

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 41
„ÖSTLICH DES DONAURINGS I“**



UMWELTBERICHT

Fassung vom 15.04.2010

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.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden 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.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 „Östlich des Donaurings I“ erstreckt sich zwischen der Lechfelder Straße und dem Bebauungsplan Nr. 35 im Norden und der teilweise mit landwirtschaftlich genutzten Gebäuden überstellten Flur Nummer 1594 im Süden.

Größe, Lage und Bestand

Der Geltungsbereich umfasst ohne die extern gelegenen Ausgleichsflächen ca. 3,48 ha. Im Nordteil des Umgriffs wird ein Sondergebiet für den Einzelhandel, im Südteil ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Im Norden des Bebauungsplanes grenzen ein Verbrauchermarkt und ein Wohngebiet an die Lechfelder Straße an. Im nordwestlichen Bereich des Umgriffs und südlich der Lechfelder Straße besteht der Bebauungsplan 35 mit einem weiteren Verbrauchermarkt.

Im Westen verläuft der Donauring, im Süden des Vorhabens befinden sich landwirtschaftlich genutzte Fluren.

Das Sondergebiet wird ausschließlich über die Lechfelder Straße erschlossen. Das allgemeine Wohngebiet wird intern durch ein Ringsystem erschlossen und ist an den Donauring angebunden.

Topographie und Vegetation

Das Gelände ist im Wesentlichen eben. Der Untergrund besteht aus nacheiszeitlichen Schotterablagerungen, bzw. Umlagerungen eiszeitlicher Schotter. Das Gebiet ist vegetationssoziologisch dem potentiellen natürlichen Vegetationsgebiet des Fingerkraut-Kiefern-Eichenwaldes 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 Lechfelder Straße mit 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.

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

Im östlichen und südlichen Bereich prägen landwirtschaftliche Flächen mit Ackernutzung das Ortsbild. Im Gegensatz dazu besteht durch die ein- bis zwei geschossigen (plus evtl. DG) Einfamilienhäuser des Wohngebietes ein kleinteiliger Gegensatz zu den dominierenden Großkubaturen der Supermärkte.

1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind für den Vorhabenraum Wohnbauflächen enthalten, welche am Rande durch Grünflächen eingefasst werden. Ein integrierter Landschaftsplan ist für den Raum vorhanden.

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2006)

Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen (A I 2.4 (Z)).

Es ist anzustreben, dass die ländlichen Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume ihre Eigenständigkeit und ihre regionsspezifischen Eigenarten im Rahmen einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung bewahren. Es ist von besonderer Bedeutung, dass der von den großen Verdichtungsräumen ausgehenden Suburbanisierung entgegen gewirkt wird (A I 4.3.1 (G)).

Notwendige Freiflächen für den regionalen und überregionalen ökologischen Ausgleich sowie für die wohnortnahe Erholung sollen bei der Siedlungsentwicklung und beim Infrastrukturausbau erhalten und ihre Zerschneidung vermieden werden (A I 4.3.2 (Z)).

Die Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs versorgen.

Sofern erforderlich sollen sie auch für die Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen wahrnehmen (A II 2.1.5.1 (Z)).

Der Intakthaltung und der Entwicklung des Wasserhaushalts für Menschen, Tiere und Pflanzen kommt besondere Bedeutung zu. Gleiches gilt für den Schutz und – wo möglich – für die Verbesserung der aquatischen und amphibischen Ökosysteme einschließlich der Feuchtgebiete und der vielfältigen Gewässerlandschaften mit ihren Auen (B I 1.2.1 (G)).

Verluste an Substanz und Funktionsfähigkeit des Bodens, insbesondere durch Versiegelung, Erosion, Verdichtung, Auswaschung und Schadstoffanreicherung, sollen bei allen Maßnahmen und Nutzungen minimiert werden. Soweit möglich und zumutbar soll der Boden entsiegelt und regeneriert werden (B I 1.2.2 Boden (Z)).

Es ist von besonderer Bedeutung, dass in den Siedlungsgebieten für die Erholung bedeutsame Grünflächen und naturnahe Landschaftselemente erhalten und durch ergänzende Flächen zu einem System von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft weiter entwickelt werden (B I 2.2.8.1 (G)).

Es ist von besonderer Bedeutung, die Schutzwirkung des Bodens für das Grundwasser zu erhalten oder wiederherzustellen (B I 3.1.1.2 (G)).

Die Erhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen, insbesondere durch Beschränkung der Bodenversiegelung, ist anzustreben (B I 3.2.1.2 (G)).

Es ist anzustreben, dass insbesondere in Gebieten mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen die Kulturlandschaft weiterhin durch die Landwirtschaft gepflegt und damit ein wichtiger Beitrag zur Offenhaltung der Landschaft geleistet wird (B IV 2.3 (G)).

Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (B VI 1.1 (G)).

Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B VI 1.1 (Z)).

Regionalplan

Im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg sollen in verstärktem Maße die Infrastruktur und die Struktur der gewerblichen Wirtschaft unter Beachtung der ökologischen Ausgleichsfunktionen ausgebaut werden (A II 1.2 (Z)).

Als Unterzentrum werden die nachfolgenden zentralen Orte bestimmt, wobei durch Schrägstrich verbundene Gemeindefüramen Doppelzentren bezeichnen (A III 3 (Z)).

Folgende Unterzentren sollen zur Erfüllung ihrer Versorgungsaufgaben bevorzugt entwickelt werden: ... Untermeitingen (A III 4 Z);

In den erosionsgefährdeten Gebieten, insbesondere im Donau-Isar- Hügelland, auf der Aindlinger Terrassentreppe, in der Lech-Wertach- Ebene im Donauried und im Donaumoos sowie im Ries, soll die Wasser- und Winderosion vermindert werden (B I 1.4 (Z)).

Auf die Verbesserung der Wirtschaftsstruktur in allen Teilen der Region soll hingewirkt und möglichst günstige Rahmenbedingungen für die Unternehmen in den Bereichen Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe sollen geschaffen werden. Im Umweltbereich soll die Region Augsburg gemeinsam mit anderen Regionen Schwabens zu einem überregional bedeutsamen Kompetenz- und Dienstleistungszentrum weiter entwickelt werden (B II 1.1 (Z)).

Im ländlichen Raum soll darauf hingewirkt werden, den gewerblich- industriellen Bereich in seiner Struktur zu stärken und zu ergänzen sowie den Dienstleistungsbereich zu sichern und weiter zu entwickeln (B II 2.2.1 (Z)).

Es soll angestrebt werden, eine flächendeckende verbrauchernahe Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region sicherzustellen (B II 3.1 (Z)).

Es ist anzustreben, Einzelhandelsgroßprojekte nach Art, Größe und Sortimentstruktur so zu verteilen, dass insbesondere im ländlichen Raum der Region eine regional ausgewogene Versorgung gesichert oder erreicht wird (B II 3.3 (G)).

Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben (B II 7.1 (G)).

In den Teilräumen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere ... auf den unmittelbar angrenzenden Terrassen- und Schotterplatten ... sowie auf der Schwabmünchner Hochterrasse zwischen Augsburg und südlicher Regionsgrenze sollen die Voraussetzungen für eine konkurrenzfähige, standortgemäße und umweltgerechte Landbewirtschaftung gesichert werden (B II 7.2 (Z)).

In den Teilräumen der Region mit vorwiegend weniger günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere auf ... Teilen der Iller-Lech-Schotterplatten, soll auf eine möglichst weitgehende Erhaltung der Landbewirtschaftung hingewirkt werden (B II 7.3 (Z)).

Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden B V 1.1 (G).

... Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden B V 1.5 (Z).

Wesentliche Zielaussagen Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan für den Geltungsbereich

- Ausweisung von Grünachsen entlang des Donauringes und am Ortsrand
- Siedlungsentwicklung nach Osten ist bevorzugt zu verfolgen

3 BESTANDSAUFNAHME DER EINSCHLÄGIGEN ASPEKTE DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES

3.1 Methodik der Umweltprüfung

Der Umweltbericht wurde methodisch folgend aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Zudem erfolgten zwei Ortsbesichtigungen.

3.2 Geologie, Böden und Wasser

Geologie, Böden

Das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe von 545 m bis 575 m ü. NN und befindet sich im Bereich der Lech- Wertach- Ebenen. Die Unterlage und den tieferen Untergrund bildet die sogenannte „Obere Süßwassermolasse“ des Tertiärs mit ihren Flinzsanden und –mergeln. Oberhalb des Flinz lagern Lechkiese, die in ihrer Mächtigkeit schwanken. Der Eingriffsbereich befindet sich auf der spätglazialen Niederterrasse, die keine Lehm- oder Auenmergeldecke, jedoch eine carbonatreiche Schottererschicht besitzt. Geologisch ist das Gebiet also von quartären Schotterablagerungen geprägt

Nur stellenweise ist eine schwache Auflage aus Abschwemm Massen vorhanden.

Die Deckschichten bestehen aus kiesigem, sandig- schluffigem Lehm, darunter folgt meist kiesig toniger Lehm, unterhalb davon sandiger, schwach schluffiger Kies. Das Plangebiet ist unversiegelt.

Die Böden in diesem Bereich sind Parabraunerden, z.T. Ackerparabraunerden mit geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe. Die Ertragsmesszahl im Bereich des Eingriffs ist relativ niedrig.

Bewertung

Aufgrund der Bodenverhältnisse überwiegt die Ackernutzung. Im für die Planung vorgesehenen Gebiet überwiegt die Ackernutzung. Die Flächen sind laut Agrarleitplan Ackerflächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen. Die Bodenfunktionen sind nicht beeinträchtigt. Der natürlich gewachsene Boden unterliegt einer ackerbaulichen Nutzung und beeinträchtigt die Bodenfunktionen nur unerheblich. Die Fläche ist kein Altlastenverdachtsstandort.

Wasser

Im Gemeindegebiet verlaufen keine oberirdischen Fließ- und Stillgewässer. Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Ackerflächen eine Versickerung des Niederschlagswassers gegeben. Die Kiese im Gemeindegebiet lassen auch große Wassermengen versickern. Im Siedlungsgebiet kann das Grundwasser bis auf

knapp 2 m unter Flur ansteigen. Auf der Niederterrasse stehen die quartären Kiese, abgesehen von einer Bodenauflage von 15 bis 60 cm, direkt an. Die quartären Kiese besitzen eine sehr hohe Wasserleitfähigkeit.

Die Durchlässigkeit der Böden über der Niederterrasse ist also aufgrund der geringen Gründigkeit hoch. Abhängig vom Bodentyp ist die Empfindlichkeit der Grundwasserqualität als hoch bis sehr hoch einzustufen.

Bewertung

Landwirtschaftliche Einträge in das Grundwasser sind nicht auszuschließen. Die Empfindlichkeit der Grundwasserqualität als hoch bis sehr hoch einzustufen.

3.3 Klima und Luft

Beschreibung

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es befindet sich in einem Bereich mit warmgemäßigten und immer feuchtem Klima. Dabei fallen die meisten Niederschläge im Sommer, die wenigsten im Winter. Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt am Fliegerhorst Lechfeld 7,7° C. Auf dem Lechfeld können Spätfröste auftreten. Die jährliche Niederschlagssumme beträgt etwa 800 mm. Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. Aufgrund des relativ weiten, ebenen Geländes sind die exponierten Siedlungsbereiche dem Wind ausgesetzt.

Bedeutsam für die Entstehung von Kaltluft sind vor allem die Wiesen und Felder. In windarmen Strahlungsnächten kommt es in diesen Bereichen zur Abkühlung der bodennahen Luftschichten und somit zur Kaltluftproduktion. Für Siedlungsgebiete bringt der Kaltluftzustrom vor allem während der Sommermonate eine Minderung der lufthygienischen und bioklimatischen Belastungen. Kaltluft-Transportbahnen stellen die offenen Talbereiche dar. Mit der

Größe des Einzugsgebietes, der Hangneigung sowie dem Grad der Offenheit des Geländes als Voraussetzung für einen ungehinderten „Fluss“ nimmt der Kaltluftstrom zu. Kaltluft-Abflussrinnen übernehmen wichtige Funktionen für die Luftzirkulation und den Luftaustausch.

Bewertung

Das Plangebiet befindet sich in keiner Luftaustauschzone, jedoch dienen die landwirtschaftlichen Felder der Kaltluftproduktion. Aufgrund des im Norden vorhandenen Riegels durch die Wohnbebauung und den Einzelhandel ist der Luftaustausch bereits beeinträchtigt. Allerdings ist das Gelände nahezu eben. Das Plangebiet beeinträchtigt das Mikroklima daher wenig.

3.4 Arten und Biotope, Tiere und Pflanzen:

Beschreibung

Die potenzielle natürliche Vegetation im Vorhabengebiet ist der Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald. Die reale Vegetation ist eher durch ihr weiträumiges Fehlen bestimmt. Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flächen befindet sich keine naturnahe Vegetation und dementsprechend finden funktionale Lebensraumstrukturen auf dieser Fläche nicht statt.

Bewertung

Die artenarmen und intensiv genutzten Ackerflächen weisen keine bedeutenden Funktionen für den Arten- und Biotopschutz auf. Eine biologische Vielfalt ist im Plangebiet nicht gegeben. Es liegen keine Hinweise auf Artenvorkommen vor und es ist keine gesetzlich geschützten Vegetationen (wie z. B. kartierte Biotope) vorhanden. Auf der Fläche sind derzeit auch keine Gehölzstrukturen und keine Solitärbäume vorhanden.

3.5 Orts-/Landschaftsbild

Beschreibung

Der Eingriff liegt im Bereich des östlichen Ortsrandes von Untermeitingen. Die Fläche wird als Ackerfläche genutzt. Im Umfeld befinden sich entlang der Lechfelder Straße mehrere Verbrauchermärkte mit großen Kubaturen, im weiteren Umfeld weitere unterschiedliche Nutzungskategorien mit unterschiedlichen Formen, wie Wohngebiete oder Flächen mit Mischgebietscharakter. Dadurch sind im wahrnehmbaren Bereich bereits deutliche Vorprägungen vorhanden, die das Ortsbild beeinflussen.

Bewertung

Die Eingriffsfläche unterscheidet sich von ihrer Umgebung, ist jedoch auch intensiv genutzt und hat keine herausgehobene Bedeutung für das Ortsbild. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht gegeben.

3.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Plangebietsfläche wird im Norden durch die Lechfelder Straße und im Westen durch den Donauring erschlossen. Naturnahe Strukturen sind im Eingriffsbereich selbst direkt nicht vorhanden. Es bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

Der Abstand zum nördlichen Siedlungsrand beträgt ca. 50 m, zum bestehenden östlichen Siedlungsraum im Westen ca. 35 m, und zum bestehenden Supermarkt im Nordwesten der Fläche ca. 7 m.

Bewertung

Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner auf. Das nähere Umfeld des Planvorhabens ist kein bedeutsamer Erholungs- oder Freizeitraum sondern ein stark landwirtschaftlich geprägter Bereich. Das Schutzgut Mensch wird teilweise durch die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den Verkehrslärm der Lechfelder Straße beeinträchtigt.

4 ENTWICKLUNGSPROGNOSE DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG UND NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

4.1 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf dieser Fläche weiterhin intensive landwirtschaftliche ackerbauliche Nutzung betrieben wird. Die Gefahr von Bodenabtrag im Bereich der intensiv genutzten Ackerstandorte bleibt dadurch bestehen. Eine aus

naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden.
Bei Nichtdurchführung des Vorhabens würde die Fläche folglich landwirtschaftliche Nutzfläche verbleiben.

4.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des Planvorhabens auf die einzelnen Schutzgüter aufgelistet.

Schutzgüter Boden und Wasser

Durch das Vorhaben (Bebauung) werden ca. 35% des Wohngebietes und ca. 60% des Sondergebietes, als auch die Verkehrsflächen versiegelt und damit die Bodenfunktionen in diesen Bereichen 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 Sondergebiet sowie die Entwicklung von öffentlichen Grünflächen mit intensiver Eingrünung gegenüber. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nur noch auf einer kleinen Fläche im südwestlichen Eckbereich des Umgriffs statt. Die Ziele des Flächennutzungsplanes (u. a. Schaffung von Grünzügen mit Verbindung zur freien Landschaft, Vermeiden ungegliederter Siedlungsentwicklung) werden erfüllt.

Der Planfall Allgemeines Wohngebiet 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 Wohngebietes von einer höheren Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen, da der Versiegelungsgrad des Plangebietes bei einem Wohngebiet im Vergleich zur Ist-Situation höher ist.

Auch der Planfall Sondergebiet 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 Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Einzelhandel von einer höheren Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen, da der Versiegelungsgrad des Plangebietes bei einem derartigen Sondergebiet im Vergleich zur Ist Situation erheblich höher ist.

Auswirkungen auf Oberflächengewässer entstehen aufgrund der Versiegelung von Flächen durch Gebäude und Stellplätze. Zwar ist die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken und Stellplatzflächen aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, doch verändert sich die Abflusssituation.

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

Für den Planfall Wohn- und Sondergebiet 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 Wohngebietes sowie des Sondergebietes ist - wegen dem geringeren Freiflächenanteil gegenüber der landwirtschaftlichen Nutzung - ungünstiger zu bewerten, da von einer größeren Versiegelung auszugehen ist.

Durch mögliche Versickerung des Dachniederschlagswassers auf den Grundstücken wird der Eingriff gemindert. Zudem ist die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Stellplatzflächen sind aus wasser-durchlässigen Materialien herzustellen.

Schutzgut Klima und Luft

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 Sondergebietes angenommen werden.

Bei einem Wohn- und insbesondere bei einem Sondergebiet Einzelhandel kann aufgrund der Versiegelung von einer, jedoch im Wesentlichen nicht von einer erheblichen, Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden.

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 im Osten 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.

Schutzgut Arten und Biotop

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes 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 Biotop nicht betroffen oder beeinflusst.

Die Grünflächen mit Eingrünung, insbesondere die große Grünfläche im Osten des Wohn- und des Sondergebietes verbessert durch die neu geschaffene vielfältige Vegetation wesentlich den Ist-Zustand hinsichtlich der Lebenssituation von Tieren und Pflanzen.

Im südlichen Bereich der landwirtschaftlichen Nutzfläche ergeben sich im Vergleich zur derzeitigen Bestandssituation keine Änderungen.

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.

Schutzgut 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.

Die parkähnliche Ausbildung der Grünfläche mildert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ab. Nach Norden, Süden und Osten erhalten das Wohn- und das Sondergebiet eine wirkungsvolle Eingrünung.

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

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. Durch die im östlichen und südlichen Teil des Vorhabens entstehende, begehbare Grünverbindung verbessert sich die Wohnumfeldfunktion sowie die Erholungs- und Freizeitfunktion des Gebietes.

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

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 des Gebietes.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

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

5. VERMEIDUNGS-, MINIMIERUNGS- UND AUSGLEICHSMAßNAHMEN

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.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

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

- Begrünung des südlichen Randes der Lechfelder Straße
- Durch- und Begrünung der neu entstehenden Parkplatzfläche im Sondergebiet
- 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
- Stellplatzflächen sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen
- Förderung und Anwendung alternativer Energien
- Die in den südlichen Wohnbaugrundstücken festgelegte Ortsrandeingrünung wird mit Bäumen und Sträuchern entsprechend der Pflanzliste angelegt
- Schaffung einer Grünfläche im östlichen Teil innerhalb des Umgriffs mit der Zielsetzung zur Entwicklung einer Parkanlage mit Kinderspielplatz
- Neuschaffung von standortgerechten öffentlich gewidmeten Vegetationsstrukturen, insbesondere an den Wohn- und Sondergebietsrändern zur Entwicklung von Flora und Fauna mit extensiver Pflege und ohne Verwendung von Düngern und Spritzmitteln
- Die Anlage einer öffentlichen Grünfläche wirkt klimatisch ausgleichend
- Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsmaßnahmen:

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 41 „Östlich des Donaurings I“ sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,4 bzw. 0,5 als Flächen für Ausgleich **10.513 m²** bereitzustellen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurnummern

211	1.169 m ² (TF)
213	120 m ² (TF)
1289/113	567 m ² (TF)
1289/115	1.309 m ² (TF)
1289/108	1.021 m ² (TF)
1289/107	173 m ² (TF)
1289/109	3.410 m ²
643/2	2.744 m ² (TF)

mit einer Gesamtfläche von 10.513 m²
diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a S.2 BauGB zugeordnet.

6. PLANUNGALTERNATIVEN, ABWÄGUNG, MONITORING

6.1 Standortalternativen/ Standortauswahl (FNP-Ebene)

Bei der Standortauswahl wurden verschiedenen Kriterien zu Grunde gelegt:

Ortsbild:

Das gewachsene Ortsbild darf nicht nachhaltig und erheblich nachteilig beeinträchtigt werden.

Landschaftsbild:

Der Standort ist nicht stark exponiert (fernwirksam) und die Auswirkungen lassen sich durch geeignete Maßnahmen minimieren (Eingrünung).

Zersiedelung:

Eine Zersiedelung der freien Landschaft ist zu vermeiden.

Klimatische Funktion:

Klimatisch hochwertige Flächen (bspw. wichtige Kaltluftbahnen) sollen nicht betroffen sein.

7 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 eines Sondergebietes mit Parkplätzen eine höhere Nutzungsintensität des Areals als bei der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergeben würde.

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

Die Festsetzung des Wohngebietes 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.

8 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IN DER ABWÄGUNG

Durch die Prüfung oben genannter Kriterien wurden sensible Bereiche (ungeeignete Flächen) als Standort von vorne herein ausgeschlossen.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und den Menschen können also durch die Standortauswahl bereits frühzeitig vermieden werden.

Die Fortschreibung des Umweltberichtes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

9 MONITORING

Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für das Landschaftsbild ergeben. Zudem ergeben sich Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt.

Für andere umweltrelevante Schutzgüter sind nach dem allgemeinen Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten.

Sollte sich nach Entwicklung der Gehölzstrukturen zur Eingrünung insbesondere im Norden und Osten herausstellen, dass erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild verbleiben, ist zu prüfen, ob die beabsichtigten Eingrünungsmaßnahmen ihre Wirkung auf das Landschaftsbild entfalten.

Wasser

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

Oberflächenwasser darf dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal nicht zugeführt werden (Trennsystem). Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser

sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

10 PLANUNGALTERNATIVEN

Innerhalb der vorgeschalteten Rahmenplanung wurden Entwurfsalternativen insbesondere im Bereich der Erschließung 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 bzw. der Flächennutzungsplanänderung.

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.

9 ZUSAMMENFASSUNG

Das geplante allgemeine Wohngebiet, das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und die Grünfläche soll auf einer intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche (Acker) 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 Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere und Pflanzen, Landschaft, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

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

Bei den Schutzgütern Arten und Biotope ist bei einem allgemeinen Wohngebiet und der 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 Wohngebietes bzw. des Sondergebietes 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 im Bereich des Wohngebietes gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Die 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 Beeinträchtigungen im Bereich Boden (Versiegelung) auftreten, die durch die angeführten Maßnahmen ausgeglichen werden können.