

GEMEINDE UNTERMEITINGEN

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 42
„WESTLICH DES LECHRINGS I“**

ENTWURF



UMWELTBERICHT

Fassung vom 19.07.2012

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 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.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Lechfelder Straße und im Osten an den Bebauungsplan Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings“. Im Nordosten und Norden grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Westen grenzt das Gelände der Hauptschule an.

Größe, Lage und Bestand

Der Geltungsbereich umfasst ohne die extern gelegenen Ausgleichsflächen ca. 4,9 ha. Im Norden des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet, daran angrenzend ein Sondergebiet Pflegezentrum und im Südteil ein Mischgebiet festgesetzt.

Der Großteil der Fläche wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und ist unbebaut. Im Süden des Plangebiets werden die bestehende Schulzufahrt, Stellplatzflächen und der bestehende Skate- und Streetball-Platz neu geordnet.

Im Nordosten grenzen landwirtschaftliche Ackerflächen an. Im Südosten und südlich der Lechfelder Straße sind die angrenzenden Flächen mit großflächigen Einzelhandelsnutzungen bebaut. Im Westen grenzt die Hauptschule mit Sportplatz an den Geltungsbereich und im Nordwesten schließt ein Wohngebiet mit Einfamilienhausbebauung an.

Das Mischgebiet und das Sondergebiet werden direkt über den Lechring erschlossen. Das Allgemeine Wohngebiet wird durch eine Erschließungsstraße erschlossen, die den Lechring mit der Verlängerung der Keltenstraße verbindet.

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 im nördlichen Teil als intensive landwirtschaftliche Nutzfläche, Schwerpunkt Ackernutzung, und enthält keine erhaltenswerten Grünstrukturen. Im Süden besteht bisher die Zufahrt zur Schule, Stellplatzflächen sowie der Skate- und Streetball-Platz.

Ortsbild

Das Ortsbild wird im südlichen und westlichen Planbereich von großformatigen Kubaturen mit Einzelhandelsnutzung sowie der Hauptschule geprägt. Um den Kreisverkehr haben sich drei Lebensmittelmärkte mit entsprechend weitläufigen Stellplatzflächen angesiedelt. Südlich der Lechfelder Straße bestehen weitere großformatige Einzelhandelsmärkte mit großen Parkflächen. Im Nordenwesten schließen an den Planbereich kleinformatische Bebauungsstrukturen mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern an.

1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind für den Vorhabenraum Gemeinbedarfsflächen (Schule) dargestellt. Der Großteil des Bebauungsplans ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert (8. Änderung des Flächennutzungsplans, Änderungsbereich „Westlich des Lechrings I“).

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 die Landkreise und kreisfreien Gemeinden im Rahmen ihrer Altenpflegeplanung gemeinsam mit den Gemeinden und Einrichtungs- und Kostenträgern vor Ort auf eine Pflegeinfrastruktur hinwirken, die eine leistungsfähige, an den örtlichen Besonderheiten orientierte, wohnortnahe und aufeinander abgestimmte Versorgung der älteren Menschen mit ambulanten, teil- und vollstationären Altenpflegeeinrichtungen gewährleistet. (B III 2.2.1.2 (G)).
- Dem bedarfsgerechten Ausbau teil- und vollstationärer Angebote der Altenhilfe in zumutbarer Entfernung kommt unter Berücksichtigung der Altersentwicklung und der sich verändernden Sozial- und Familienstrukturen besondere Bedeutung zu (B III 2.2.1.3 (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

Die Gemeinde Untermeitingen ist im Regionalplan der Region Augsburg (9) vom 20. November 2007 als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum ausgewiesen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 42 werden insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt:

- 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)).

- 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)).
- Für geothermische Zwecke genutztes Tiefengrundwasser ist möglichst wieder in das gleiche Grundwasserstockwerk zurück zu führen. (B I 4.3.3 (G))
- 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 Leistungszentrum 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)).
- 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)).
- In allen Teilen der Region soll das Angebot an Seniorenbetreuung entsprechend den steigenden Erfordernissen ausgebaut werden. (B III 1.3 (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))

Wesentliche Zielaussagen der 8. Flächennutzungsplanänderung

- Ausweisung von Grünachsen entlang der Lechfelder Straße, des Donauringes und am nördlichen Ortsrand
- Private Grünfläche zwischen Mischgebiet und Schule bzw. Sondergebiet

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 erfolgte eine Ortsbesichtigung.

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 Abschwemmmassen vorhanden.

Die Deckschichten bestehen aus kiesigem, sandig- schluffigem Lehm, darunter folgt meist kiesig toniger Lehm, unterhalb davon sandiger, schwach schluffiger Kies. Das Plangebiet ist größtenteils unversiegelt. Im Süden besteht Versiegelung durch die Schulzufahrt, Stellplatzflächen sowie Skate- und Streetball-Platz.

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 im für die Planung vorgesehenen Gebiet 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. Das Plangebiet beeinträchtigt das Mikroklima in geringem Ausmaß.

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 oder sind versiegelte Zufahrts- und Stellplatzflächen.

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 nur entlang der Lechfelder Straße Gehölzstrukturen vorhanden.

3.5 Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung

Der Eingriff liegt im Bereich des östlichen Ortsrandes von Untermeitingen. Die Fläche wird großteils als Ackerfläche genutzt; im Süden liegen die Zufahrt zur Hauptschule, Stellplätze und ein Skate- und Streetball-Platz. 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 Süden durch die Lechfelder Straße und im Osten durch den Lehring erschlossen. Naturnahe Strukturen sind im Eingriffsbereich selbst direkt nicht vorhanden. Der bisher nordwestlich des Kreisverkehrs liegende Skate- und Streetball-Platz wird innerhalb des Plangebiets nach Westen verschoben. Ansonsten bestehen keine Flächen oder Nutzungen für die Naherholung.

Bewertung

Das Plangebiet selbst weist keine besondere Funktion bzgl. der Naherholung für die Bewohner auf. Innerhalb des Plangebiets gibt es einen Skate- und Streetball-Platz, der von Jugendlichen in ihrer Freizeit aufgesucht wird. Dieser wird innerhalb des Plangebiets nach Westen verlegt. 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 (zukünftig evtl. auch durch den Verkehrslärm des Lehrings) sowie durch Lärm vom Sportplatz nördlich der Schule 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. 40% des Wohngebietes und ca. 60% des Mischgebietes und des Sondergebietes, als auch die Verkehrsflächen versiegelt und damit die Bodenfunktionen in diesen Bereichen verschlechtert.

Zwischen Mischgebiet und Schule werden Grünanlagen geschaffen, deren Belastung auf das Schutzgut Boden bei weitem geringer ist, als das jetzige artenarme Ackerland. Die Erschließung der Schule und die Stellplatzflächen werden neu geordnet und der Skate- und Streetball-Platz verlegt. Die Größe der versiegelten Flächen bleibt dabei in etwa gleich wie bisher.

Dem Verlust der landwirtschaftlichen Ertragsfunktion steht die Umnutzung der derzeit intensiv genutzten Ackerflächen in ein Wohngebiet, ein Mischgebiet und ein Sondergebiet Pflegezentrum sowie die Entwicklung von öffentlichen Grünflächen zwischen Schule und Mischgebiet gegenüber. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden im Planbereich nicht mehr 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 Mischgebiet und 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 Mischgebiets und eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum von einer höheren Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen, da der Versiegelungsgrad des Plangebietes dann 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-, Misch- und Sondergebiet ist - bedingt durch die Bebauung (GRZ 0,35/0,4 bzw. 0,6) - von einer Verschlechterung des Schutzgutes Wasser im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Die Grundwasserneubildungsrate des Wohn-, Misch- und 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 wasserdurchlässigen 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-, Misch- und Sondergebietes angenommen werden.

Bei dem Wohngebiet und insbesondere bei dem dichter bebaubaren Misch- und Sondergebiet 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 Grünfläche westlich des Mischgebiets 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 Biotope

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 Biotope nicht betroffen oder beeinflusst.

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

Im westlichen 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 Orts- und Landschaftsbild

Die vorgesehene Bebauung des Planvorhabens führt 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. Im Bereich des Kreisverkehrs ist das Ortsbild durch nicht gefasste, fließende Räume und großflächige Stellplatzflächen geprägt. Durch die geplante Eckbebauung wird die Situation städtebaulich aufgewertet.

Nach Norden und Osten erhält das Wohngebiet eine Eingrünung zur freien Landschaft hin. 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 westlich des Mischgebiets entstehende Grünanlage mit Wegen 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 zurzeit 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 zentral gelegenen Grünfläche des Gebietes.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch das Vorhaben werden keine Kulturgüter 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.

- Breite Grünstreifen mit Allee-Bepflanzung entlang des Lehrings
- 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
- Durchgrünung der privaten Grundstücke mit Baumpflanzungen
- Förderung und Anwendung alternativer Energien
- Neuschaffung von standortgerechten öffentlich gewidmeten Vegetationsstrukturen entlang der Straßen
- 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. 42 „Westlich des Lechrings I“ sind bei Anwendung des Kompensationsfaktors von 0,3 bzw. 0,4 als Flächen für Ausgleich **7.223 m²** bereitzustellen.

Die Ausgleichsflächen sind auf den Flurnummern im Bereich des bestehenden Ökokontos der Gemeinde Untermeitingen abzubuchen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurnummern

Die Ausgleichsmaßnahmen werden den Flurnummern

643/2	466 m ²
1439/196	4.847 m ²
1439/237	1.612 m ²
1439/239	469 m ² (TF)

mit einer Gesamtfläche von	7.394 m ²

diesem Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Auf der Flurnummer 1439/239 verbleibt eine Restfläche von 519 m² (Fläche insgesamt 988 m²).

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-, Misch- und Sondergebietes 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 Wohn-, Misch- und Sondergebietes 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 den Boden und den Wasserhaushalt und in geringem Maße für Klima und Luft ergeben. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind positiv zu beurteilen.

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 PLANUNGSAalternativen

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 Wohngebiet und Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Pflegezentrum soll auf einer intensiv landwirtschaftlich bewirtschafteten Fläche (Acker) errichtet werden, die derzeit durch Strukturarmut und Artenarmut gekennzeichnet ist. Das Mischgebiet soll auf einer Fläche errichtet werden, die derzeit der Zufahrt zur Hauptschule dient und einen Skate- und Streetball-Platz beherbergt und somit bereits in Teilen versiegelt 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- und Ortsbild, Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet.

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

Bei den Schutzgütern Orts- und Landschaftsbild und Arten und Biotop ist von einer Verbesserung der Ist-Situation auszugehen.

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 Wohn-, Misch- und Sondergebietes gewährleistet, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erreicht werden. Die Grünfläche westlich des Mischgebiets 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 Land-

schaft 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 des Schutzgutes Tiere und Pflanzen 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.