Boden und Fläche	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen, GRZ, Versiegelungsgrad und Beläge (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Wasser	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen und Beläge (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln

Luft und Klima	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Landschafts- und Stadtbild	• Umsetzung der Eingrünungsmaßnahmen bzw. Begrünungsmaßnahmen (→ Bauantrag, Freiflächengestaltungsplan) • 5 Jahre nach Umsetzung erfolgt eine Prüfung, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Zielsetzung entwickeln
Kultur- und Sachgüter	--

7.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet liegt im Norden des OT Unterbleichen der Gemeinde Deisenhausen im Landkreis Günzburg. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 5.805,00 m² (0,6 ha). Die Flächennutzungsplanänderung setzt als Art der Nutzung ‚Wohnbaufläche' (W) mit Ortsrandeingrünung fest. Dieses wird über die Schulstraße erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendehammer (einseitiger Wendehammer für Fahrzeuge bis 10,0 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug)).

Richtung Norden wird die Fahrbahn für eine mögliche Erweiterung verlängert.

Richtung Osten wird eine weitere Stichstraße angelegt, die in einem Wendehammer für PKW endet.

Zum Ortsrand hin wird eine private Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen ist, als Ortsrandeingrünung geplant.

Um den gesetzlichen Anforderungen nach Durchführung einer sog. Umweltprüfung Rechnung zu tragen, ist ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans zu erstellen. Im vorliegenden Umweltbericht werden die einzelnen Schutzgüter hinsichtlich ihres Bestandes und der zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Umsetzung des Bauleitplanes beurteilt.

Deisenhausen, den …… ……

B. Langbauer
(1. Bürgermeister)