

# **GEMEINDE KLOSTERLECHFELD**

**Bebauungsplan Nr. 7  
„Otto Wanner Strasse Mitte“**

**ENTWURF  
UMWELTBERICHT**

Fassung vom 15.05.2006

## 1.0 EINLEITUNG

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. 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 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.

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

Siehe hierzu Begründung "Anlass der Planung" und "Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung".

### 1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Zu den im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan formulierten Umweltzielen und deren Berücksichtigung siehe Begründung Kapitel "Planungsrechtliche Ausgangssituation" und Begründung "Ziele der Planung, Planungskonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung".

## 2.0 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch:

- Lärmeinwirkungen durch den militärischen Luftverkehr

- Mögliche Beeinträchtigung durch die intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Insektizide, Fungizide, Herbizide)

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.

Schutzgut Luft/Klima

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

Schutzgut Landschaft / biologische Vielfalt

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Vegetationsarmut
- 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 könnte der gesamte Bereich westlich der Otto Wanner Straße in landwirtschaftlicher Bewirtschaftung bleiben.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des Planvorhabens - Allgemeines Wohngebiet - 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 durch den vorhandenen Fluglärm erheblich beeinträchtigt.

Die Vorhabensflächen der Gemeinde Klosterlechfeld befinden sich im Wesentlichen in der Zone C mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB (A) bis 67 dB (A). Diese Zone ist zusätzlich in eine innere Teilzone Ci (64 bis 67 dB (A)) und eine äußere Teilzone Ca ( 62 bis 64 dB (A)) unterteilt.

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, wurden in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes unter Pkt. 12.1 Lärmschutz zahlreiche Einzelmaßnahmen getroffen.

Das Wohngebiet "Otto-Wanner-Straße Mitte" befindet sich in der Fluglärmzone Ci. In der Teilzone Ci der Zone C müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

### 3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine vertiefende Behandlung des Schutzgutes Tiere erfolgte im Rahmen der Vorab-betrachtung 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 der neue Ortsrand (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) 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, Verkehrsflächen) werden ca. 35% des Plangebietes versiegelt und damit die Bodenfunktionen in diesen Bereichen deutlich verschlechtert. In den anderen 40 % 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 mit intensiver Eingrünung gegenüber. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nicht mehr statt.

Der Planfall 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 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 Allgemeines Wohngebiet ist - bedingt durch die Bebauung (GRZ ca. 0,35) - von einer Verschlechterung des Schutzgutes Wasser im Vergleich zur landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen.

Die Grundwasserneubildungsrate des Wohngebietes 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 und der Versickerung des Niederschlagswassers der Verkehrsflächen mit entsprechenden Schutzvorkehrungen wird der Eingriff gemindert.

### 3.5 Schutzgut Luft/Klima

Als wesentlich die Luftqualität im Untersuchungsgebiet beeinflussende Strukturen / Nutzungen im Umfeld des Planungsgebietes ist der militärische Flugverkehr zu nennen.

Das Plangebiet erfüllt keine Funktionen als lufthygienischer Ausgleichsraum.

Eine Zunahme an Luftschadstoffbelastungen durch den Individualverkehr kann bei der Verwirklichung eines Wohngebietes nicht ausgeschlossen werden.

Beim Planfall – weitere landwirtschaftliche Nutzung – kann jedoch nicht von einem besseren Kleinklima ausgegangen werden. Bei einem Wohngebiet kann aufgrund der Versiegelung von einer im Wesentlichen nicht erheblichen Verbesserung 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 des Lechfeldes. 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 zusammenhängender neuer hochwertiger Ortsrand geschaffen. Dies wertet das Landschaftsbild aus städtebaulicher Sicht auf und verbessert somit das Schutzgut Landschaft. Die neu geschaffenen hochwertigen Grünflächen, insbesondere die reichstrukturierte Oberbodenfläche mit wechselfeuchten Bereichen im Wechsel mit Magerwiesen mit Bäumen und Baumgruppen 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 Wohngebietes eine höhere Nutzungsintensität des Areals als bei der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ergeben würde.

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

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.

- o Schaffung eines neu zu entwickelnden, landschaftsgerechten Ortsrandes, auch unter Berücksichtigung späterer Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden, unter Wahrung des für das Lechfeld typischen Siedlungs- und Landschaftsraumes
- o Aufbau von Grünachsen in Ost-West-Richtung durch den neu entstehenden Siedlungsraum zur freien Landschaft
- o landschaftsgerechte Durch- und Begrünung des neuen Siedlungsraumes

- 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 Siedlungsrändern 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
- Erhaltung und Weiterentwicklung der vorhandenen landschaftstypischen Kolluviensenken insbesondere in Bezug zur Höhenlage des Baugebietes und zur Anwendung des Oberflächengefälles von anfallendem Niederschlagswasser
- Aufbau eines Fußgänger- und Radwegenetzes mit Verbindung zur freien Landschaft als Beitrag zur wohnungsnahen Erholung

### **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 „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ innerhalb der Bebauung und die privaten Pflanzflächen wirken klimatisch ausgleichend.

Die o.g. „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ 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 naturnahe Ausbildung der o.g. „Flächen zum Anpflanzen...“ mildert die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ab. Nach Norden, Süden und Westen erhält die Fläche eine wirkungsvolle Eingrünung. Außerdem bestehen über die unbebauten Bereiche an den Stichstraßen Sichtbeziehungen in die freie Landschaft.

Innerhalb der Bauflächen lockern Verkehrsgrünflächen sowie private Pflanzflächen das Erscheinungsbild der Erschließungsstraßen und der Baukörper 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 des Gebietes für Bewohner, Beschäftigte und Besucher ergibt sich aus der intensiven Randeingrünung und dem Ausbau des Fuß- und Radwegesystems.

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

## 6. Planungsalternativen

---

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 Wohngebietes Otto Wanner Straße Süd aufgenommen und weiterentwickelt.

Die Verzahnung von freier Landschaft mit dem neuen Ortsrand wird bei der vorgesehenen Erschließung über Stichstraßen am besten erreicht.

Die Fortführung des südwestlichen Ortsrandes als reichstrukturierte Oberbodenfläche mit wechselfeuchten Bereichen im Wechsel mit Magerwiesen mit einzelnen Gehölzgruppen ergibt einen ökologisch hochwertigen, abwechslungsreichen und in sich homogenen Ortsrand.

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 Wohngebiet 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 Wohngebiet von einer Verbesserung der Ist-Situation auszugehen. Diese Verbesserungen der Schutzgutfunktionen sind bei dem Planfall Wohngebiet gegenüber der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung durchaus erheblich zu bewerten. Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Wohngebietes wird das Erscheinungsbild der betroffenen Umgebung im Vergleich zum Planfall landwirtschaftliche Bewirtschaftung deutlich verändert.

Ungeachtet der bestehenden Vorbelastungen (militärischer Fluglärm) wird das geplante Vorhaben Wohngebiet 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 der wesentliche Belang Lärm durch den militärischen Flugbetrieb verursacht. Die planbedingten Lärmimmissionen an den Wohnnutzungen im Umfeld des Plangebietes liegen unterhalb den zulässigen Immissionsrichtwerten bzw. Immissionsgrenzwerten sowohl tags- als auch nachtsüber.

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.

Es ist festzustellen, dass der Bereich der natürlichen Schutzgüter verbessert wird. Die grünordnerischen Festsetzungen (z.B. Bepflanzungen, Reduzierung der Versiegelung, Magerwiesen mit Einzelbäumen, qualitativ hochwertige Eingrünung des Baugebietes) gewährleisten dies.

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