

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 40
„WOHN- UND MISCHGEBIET SÜDOST IV“**

**MIT TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES Nr. 38
(NEUFNACHRING)**



i. UMWELTBERICHT

Fassung vom 21.09.2006

1 EINLEITUNG

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Auf Basis der im Rahmen des Vorentwurfes gewonnenen Erkenntnisse wurde bereits eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen und durch die Beteiligung nach § 4 Abs. 1 vertieft.

Diese Vertiefung wurde nun in den Umweltbericht aufgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung sowie die Konkretisierung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen aus der in der Planungshierarchie vorausgehenden Flächennutzungsplanebene zu übernehmen. Von dieser Möglichkeit wird umfassend Gebrauch gemacht.

Nachfolgend ist der vorläufige Umweltbericht aufgeführt, der nach Auswertung entsprechender Stellungnahmen und Abschluss evtl. notwendiger Untersuchungen vervollständigt wird.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Wohn- und Mischgebiet Südost IV“ erstreckt sich zwischen der Lechfelder Straße im Norden und dem Bebauungsplan Nr. 37 im Süden.

Größe, Lage und Bestand

Der Geltungsbereich umfasst ca. 3ha und zusätzlich 6.490 m² 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 wird durch die Schmutterstraße und Mindelstraße über die Illerstraße im Süden an den Donauring sowie an die Wendelsteinstraße, die Wertachstraße und die Zusanstraße angeschlossen. Der nördliche Bereich (Mischgebiet) wird mit einem Stich an die Lechfelder Straße angebunden und kann auch über den Neufnachring erschlossen werden.

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.

Ortsbild

Das Ortsbild wird im Bereich der vorliegenden Planung geprägt durch die Nutzungsmischung 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.

1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für den Vorhabensraum südlich der Lechfelder Straße ein Mischgebiet mit anschließendem Wohngebiet enthalten.

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

2 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

Schutzgut Mensch:

- Lärmbeeinträchtigung durch die Lechfelder Straße

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Es liegen keine Hinweise auf Artenvorkommen vor
- Keine gesetzlich geschützten Vegetationen vorhanden
- Keine Biotopie vorhanden
- Keine Gehölzstrukturen vorhanden
- Keine Solitäräume vorhanden

Schutzgut Boden:

- Das Plangebiet ist weitestgehend unversiegelt
- Die Bodenfunktionen sind nicht beeinträchtigt
- Kein Altlastenverdachtsstandort

Schutzgut Wasser:

- Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben.
- Landwirtschaftliche Einträge sind nicht auszuschließen

Schutzgut Luft/Klima

- Das Plangebiet befindet sich in keiner Kaltluftentstehungs- oder Luftaustauschzone
- Das Plangebiet beeinträchtigt nicht das Mikroklima.

Schutzgut Landschaft / biologische Vielfalt

- Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Vegetationsarmut ist nicht gegeben
- Eine biologische Vielfalt ist im Plangebiet nicht gegeben.

3 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Außer der vorgesehenen Entwicklung zu einem allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet, einer Erweiterungsfläche für den Bauhof und einer zentralen Grünfläche könnte der gesamte Bereich in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung bleiben.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des Planvorhabens -Mischgebiet und Wohngebiet, Erweiterungsfläche für den Bauhof und zentraler Grünfläche- alternativ weiterer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung - Ackerflächen auf die einzelnen Schutzgüter aufgelistet.

3.1 Schutzgut Mensch

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs-/Freizeitfunktion eines Gebietes.

Im Planungsgebiet finden sich derzeit keine Vegetationsstrukturen, die Erholungsfunktion aufweisen.

Das Schutzgut Mensch wird teilweise durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den Verkehrslärm der Lechfelder Straße beeinträchtigt.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen der Vorabbetrachtung nicht, da im Vorfeld keine Hinweise auf besondere Artvorkommen vorlagen. Das Planungsgelände ist artenarmes Ackerland.

Besonders wertvolle oder gesetzlich geschützte Bestände oder Landschaftsbestandteile sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Durch das Baugebiet werden natürliche oder naturnahe Biotope nicht betroffen oder beeinflusst.

Die Grünflächen, insbesondere die große Grünfläche zwischen Misch- und Wohngebiet verbessert durch die neu geschaffene vielfältige Vegetation wesentlich den Ist-Zustand hinsichtlich der Lebenssituation von Tier und Pflanze.

3.3 Schutzgut Boden

Der natürlich gewachsene Boden unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung und beeinträchtigt die Bodenfunktionen nur unerheblich.

Durch das Vorhaben (Bebauung) werden ca. 35% des Wohngebietes und ca. 60% des Mischgebietes als auch die Verkehrsflächen versiegelt und damit die Bodenfunktionen in diesen Bereichen deutlich verschlechtert.

In den anderen Bereichen des Plangebietes werden neue hochwertige Grünanlagen geschaffen, deren Belastung auf das Schutzgut Boden bei weitem geringer ist, als das jetzige artenarme Ackerland.

Dem Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion steht die Umnutzung der derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in ein Wohngebiet- und Mischgebiet sowie einer Erweiterungsfläche für den Bauhof und einer großen Grünfläche mit intensiver Eingrünung gegenüber. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nicht mehr statt.

Der Planfall Wohn- und Mischgebiet beeinträchtigt durch die Versiegelung von Bodenflächen im Vergleich zur Ist-Situation die Belange des Schutzgutes Boden.

Wie beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ist bei der Realisierung eines Wohn- und Mischgebiet von einer höheren Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen, da der Versiegelungsgrad des Plangebietes bei einem Wohn- und Mischgebiet im Vergleich zur Ist Situation erheblich ist.

3.4 Schutzgut Wasser

Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen nicht, da keine zusätzliche oberflächige Einleitung von Niederschlagswasser vorgesehen ist.

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

Für den Planfall Wohn- und Mischgebiet ist - bedingt durch die Bebauung (GRZ 0,35 bzw. 0,6) - von einer Verschlechterung des Schutzgutes Wasser im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Die Grundwasserneubildungsrate des Wohn- und Mischgebiet und Grünfläche ist - wegen dem geringeren Freiflächenanteil gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung - ungünstiger zu bewerten, da von einer größeren Versiegelung auszugehen ist.

Durch gezielte Versickerung des Dachniederschlagswassers auf den Grundstücken (Zisterne) wird der Eingriff gemindert.

3.5 Schutzgut Luft/Klima

Als wesentlich die Luftqualität im Untersuchungsgebiet beeinflussende Strukturen / Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung zu nennen. Das Plangebiet erfüllt keine Funktionen als lufthygienischer Ausgleichsraum.

Eine Zunahme an Luftschadstoffbelastungen durch den Individualverkehr kann bei der Verwirklichung eines Wohn- und Mischgebietes nicht ausgeschlossen werden.

Bei einem Wohn- und Mischgebiet kann aufgrund der Versiegelung von einer im Wesentlichen nicht erheblichen Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden.

3.6 Schutzgut Landschaft und biologische Vielfalt

Bewertungsgegenstand für das Schutzgut Landschaft ist das Landschaftsbild.

Die vorgesehene Bebauung des Planvorhabens führt aufgrund seiner Großflächigkeit zu einer Landschaftsbildveränderung. Die Veränderung des Landschaftsbildes kann durch gute, auf die örtliche Situation eingehende architektonische Gestaltung der Baukörper sowie der Außenanlagen positiv beeinflusst werden.

Das Landschaftsbild des Vorhabensbereiches ist geprägt durch die ausgeräumten landwirtschaftlichen Flächen. Durch die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes erhält das Landschaftsbild hier eine Aufwertung. Zudem wird durch die vorgesehene Baustruktur das vorhandene Ortsbild ergänzt und ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet geschaffen. Dies wertet das Ortsbild aus städtebaulicher Sicht auf. Die neu geschaffenen hochwertigen Grünflächen fördern zudem die biologische Vielfalt.

3.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch das Vorhaben werden keine Kulturgüter beeinträchtigt.
Im Zuge der Realisierung des Wohngebietes werden entsprechend Kulturgüter und sonstige Sachgüter nicht beeinträchtigt.

4 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich mit der Realisierung eines Wohn- und Mischgebiet mit Parkplätzen eine höhere Nutzungsintensität des Areals als bei der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergeben würde.

Die höhere Versiegelung des Wohn- und Mischgebiet und der Verkehrsflächen im Vergleich zum Status Quo wirkt sich insbesondere bei den Schutzgütern, Boden und Wasser nachteilig aus.

Die Festsetzung des Mischgebietes berücksichtigt durch differenzierte Festsetzungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERRINGERUNG DES EINGRIFFES

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

§ 21 Abs. 2 BNatschG sieht in Verbindung mit § 1 a BauGB die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, falls aufgrund der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird in der Begründung des Bebauungsplanes erläutert.

Die vorgesehene Freiflächengestaltung – grünordnerische Festsetzungen - beinhalten vielfältige Maßnahmen zur Vermeidung und zur Verringerung des Eingriffes. Dabei werden positive Effekte für Natur und Landschaft generiert.

- Schaffung einer zentralen Grünfläche mit der Zielsetzung zur Entwicklung einer Parkanlage mit Kinderspielplatz
- Durch- und Begrünung der neu entstehenden Parkplatzfläche im Mischgebiet
- Begrünung des südlichen Randes der Lechfelder Straße

- schonender Umgang mit den Schutzgütern Wasser und Boden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit und Stadtökologie
- Reduzierung der öffentlichen und privaten versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Förderung und Anwendung alternativer Energien
- Neuschaffung von standortgerechten öffentlich gewidmeten Vegetationsstrukturen, insbesondere an den Wohn- und Mischgebietsrändern zur Entwicklung von Flora und Fauna mit extensiver Pflege und ohne Verwendung von Düngern und Spritzmitteln
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da es sich beim Planungsgebiet ausschließlich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Ackerflächen handelt, ist der Eingriff als gering eingestuft.

Die geplante Eingrünung und Durchgrünung sorgen in diesen Bereichen für eine Aufwertung der Fläche für Tiere und Pflanzen.

5.2 Schutzgut Boden

Durch Reduzierung der Flächenversiegelung vermindern sich die Eingriffe in den Boden.

5.3 Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet ist unverschmutztes Niederschlagswasser zu versickern, so dass der natürliche Wasserhaushalt nur geringfügig beeinträchtigt wird.

5.4 Schutzgut Klima und Luft

Die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Minimum - verbunden mit den Versickerungsmöglichkeiten für Niederschlagswasser auf dem Grundstück - reduzieren die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Die große Grünfläche in der Mitte des Gebietes und die privaten Pflanzflächen wirken klimatisch ausgleichend.

Die o.g. Grünfläche in Verbindung mit der Eingrünung erhöhen die Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat. Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch die Flächenversiegelung entgegen.

5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die parkähnliche Ausbildung der o.g. zentralen Grünfläche mildert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ab. Nach Norden und Westen erhält das Mischgebiet eine wirkungsvolle Eingrünung.

Innerhalb der Bauflächen lockern Verkehrsgrünflächen im Mischgebiet sowie private Pflanzflächen das Erscheinungsbild der Bauflächen auf.

5.6 Schutzgut Mensch und Erholung

Durch die geplante Baumaßnahme entsteht der Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum, da die Fläche zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und keine Wege das Gelände erschließen.

Eine Aufwertung der Attraktivität und Nutzung des Gebietes für Bewohner, Beschäftigte und Besucher ergibt sich aus der Gestaltung der großzügigen Grünfläche in der Mitte des Gebietes.

Durch die Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz wird gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden.

6 PLANUNGSAalternativen

Innerhalb der vorgeschalteten Rahmenplanung wurden zahlreiche Entwurfsalternativen entwickelt um die Vor- und Nachteile des jeweiligen Planungskonzeptes besser abschätzen und beurteilen zu können.

Zusammenfassende Bewertung der Planungsalternativen

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird die vorhandene Struktur des Ortsteiles aufgenommen und weiterentwickelt.

Die Fortführung der Baustruktur liefert einen Beitrag zu einem einheitlichen und verträglichem Ortsbild.

7 BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN

Grundlagen für die Bewertungen der Schutzgutabwägung sind die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, sowie die Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen / Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8 BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN ÜBERWACHUNGSMaßnahmen (MONITORING)

Das genaue Konzept für das durchzuführende Monitoring wird im weiteren Verfahren unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

9 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante allgemeine Wohngebiet, Mischgebiet, die Erweiterungsfläche für den Bauhof und die zentrale Grünfläche soll auf einer intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche - Ackerfläche errichtet werden, die derzeit durch Strukturarmut und Artenarmut gekennzeichnet ist.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

Hierbei wurde festgestellt, dass für die Schutzgüter Boden und Wasser mit Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB zu rechnen ist.

Bei den Schutzgütern Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt ist bei einem allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet, der Erweiterungsfläche für den Bauhof und der zentralen Grünfläche von einer Verbesserung der Ist-Situation auszugehen.

Diese Verbesserungen der Schutzgutfunktionen sind bei diesem Planfall gegenüber der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durchaus erheblich zu bewerten. Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Wohn- und Mischgebietes wird das Erscheinungsbild der betroffenen Umgebung im Vergleich zum Planfall landwirtschaftliche Bewirtschaftung deutlich verändert.

Ungeachtet der bestehenden Vorbelastungen (Lechfelder Straße) wird das geplante Vorhaben keine wesentlichen weiteren negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verursachen (Ausnahme Belastung des Mikroklimas durch Luftschadstoffe, bedingt durch das mögliche zusätzliche Verkehrsaufkommen).

Im Bereich des Schutzgutes Mensch wird durch die differenzierten Festsetzungen zum baulichen Lärmschutz gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Die zentrale Grünfläche kann als Erholungsfläche genutzt werden.

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 keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Klima/Luft, biologische Vielfalt, Tiere und Pflanzen, auch nicht in Biotope verursachen. Das Vorhaben wird die Ist-Situation dieser Schutzgüter eher verbessern.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ergibt, dass im Sinne der Umweltverträglichkeit nachhaltige, bzw. erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich Boden (Versiegelung) auftreten, die durch die angeführten Maßnahmen ausgeglichen werden können.