

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN

## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 38 WOHNGEBIET UND MISCHGEBIET „SÜDOST III“



## UMWELTBERICHT

Fassung vom 27.01.2005

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANUNGSGBIETES</b>	<b>3</b>
1.1.	Geltungsbereich	3
1.2	Größe, Lage und Bestand	3
1.3	Topographie und Vegetation	3
1.4	Ortsbild	3
<b>2.</b>	<b>PLANUNGSZIELE</b>	<b>4</b>
2.1	Standortwahl	4
2.2	Umweltbezogene Ziele der Bauleitplanung	4
2.3	Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen des Naturschutzes	5
2.4	Anderweitige Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen	5
2.5	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung	5
2.6	Umweltqualitätsnormen	5
<b>3.</b>	<b>MERKMALE DER MÖGLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>6</b>
3.1	Schutzgut Boden	6
3.2	Schutzgut Wasser	6
3.3	Schutzgut Lokalklima/Luft	6
3.4	Schutzgut Biotope/Arten	7
3.5	Schutzgut Ortsbild	7
3.6	Schutzgut Mensch	7
<b>4.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG</b>	<b>8</b>

# 1 Beschreibung des Planungsgebietes

## 1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 38 Wohngebiet und Mischgebiet „Südost III“ erstreckt sich zwischen der Lechfelder Straße im Norden und der Illerstraße im Süden. Im Süden grenzt das Gebiet unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 37.

## 1.2 Größe, Lage und Bestand

Der Geltungsbereich umfasst ca. 9.820 m<sup>2</sup> und zusätzlich 2.810 m<sup>2</sup> Ausgleichsflächen außerhalb des Bebauungsplanes.

Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Die Fläche ist jedoch im Umfeld von allen Seiten von Bebauung umgeben und hat somit als landwirtschaftliche Fläche keine Entwicklungsmöglichkeiten.

Das Wohngebiet und Teile des Mischgebietes werden im Süden und Osten über die Illerstraße an den Donauring sowie an die Wendelsteinstraße, die Wertachstraße und die Zusanstraße angeschlossen. Der nördliche Bereich (Mischgebiet) wird mit einer Stichstraße an die Lechfelder Straße angebunden. Bei einer weiteren Entwicklung Richtung Westen können beide Erschließungssysteme konsequent fortgesetzt werden.

## 1.3 Topographie und Vegetation

Das Gelände ist im wesentlichen eben, fällt leicht von Norden nach Süden.

Der Untergrund besteht aus nacheiszeitlichen Schotterablagerungen, bzw. Umlagerungen eiszeitlicher Schotter.

Das Gebiet ist vegetationssoziologisch dem potentiellen natürlichen Vegetationsgebiet des *Schneeheide-Kiefernwaldes* mit Übergängen zum *Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald* zuzuordnen.

Das zu bebauende Gelände dient bislang als intensive landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen.

## 1.4 Ortsbild

Das Ortsbild wird im Bereich der vorliegenden Planung geprägt durch die Gemengelage entlang der Lechfelderstraße von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Im westlichen Umfeld dominieren unterschiedlichste Baukörper und Baukubaturen mit entsprechend unterschiedlichen Höhen, von I+D bis III Geschosse bei Wohnen, und ca. 10 m Wandhöhen bei Gewerbebetrieben.

Im östlichen Bereich wird das Ortsbild von den drei SB Märkten mit entsprechend großen Kubaturen und den jeweils vorgelagerten Stellplätzen geprägt.

Im südlichen Bereich ist das Ortsbild durch ausschließliche Wohnbebauung, die zum Teil zusammenhängend, und zum Teil splitterhaft erscheint.

## 2. Planungsziele

Die Wohngebietsausweisung kommt zum großen Teil dem Wohnraumbedarf der einheimischen Bevölkerung der Gemeinde und der Region zugute. Aufgrund des Bedarfs der zukünftigen Bewohner soll das Gelände großteils für den Einfamilien- und Doppelhausbau vorbehalten sein.

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören und dient der Zielsetzung entlang der Lechfelder Straße eine attraktive Nutzungsmischung an Dienstleistung anzubieten.

Zudem soll im Zuge der Maßnahme eine wesentliche Aufwertung der bisher städtebaulich und gestalterisch unzulänglichen Situation im Plangebiet erzielt werden.

Die gewachsene Siedlungsstruktur von Untermeitingen soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiterentwickelt werden.

Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden.

Mit dem Mischgebiet soll insbesondere eine nachhaltige Stärkung der Versorgungsstruktur von Untermeitingen gewährleistet werden.

### 2.1 Standortwahl

Der Standort wurde auf der Grundlage einer vergleichenden Standortuntersuchung gewählt. Untersucht wurden zwei Standorte im Südosten von Untermeitingen, ein Standort im Norden, östlich der Hangkante, und der Standort der Planung an der Lechfelder Straße.

Ausschlaggebendes Argument für den Standort an der Lechfelder Straße war die Bewertung des Ortsbildes, der nahen Infrastruktur, insbesondere der Schule, und die bereits vorhandene günstige Verkehrsanbindung.

Für den ausgewählten Standort wurde ein übergeordnetes Rahmenkonzept entwickelt. Mit Hilfe der Rahmenplanung wurde versucht, eine weitere potentielle Siedlungsentwicklung in sich schlüssig darzustellen. Nach einer umfassenden Bestandsaufnahme wurden die Konfliktpotentiale diskutiert und bewertet. Darauf aufbauend wurde ein Zielsystem entwickelt, auf dessen Grundlage der Rahmenplan erarbeitet wurde.

Mit Hilfe des Rahmenkonzeptes wurde versucht den gesamten westlichen Raum vom Donauring, südlich der Lechfelder Straße neu zu ordnen.

Dabei wurde aus dem Rahmenkonzept der Bebauungsplan Nr. 36 „Mischgebiet westlich des Donauringes“, der Bebauungsplan Nr. 37 und jetzt der Bebauungsplan Nr. 38 abgeleitet. Der Rahmenplan wurde als Planungsinstrument notwendig, da eine städtebaulich gesamtkonzeptionelle Lösung bzgl. Erschließung, Grünkonzept und Baustruktur erforderlich war

### 2.2 Umweltbezogene Ziele der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Vorhabensraum ein Mischgebiet mit östlich anschließendem Gewerbegebiet enthalten.

Im integrierten Landschaftsplan sind für den Vorhabensraum keine Zielsetzungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

Beurteilung: hohe Belastbarkeit

## 2.3 Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen des Naturschutzes

Schutzgebiete nach Art. 7, 8, 9, 10, 12 BayNatschG (Naturschutzgebiete, Nationalparke, Naturdenkmäler, Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile und Grünbestände) sind im Vorhabensraum oder dessen landschaftlichem Umfeld nicht ausgewiesen.

Beurteilung: hohe Belastbarkeit

## 2.4 Anderweitige Schutzgebietsausweisungen und Fachplanungen

Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete nach §§19,32 des Wasserhaushaltsgesetzes oder sonstige Schutzgebiete sind nicht ausgewiesen. Ebenso sind Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmale oder Gebiete, die von der Denkmalsschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft sind, nicht vorhanden.

Beurteilung: hohe Belastbarkeit

## 2.5 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Nach §8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (entspr. Art.6a BayNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Das geplante Vorhaben wird nur in geringem Umfang Eingriffe v.a. in die Schutzgüter Boden, Klima/Luft verursachen.

Bezüglich Orts- und Landschaftsbild, und bezüglich Biotope wird das geplante Vorhaben keine negativen Eingriffe verursachen. Das Vorhaben wird die Ist - Situation deutlich verbessern.

Die Empfindlichkeit der Schutzgüter ist überwiegend gering. Eine mittlere Empfindlichkeit besteht beim Schutzgut Ortsbild. Angesichts der relativ hohen Belastbarkeit der natürlichen Schutzgüter sind die durch das Vorhaben entstehenden Auswirkungen, soweit sie nicht vermeidbar sind, vertretbar.

Beurteilung: hohe Belastbarkeit

## 2.6 Umweltqualitätsnormen

In den Gemeinschaftsvorschriften sind Umweltqualitätsnormen festgelegt, die nicht überschritten werden sollten. Gebiete, in denen dies bereits der Fall ist, sind nur gering bzw. nicht mehr belastbar.

Im Untersuchungsraum werden die Umweltqualitätsnormen nicht überschritten.

Nach § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und in Betriebsbereichen entstehende Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG auf die ausschließlich oder über-

wiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Das Vorhaben stellt von den Nutzungen keine Gefährdung auf das mittel- und unmittelbare Umfeld dar.

### **3. Merkmale der möglichen Auswirkungen**

Die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens sind zu beschreiben und zu bewerten. Dabei werden insbesondere folgenden Aspekten Rechnung zu tragen:

- Derzeitiger Umweltzustand des Gebietes
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung
- Mögliche Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

#### **3.1 Schutzgut Boden**

Für den Bereich des Wohngebietes wird bei der festgesetzten GRZ von 0,3 und für den Bereich des Mischgebietes von 0,4 im Durchschnitt 35 % der Flächen versiegelt.

Negative Effekte der Versiegelung sind in dem beschriebenen Umfang für das Schutzgut Boden nur geringfügig zu erwarten.

Eine Vermeidung der Auswirkungen von Bodenversiegelung ist begrenzt möglich im Bereich der Wege, Zufahrten, Stell- und Abstandsflächen. Nach §8a Abs.1 BNatSchG i.V.m. §1a Abs.2 Nr.2 und Abs.3 BauGB ist für die Verbesserung der Bodenfunktionen ein Bonus anzurechnen.

#### **3.2 Schutzgut Wasser**

Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht.

In Bezug auf das Grundwasser sind die Grundwasserneubildungsrate und der Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen oder Verunreinigungen relevant.

Diese wird durch die vorgesehene Versiegelung von durchschnittlich 35 % der Flächen beeinträchtigt. Die Beeinträchtigung ist in einem quantitativen und qualitativen Umfang, dass von keiner grundlegenden Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung ausgegangen werden kann.

Eine Vermeidung der Auswirkungen des Vorhabens bzgl. der Grundwasserneubildungsrate kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, jedoch durch gezielte Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken mit entsprechenden Schutzvorkehrungen kann der Eingriff deutlich gemindert werden..

#### **3.3 Schutzgut Lokalklima/Luft**

Das geplante Vorhaben befindet sich weder in Kaltluftentstehungsräumen noch in Luftaustausch- und Frischluftversorgungsräumen.

Das Schutzgut Lokalklima wird damit nicht beeinträchtigt.

Das geplante Vorhaben wird das Schutzgut Luft nur geringfügig beeinträchtigen. Die vorgesehene Bebauung wird mehrheitlich an das Erdgasnetz angeschlossen werden. Die durch die Heizungsanlagen und den zusätzlichen Verkehr entstehenden Luftbeeinträchtigungen können nicht gemindert werden.

### **3.4 Schutzgut Biotope/Arten**

Durch das Baugebiet werden natürliche oder naturnahe Biotope nicht betroffen oder beeinflusst.

Das Schutzgut Biotope/Arten wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### **3.5 Schutzgut Ortsbild**

Der derzeitige östliche Ortsrand mit den Einkaufsmärkten, der südlichen Wohnbebauung, den dazwischen liegenden landwirtschaftlichen Zwischenflächen und der westlichen Mischnutzung entlang der Lechfelder Straße wirkt inhomogen und nicht zusammenhängend. Durch das geplante Vorhaben wird der Ortsrand des östlichen Bereiches von Untermeitingen in sich geschlossen und optisch eine zusammenhängende Siedlungsstruktur ergeben.

Das Schutzgut Ortsbild wird durch das geplante Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt, sondern es bestehen eher Chancen, das Schutzgut Ortsbild, bei weiterer Umsetzung des Rahmenplanes – Grün- und Freifläche zwischen dem Mischgebiet und der Wohnbebauung – Vernetzung der Geh- und Radwege – deutlich aufzuwerten.

### **3.6 Schutzgut Mensch**

Für die Bevölkerung sind v.a. Lärm- und Schadstoffemissionen bedeutsam.

Durch eine schalltechnische Untersuchung wurde bereits im Vorfeld (Rahmenplan und BP Nr. 36 und 37) abgeklärt, ob durch die zulässige Nutzung schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) verursacht werden und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-004-G01.doc vom 11.02.2004 aufzeigt, werden die aufgrund der Vorbelastung reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein. Somit werden die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18001, Teil 1 unter Summenbetrachtung des Bestandes (BP Nr. 34 und Nr. 35) und des geplanten Bebauungsplanes Nr. 36, 37 und folgende eingehalten werden. Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.

Es ist davon auszugehen, dass die zusätzlichen Immissionen durch das geplante Vorhaben zu keiner relevanten Pegelerhöhung führt.

## 4. Zusammenfassende Bewertung

Ungeachtet der bestehenden, teilweise gegebenen Vorbelastungen (Verkehrsbelastung der Lechfelder Straße und Belastung durch die Einkaufsmärkte) wird das geplante Vorhaben Bebauungsplan Nr. 38 keine weiteren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verursachen. (Ausnahme Belastung des Mikroklimas durch Luftschadstoffe, bedingt durch das mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen und die Emissionen der Heizungsanlagen der neuen Bebauung)

Nach §8a Abs.1 des Bundesnaturschutzgesetzes (entspr. Art.6a BayNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer bestimmten Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Die Ausgleichsverpflichtung wird durch die Abbuchung einer Teilfläche von 2.810 m<sup>2</sup> vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen auf der Flurnummer 1289/115 (421m<sup>2</sup>) und 1289/108 (3831m<sup>2</sup>), Gemarkung Untermeitingen erfüllt.

Hierfür werden die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Entnahme von anstehendem Oberboden in Teilbereichen abgemagert und in Wildkraut- und Wildgrasfluren umgewandelt.

Für folgende natürlichen Schutzgüter liegen Beeinträchtigungen nicht vor:

- Oberflächengewässer
- Lokalklima
- Biotope/Arten
- Ortsbild
- Mensch

Geringfügige Beeinträchtigungen liegen für die Schutzgüter:

- Boden
- Grundwasserneubildungsrate
- Luft

vor, und werden zum Teil durch entsprechende Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Es ist festzustellen, dass der wesentliche Bereich der natürlichen Schutzgüter nicht beeinträchtigt wird.

Bezüglich der Lärmimmissionen ist durch die Schalltechnische Untersuchung der Firma Beton sichergestellt, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch das Vorhaben verursacht werden, und keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf das geplante Vorhaben einwirken.

Ebenso werden auch die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowohl für das Vorhaben, als auch für das unmittelbare Umfeld nach BauGB gewahrt. Somit bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Bedenken gegen das Vorhaben.