

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



## 11. Änderung des FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Grüne Mitte“

(Fl.Nrn. 1289/56 (TF), 1289/348 (TF), 1289/464 (TF), 1801/18, 1812, 1813, 1814, 1815, 1816, 1817, 1820 (TF), 1952, Gemarkung Untermeitingen)

VORENTWURF

Fassung vom 19.04.2018

## OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Ilka Siebeneicher

## **INHALTSVERZEICHNIS**

1.	Anlass der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2.	Lage, Abgrenzung und Nutzung des Änderungsbereiches.....	3
3.	Vorgaben, Planungsalternativen .....	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2017).....	5
3.2	Regionalplan der Region Augsburg (9) .....	5
3.3	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan.....	6
3.4	Planungsalternativen, Standortwahl .....	7
4.	Inhalt und Zielsetzung des Änderungsbereiches .....	8
5.	Altlasten .....	9
6.	Sonstiges.....	9
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
1.	Grundlagen.....	10
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und wichtiger Ziele des Bauleitplans .....	10
1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	10
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	11
2.1	Schutzgut Boden .....	11
2.2	Schutzgut Wasser.....	12
2.3	Schutzgut Fläche .....	12
2.4	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	13
2.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	13
2.6	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit.....	14
2.7	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	15
2.8	Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter .....	16
2.9	Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen.....	16
2.10	Wechselwirkungen.....	16
2.11	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.....	17
3.	Prognose über die Entwicklung der Fläche bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	17
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	17
4.1	Vermeidung und Verringerung .....	17
4.2	Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs .....	17
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	18
6.	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	18
7.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	18

---

## **1. ANLASS DER FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG**

---

Anlass für die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Untermeitingen ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 50 „Grüne Mitte“.

Planerisches Ziel der Gemeinde Untermeitingen ist es, die innerörtliche Grünfläche westlich und südlich der Schule, im neuen Versorgungszentrum der Gemeinde und der Lechfeld-Gemeinden für die wohnungsnaher Erholung zu sichern und gestalterisch aufzuwerten.

Zunächst sollte der Bebauungsplan Nr. 42 „Westlich des Lechrings I“ zum 2. Mal geändert und um die geplante Parkfläche erweitert werden, um oben genannte städtebauliche Ziele umzusetzen. Die Änderung wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 12.09.2013 als Satzung beschlossen und am 18.09.2013 öffentlich bekanntgemacht, der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen der Berichtigung im Jahr 2016 angepasst.

Nachdem die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 nach einem Normenkontrollantrag mit Urteil vom 18.01.2017 unwirksam wurde, ist auch die Berichtigung der Flächennutzungsplanung unwirksam.

Der Umgriff der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 42 soll nun mit dem Bebauungsplan Nr. 50 „Grüne Mitte“ überplant, nach Norden um die Fl.-Nr. 1801/18 erweitert und gemäß den o.g. Zielen städtebaulich als öffentliche Grün- und Parkfläche gesichert werden.

Nachdem der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine divergente Nutzung aufweist, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes deckungsgleich.

---

## **2. LAGE, ABGRENZUNG UND NUTZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

---

Der Änderungsbereich liegt an der Lechfelder Straße, im östlichen Siedlungsgebiet des Hauptortes Untermeitingen, zwischen dem Parkplatz der Schule im Osten und einem Wohngebiet im Westen.

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Westen durch angrenzende Wohngebiete,
- Im Süden durch die Lechfelder Straße und daran angrenzend Einkaufsmärkte,
- Im Osten durch Parkplätze der Schule und daran angrenzend das Schützenheim (beides Gemeinbedarf).

Im Änderungsbereich befindet sich eine Erschließungsstraße, die dem Schulbusverkehr dient und die Bushaltestelle südlich der Schule an die Lechfelder Straße anbindet. Östlich davon besteht ein Jugendspielbereich mit

Wegeverbindung und parkartiger Gestaltung des Umfeldes. Dieser Bereich wurde im Jahr 2016 neu angelegt.

Durch den Änderungsbereich führt eine nord-süd-gerichtete Hauptwegeverbindung von der Lechfelder Straße zu den nördlichen Wohngebieten und eine west-ost-gerichtete Wegeverbindung entlang der Lechfelder Straße (zwischen Altortbereich und Versorgungszentrum).

Der westliche Bereich wird derzeit als Grünfläche genutzt und ist als Rasen-/Wiesenfläche hergestellt. Da keinerlei Ausstattungen oder Wege vorhanden sind, sind die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Die Fl.-Nrn. 1814 und 1815 weisen einen dichten Gehölzbestand auf und werden als Gartengrundstücke privat genutzt. Alle anderen Grundstücke im Geltungsbereich sind in gemeindlicher Hand.

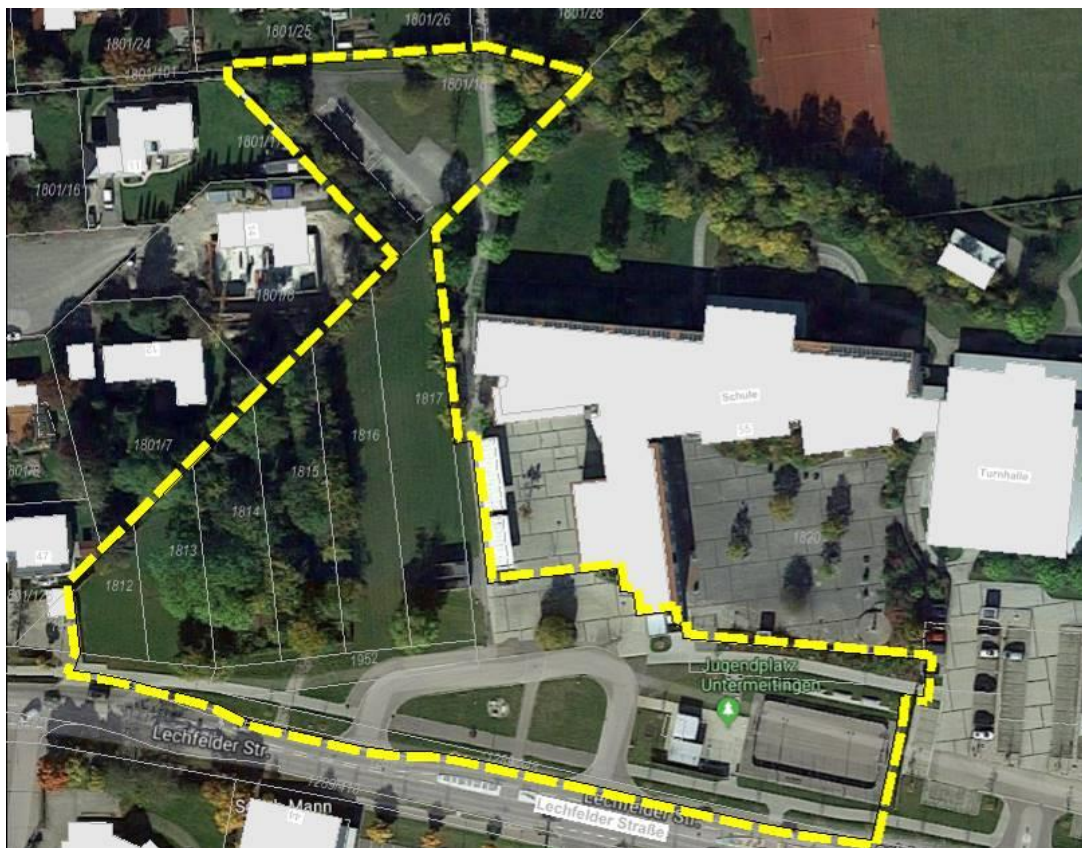


Abb. 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 50 „Grüne Mitte“  
Luftbild, o. Maßstab (©2018 Google Maps)

### 3. VORGABEN, PLANUNGALTERNATIVEN

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes sind für die Gemeinde Untermeitingen in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013/2017) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten:

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2017)

Gemäß der Strukturkarte der Teilfortschreibung des LEP aus dem Jahr 2017 liegt die Gemeinde Untermeitingen im allgemeinen ländlichen Raum, südlich des Verdichtungsraums Augsburg.

Folgender Grundsätze des LEP Bayerns ist für die gegenständliche Planung relevant:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1 (G)).

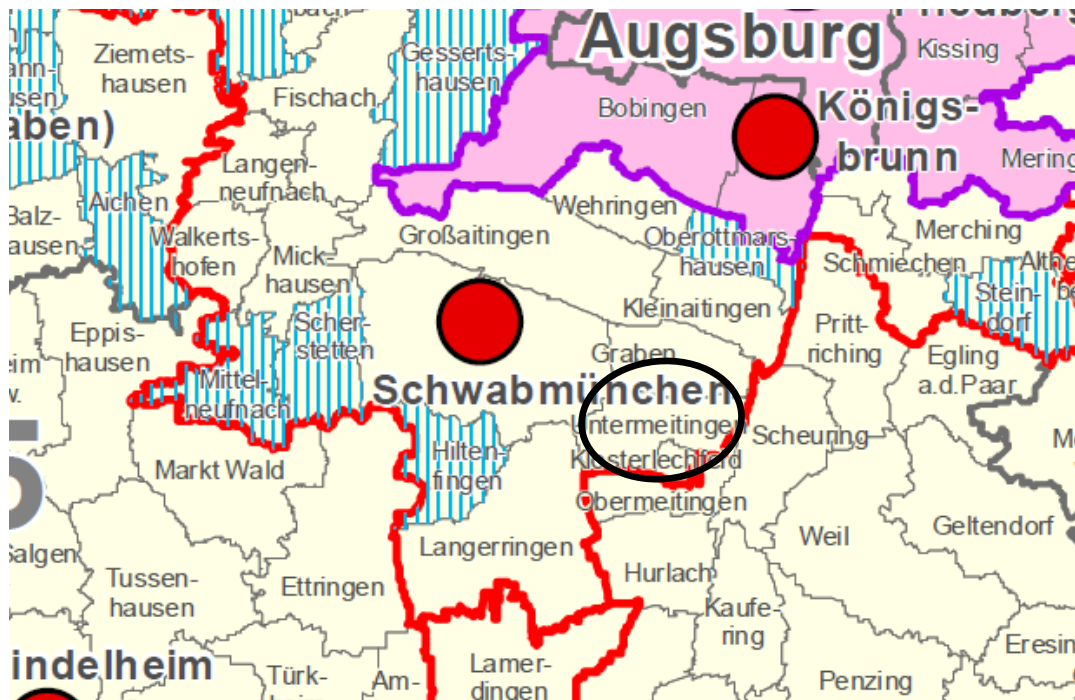


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013/2017 (LEP), o. Maßstab

### 3.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Die Gemeinde Untermeitingen liegt laut dem Regionalplan der Region Augsburg (9), Karte 1 'Raumstruktur' - im ländlichen Teilraum im Umfeld des große Verdichtungsraumes Augsburg. Darüber hinaus liegt die Gemeinde an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (B 17).

Diese Darstellung wird der enormen Entwicklung der Gemeinde in den letzten Jahren gerecht. In Untermeitingen hat ein enormer Bevölkerungszuwachs stattgefunden, der auch zukünftig anhalten wird.

Das neue Versorgungszentrum an der Lechfelder Straße stärkt die Funktion eines Unterzentrums, da der Einzugsbereich weit über die Gemeinde hinaus geht

Die Gemeinde ist bestrebt, der wachsenden Bevölkerung neben der Ausstattung an angemessener Nahversorgung auch ein ausreichendes Angebot für Freizeit und Naherholung zur Verfügung zu stellen und stärkt damit ebenfalls die Funktion als Unterzentrum.

Folgende Ziele und Grundsätze sind dabei für die Flächennutzungsplan-Änderung relevant:



- Es soll angestrebt werden, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Regionen in den einzelnen Teilräumen zu erhalten und in ihrer Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktion zu stärken (1.1 (G)).
- Nachteiligen Beeinträchtigungen soll vor allem im Verdichtungsraum Augsburg entgegengewirkt werden (1.1 (G)).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (7.1.1 (G)).

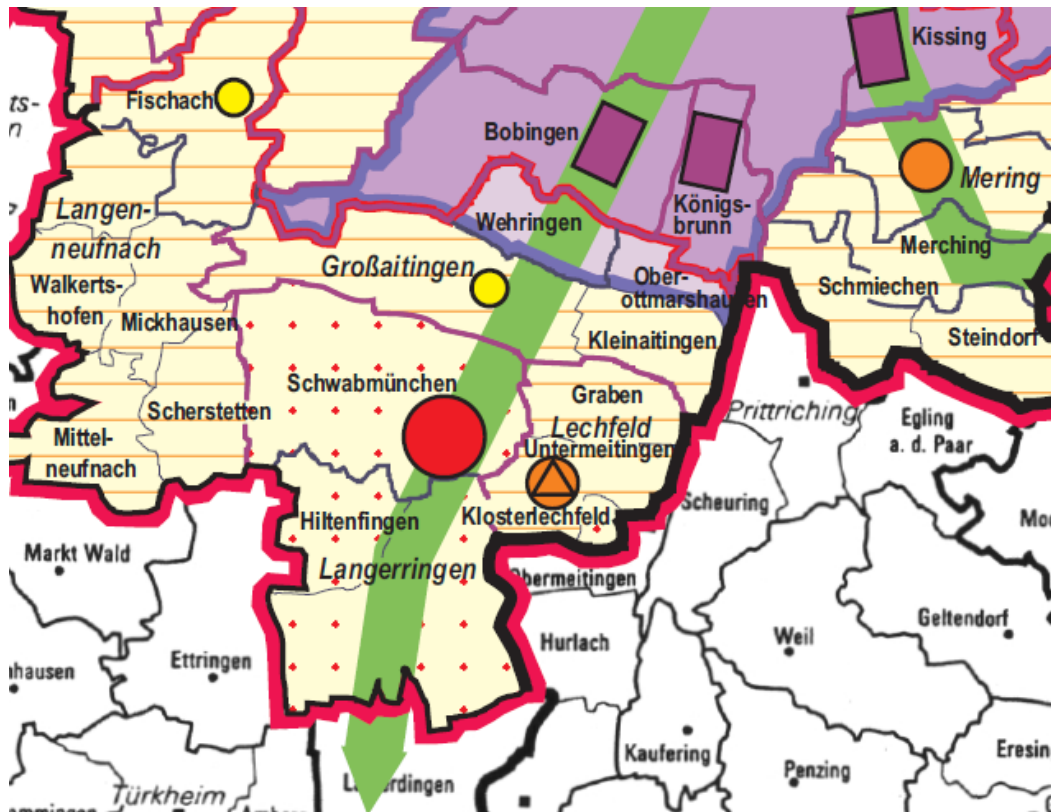


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (9), o. Maßstab

### 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen stellt den Planungsumgriff überwiegend als Gemeinbedarfsfläche („Schule“) und lediglich im Westen und Norden (Fl.-Nr. 1801/18) als Grünfläche dar (Abb. 4).

Die Grünfläche auf der Fl.-Nr. 1801/18 hat dabei die Zweckbestimmung „Spielplatz“. Die lineare Grünfläche im Westen hat Verbindungsfunktion, bzw. trennt die unterschiedlichen Nutzungen „Gemeinbedarf“ und „Wohnen“.

Die Darstellung „Gemeinbedarfsfläche“ wird überlagert mit der Darstellung „Einzelgehölze, Buschgruppen“.

Nach Süden, südlich der Lechfelder Straße, grenzt ein Mischgebiet an, nach Westen und Norden Wohnen, im Osten Gemeinbedarfsfläche. Weiter im Osten befindet sich die Darstellung des Sondergebietes „Pflegezentrum“, eines Wohngebietes nördlich davon und eines Mischgebietes an der Lechfelder Straße.

Diese Flächen wurden überwiegend bereits entwickelt, bzw. wurde eine Entwicklung bereits planrechtlich vorbereitet.

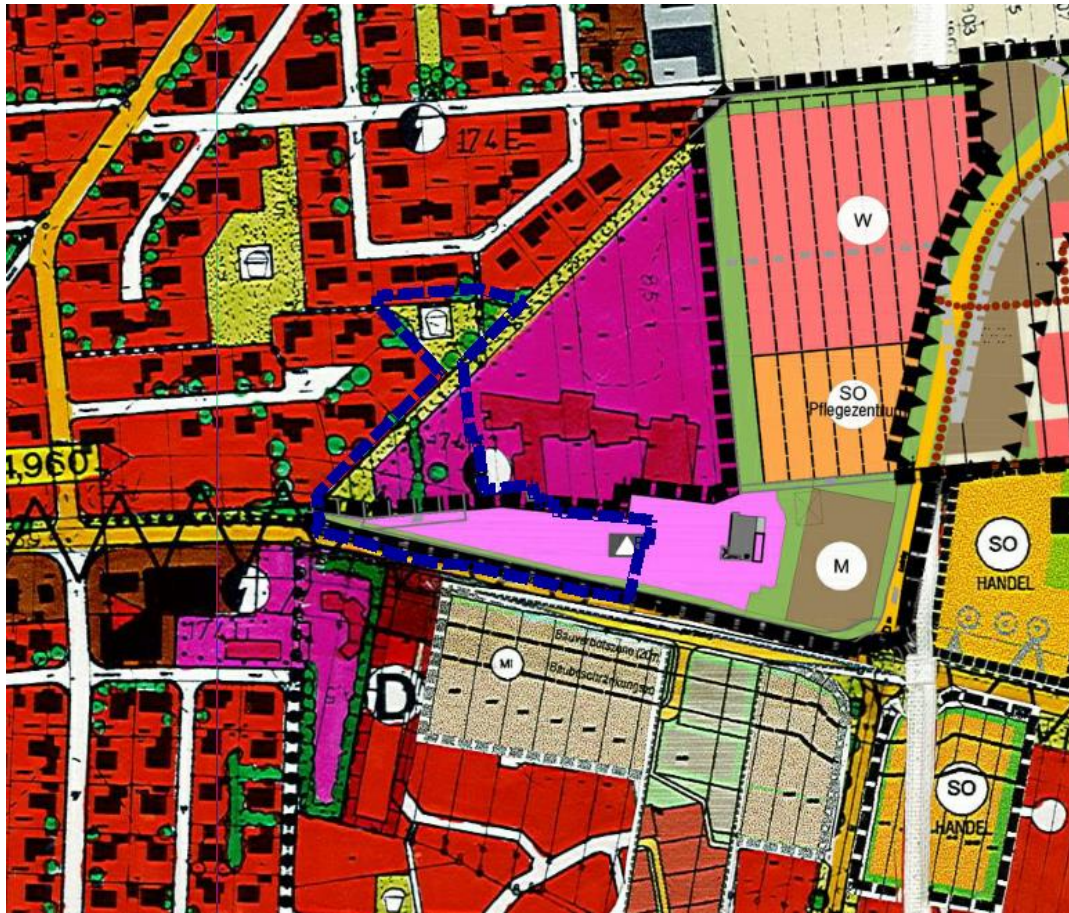


Abb. 4 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung des Änderungsbereichs, o. Maßstab

### 3.4 Planungsalternativen, Standortwahl

Die Gemeinde Untermeitingen verfolgt das Ziel, den Änderungsbereich städtebaulich aufzuwerten und an der Lechfelder Straße eine interkommunale "Neue Versorgungsmitte" unter Einbeziehung des bereits dort bestehenden Versorgungszentrums zu schaffen. Hierzu gehören auch qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche, deren Umsetzung mit der gegenständlichen Planung planrechtlich vorbereitet wird.

Die geplante öffentliche Parkanlage soll Bestandteil des interkommunalen Begegnungszentrums "Neues Zentrum – Grüne Mitte" werden, das räumlich an das bereits entstandene Versorgungszentrum an der Lechfelder Straße anknüpft. Außerdem soll die Parkanlage eine Verbindungsfunktion erfüllen, die die nördlichen Wohngebiete fußläufig an das Versorgungszentrum anbindet.

Unter den genannten Gesichtspunkten und unter Berücksichtigung des Planungskonzepts der Gemeinde sind die gewählten Flächen für die Umsetzung einer Parkanlage prädestiniert, zumal die Grundstücke im Änderungsbereich bis auf die Fl.-Nrn. 1814 und 1815 alle in öffentlicher Hand sind.

Somit bestehen in Bezug auf die Wahl der Flächen keine Planungsalternativen und keine alternativen Standorte.

#### **4. INHALT UND ZIELSETZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES**

---

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der gesamte Änderungsbereich als Grün- und Parkfläche gesichert und die wohnungsnaher Erholung in Untermeitingen gestärkt werden.

Zusätzlich soll mit dem Park westlich der Schule in der neuen Versorgungsmittelpunkte die städtebauliche Qualität erhöht und eine Aufenthaltsqualität hergestellt werden. Damit entspricht die Gemeinde Untermeitingen den Zielen der vertiefenden städtebaulichen Untersuchungen aus dem Jahr 2012, das „Neue Zentrum – Grüne Mitte“ zu schaffen.

Fast die gesamte Fläche wird als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Südlich der Schule wird die Erschließung für die Schule und den Schulbus als „sonstige Verkehrsfläche“ und die Grünflächen an der Lechfelder Straße als Straßenbegleitgrün dargestellt (Abb. 5).

Die Darstellung entspricht somit sowohl dem bereits umgestalteten Jugendspielbereich innerhalb der öffentlichen Grünflächen als auch den zukünftigen Zielsetzungen der Gemeinde, eine öffentliche Parkanlage westlich der Schule anzulegen und somit den gesamten Änderungsbereich als parkartige, öffentliche Grünfläche nutzbar zu machen.

Der nördliche Änderungsbereich wird nun nicht mehr als Spielplatz dargestellt. Zum einen gestaltet die Gemeinde derzeit den Spielplatz „Keltenstraße“ um (nordwestlich des Änderungsbereichs und mit diesem durch einen Fußweg verbunden) und erhöht durch eine Neukonzeption den Spielwert, zum anderen impliziert die Darstellung einer Parkanlage auch die Aufstellung von Spielgeräten in einem gewissen Umfang.

Entlang der Lechfelder Straße und im Bereich der sonstigen Verkehrsfläche sind Baumpflanzungen (Einzelgehölze zu pflanzen) dargestellt, die die Lechfelder Straße im Umfeld des Parks aufwerten sollen. Die sowohl für eine zukünftige Parkgestaltung als auch als Lebensraum bedeutsamen Bäume wurden als zu erhalten dargestellt.





Abb. 5 Ausschnitt aus dem geänderten Flächennutzungsplan, o. Maßstab

## 5. ALTLASTEN

Altanlagen, Altstandorte und Altlasten sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altanlagen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

## 6. SONSTIGES

Über diese Änderungen hinaus, gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen.

## **D) UMWELTBERICHT**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 50 „Grüne Mitte“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

### **1. GRUNDLAGEN**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

#### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Ziel der Planung ist die planrechtliche Sicherung einer öffentlichen Parkanlage in direkter Nachbarschaft zum neuen Versorgungszentrum der Gemeinde Untermeitingen.

Das Planungsgebiet liegt zwischen der Lechfelder Straße im Süden und einer Wohnbebauung im Westen sowie zwischen Parkplätzen der Schule, dem Schützenheim und dem geplanten Ärztezentrum im Osten und hat somit zum einen Bedeutung als Anbindung der Wohnquartiere an die Versorgungseinrichtungen, zum anderen aber auch als Aufenthalts- und Kommunikationsort für Jung und Alt (Generationen-Park).

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet im Interesse der Öffentlichkeit sowie unter Berücksichtigung verkehrlicher und grünordnerischer Belange entwickelt werden. Dabei wird entsprechend der planerischen Zielsetzung für das gesamte Areal eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, eine sonstige Verkehrsfläche und Straßenbegleitgrün an der Lechfelder Straße dargestellt.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

##### Aussagen aus dem Baugesetzbuch (November 2017)

Das BauGB strebt nach § 1 (5) den nachhaltigen Umgang mit Grund und Boden sowie eine angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes an. Des Weiteren sind die Vorgaben der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen, zu berücksichtigen (BNatSchG § 1a).

##### Regionalplan der Region Augsburg (9)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (siehe Regionalplan der Region Augsburg (9), Karte 3 'Natur und Landschaft') über das Plangebiet keine Aussagen.

Die für das Planvorhaben allgemeinen Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind unter dem Pkt. 3.2 Regionalplan der Region Augsburg (9) aufgeführt.

#### Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen dargestellten Flächen (Pkt. 3.3 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan) weichen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 „Grüne Mitte“ ab. Daher wird der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im sogenannten Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert und die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz in eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage überführt.

#### Schutzgebietsverordnungen, Biotop

Im Planungsumgriff und daran angrenzend befinden sich weder Schutzgebiete, noch amtlich kartierte oder gesetzlich geschützte Biotop.

In einer Entfernung von ca. 2,4 km befindet sich das FFH-Gebiet Nr. 7631-372, „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Hangleite“. Aufgrund der Entfernung, der Art des Vorhabens und des nicht vorhandenen räumlichen Zusammenhangs sind jedoch keine Auswirkungen auf das Schutzgebiet zu erwarten.

## **2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN EINSCHLIEßLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Im Folgenden wird jeweils schutzgutbezogen der derzeitige Umweltzustand sowie die Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Änderung beschrieben.

### **2.1 Schutzgut Boden**

#### Beschreibung

Untermeitingen befindet sich geologisch gesehen im Bereich würmeiszeitlicher Schotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse). Der geologische Untergrund wird somit aus sandigen Kiesen gebildet und es ist davon auszugehen, dass Niederschlagswasser problemlos im Untergrund versickern kann. Da jedoch in der Übersichtsbodenkarte von Bayern angegeben wird, dass im Planungsumgriff kiesführender Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ansteht, könnte der anstehende Boden nicht für eine Versickerung geeignet sein. Oberflächenwasser muss also entweder oberflächlich langsam und breitflächig versickern oder in den sickerfähigen geologischen Untergrund abgeführt werden.

Durch die Lage des Änderungsbereichs im Siedlungsgebiet ist anzunehmen, dass der natürlich anstehende Boden durch Verfüllungen, Ablagerungen etc. bereits

anthropogen überprägt ist. Im Norden auf der Fl.-Nr. 1801/18 sind umfangreiche Versiegelungen vorhanden, die aus der ehemaligen Nutzung als Fahrrad-Stellplatz herrühren. Die übrige Fläche im Westen ist überwiegend unversiegelt und begrünt.

#### Auswirkungen

Gegenüber der bisherigen Darstellung als Gemeinbedarfsfläche wird der Änderungsbereich als Grün- und Parkfläche langfristig gesichert. Mögliche Versiegelungen durch Bebauungen zu Gemeinbedarfszwecken, die durch die bisherige Darstellung zumindest denkbar und durch den rechtswirksamen Flächennutzungsplan baurechtlich vorbereitet wäre, sind zukünftig nicht möglich. Die Anlage des Parks lässt nur geringfügige Versiegelungen für z.B. Wegebaumaßnahmen erwarten, während im nördlichen Änderungsbereich Flächen entsiegelt werden.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## **2.2 Schutzgut Wasser**

#### Beschreibung

Im Planungsgebiet stehen keine Oberflächengewässer an. Der Änderungsbereich ist im Informationsdienst für Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)<sup>1</sup> weder als Überschwemmungsgebiet, noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, aufgrund der topographisch tieferen Lage des Lechs und des aufgeschlossenen Grundwasservorkommens im Kiesgewinnungsgebiet Obermeitingen (südöstlich von Obermeitingen, westlich der B17, Freizeitgebiet) ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in größerer Tiefe (mind. 6 m) ansteht.

#### Auswirkungen

Es ist geplant, in den öffentlichen Grünflächen (Parkflächen) das Niederschlagswasser breitflächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Es ist zu erwarten, dass die Versiegelung im Bereich des öffentlichen Parks gering und lediglich durch Wege verursacht ist, sodass eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Durch den insgesamt zu erwartenden geringen Versiegelungsgrad sind keine negativen Auswirkungen auf den Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser oder auf die Grundwasserneubildungsrate zu befürchten.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## **2.3 Schutzgut Fläche**

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich ist derzeit durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Im Westen besteht eine wenig genutzte Grünfläche, die zwar überwiegend frei zugänglich, jedoch durch fehlende Ausstattung wenig nutzbar ist.

---

<sup>1</sup> IÜG, Bayerisches Landesamt für Umwelt, online-Abfrage vom April 2018



Der Bestand entspricht derzeit nicht der ursprünglichen Zielsetzung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes einer Gemeinbedarfsfläche. Die tatsächlich vorhandene Gemeinbedarfsfläche befindet sich mit der Schule nordöstlich an den Änderungsbereich angrenzend.

Im östlichen Änderungsbereich besteht eine öffentliche Parkfläche mit einem Jugendspielplatz, der im Jahr 2016 bereits hergestellt wurde. Auch die verkehrliche Erschließung der Schule (sonstige Verkehrsflächen) wurde bereits hergestellt.

#### Auswirkungen

Das Ziel der Planung ist es, die Flächen im Planungsumgriff für die Allgemeinheit als Grün- und Parkflächen zu sichern. Somit findet kein Verbrauch bestehender Grün- und Freiflächen statt. Das Schutzgut Fläche ist nur insoweit betroffen, als dass eine Freihaltung der Fläche an dieser Stelle eine bauliche Verdichtung im Siedlungszusammenhang verhindert. Park- und Freiflächen innerhalb von Siedlungen übernehmen jedoch wichtige Biotopvernetzungs- sowie Wohlfahrtsfunktionen für die Bürger und tragen zu einem ausgeglicheneren Klima und zur Lufthygiene bei.

Somit ist keine Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche gegeben.

## **2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene**

#### Beschreibung

Die bestehende Grünfläche hat in ihrer Gesamtheit insbesondere in der direkten Nachbarschaft zu den teilweise großflächig versiegelten Parkplätzen der Einkaufszentren und der Lechfelder Straße eine klimatisch ausgleichende Funktion.

#### Auswirkungen

Durch die Darstellung des Änderungsbereichs als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird die bestehende kleinklimatisch ausgleichende Funktion der Grünfläche dauerhaft gesichert. Die luftfilternde Wirkung der Gehölze wird durch die im Rahmen der Parkanlage zu erwartenden Neupflanzungen gestärkt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima sind nicht zu erwarten.

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

#### Beschreibung

Der Änderungsbereich wird derzeit im westlichen und nördlichen Teil als Grünbereich (Wiese und Gartennutzung), im mittleren Bereich als Schulerschließung mit Bushaltebereich und im östlichen Teil als Jugendspielplatz und Jugend-Treffpunkt genutzt. Die Grünfläche auf der Fl.-Nr. 1801/18 im Norden ist stellenweise versiegelt (ehemalige Fahrradständer).

Während im mittleren und östlichen Bereich keine wertgebenden Grünbestände vorhanden sind (intensive Nutzung, Versiegelung und Neupflanzungen mit noch geringer Habitateignung), befinden sich im Westen vereinzelt größere Laubbäume und Sträucher sowie ein zusammenhängender Gehölzbestand.

Auf den privaten Gartengrundstücken befinden sich z.T. dichte Gehölzgruppen mit Ahorn, Fichten und vereinzelt Obstbäume. Ansonsten stellen sich die Flächen überwiegend als artenarme Wiese dar.

Um vorab abschätzen zu können, ob durch das Vorhaben der Herstellung einer Parkanlage, das durch die gegenständliche Flächennutzungsplanänderung planrechtlich vorbereitet werden soll, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst werden könnten, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die dem Bebauungsplan Nr. 50 als Anhang beigefügt ist.

In der Untersuchung wurde festgestellt, dass insbesondere eine Esche am westlichen Rand der Fl.-Nr. 1814 aufgrund ihrer Größe und ihres Alters besonders wertgebend für den Artenschutz ist. In der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung sind die wertgebenden Bäume als zu erhalten dargestellt.

Für die Artengruppe der Vögel haben auch die anderen Bäume und Sträucher im Planungsgebiet Bedeutung als Nahrungs- und Nisthabitat. Hier ist jedoch zu vermuten, dass lediglich ubiquitäre Arten vorkommen. Soweit im Rahmen der Parkanlage Gehölze entfernt werden müssen, verlieren diese lediglich vorübergehend ihre Nistmöglichkeiten und Nahrungsräume und können auf angrenzende Gehölzbestände ausweichen. Im Zuge der Planung ist zu erwarten, dass neue Gehölzgruppen und Laubbäume gepflanzt werden, die die Habitatfunktionen in absehbarer Zeit wieder vollständig übernehmen können.

#### Auswirkungen

Im Rahmen der 11. Änderung der Flächennutzungsplanung wird die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage überführt. Dadurch sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten. Wahrscheinlicher ist es, dass die Schutzgüter durch die Sicherung der öffentlichen Grünfläche gestärkt werden.

Im Rahmen der Parkherstellung werden zwar Bäume und Sträucher gerodet, es ist jedoch zu erwarten, dass auch wieder neue Gehölze gepflanzt werden.

Da der Änderungsbereich im Siedlungsraum liegt, sind durch die geplante Parkanlage und Parknutzung keine nennenswerten zusätzlichen Barriere- oder Störwirkungen für Tiere zu erwarten.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Möglichen Auswirkungen durch die Anlage des Parks kann durch CEF- und Vermeidungsmaßnahmen auf der Ebene des Bebauungsplanes entgegengewirkt werden. Nähere Ausführungen hierzu und entsprechende Festsetzungen werden auf Ebene der Bebauungsplanung getroffen.

## **2.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit**

### Beschreibung

In Bezug auf die menschliche Gesundheit sind im Geltungsbereich vorrangig die Aspekte der Erholungsqualität relevant.

Für die Änderung der Darstellung von einer Gemeinbedarfsfläche zu einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage haben die Aspekte der Lärm- und Verkehrsbelastung durch die Lechfelder Straße eher eine untergeordnete Relevanz.

#### *Erholungsqualität*

Derzeit hat die überwiegende Fläche lediglich als Wegeverbindung Bedeutung. Da die westliche Grünfläche derzeit ohne Ausstattung für eine Freizeit- und Erholungsnutzung ist, liegt die Bedeutung für eine Erholungswirkung im mittleren Bereich. Der Jugendspielplatz im Südosten ist jedoch bereits neu angelegt und hat insbesondere für Jugendliche eine hohe Bedeutung für die Erholungsfunktion.

Durch die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage wird die Erholungsqualität des Änderungsbereichs gegenüber der Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche deutlich gestärkt.

#### *Lärm- und Verkehrsbelastung*

Die Lechfelder Straße weist mit 8.783 KFZ täglich eine mittlere Verkehrsbelastung auf, wovon nur ein sehr geringer Teil (208 Fahrzeuge täglich) Schwerverkehr ist.

Die Nutzung als öffentliche Grün- und Parkanlage kann dadurch geringfügig beeinträchtigt werden. Auf der anderen Seite ist die Lage des Jugendspielbereichs an der Lechfelder Straße daher optimal, weil ggf. auftretender Lärm durch spielende Jugendliche keine Auswirkungen auf die davon abgerückte Wohnnutzung hat. Durch die Darstellung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage kann es, insbesondere wenn bei der Parkanlage auch Spielgeräte aufgestellt werden, zu Lärm durch spielende Kinder kommen. Eine Spielplatznutzung wird in der rechtswirksamen Darstellung insbesondere im Norden des Änderungsbereichs ohnehin schon als Ziel formuliert. Auch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im Umfeld der Schule impliziert eine Nutzung der Flächen durch Kinder.

Verschlechterungen gegenüber der bisherigen Darstellung sind in Bezug auf eine mögliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebiete somit nicht zu befürchten.

Mit negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit ist nicht zu rechnen.

## **2.7 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

### Beschreibung

Der Änderungsbereich hat als Grünfläche gegenüber den versiegelten Parkplatzflächen der Einkaufsmärkte grundsätzlich eine hohe Bedeutung für das Ortsbild. Diese Bedeutung wird gegenüber der bisherigen Darstellung als Gemeinbedarfsfläche gestärkt, da der Änderungsbereich die innerörtlichen Grünflächen sichert.

Durch eine Gestaltung der Flächen als Park ist eine Aufwertung der bestehenden Grünfläche zu erwarten. Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten, zumal straßenbegleitende Baumpflanzungen an der Lechfelder Straße zu einer Durchgrünung des neuen Versorgungszentrums beitragen.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans kann zu einer Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes führen.

## **2.8 Denkmalschutz, Kultur- und Sachgüter**

Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht betroffen.

Südlich der Änderung befindet sich jedoch das Bodendenkmal D-7-7830-0150 „Siedlung der späten Bronzezeit und Gräber der Urnenfelderkultur“, sodass bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet damit gerechnet werden muss, dass man auf Bodendenkmäler stößt.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, der Abteilung Vor- und Frühgeschichte in Thierhaupten oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Augsburg anzuzeigen.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich voraussichtlich nicht.

## **2.9 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen**

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## **2.10 Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen bestehen vor allem zwischen den Schutzgütern Pflanzen/Tiere und Biotopvernetzung, Landschafts- und Ortsbild und Bevölkerung und menschliche Gesundheit. Diese Wechselwirkungen werden durch die Änderung des Flächennutzungsplanes positiv unterstützt.

Nach derzeitigem Planstand ergeben sich keine nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.



## **2.11 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit anderen Projekten im Gemeindegebiet, die die oben genannten Beurteilungen zu den Wirkungen nachhaltig beeinträchtigen könnten, kann ausgeschlossen werden.

## **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DER FLÄCHE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)**

Bei Nichtdurchführung der Änderung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin als Gemeinbedarfsfläche sowie im Norden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt bleiben würden.

Die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche schließt weder eine Nutzungsintensivierung, noch eine Bebauung aus. Somit kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Habitatsignung für die Fauna erhalten bleiben würde.

Eine Sicherung als Grünfläche und damit eine Erhöhung der Attraktivität als Wohn- und Lebensstandort für die Bevölkerung würde unterbleiben, ebenso wie die Aufwertung des Versorgungszentrums der Gemeinde Untermeitingen und der Lechfeldgemeinden.

## **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

### **4.1 Vermeidung und Verringerung**

Um den Park in das Ortsbild einzubinden, erfolgt an der Lechfelder Straße eine Darstellung neu zu pflanzender Bäume. Zur Sicherung der als Lebensraum bedeutenden Bäume sind diese als zu erhalten dargestellt.

Zur Sicherung einer zusammenhängenden, nach Norden durchgängigen Parkfläche wurde die Fl.-Nr. 1801/18 mit in den Änderungsumgriff einbezogen. Die Zweckbestimmung „Spielplatz“ wurde in eine „Zweckbestimmung Parkanlage“ überführt, um zu untermauern, dass ein Park zwar Spielgeräte enthalten kann, die vorrangige Nutzung jedoch der Naherholung der Allgemeinheit dient. Die Änderung der Darstellung steht auch im Zusammenhang mit der geplanten Aufwertung des Spielplatzes „Keltenstraße“ im Nordwesten des Änderungsbereichs.

### **4.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs**

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt der Ausgleich im Plangebiet.

Der Ausgleich wird im Bebauungsplan Nr. 50 „Grüne Mitte“ geregelt.

---

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

---

Der Standort ist für die Umsetzung einer Parkanlage bestens geeignet, da die neue Versorgungsmitte von Untermeitingen aufgewertet und durchgrünt werden soll. Andere freie Flächen in dieser zentralen Lage, mit öffentlicher Wirkung an der Lechfelder Straße und mit Verbindungsfunktion in die nördlichen Wohngebiete stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels, eine Parkanlage für das Gemeinwohl in der unmittelbaren, der Versorgung dienenden neuen Versorgungsmitte zu schaffen, sind keine besser oder genauso geeigneten Grundstücke vorhanden. Somit ergeben sich keine Standort-Alternativen.

---

## **6. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

---

Die Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem aktuellen Planungs- und Kenntnisstand dar.

Zur Erstellung des Umweltberichts wurde der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Untermeitingen, der Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem Bayern und der Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen.

---

## **7. ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG**

---

Mit der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Untermeitingen wird die Naherholung, die Aufenthaltsqualität im neuen Versorgungszentrum und die Anbindung an die nördlichen Wohngebiete in der Gemeinde Untermeitingen gestärkt.

Für die Schutzgüter ergeben sich durch die Änderung der Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage keine Auswirkungen, soweit im Rahmen der Bebauungsplanung CEF- und Vermeidungsmaßnahmen für die Schutzgüter Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt festgesetzt werden und in der Umsetzung eine Strukturanreicherung erfolgt.

Für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Landschafts- und Ortsbild, Fläche sowie Bevölkerung und menschliche Gesundheit ergeben sich durch die Darstellung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Verbesserungen.

Mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ergeben sich voraussichtlich nicht.

Der Ausgleichsbedarf wird im Rahmen von Kompensationsmaßnahmen im Planungsgebiet abgedeckt.