GEMEINDE KLOSTERLECHFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

„Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 10.02.2014

OPLA
Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 50 89 378 0
Fax: 0821 / 50 89 378 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Inhaltsverzeichnis

1	**Anlass der Planung**	**4**
2	**Beschreibung des Planbereichs**	**4**
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	4
2.2	Lage und bestehende Strukturen	4
2.3	Bestandssituation	5
2.4	Topografie, Vegetation	5
3	**Planungsrechtliche Ausgangssituation, Verfahren**	**6**
3.1	Darstellung im Flächennutzungsplan	6
3.2	Rechtsverbindliche Bebauungspläne	6
4	**Übergeordnete Planungen**	**7**
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	7
4.2	Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)	9
5	**Ziele und Zwecke der Planung**	**11**
6	**Planungskonzept**	**12**
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Verkehrskonzept	12
6.3	Grünordnungskonzept	13
7	**Begründung der Festsetzungen**	**14**
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	15
7.4	Gestaltungsfestsetzungen	16
8	**Umweltbericht**	**17**
8.1	Einleitung	17
8.2	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	17
8.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	17
8.3.1	Regionalplan	17
8.3.1	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	18
8.4	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	18
8.4.1	Schutzgut Klima und Lufthygiene	19
8.4.2	Schutzgut Boden	19
8.4.3	Schutzgut Wasser	20
8.4.4	Schutzgut Flora	21
8.4.5	Schutzgut Fauna	22
8.4.6	Schutzgut Landschaftsbild	22
8.4.7	Schutzgut Mensch (Erholung)	23
8.4.8	Schutzgut Mensch (Immissionen)	24
8.4.9	Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler	25
8.5	Wechselwirkungen der Schutzgüter	26
8.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	26
8.7	Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	26
8.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	26

8.7.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden 27
8.8 Alternative Planungsmöglichkeiten 29
8.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 29
8.10 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) 29
8.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 30
9 Immissionsschutz 31
9.1 Ziele des Regionalplans 32
9.2 Antrag auf Ausnahme von der Nutzungsbeschränkung 32
9.3 Baulicher Mindest-Schallschutz für neue Gebäude im Plangebiet hinsichtlich des Fluglärms 33
10 Energie 34
11 Ver- und Entsorgung 35
11.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung 35
11.2 Niederschlagswasserbehandlung 35
11.3 Stromversorgung 36
11.4 Erdgas 36
11.5 Abfallentsorgung 36
11.6 Altlasten 36
11.7 Brandschutz 36
12 Flächenstatistik 37

1 ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße" ist der Bedarf der Gemeinde Klosterlechfeld an neuen Wohnbauflächen (insb. im Bereich der Eigenheimbebauung).
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnbebauung am nördlichen Ortsrand von Klosterlechfeld geschaffen.
Bei den Wohnbauflächen wird insbesondere ein Bedarf für Familienheimbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern gesehen. Das geplante Baugebiet eignet sich für die Wohnbebauung, da es im Westen und Osten an bereits vorhandene Wohnbebauung angrenzt, sich so ein geeigneter Ortsrand ausbilden lässt und es sich in räumlicher Nähe zu den gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen befindet. Südlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof und daran anschließend vorhandene Wohnbebauung.
Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2 BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von rund 13.796 m² (ca. 1,38 ha).
Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn 2063, 2063/1, 2066/4(TF) der Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Klosterlechfeld.

2.2 Lage und bestehende Strukturen

Der gesamte Bebauungsplanumgriff liegt im Norden der Gemeinde Klosterlechfeld und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen (Fl. Nr. 2062)
- im Osten durch die Nordstraße mit der Fl. Nr. 2066/4 und daran angrenzender Wohnbebauung
- im Süden durch das Friedhofsgelände mit der Fl. Nr. 1300/32 und daran angrenzender Wohnbebauung
- Im Westen durch die Birkenstraße (nicht im Geltungsbereich) mit der Fl. Nr. 1300/19 und die Benzstraße mit der Fl. Nr. 2027/8 und daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen

- Der zu überplanende Bereich wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Grün-/Ackerland) im Norden und Nordwesten, als Bolzplatz im Osten, sowie als Parkplatz für Friedhofsbesucher im Westen genutzt. Die Fläche wird über je

eine Straße im Westen und Osten des Plangebietes erschlossen. Eine Bebauung ist in Form einer Pumpstation (Abwasser) auf Fl. Nr. 2063/1 vorhanden.



Abb. 1 Luftbild, ohne Maßstab (© 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der gesamte Planungsraum befindet sich sowohl außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete, und außerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete, sowie außerhalb wassersensibler Bereiche.
Ein Trinkwasserschutzgebiet/Heilquellenschutzgebiet ist nicht vorhanden.
In ca. 3,4km östlich vom Planungsgebiet fließt der Lech, ein Gewässer Erster Ordnung.

2.3 Bestandssituation

Die neu zu überplanenden Flächen werden derzeit größtenteils als landwirtschaftliche Fläche, sowie als Parkplatz für Friedhofsbesucher genutzt. Im Osten befindet sich ein Bolzplatz auf Grünland. Die gesamte Fläche wird über je eine Straße im Westen und Osten des Plangebietes erschlossen, welche beide von Süden nach Norden führen. Eine Bebauung ist in Form einer Pumpstation auf Fl. Nr. 2063/1 vorhanden. Außerdem besteht ein Großwasserzähler an der Benzstraße.

2.4 Topografie, Vegetation

Das Gelände ist im Wesentlichen ebenerdig ausgestaltet. Da die Flächen gegenwärtig größtenteils intensiv landwirtschaftlich (Grün-/ Ackerland) genutzt werden, befinden sich auf der Fläche keine erhaltenswerten Gehölzstrukturen.

3 PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION, VERFAHREN

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“ Flächen für eine Ortsrandeingrünung, sowie eine Fläche für eine Ortsrandeingrünung mit der Zweckbestimmung Spielplatz dar.
Die Flächen im Osten, Süden und Südwesten ist als Wohnbauflächen gekennzeichnet.

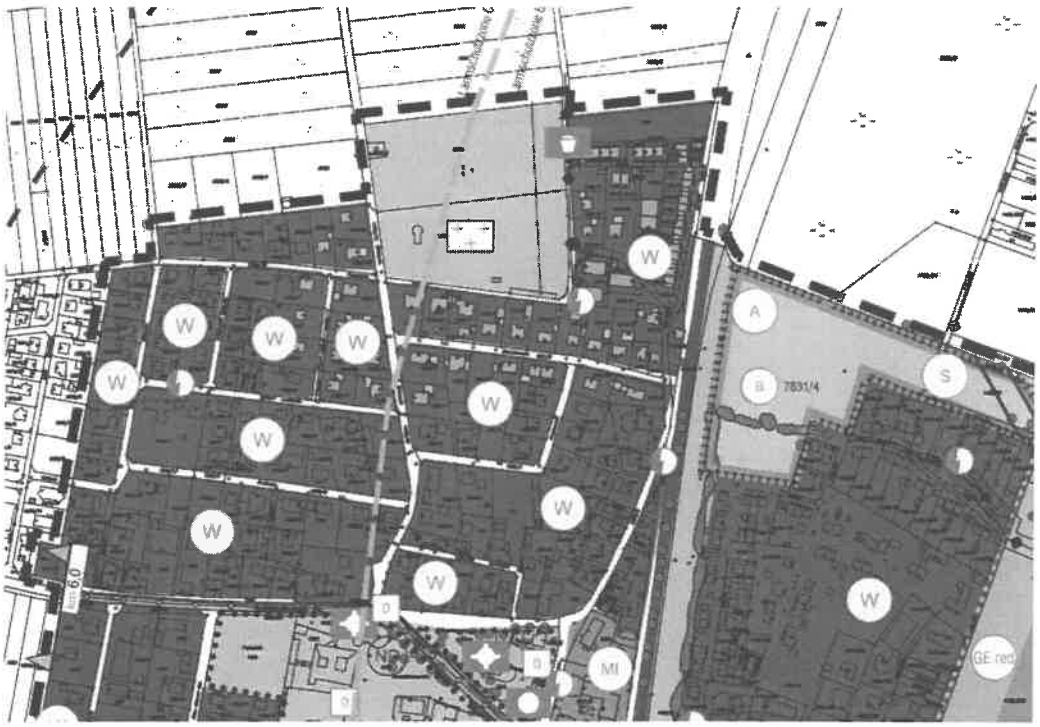


Abb. 2 Ausschnitt auch dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Klosterlechfeld

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“ ist im Bereich nördlich des Friedhofes auf der Fläche Grünlandstandort, sowie auf der Fläche Grünlandstandorts mit der Zweckbestimmung Spielplatz nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt. Da das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, entspricht der Bebauungsplan nicht der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Demnach muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

3.2 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Es grenzen keine weiteren Bebauungspläne an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“ an.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Klosterlechfeld wird durch das Landesentwicklungsprogramm als allgemein ländlicher Raum und durch den Regionalplan mit der Raumstruktur Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg definiert. Die Gemeinde gehört zum schwäbischen Landkreis Augsburg und grenzt an die Gemeinden Untermeitingen und Obermeitingen. Die Verwaltungsgemeinschaft Lechfeld, zu der Klosterlechfeld gehört, gilt nach der gültigen regionalplanerischen Einstufung derzeit als bevorzugt zu entwickelndes Unterzentrum.

Klosterlechfeld liegt etwa 20 Kilometer südlich der kreisfreien Großstadt Augsburg. Die verkehrliche Anbindung ist über die ca. 400 m östlich der Gemeinde von Norden nach Süden verlaufende Bundesstraße B 17 gesichert.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“ sind für die Gemeinde Klosterlechfeld in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 9 zu beachten:

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G))

Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. (1.2.6 (G))

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, [...]. (1.3.1 (G))

Durch Kooperation und Vernetzung sowie durch interkommunale Zusammenarbeit sollen innerhalb von Teilräumen sowie zwischen Teilräumen – auch grenzüberschreitend
- vorhandene Standortnachteile ausgeglichen,

- Synergien im Hinblick auf die teilräumliche Entwicklung geschaffen und genutzt,
- regionale Potenziale identifiziert, genutzt und deren Vermarktung optimiert sowie
- die Innovationsfähigkeit erhöht

werden. (1.4.4 (G))

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (2.2.2 (G))

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. (2.2.4 (Z))

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 (Z))

In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (7.1.3 (G))

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt Klosterlechfeld innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Weiterhin macht der Regionalplan Aussagen zur Natur und Landschaft. Klosterlechfeld selbst liegt nicht im Schutzgebiet und befindet sich auch nicht innerhalb eines Regionalen Grünzuges etc.
Bei der Siedlungs- und Versorgungsfunktion sind keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Bodenschätze vorhanden. Ebenfalls bietet sich im Raum Klosterlechfeld keine Windenergienutzung an.

Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))

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))

Vorranggebiete für Kies und Sand
Landkreis Augsburg
Nr. 101 Gemeinde Klosterlechfeld, östlich der B 17 [...] (B II 5.3.1 (Z))

Das Rad- und Wanderwegenetz ist möglichst weiter auszubauen und zu vernetzen. (B III 5.2 (G))

Es ist anzustreben, das Fernradwegenetz im Rahmen des „Bayernnetz für Radler“ - auch bezüglich der grenzüberschreitenden Anbindung - qualitativ weiter zu entwickeln. (B III 5.2 (G))

Der Personennahverkehr auf der Schiene soll durch Aufnahme des Taktverkehrs entsprechend den Nahverkehrsplänen für den Raum Augsburg weiter ausgebaut werden. Die Verbindung aus allen Teilräumen der Region zum Oberzentrum Augsburg soll verbessert werden. Die Vertaktung soll auf den Schienenstrecken Augsburg – Bobingen – Schwabmünchen/ Klosterlechfeld [...] ausgebaut und die hierfür erforderliche Infrastruktur geschaffen werden. Die bestehenden Bahnhöfe und Zughalte sollen erhalten und zusätzliche Haltepunkte geschaffen werden. (B IV 1.1.4 (Z))

Es ist anzustreben, die Anbindung der Region an das überregionale Straßennetz zu verbessern, daher kommt dem vierstreifigen Ausbau der B 17 im Süden von Augsburg (bis zur A 96 bei Landsberg a. Lech) als auch dem höhenfreien Ausbau der Kreuzungen an der B 17 in Augsburg besondere Bedeutung zu. (B IV 1.2.1 (G))

Die Radwegeverbindungen sollen so ausgebaut werden, dass sie ihre Funktionen für einen sicheren und attraktiven Tourismus-, Freizeit- und Berufsverkehr erfüllen können. (B IV 1.5 (Z))

Für den militärischen Flugplatz Lechfeld wird ein Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Dieser wird in die Zonen A, B und C unterteilt, deren Umfang durch bestimmte Lärmwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel begrenzt ist und in denen folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein sollen:
- in der **Zone B** (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A)) uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung;
- in der **Zone C** (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A)) zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. Die Zone wird unterteilt in eine innere **Teilzone Ci** (mehr als 64 dB(A) bis 67 dB(A)) und eine äußere Teilzone Ca (mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A)). In der **Teilzone Ci** soll die Abrundung vorhandener Wohnbebauung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Die Abgrenzung des Lärmschutzbereiches und der einzelnen Zonen innerhalb des Lärmschutzbereiches bestimmt sich nach Karte 2 a „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist. (B IV 3.1.1 (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. (BV 1.5 (Z))

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden. (B V 2.2 (Z))

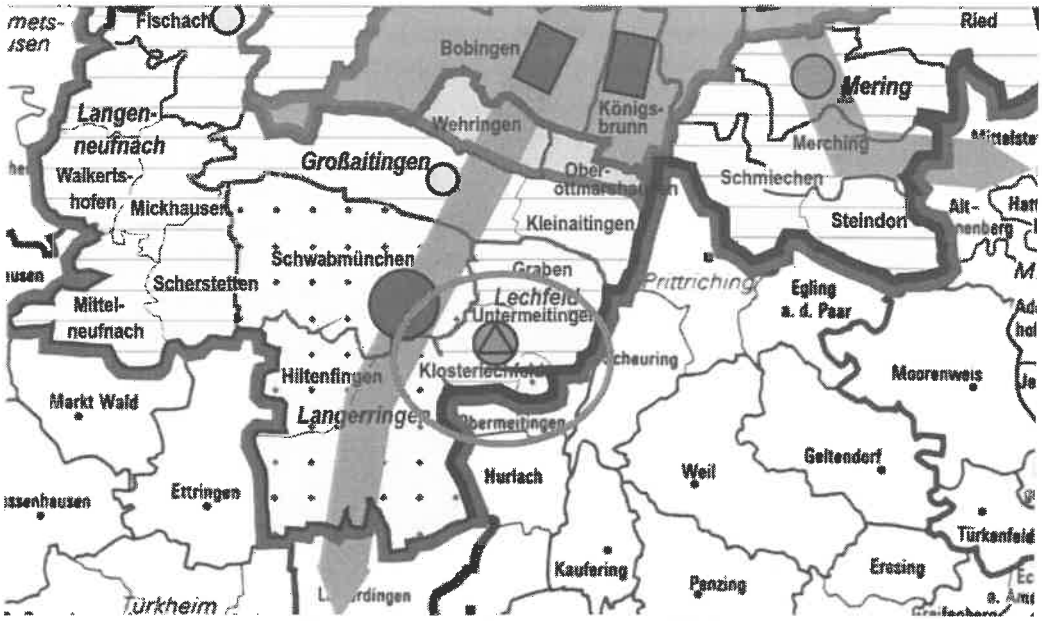


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

5 ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Ziel der Planung ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Anschluss an bestehende Wohnstrukturen im angrenzenden Wohngebiet. Die Ausweisung als Wohngebiet entspricht demnach bereits bestehenden Gebiets- und Nutzungsstrukturen. Den heutigen Wohnwünschen entsprechend sollen dabei freistehende Einzelhäuser und Doppelhaushälften errichtet werden. Zudem soll mit dem Bebauungsplan den Anforderungen an energetisch nachhaltige Bauweisen Rechnung getragen werden. Der Bebauungsplan möchte zum einen den individuellen Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer nicht zu stark einschränken, zum anderen soll aber eine ortsbildverträgliche Bebauung gewährleistet werden.

Der Straßenraum dient hauptsächlich der Erschließung, wobei eine attraktive und durchgrünte Gestaltung dieses öffentlichen Raumes angestrebt wird. Weitere Zielsetzung ist es, die Baugebiete großzügig abzurunden und eine angemessene Ortsrandeingrünung herzustellen, um damit negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Die Gemeinde Klosterlechfeld liegt zusätzlich vollständig im Bereich des Lärmschutzbereiches des Fliegerhorstes Lechfeld, ca. 50% in der Lärmschutzzone B und die andere Hälfte in der Lärmschutzzone Ci. Die Neuausweisung von Wohnbauflächen ist dringend geboten, da diese bereits jetzt an die Gemarkungsgrenzen stößt. Westlich und nördlich grenzt der Ortsrand der Gemeinde Untermeitingen, südlich die Gemeinde Obermeitingen und östlich befindet sich ein landschaftliches Naturschutzgebiet.

Der im Zusammenhang bebaute Innenbereich weist keine weiteren Flächenpotenziale zur Wohnbebauung auf. Daher muss auf die Fläche am nördlichen Ortsrand

zurückgegriffen werden, da hier nördlich des Friedhofes geeignetes Bauland ausgewiesen werden kann.

Innerhalb des Innenbereiches lassen sich alleinig Grünflächen ausmachen, die als Freiflächen allerdings mit Zweckbestimmungen versehen sind. Nach dem gültigen Flächennutzungsplan sind in Klosterlechfeld Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Parkanlage, Friedhof, Sportplatz, Zeltplatz oder Spielplatz zu finden. Diese stehen demzufolge einer Überplanung nicht zur Verfügung, da sie den Gemeinbedarf und den Erholungs- und Freizeitwert der Gemeinde positiv beeinflussen.

Ferner muss die Gemeinde Klosterlechfeld die Nachfrage nach Wohnbauflächen auf Grund von neu ausgewiesenen Gewerbeflächen und daraus resultierendem Wohnraumbedarf gerecht werden. Die ehemalige Vorsorge des betreffenden Planungsbereiches war ehemals zur Erweiterung des südlich gelegenen Friedhofes vorgesehen. Dies ist aufgrund rückläufiger Flächenbedarfe des Friedhofs nicht mehr notwendig und eine Wohnbauentwicklung rückt in den Fokus.

6 PLANUNGSKONZEPT

6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes vor, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer lockeren Bebauung aus freistehenden Einzelhäusern sowie Doppelhaushälften festzusetzen. Im Süden befindet sich ein Baufenster mit ca. 3.650 m² überbaubarer Grundstücksfläche, bestehend aus 10 Grundstücken. Im Norden sind acht Grundstücke auf einer überbaubaren Fläche von ca. 3.493 m² verzeichnet.

Im Südwesten des Planbereichs befindet sich ein Parkplatz mit 23 Stellplätzen für die Besucher des Friedhofs. Weitere drei Parkplätze werden nördlich der Haupterschließungsstraße in diesem Bereich vorgesehen.

6.2 Verkehrskonzept

Verkehrstechnisch wird das Plangebiet westlich über die Birkenstraße mit der Fl. Nr. 1300/19 von Süden, sowie über die Benzstraße mit der Fl. Nr. 2027/8 von Norden erschlossen. Im Osten erfolgt die Anbindung über die Nordstraße mit der der Fl. Nr. 2066/4. Demnach ist die Anbindung an die örtliche Infrastruktur gesichert.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt eine Erschließung durch eine von Westen nach Osten führende, 5,5 m breite Haupterschließungsstraße, welche an die Benzstraße und die Nordenstraße anbindet. Diese Haupterschließungsstraße erschließt im Westen von Norden aus 23 Stellplätze und führt mit einem leichten Versatz nach Norden parallel zu den Grundstücksgrenzen nach Osten. Nachdem sie ungefähr zwei Drittel des Plangebiets von Westen erschlossen hat, führt die Haupterschlie-

ßungsstraße ca. 16 m nach Süden, bevor sie nahezu senkrecht in die Nordenstraße mündet.

Zusätzlich erschließt mittig im Plangebiet ein 5,5m breiter Straßenstich von der Haupterschließungsstraße ab nach Süden zwei weitere Grundstücke. Das Grundstück in der südwestlichen Ecke wird über den öffentlichen Parkplatz erschlossen.

Im Osten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelegen, erschließt die 5,5 m breite Nordstraße das Allgemeine Wohngebiet. Die Straßenbreite ist auf 5,5 m festgesetzt, um Müllfahrzeuge ein ein- und ausfahren zu ermöglichen.

Ein 2,5m breiter Fahrradweg führt von Süden nach Norden parallel zur Benzstraße, jedoch im Abstand eines 0,5m breiten Banketts zur Fahrbahn. In seinem südlichen Bereich umfährt dieser einen Großwasserzählerschacht und ist ab der Höhe der Straßenkreuzung ins neue Wohngebiet so gestaltet, dass sich zwischen ihm und der Straße ein 0,5 m breites Bankett und ein 2,0 m breiter Grünstreifen befinden. Dieser Wechsel zwischen Grünstreifen und Radweg findet auf Grund der Fortführung Richtung Norden nach Untermeitingen statt, da der Grünstreifen somit den Radweg von der befahrenen Straße trennt und sich somit optisch und ästhetisch durch die Bepflanzung mit Bäumen als Teil des Friedenswegs ausbilden lässt. Im Süden befindet sich der Radweg auf der Seite zur Benzstraße, damit der Grünstreifen im Osten zum Radweg es zulässt den Parkplatz optimal einzugrünen.

Stellmöglichkeiten für PKWs werden zum einen auf den jeweiligen Grundstücken (private Stellplätze) und zum anderen einseitig entlang der horizontalen Bereiche der Haupterschließungsstraße als Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc. bereitgestellt. Diese seitlichen Stellplätze werden zusätzlich durch straßenbegleitende Bäume unterbrochen.
Drei weitere Stellplätze befinden sich nördlich der Haupterschließungsstraße östlich des Grundstücks der Pumpstation und können bei Bedarf nach Westen auf dem Grundstück der Pumpstation erweitert werden.

6.3 Grünordnungskonzept

Ziel ist es, im Norden entlang der geplanten Wohnbebauung einen einheitlichen Ortsrand zu schaffen, um das neue Wohngebiet in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren und einen attraktiven Übergang der Siedlungsfläche zur freien Landschaft auszubilden. Dazu ist - wie aus der Planzeichnung ersichtlich - im Norden und Nordosten ein 4,5 m breiter Grünstreifen (Ortsrandeingrünung) festgesetzt, welcher sich im Norden 1,0 m breit öffentlich gestaltet und parallel dazu im Süden Richtung der Grundstücke eine 3,50 m breite private Ortsrandeingrünung darstellt.

Diese private Grünfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen und mit Obstbäumen zu bepflanzen – die Anzahl der Bäume ist aus der Planzeichnung ersichtlich. Der Pflanzabstand der Bäume hat mind. 2,0 m zu betragen.

Die öffentliche Ortsrandeingrünung setzt sich im Westen in Form eines 2,0 m breiten Grünstreifens zwischen Fahrbahn und Radweg fort und folgt diesem parallel. Auf diesem Grünstreifen sind Bäume im Abstand von 10,0 m zu pflanzen.

Ein weiterer 2,0 m breiter Grünstreifen führt im östlichen Bereich des Parkplatzes vertikal parallel zu den beiden südwestlichen Grundstücken. Die 23 Parkplätze sind nach Norden zur Haupterschließungsstraße durch einen weiteren Grünstreifen abgegrenzt. Die drei Stellplätze nördlich der Haupterschließungsstraße westlich der Pumpstation werden ebenfalls von einem Grünstreifen umgeben um eine entsprechende Durchgrünung zu gewährleisten. Die zwei neu angepflanzten Bäume können aufgrund ihrer Lage auf der öffentlichen Grünfläche östlich des Parkplatzes bestehen bleiben bzw. sind bei Bedarf umzupflanzen.

Zudem ist auf den privaten Wohnbauflächen pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse bzw. ein Obstbaum zu pflanzen. Die private Ortsrandeingrünung ist hierbei nicht anrechenbar. Mit Ausnahme der Obstbäume auf den privaten Grünflächen sind ausschließlich Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (autochthone Pflanzen) zu verwenden.

7 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist entsprechend der vorgesehenen Wohnnutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) und in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind im Plangebiet nicht zulässig, da sie mit der geplanten kleinteiligen Wohnnutzung und dem ortstypischen Charakter des Gebietes nicht verträglich sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)) bestimmt.

Im gesamten Planungsgebiet ist eine lockere Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern vorgesehen. Um diese zu gewährleisten, wird in dem als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereich die Grundflächenzahl (GRZ) auf max. 0,35 festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe des Grundstückes jeder Eigentümer 35 % seines Grundstückes überbauen kann.

Die maximal zulässige GRZ darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden, um den Bauherren einen größeren Spielraum bei der Bebauung ihrer Grundstücke (insb. für die Errichtung von Nebenanlagen) zu ermöglichen, höchstens aber bis zu einer GRZ von 0,6.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Wandhöhe (WH) und die Gesamthöhe (GH). Die WH darf bei flach geneigten Dächern 6,5 m und bei stark geneigten Dächern 3,6 m nicht überschreiten. Die GH darf bei flach und stark geneigten Dächern 9,5 m nicht überschreiten um ein Einfügen in die umgebene Bebauung zu gewährleisten.
Durch diese unterschiedliche Festsetzung der Wand- und Gesamthöhen für Gebäude mit flach bzw. steil geneigten Dächern sind im Planungsgebiet grundsätzlich zwei Gebäudetypen möglich. Zum einen Gebäude mit steil geneigten Dächern mit einer Neigung von 36° bis 50°, bei denen sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet und zum anderen Gebäude mit flach geneigten Dächern mit einer Neigung von 5° bis 35°, zwei Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Dies ist aus städtebaulicher Sicht bei einem Bauquartier dieser Größe vertretbar, da es sich nicht verunstaltend auf das Ortsbild auswirkt, wenn ein gewisser Grad an Mischung der Geschosszahl möglich ist. Zudem entsprechen diese festgesetzten Gebäudehöhen und damit die Mischung der Geschosszahl der umgebenden Bestandsbebauung. Damit ist eine ortsverträgliche Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur gewährleistet.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend der vorgesehenen Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern wird hier die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Im Gebiet sind ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiträumig festgesetzt, um eine individuelle Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen der Neubaugrundstücke werden parallel zum Straßenraum gesetzt um ein möglichst großes Baufenster zu erhalten, sowie gleichzeitig einen flexiblen, den Wünschen des Eigentümers entsprechenden Standort des Gebäudes gewährleisten zu können.

Garagen, Carports und Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen zum Straßenraum hin überschreiten. Zur öffentlichen und privaten Ortsrandeingrünung hin dürfen diese die überbaubaren Grundstücksflächen nicht überschreiten und sind demnach nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da diese sonst das Orts- und Landschaftsbild und den ausgebildeten Ortsrand beeinträchtigen. Zum Nachbargrundstück hin sind Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, da sie hier keine verunstaltende Wirkung haben.

Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) auf höchstens zwei Wohneinheiten beschränkt. Bei Doppelhäusern ist höchstens eine Wohneinheit zulässig. Dadurch wird der vorgesehene Charakter einer kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstruktur gewährleistet und der Bedarf an Stellplätzen beschränkt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden sind.

7.4 Gestaltungsfestsetzungen

Um ein weitestgehend einheitliches Erscheinungsbild in dem Wohngebiet zu erreichen, sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Zulässig sind flach geneigte Dächer (Zeltdächer, Walmdächer, Pultdächer) mit einer Dachneigung von 5° bis 35° sowie stark geneigte Dächer (Satteldächer) mit einer Dachneigung von 36° bis 50°. Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung aufweisen.

Gleichzeitig werden die Belange des Ortsbildes dadurch berücksichtigt, dass weder die Dach- noch die Fassadengestaltung in grellen oder leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie mit dauerhaft reflektierende Materialien erfolgen darf, da dies verunstaltend wirken und sich nicht in die bestehende Gebäudegestaltung der Gemeinde integrieren lässt. Aus demselben Grund sind auch Klinkerfassaden nicht zulässig.

Wesentliches Gestaltungselement einer Siedlung stellt die Dachlandschaft dar. Um ein geordnetes Bild zu erreichen und den Eindruck geschlossener und ruhiger Dachflächen zu vermitteln, werden Dachaufbauten bezüglich ihrer Anordnung auf dem Dach und ihrer Größe beschränkt. Außerdem sind Dachgauben erst ab einer Dachneigung von mindestens 36° zulässig, da sie bei flacher geneigten Dächern unproportional mächtig in Erscheinung treten.

Doppelhäuser sind mit derselben Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zu versehen. Die Gestaltung ist aufeinander abzustimmen. Damit wird erreicht, dass die Doppelhaushälften wie ein einheitlicher Baukörper wirken und dadurch ein stimmiges Gesamtbild ergeben.

Um den Eindruck eines abweisenden Straßenraums mit abgeschotteten privaten Räumen innerhalb des Allgenmeinen Wohngebietes zu vermeiden, wird die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen. Die Einfriedung der Grundstücke zur Ortsrandeingrünung hin sowie zu den benachbarten Grundstücken erfolgt sockelfrei. Es ist ein Durchlass von 15 cm Höhe (gemessen vom Bodenniveau) für Kleintiere vorgesehen. Massive Einfriedungen wie z.B. Beton oder Mauerwerk sind nicht zulässig.

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

8.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Im Norden der Gemeinde Klosterlechfeld ist zur Erweiterung des Siedlungsgebietes ein allgemeines Wohngebiet geplant. Der Bebauungsplanumgriff umfasst eine Flächengröße von insgesamt ca. 13.796 m².

Entlang der nördlichen Grenze des Wohngebietes wurde ein bepflanzter Grünstreifen festgesetzt, um einen begrünten Ortsrand zu schaffen und die Neuplanung förderlicher in die Natur und das Landschaftsbild einzupassen. Diese Eingrünung erfolgt über die Festsetzung einer privaten und öffentlichen Grünfläche als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Breite öffentlich 1,0 m; privat 3,5 m).

8.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

8.3.1 Regionalplan

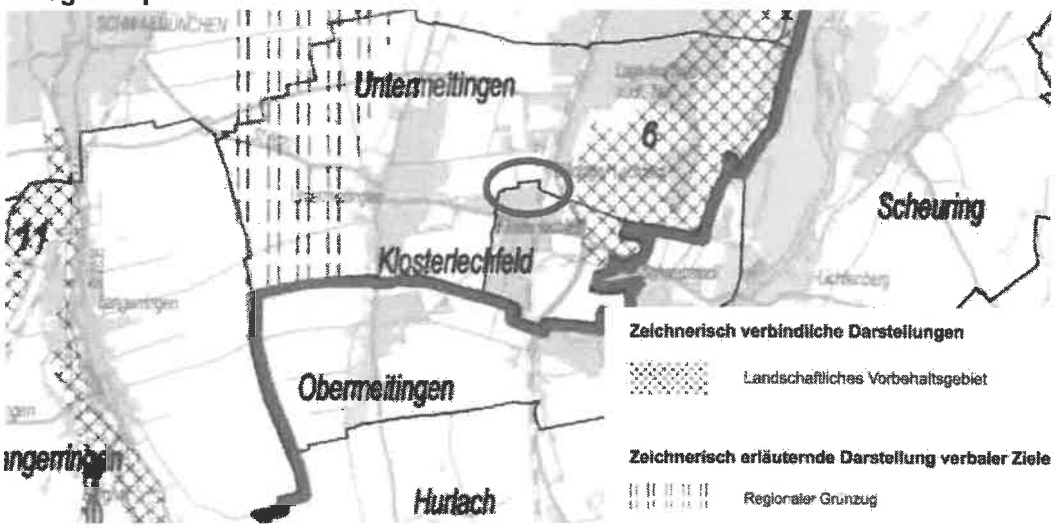


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9): Karte 3, Natur und Landschaft

Der Regionalplan stellt in der Karte 3, Natur und Landschaft weder im Bereich des Bebauungsplans noch daran angrenzend ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet oder einen Regionalen Grünzug dar. Lediglich im Osten in ca. 600 m Entfernung stellt der Regionalplan das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Lechauwald, Lechniederung und Lechleite.

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind im Kap. 4.2 dargestellt.

Eine Umwidmung der derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Wohnbaufläche als geringfügige Erweiterung des Siedlungsgebietes lässt sich mit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans vereinbaren, sofern eine ausreichende Eingrünung der Fläche zur offenen Landschaft erfolgt.

8.3.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 stellt die überwiegenden Teile des neu zu planenden Allgemeinen Wohngebiets WA als Ortsrandeingrünung dar, welche teilweise mit der Zweckbestimmung Spielplatz belegt ist.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern ist weder im Planungsgebiet noch daran angrenzend ein Biotop erfasst.
In der Umgebung des Geltungsbereichs befindet sich östlich und nordöstlich in ca. 1,6 km Luftlinie Entfernung zwei Biotope (Nr.7831-1003-001 und Nr. 7831-1003-001) mit der Bezeichnung „Magerrasen westlich der B17 bei Klosterlechfeld“. Eine Potentielle Natürliche Vegetation befindet sich dort in Form eines Waldmeister-Buchenwaldes im Komplex mit einem Walgersten-Buchenwald.



Abb. 5 Luftbild, ohne Maßstab (Umweltkartierung: © 2013 FIS- Natur Online (FIN-web))

8.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.
Bestandsgebiete, in denen sich die Nutzung nicht ändert, bzw. in denen bereits zum jetzigen Zeitpunkt Baurecht nach §34 BauGB besteht (Pumpstation - Abwasser) werden von der Betrachtung ausgeschlossen, da sie nicht ausgleichspflichtig sind.

8.4.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Planungsgebiet ist relativ eben. Somit hat der landwirtschaftlich genutzte Bereich nördlich des besiedelten Gemeindegebietes Bedeutung als Kaltluft-Abflussgebiet. Der Bereich südlich im Planungsbereich wird derzeit als Grünland genutzt. Durch den Dauerbewuchs hat das Planungsgebiet bedingt Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Auswirkungen

Durch die bereits bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung werden keine Kalt- und Frischluftströme über den Bestand hinaus unterbrochen. Da das Gelände relativ eben ist, stellt bereits die bestehende Bebauung eine Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar.
Durch Bebauung und Versiegelung können im WA max. 40% der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden. Dadurch sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten, die im ländlichen Umfeld jedoch ohne Bedeutung sind.

Ergebnis

Aufgrund des ländlichen Umfeldes, des geringen zulässigen Versiegelungsgrades und der Lage außerhalb von Kaltluftströmen ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

8.4.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die standortkundliche Bodenkarte gibt für Planungsgebiet den Bodentyp „Parabraunerde, zum Teil bestehend aus Ackerparabraunerde, geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe, zum Anderen aus tiefenreichend humos, aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit dünner Deckschicht aus Abschwemmassen oder Lößlehm“ an. Dabei handelt es sich um flach- bis mittelgründigen Schotterverwitterungsboden (<4 dm) auf meist hochglazialen Schotterflächen.

Auswirkungen

Die Bebauung als Wohngebiet hat zur Folge, dass Intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden. Durch die Planung wird das Schutzgut Boden zu Teilen nachverdichtet und zu Teilen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren, stellen sich im Bereich der geplanten Grünflächen und privaten Gartenbereiche jedoch wieder ein.
Die zulässige Versiegelung und Bebauung, ggf. mit Bodenaustausch führt zu einer Bodenbeeinträchtigung von hoher Erheblichkeit.

Ergebnis

Durch die Bebauung und den eventuell notwendigen Bodenaustausch ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

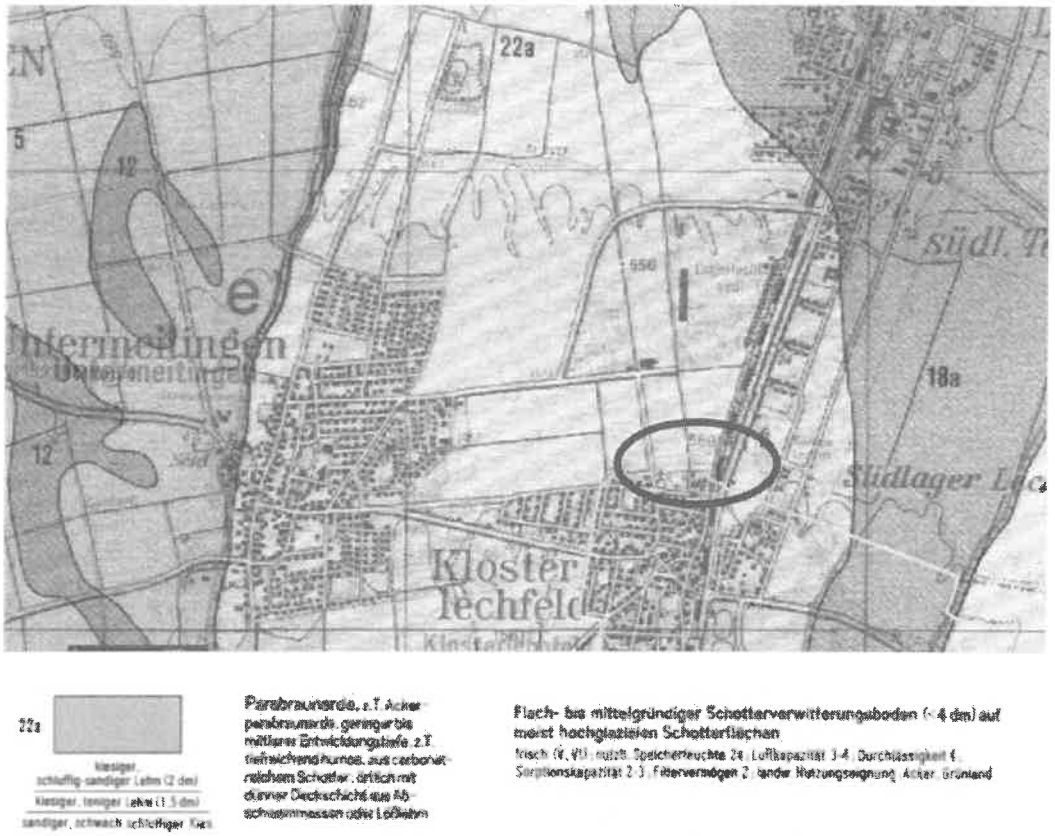


Abb 6 GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2013

8.4.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) hat ergeben, dass der Planungsumgriff weder als festgesetztes oder vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet noch als wassersensibler Bereich gekennzeichnet ist. Lediglich in 3,2 km Luftlinie Entfernung befindet sich im Osten der Lech, ein Fließgewässer Erster Ordnung.

Die fluvioglazialen Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) des Quartärs sind Porengrundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten.
Die Tertiäroberfläche weist ein von Süd nach Nord gerichtetes Gefälle von ca. 4% bis 5% auf, die Fließrichtung des quartären Grundwassers ist ebenfalls grob von Süd nach Nord gerichtet. Der freie Grundwasserspiegel liegt dabei weit unter Gelände, die Böden sind grundwasserfern. Durch die hohe Durchlässigkeit der Schichten besteht ein gewisses Eintragsrisiko, wobei der Grundwasserflurabstand sehr hoch ist.

Auswirkungen

Wie bereits beim Schutzgut Boden erläutert verursacht das Planvorhaben eine Teilversiegelung von Flächen. Die Grundwasserneubildungsrate kann dadurch ebenfalls beeinflusst werden, da das Oberflächenwasser zu Teilen abgeführt wird.

Ergebnis
Beim Schutzgut Wasser kann von einer geringen Erheblichkeit ausgegangen werden.

8.4.4 Schutzgut Flora

Beschreibung
Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland, als Bolzplatz bzw. als Schotterparkplatzfläche genutzt. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind im Planungsgebiet direkt nicht vorhanden. Südlich daran angrenzend verläuft eine Baum- und Strauchreihe, welche sich jedoch auf dem Nachbargrundstück befindet.

Auswirkungen
Durch die Planung werden intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen mittlerer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überbaut. Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an privaten Gartenflächen relativ groß. Zudem wird im Norden des Plangebietes eine zu 60 % mit Sträuchern und Bäumen bepflanzte Ortsrandeingrünung festgesetzt. Hinzu kommt die Pflanzbindung eines Laub- oder Obstbaumes je 300 m² privater Grundstücksfläche. Die betsehenden Bäume bleiben bestehen, wodurch auch hier keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Flora bestehen.
Mit den geplanten Bepflanzungen/Begrünungsmaßnahmen werden neue Vegetationsstrukturen angelegt, wodurch im Planungsumgriff der Strukturreichtum und die floristische Artenvielfalt erhöht werden.

Ergebnis
Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen etc.) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.



Abb. 7 Blick von Norden nach Süden auf den



Abb. 8 Blick von Süden nach Norden auf das

Baumbestand am Nachbargrundstück (Aufnahmetag: 19.07.2012)	*Grün-/ Ackerland (Aufnahmetag: 19.07.2012)*

8.4.5 Schutzgut Fauna

Beschreibung

Im Bereich der geplanten Baugebietsfläche befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung, somit hat der Planungsumgriff geringe Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten.
Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Planungsbereich hat allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur. Dauergrünland bietet vor allem Stelz- und Greifvögeln gute Nahrungsmöglichkeiten. Ebenfalls für Beutegreifer hat die Fläche eine Funktion als Nahrungslebensraum.
Heckenbrütende Vögel finden vermutlich auf dem Nachbargrundstück in den südlich angrenzenden Hecken und Bäumen des bestehenden Friedhofs Bruthabitate.
Aufgrund der geringen Habitateignung des Planungsumgriffes, bzw. des Fehlens von Nachweisen gesetzlich geschützter Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Auswirkungen

Durch die Planung werden zum großen Teil landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Schotterflächen mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für Tiere überbaut.
Aufgrund der geringen Strukturvielfalt und der artenarmen Ausstattung ist die Habitateignung gering. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht zu erwarten.
Durch die geplante, lockere Wohnbebauung ist der zukünftige Anteil an Gärten jedoch relativ groß. Durch die festgesetzten Bepflanzungen / Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Wohngebietes erhöht sich zudem die Strukturvielfalt der Fläche und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel. Die geplante Ortsrandbegrünung im Norden wird als bepflanzte Grünfläche ausgeführt und so in ihrer Wertigkeit gestärkt.
Daher ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturreichtum deutlich erhöht. Die Wertigkeit als Habitat wird sich mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen verbessern.

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baum- und Strauchpflanzungen etc.) und unter Berücksichtigung des geringwertigen Ausgangszustands ist insgesamt von keiner Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna auszugehen.

8.4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Die Baugebietsfläche schließt im Osten und im Südwesten an bestehende Wohnbebauung an. Nach Süden wird das Planungsgebiet durch einen vorhandenen Friedhof mit einem großen Baumbestand begrenzt. Im Nordwesten, Norden und Nordosten befindet sich Grün-/ Ackerland.

Der Bereich hat Bedeutung als Nördlicher Ortsrand der Gemeinde Klosterlechfeld, wobei der Ortsrand derzeit nur im Norden des Friedhofs adäquat gestalterisch ausgebildet ist. Den gegenwärtigen Orts-Abschluss bilden dort gegenwärtig überwiegend Sträucher und Bäume.
Um hier einen neuen entsprechenden Ortsrand zu schaffen und die neue Siedlungsentwicklung in den Landschaftsraum einzubinden, ist eine ausreichende Eingrünung unverzichtbar.

Auswirkungen
Aufgrund der räumlich sensiblen Lage des Planvorhabens am nördlichen Ortsrand von Klosterlechfeld findet durch die Bebauung eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Bedingt durch die geringe Baudichte, die Anknüpfung an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Ein- und Begrünungsmaßnahmen des Wohngebietes sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nur gering. Nach der Anwuchsphase wird sich die Siedlungserweiterung vermutlich ideal in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und einen optimalen Ortsrand ausbilden.

Ergebnis
Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Ein- und Begrünungsmaßnahmen) und des derzeit teilweise unzureichend ausgebildeten Ortsrandes ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

8.4.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung
Die Erstellung eines Radwegs nach Norden entlang der Benzstraße hat Bedeutung für die ortsnahe Erholung und wird als Radweg nach Untermeitingen bzw. Dinkelscherben ausgeschildert.
Durch die geplanten Neubaugrundstücke geht ein Bolzplatz verloren, welcher jedoch in seiner Funktion konzentriert wird auf den Bereich der Fl. Nr. 1322/3 Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Klosterlechfeld.

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt keinen Beeinträchtigungen durch das Schutzgut Mensch (Erholung) dar.

Auswirkungen
Auch durch die geplante Baumaßnahme entsteht kein Verlust an erholungsrelevantem Freiraum, da die Fläche zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.
Durch die Schaffung eines Ortsrandes wird das Landschaftsbild zudem aufgewertet und die Siedlungserweiterung in die Landschaft eingebunden. Die Belange der Erholungslandschaft werden durch diese Maßnahmen gestärkt.
Nach Norden wird eine Wegeverbindung als Radweg gesichert, die derzeit zwar besteht, jedoch in der Landschaft nicht ablesbar ist.
Durch die geplante Baumaßnahme entsteht im Bereich des Bolzplatzes ein Verlust an erholungsrelevantem Freiraum.

Ergebnis

Es sind geringe Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung zu erwarten, welche jedoch durch die eventuelle Verlegung des Bolzplatzes kompensiert werden könnte. Das Schutzgut Mensch (Erholung) ist daher nicht beeinträchtigt.

8.4.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.
Emissionen von der derzeitigen Fläche gehen im Bestand von dem östlich liegenden Bolzplatz in Form von Lärm während des Spiels aus.

Mit der Neuplanung in Form von Ein- und Doppelhausbebauung erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung. Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über neu anzulegende Erschließungsstraßen. Durch die Neubauten sind zusätzliche Lärmemissionen (z.B. durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen), die sich auf die angrenzende Wohnnutzung auswirken könnten, zu erwarten. Diese sind jedoch keineswegs erheblich und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren.
Weitere Emissionen sind durch die Lage des Baugebiets in der Lärmschutzzone C bzw. Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Lechfeld zu erwarten. In der Zone B ist laut Regionalplan B IV 3.1.1 (Z) mit einem Dauerschallpegel von mehr als 67dB(A) bis 75 dB(A) zu rechnen, während in Zone C eine Lärmbelastung durch einen Dauerschallpegel von mehr als 62 dB (A) bis 67 dB(A) herrscht. Ferner wird dort geraten in Zone B lediglich uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzungen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauungen zuzulassen. Außerdem soll in der Teilzone Ci die Abrundung vorhandener Wohnbebauung laut Regionalplan nur zur Schließung von Baulücken dienen.

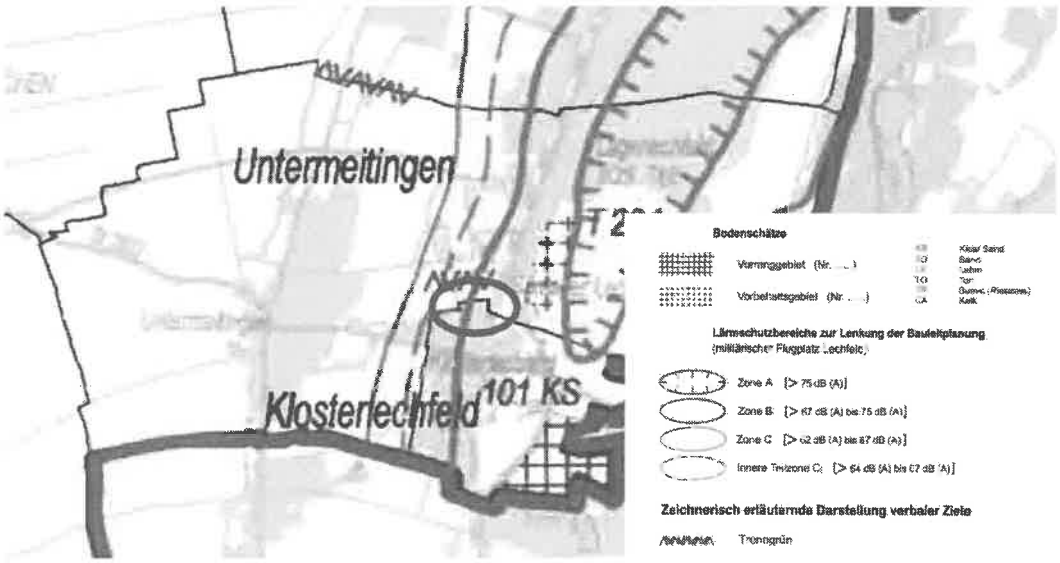


Abb. 9 Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9): Karte 2a, Siedlung und Versorgung

Auswirkungen

Mit der geplanten Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die erhöhten Lärmemissionen stellen aber nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinaus gehen und zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung führen.
Die zuziehende Bevölkerung muss aufgrund der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlichen Immissionen rechnen. Die Belastungen die durch die landwirtschaftlichen Immissionen verursacht werden entsprechen den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen" vereinbar. Mögliche Erwerber und Besitzer der Grundstücke haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen, sofern sich die Belastungen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „Ortsüblichen" bewegen.

Mit einem Schreiben vom 20.06.2012 beantragte die Gemeinde Klosterlechfeld eine Abweichung von Ziel B IV 3.3.3 des Regionalplans Augsburg i.V.m. Zielel B V 6.4.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“. Die Freistellungsvereinbarung der Gemeinde Klosterlechfeld mit dem Freistaat Bayern durch die Zielabweichung aus Gründen des Fluglärms ist rechtsgültig. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“ angeführt, sind die Gründe dieser Freistellungsvereinbarung die städtebauliche Gesamtentwicklung der Gemeinde mit der nötigen Ausweisung von Wohnbauflächen sowie die bereits ausgelastete Gemeindefläche für Wohnbebauung.

Ergebnis
Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können bezüglich des punktuellen Fluglärms als mittel bis groß eingestuft werden.

8.4.9 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler

Beschreibung
Im Planungsumgriff oder direkt daran angrenzend sind keine Bodendenkmäler bekannt (BayernViewer Denkmal des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege).

Auswirkung
Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.
Stößt man auf noch nicht bekannte Bodendenkmäler, muss der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes alle Beobachtungen und Funde (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitteilen.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Ergebnis
Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten

8.5 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

8.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive landwirtschaftliche Grünland-Nutzung betrieben wird, der Parkplatz in Form einer Schotterfläche weiter genutzt wird und der Bolzplatz bestehen bleibt. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.
Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Klosterlechfeld aber auch die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung und damit auch die Chance auf Stärkung der Wirtschaftskraft der Gemeinde sowie eine Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

8.7 Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

8.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Verwendung und Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser
- Entwicklung einer 4,5 m breiten und dicht bepflanzten Ortsrandeingrünung mit Pflanzen aus gebietsheimischer Herkunft (ausgenommen davon sind Obstbäume); der zu bepflanzende Flächenanteil für die Baum- und Strauchpflanzungen muss 60% der Flächen betragen.
- Pflanzung eines Baumes pro angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche

8.7.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerische Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

- Intensiv genutztes Grünland/ Ackerland der Kategorie I
  (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Ermittlung der Eingriffsflächen

• Geltungsbereich	ca. 13.796 m²
• Wohnbauflächen	ca. 9.629 m²
• Erschließungsstraße neu	ca. 1.776 m²
Die Summe der Eingriffsfläche beträgt:	ca. 11.405 m²

Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung:

• **versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 11.405 m²)**	GRZ 0,35
d.h. hoher Versieglungs- und Nutzungsgrad	= **Typ A**

Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung (gem. Leitfaden):

- Für die überplanten Grünlandflächen ist Feld **AI** ein Kompensationsfaktor von **0,3 - 0,6** anzuwenden.
- Aufgrund der festgesetzten grünordnerischen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Baugebiet
  - Festsetzungen für Baumpflanzungen auf privaten Grundstücksflächen ≥ 300 m² (Reduzierungswert 0,025)
  - Eingrünungsmaßnahmen im nördlichen Planungsgebiet mit standortgerechter Bepflanzung mit Grünflächenanteil von ca. 60 % (Reduzierungswert 0,025)

  ist eine Reduzierung des jeweiligen Höchstwertes um 0,1 Punkte zulässig. Der Kompensationsfaktor beträgt somit 0,35 - 0,05 = **0,3**

(WA versiegelte Bau- und Verkehrsflächen) 11.405m² x 0,3 (Kompensationsfaktor) = 3.421,5 m²

Gesamtausgleichsverpflichtung **3.421,5 m²**

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:
Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des Bebauungsplanes Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“ Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“ sind Flächen für den Ausgleich von 3.421,5 m² bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt zum einen aus dem Ökokonto der Gemeinde

Klosterlechfeld und zum anderen durch eine ergänzende Ausgleichsfläche (Teilfläche).

Aus dem Ökokonto der Gemeinde steht die Teilfläche der Ausgleichsfläche Fl. Nr. 2255/9 Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Klosterlechfeld mit einem Guthaben von 1.861 m² zur Verfügung.

Abbuchung vom Ökokonto:

Ausgleichsflächen Fl. Nr.	**Gesamtgröße des Flurstücks in m²**	**Ausgleichsleistung = Abbuchung in m²**	**Bauvorhaben**	**Guthaben in m²**
2255/9	7.720 m²	**1.861 m²**	Baugebiet „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“	0 m²

Zum anderen wird dem Bebauungsplan Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“ die Ausgleichsfläche der Fl. Nr. 1386/9 Gemeinde Klosterlechfeld, Gemarkung Untermeitingen mit einer Gesamtgröße von 2.383 m² zugeordnet. Es werden 1.560,5 m² der Teilfläche von Fl.Nr. 1386/9 beansprucht.

Insgesamt wird ein Ausgleichsbedarf von 3.421,5 m² geleistet. Es entsteht ein Guthaben von 822,5 m² auf der Fl.Nr. 1386/9.

Ergänzende Ausgleichsfläche:

Ausgleichsflächen Fl. Nr.	**Gesamtgröße des Flurstücks in m²**	**Ausgleichsleistung in m²**	**Bauvorhaben**	**Guthaben in auf Fl.Nr. 1386/9 in m²**
1386/9	2.383 m²	**1.560,5 m²**	Baugebiet „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“	822,5 m²

Für die ergänzende Ausgleichsfläche auf der Fl.Nr. 1386/9 Gemeinde Klosterlechfeld, Gemarkung Untermeitingen wird folgendes **Entwicklungsziel** festgelegt:
-Entwicklung eines Trockenstandortes

Hierzu sind folgende **Maßnahmen** vorzunehmen:
-Ausmagerung durch extensive Mahd
Die ersten drei Jahre drei Mal Jährlich, nach drei Jahren ein bis zwei Mal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juli jeden Jahres.

-Abfuhr des Mähgutes von der Fläche zur Verhinderung der Eutrophierung
-Die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig
-partielle Einbringung von Wurzelstöcken und Kies als Unterschlupf für Kleintiere und Reptilien

8.8 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planung wurde eine Vielzahl an unterschiedlichen Entwürfen angefertigt.
Diese unterscheiden sich im Wesentlichen durch die Erschließung des Wohngebiets. Dabei wurden unterschiedliche Ansatzstellen den Straßenstichs diskutiert, sowie unterschiedliche Lagen der Haupterschließungsstraße. In einer Alternative erschloss die Haupterschließungsstraße gleichzeitig den Parkplatz, indem man nördlich und südlich von ihr senkrecht parken konnte. Gegen diese Alternative wurde sich entschieden, weil es dadurch zu Behinderungen des Verkehrsflusses während des Parkvorgangs kommen kann. Eine weitere Alternative wurde abgelehnt, da bei ihr eine separate Erschließung des Parkplatzes von der Benzstraße aus stattfand und somit zwei Kreuzungen hintereinander an der Benzstraße anzutreffen wären.
Die Entscheidung fiel letzten Endes auf die oben beschriebene Alternative, weil die Erschließung eine optimale Grundstückseinteilung und eine flächensparende Verkehrserschließung zulässt.

8.9 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

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.

8.10 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes können sich für den Boden und für den Wasserhaushalt ergeben.

Der Gemeinde Klosterlechfeld ist nach §4c BauGB für das Monitoring und die Umsetzung der Planung zuständig.

8.11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Planungsumgriff liegt in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund. Insgesamt ist durch das geplante Wohngebiet mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu rechnen und es sind auch nur geringe Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten. Möglichen Beeinträchtigungen durch die Ortsrandlage wird durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen entgegengewirkt.
Durch die Flächenversiegelung und Überbauung ergeben sich für Klima und Lufthygiene geringe Auswirkungen. Die Überplanung für die Schutzgüter Boden und Wasser stellt Beeinträchtigungen geringen Schweregrades dar. Für Fauna und Flora hat der Eingriff keine Bedeutung auf das Gebiet.
Die Vermeidungsmaßnahmen (Baumpflanzungen etc.) tragen zur Schaffung neuer Lebensräume bei und vermeiden/verringern die Beeinträchtigungen. Die Erholungseignung ist gering betroffen.
Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch die Planungen handhabbar sind. Es entsteht ein Ausgleichsbedarf von 3.421,5 m², der sich einerseits bereits im Ökokonto der Gemeinde befindet und zum andren auf einer Teilfläche der Fl. Nr. 1386/9 Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Klosterlechfeld zur Verfügung steht. Insgesamt wird ein Ausgleichsbedarf von 3.421,5 m² geleistet.

Die Übersicht in der folgenden Tabelle fasst die umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes zusammen.

Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahme

Schutzgut	**Zustandsbewertung**	**Eingriff/ Veränderung**	**Eingriffsbewertung** u. Berücks. d. Vermeidungsmaßnahmen
Klima und Lufthygiene	Eventuelles Frischluftentstehungsgebiet	Geringe kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung, jedoch ohne Erheblichkeit. Durch die Bebauung mit Wohngebäuden werden die Kalt- und Frischluftströme nicht über den Bestand hinaus unterbrochen	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge belastet Mittlere Bodenqualität	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und -überbauung. Insg. mit Erschließungsanlagen ist eine Versiegelung von 40 % möglich.	gering

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffs-bewertung u. Berücks. d. Vermei-dungs-maßnah-men
Wasser	Teilversiegelung Kein Wasserschutzgebiet etc.	Abflussverschärfung, Verminderung des Rückhaltevolumens, Verminderung der Grundwasser-neubildungsrate. Versickerung von Niederschlags-wasser vermutlich nur bedingt möglich. Landw. Einträge entfallen.	gering
Flora	Grünlandfläche ohne wertgebende Pflanzenbeständ	Überbauung/Versiegelung v. Grünlandflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung d. Strukturreichtums	keine
Fauna	Grünland-/ Ackerfläche bzw. Schotterfläche; kaum Eignung als Lebensraum für Tiere	Überbauung und Versiegelung von Grünlandflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Strukturreichtums und der Wertigkeit als Habitat	keine
Landschafts-bild	Ortsrandlage	Durch geringe Baudichte, Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und festgesetzte Ein- und Begrünungsmaßnahmen nur geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Nach Anwuchsphase Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes	gering
Mensch (Erholung)	Durch Radwegeverbindung Bedeutung für die Naherholung; Bolzplatz wird überbaut	geringe Auswirkungen, Wegeverbindung bleibt erhalten und wird verbessert; Bolzplatz geht verloren	keine
Mensch (Immissionen)	Lärm-Emissionen vom militärischer Flughafen Lechfeld (punktueller Fluglärm) Geruchs-Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung angrenzender Flächen	Zusätzliche Lärmemissionen (z.B. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen) für angrenzende Wohnbebauung; diese ist zumutbar und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren Es existiert eine Freistellungsvereinbarung der Gemeinde zu den Abweichungen von Zielen der Raumordnung	Mittel bis groß
Kultur- und Sachgüter	Keine bekannt	Vermutlich keine Auswirkungen	keine

9 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach den Vorgaben der WHO (Weltgesundheitsorganisation) kann für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind (WR, WA und MI) bei

einer Unterschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung ausgeschlossen werden. Diese Werte wurden von der Arbeitsgruppe "Lärmschutz an Straßen und in der Bauleitplanung; Lärmminderungspläne" im Rahmen des EU-Workshop "Straßenverkehrslärm" der EU zur Anwendung empfohlen. Diese von der WHO vorgegebenen Werte werden im allgemeinen Wohngebiet mit Hilfe der Satzung eingehalten. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erfüllt werden.

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich zu vermeiden. Die in der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16.BImSchV) vorgegebenen Immissionsgrenzwerte werden in der Satzung berücksichtigt.

9.1 Ziele des Regionalplans

Der Regionalplan (RP) für die Region 9 (Augsburg) beinhaltet in den fachlichen Zielen und deren Begründung folgende Anforderungen im Bezug auf die Fluglärmzonen.

Für den militärischen Flugplatz Lechfeld wird ein Lärmschutzbereich zur Lenkung der Bauleitplanung ausgewiesen. Dieser wird in die Zonen A, B und C unterteilt, deren Umfang durch bestimmte Lärmwerte für den äquivalenten Dauerschallpegel begrenzt ist und in denen folgende Nutzungen im Rahmen der Bauleitplanung zulässig sein sollen:
- in der Zone B (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 67 dB(A) bis 75 dB(A)) uneingeschränkte gewerbliche und industrielle Nutzung;
- in der Zone C (fluglärmbedingter Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A)) zusätzlich die Darstellung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Flächennutzungsplänen bzw. die Ausweisung von Bauflächen mit Wohnnutzung in Bebauungsplänen zur Abrundung vorhandener Wohnbebauung. Die Zone wird unterteilt in eine innere Teilzone Ci (mehr als 64 dB(A) bis 67 dB(A)) und eine äußere Teilzone Ca (mehr als 62 dB(A) bis 64 dB(A)). In der Teilzone Ci soll die Abrundung vorhandener Wohnbebauung nur zur Schließung von Baulücken dienen.

Die Abgrenzung des Lärmschutzbereiches und der einzelnen Zonen innerhalb des Lärmschutzbereiches bestimmt sich nach Karte 2 a „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist. (B IV 3.1.1 (Z))

9.2 Antrag auf Ausnahme von der Nutzungsbeschränkung

Die Anforderungen sowohl des LEP, wie auch der Regionalplanung haben Auswirkungen auf die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. So sind die bautechnischen Anforderungen in die Satzung integriert und die Gemeinde Klosterlechfeld beantragt die Ausnahme von der Nutzungsbeschränkung des Lärmschutzbereiches Ci für die Flächen westlich des Planungsgebietes und der Lärm-

schutzzone B für den östlichen Bereich. Da das Gemeindegebiet vollständig innerhalb der Lärmschutzzonen B, Ci und Ca liegt ist die weitere Siedlungsentwicklung gravierend beeinträchtigt, bzw. z. T. kaum mehr möglich.

Die Gemeinde Klosterlechfeld hat keine Möglichkeit eine weitere organische Siedlungsentwicklung innerhalb des Lärmschutzbereiches Ca vorzunehmen. Zum Einen steht einer weiteren Entwicklung die Freihaltung des Lechfeldes zwischen den Siedlungsbereichen, Vermeidung des Zusammenwachsens der Gemeinden Untermeitingen und Klosterlechfeld entgegen und zum Anderen ist die Sicherstellung einer organischen Entwicklung vom Ort heraus nicht mehr gewährleistet. Westlich und nördlich grenzen der Ortsrand der Gemeinde Untermeitingen an, im Süden die Gemeinde Obermeitingen und im Osten liegt ein landschaftliches Schutzgebiet.

Aus diesen Gründen ergibt sich für die Gemeinde Klosterlechfeld lediglich eine einzige Alternative im Rahmen der organischen Entwicklung, eine Ausnahme von der Nutzungsbeschränkung durch die Lärmzonen.

Mit einem Schreiben vom 20.06.2012 beantragte die Gemeinde Klosterlechfeld diese Abweichung von Ziel B IV 3.3.3 des Regionalplans Augsburg i.V.m. Ziel B V 6.4.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 10 „Klosterlechfeld Nord II – An der Benzstraße“.

Die Freistellungsvereinbarung der Gemeinde Klosterlechfeld mit dem Freistaat Bayern durch die Zielabweichung aus Gründen des Fluglärms ist gültig für das Grundstück Fl.-Nr. 2063 Gemarkung Untermeitingen, Gemeinde Klosterlechfeld.

9.3 Baulicher Mindest-Schallschutz für neue Gebäude im Plangebiet hinsichtlich des Fluglärms

Am 14.10.2013 wurde seitens des Schallschutzbüros der Firma BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH der Gemeinde Klosterlechfeld mitgeteilt, welcher Mindest-Schallschutz für neue Gebäude im Plangebiet hinsichtlich des Fluglärms erforderlich ist.

Es wurden die sich aus den im Regionalplan (Regierung von Schwaben, in Kraft getreten am 20.11.2007, RABl Nr. 18 vom 19. November 2007) festgelegten Lärmschutzbereiche ergebenden Mindestanforderungen an den baulichen Schallschutz festgesetzt.

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich B bzw. Ci.
Entsprechend dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 13.10.1983 ergeben sich folgende Anforderungen an den baulichen Schallschutz:

> Innerhalb der Zone B müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von

mindestens 45 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 5 entsprechen.

In der inneren Teilzone C_i der Zone C müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 4 entsprechen.

Die Einhaltung der sich aus den Fluglärmzonen ergebenden Anforderungen an die Außenbauteile ist somit sichergestellt.
Das Fluglärmgesetz und die darauf aufbauenden Lärmschutzbereiche haben sich im Jahre 2007 geändert. Daher ist eine Anpassung des Regionalplanes erforderlich. Wenn diese Anpassung an die aktuelle Rechtslage erfolgt ist, ist gegebenenfalls der Bebauungsplan anzupassen, da die Systematik der Schutzzonen entsprechend dem aktuellen Gesetz nicht mit dem Regionalplan entsprechend der bisherigen Rechtslage vorgenommen Festlegung der Lärmschutzbereiche übereinstimmt.

Die Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts werden überschritten. Daher sind zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse schallgedämmte Belüftungen für Schlaf- und Kinderzimmern erforderlich.

Hinweis: Durch die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist ein adäquater Schallschutz innerhalb der Gebäude gewährleistet. Ein Schutz der Freibereiche resultiert hieraus allerdings nicht.

10 ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 N. 7 f BauGB).
Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.
Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen. Für Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen ist eine Südausrichtung entscheidend, dabei könnte die Firstausrichtung festgesetzt bzw. offen gelassen werden, um dem Eigentümer möglichst

viel Spielraum zu lassen, auch die Grundstückzuschnitte sind bei der Ausrichtung der Dachflächen entscheidend.

Solarenergie:

Die Gemeinde Klosterlechfeld liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1180-1194 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Bei der Neubebauung wird die Nutzung der Solarenergie durch die Wahl der Gebäudestellung und die Orientierung der Dachflächen nach Süden zusätzlich unterstützt.
Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen auf der nach Süden gekippten Dachflächenhälfte.

Durch die passive Nutzung der Sonneneinstrahlung kann über Solarthermie- und Photovoltaikanlagen Wärme und Strom gewonnen werden, sodass Heiz- und Stromenergie stark eingespart werden können. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB gefordert, verstärkt Rechnung getragen.

11 VER- UND ENTSORGUNG

11.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Bebauungsplangebietes erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet. Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal kein Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Eine Fläche für eine Versorgungsanlage besteht bereits im westlichen Bereich des Plangebietes. Hierfür ist der Abwasserzweckverband Lechfeld zuständig

11.2 Niederschlagswasserbehandlung

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.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).
Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

11.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Lechwerke LEW Betriebsstelle Königsbrunn. Aus ortsgestalterischen Gründen sind keine oberirdischen Leitungen zulässig; die Versorgung soll durch Erdkabel erfolgen.

11.4 Erdgas

Die Versorgung des Gebiets mit Erdgas ist durch das Schwaben Netz GmbH Erdgas evtl. durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes möglich.

11.5 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Sie erfolgt zentral durch den Landkreis Augsburg. Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen.

11.6 Altlasten

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind im Bereich und im Umfeld des Bebauungsplanes nicht bekannt.

11.7 Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen.

12 FLÄCHENSTATISTIK

Flächen	in m²	%
Gesamtfläche (Geltungsbereich)	**13.796**	**100**
Gesamte öffentliche Verkehrsfläche	2.916	21
davon Straßenfläche Bestand	380	13
davon Radweg West	167	6
davon Straßenfläche neu inkl. Stpl.	1.776	61
davon öffentliche Stellplätze (Friedhofsparken)	593	20
Grünfläche privat	448	4
Grünfläche öffentlich inkl. Pumpstation	803	5
Gesamte Grundstücksflächen	9.629	70
Wohneinheiten	18	
Externe Ausgleichsfläche Ökokonto Fl. Nr. 2255/9	**1.861**	
Externe Ausgleichsfläche TF 1386/9	**1560,5**	

Gemeinde Klosterlechfeld, den .....

.....
Peter Schweiger
1. Bürgermeister

(Siegel)