

Gemeinde Obermeitingen

Umweltbericht zum

Bebauungsplan und Grünordnungsplan

„Süd III“



LARS
consult

**Gesellschaft für
Planung und Projektentwicklung**

Bahnhofstraße 20, 87700 Memmingen,
Tel.:08331/4904-0, Fax: 08331/4904-20

**Vorhabens-
träger** : **Gemeinde Obermeitingen**
Verwaltungsgemeinschaft Igling
Unteriglinger Str. 37
86859 Igling
Tel.: 08248 / 9697-0
Fax.: 08248 / 9697-40
Email: info@vg-igling.de

vertreten durch:
Herrn Bgm. Clemens Weihmayer

**Auftragnehmer
und Verfasser** : **LARS consult GmbH**
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen
Tel.: 08331/ 4904-0
Fax.: 08331/ 4904-20
Email: info@lars-consult.de
www.lars-consult.de

Dipl. Geogr. Bernd Munz
Alex Semler, Dipl.-Ing. (FH)

Gegenstand : **Bebauungsplan „Süd III“**

Ort, Datum : Memmingen, 07.04.2008

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	1
1.1	Art des Vorhabens	1
1.2	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne.....	1
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	2
2.1	Klima und Lufthygiene.....	3
2.2	Lärm	4
2.3	Boden und Geomorphologie.....	4
2.4	Grundwasser	6
2.5	Oberflächen- und Niederschlagswasser	7
2.6	Flora und Fauna	7
2.7	Landschaftsbild.....	8
2.8	Erholungseignung	10
2.9	Kultur- und Sachgüter	10
3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	11
4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	12
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung.....	12
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	13
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	14
7	Maßnahmen zur Überwachung.....	14
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	15

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.....	12
Tabelle 2:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes.....	16

1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

1.1 Art des Vorhabens

Die Gemeinde Obermeitingen plant im südöstlichen Gemeindegebiet von Obermeitingen zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplans „Süd III“. Zielsetzung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im diesem Bereich. Dadurch soll das Baurecht für die Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

Das Projektgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha und liegt im Südosten der Gemeinde auf den Flur-Nr. 450 (z. T.) 458 und 392 (z. T.). Es grenzt an ein nordwestlich gelegenes Baugebiet an, ist jedoch im Süden, Norden und Westen von intensiver landwirtschaftlicher Nutzfläche umgeben.

1.1.1 Angaben zum Standort, Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Das weitgehend ebene Projektgebiet wird von Westen zur Hurlacher Straße hin erschlossen. Der gesamte Teil des Projektgebietes wird einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Gehölze sind auf dem ca. 2,4 ha großen Gelände nicht vorhanden.

Auch die südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die nördlich sowie westlich angrenzenden Bereiche sind im Flächenutzungsplan ebenfalls für eine Bebauung mit Wohngebäuden (W) vorgesehen. Das heißt, die momentan exponierte Lage, ist nur zeitlich begrenzt.

1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz wurden im vorliegenden Fall in erster Linie die fachlichen Vorgaben des Landes-

entwicklungsprogramms Bayern, des Regionalplans München, des Arten- und Biotop-schutzprogramms für den Landkreis Landsberg am Lech sowie des Flächennutzungs-plans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obermeitingen berücksichtigt. Ent-sprechend den Zielen des Regionalplans wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt. Der gesamte Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan mit integ-riertem Landschaftsplan als Wohnbaufläche gekennzeichnet.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obermeitingen sind die wesentlichen Inhalte der o. g. Fachplanungen zusammenfassend dargestellt. Da sich der gegenständliche Bebauungsplan-Entwurf aus dem Flächennutzungsplan entwi-ckelt, kann an dieser Stelle auf eine nochmalige Auflistung der fachplanerischen Inhalte verzichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Schutzgebiete nach dem Bayerischen Na-turschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Projektbedingte negative Auswirkungen auf solche Gebiete sind demnach nicht zu erwarten.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswir-kungen

Nachfolgend erfolgt die Bestandsaufnahme sowie Beurteilung der Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen des geplanten Projektes erkannt werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswir-kungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Vorha-bensgebiet gewählt.

Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

2.1 Klima und Lufthygiene

2.1.1 Bestand

Hauptwindrichtung im Gemeindegebiet von Obermeitingen ist West bis Süd-West, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7°C, die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 850 mm/Jahr.

Da der weit überwiegende Teil des Geltungsbereiches einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen wird, sind diese Bereiche als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen.

Bezüglich der lufthygienischen Situation sind Schadstoffbelastungen durch lokale Emittenten (Industrie- und Gewerbebetriebe) oder auch Verkehrsemissionen nicht bekannt, auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind jedoch Geruchsbelästigungen nicht auszuschließen. Zusammenfassend betrachtet kommt dem Geltungsbereich nur eine „geringe“ Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes „Klima und Lufthygiene“ zu.

2.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch keine planungsrelevante Intensität.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Ausweisung der Fläche als Wohngebiet wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht nennenswert aus, da mit der Wohnbebauung (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten werden. Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche zwar ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wesentliche negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten. Die Zufuhr von Frischluft in die Siedlungsgebiete ist auch weiterhin möglich. Zusammenfassend betrachtet liegen nur „geringe“ projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene vor.

2.2 Lärm

2.2.1 Bestand

Hinsichtlich Lärm weist der Geltungsbereich nur eine relativ geringe Vorbelastung auf. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen liegen nur in relativ geringem Umfang durch die Verkehrserschließung der angrenzenden Wohnbebauung vor. Die etwa 1,5 Kilometer östlich des Projektgebietes verlaufende B 17 ist jedoch aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens in diesem Zusammenhang ebenfalls zu erwähnen. Allerdings ist u. a. aufgrund der vorherrschenden Hauptwindrichtung (West bis Süd-West) nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

2.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Projektgebiets kann es zu Beeinträchtigungen durch Baulärm kommen, die aber nur vorübergehenden Charakter besitzen. Insgesamt ist die Intensität dieser Auswirkungen als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Nutzung des Gebietes als Wohnbaufläche verbundenen Lärmemissionen (anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen) beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das projektbedingt verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Gartengeräte, Freizeitlärm etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch sicherlich nicht als erheblich zu bezeichnen.

Insgesamt sind mit der geplanten Nutzung des Geltungsbereiches als Wohnbaufläche nur sehr „geringe“ Beeinträchtigungen durch Lärmemissionen zu erwarten.

2.3 Boden und Geomorphologie

2.3.1 Bestand

Aus geologischer und bodenkundlicher Sicht sind die Verhältnisse im Projektgebiet folgendermaßen zu beschreiben (Datengrundlage: Geofachdatenatlas unter www.bis-bayern.de sowie Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan):

Den geologischen Untergrund des Geltungsbereiches bilden würmeiszeitliche Niederter-rassenschotter. Entsprechend den Aussagen des Flächennutzungsplans mit integriertem

Landschaftsplan der Gemeinde Obermeitingen sowie der Konzeptbodenkarte im Maßstab 1:25.000 (www.bis.bayern.de) ist der Boden im Geltungsbereich als Pararendzina anzusprechen. Diese für die postglazialen Terrassen des Lechtals typischen flachgründigen, lehmigen Schotterböden sind an der Oberfläche schwach kiesig, sandig-tonig oder tonig-lehmig ausgebildet und von sandigen, schwach schluffigen Kiesen unterlagert.

Hinsichtlich ihrer Speicher- und Reglerfunktion sind die Böden demnach von „geringer bis mittlerer“ Bedeutung.

Entsprechend den Aussagen der Bodengütekarte von Bayern, Kartenblatt Nr. 29 Augsburg – Süd, Maßstab 1:100.000 weisen die Böden im Geltungsbereich Ertragsmesszahlen zwischen 30 und 39 auf.

Gemäß der Einteilung der Bodengütekarte ist die Ertragsfunktion der Böden damit als „schlecht“ zu bezeichnen. In einem regionalisierten Bewertungsrahmen (Bayerisches Geologisches Landesamt und LfU Bayern, 2003; „Das Schutzgut Boden in der Planung“) ist diesbezüglich allerdings auch eine „mittlere“ Bewertung vertretbar. Dies erscheint u. a. auch deswegen sinnvoll, da angrenzende Flächen außerhalb des Geltungsbereiches ackerbaulich genutzt werden und hier sicherlich ähnlich Bodenverhältnisse vorherrschen.

Grundsätzlich besitzen die überwiegend flachgründigen Schotterböden des Projektgebietes aufgrund der besonderen Standortbedingungen zwar ein relativ hohes Standortpotenzial bezüglich ihrer Lebensraumfunktion (insbesondere als Standort für Trocken- und Magerbiotope). Im vorliegenden Fall werden die betroffenen Flächen jedoch (trotzt der nur mäßigen Ertragsfunktion) einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen, so dass die Lebensraumfunktion der betroffenen Böden maximal als „mittel“ zu bewerten ist.

2.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung und Verdichtung zu nennen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertragsfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dies gilt jedoch nur für die überbauten / versiegelten und teilweise auch für die verdichteten Flächenanteile. Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Gel-

tungsbereiches sind die Auswirkungen auf den von Überbauung / Versiegelung betroffenen Flächenanteilen als gering bis mittel zu bewerten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (GRZ = 0,35).

Außerdem wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen wie Rasengittersteinen, Rasenpflaster etc. für Stellplätze und Zufahrten, vgl. Punkt 2.9 der Satzung). Es sind keine nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Böden z.B. durch den Eintrag von Schadstoffen zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet sind die Auswirkungen des geplanten Projektes auf das Schutzgut Boden damit als „gering“ bis „mittel“ einzustufen.

2.4 Grundwasser

2.4.1 Bestand

Das Grundwasser im Projektgebiet steht in ca. 10 m Tiefe an. Grundsätzlich sind die hydrologischen Verhältnisse durch die mächtigen grundwasserleitenden Schotter der Niederterrasse geprägt. Das Grundwasser fließt in nordöstlicher Richtung auf den Lech zu.

Konkrete Aussagen über die Qualität des Grundwassers sind mangels entsprechender Informationen nicht möglich. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schad- oder Nährstoffwerte bzw. hygienische Probleme sind jedoch nicht zu erwarten.

2.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht vollständig auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die Ausbildung von Kellergeschossen anzuführen. Durch die Versickerungspflicht von Regenwasser wird dies jedoch minimiert. Beide Wirkungspfade sind aufgrund des relativ großen Grundwasserflurabstandes aber nicht als erheblich einzustufen. Außerdem wird durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung die Gefahr von Nährstoffeinträgen in das Grundwasser reduziert.

Zusammenfassend betrachtet sind demnach nur „geringe“ projektbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser zu erwarten.

2.5 Oberflächen- und Niederschlagswasser

Da innerhalb des Projektgebietes keine Oberflächengewässer vorhanden sind, ist sowohl die Beschreibung der Bestands- als auch die Wirkungssituation obsolet. Auch sind entsprechend den Angaben des „Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (veröffentlicht durch das Bayerische Landesamt für Wasserwirtschaft im Internet unter <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/>) keine innerhalb der Änderungsbereiche gelegenen Flächen als „Überschwemmungsgebiete“ bzw. „wassersensible Bereiche“ anzusehen.

Das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken kommt vollständig zur Versickerung (vgl. „Punkt 2.9 der Satzung“). Negative Auswirkungen ergeben sich demnach durch das Projekt auf das Schutzgut „Oberflächen- und Niederschlagswasser“ nicht.

2.6 Flora und Fauna

2.6.1 Bestand

Wie bereits in Kap. 1.1.1 beschrieben, wird der gesamte Bereich, inklusive der angrenzenden Flächen, einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen und ist demnach aus naturschutzfachlicher Sicht von eher untergeordneter Bedeutung.

In der amtlichen Biotopkartierung Bayern erfasste Flächen oder auch nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz, dem Bundesnaturschutzgesetz oder gar europäischem Recht (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) geschützte Flächen liegen im Geltungsbereich nicht vor. Im ABSP für den Landkreis Landsberg am Lech werden für das Projektgebiet ebenfalls keine Aussagen getroffen.

2.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Als unmittelbarste baubedingte Auswirkung des geplanten Projektes sind die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Vegetationsbestände innerhalb des Projektgebietes zu nennen. Die Inanspruchnahme der Lebensräume mit geringer Wertigkeit (Ackerland) ist als Eingriff mit geringer Beeinträchtigungsintensität zu bewerten ist,

Darüber hinaus kann es während der Bauarbeiten grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume durch das Abschieben des Oberbodens sowie den zusätzlichen Baustellenverkehr kommen (temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen). Davon betroffen sind jedoch ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen von geringer ökologischer Wertigkeit, so dass diese Beeinträchtigungen als gering einzustufen sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf angrenzende Habitatstrukturen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen (aus der Wohnbebauung oder auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen) sind als geringfügige Beeinträchtigung anzusehen.

In diesem Zusammenhang ist außerdem zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie der grünordnerischen Festsetzungen künftig vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen werden.

Zusammenfassend betrachtet sind mit dem geplanten Projekt „geringe“ Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

2.7 Landschaftsbild

2.7.1 Bestand

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon ob diese natürlichen Ursprungs sind oder – im Laufe der Zeit – von Menschenhand geschaffen wurden (Kulturlandschaft).

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird in erster Linie durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die angrenzende Bebauung geprägt. Wesentliche landschaftsbildprägende Elemente (große Einzelbäume, topographische Besonderheiten, naturnahe Biotopflächen, Wälder und Feldgehölze) liegen nicht vor.

Demnach kommt dem Projektgebiet im Hinblick auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ nur eine „geringe“ Bedeutung zu.

2.7.2 Auswirkungen

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie die grünordnerischen Maßnahmen (z. B. Maßnahmen zur Randeingrünung und Pflanzgebote etc.) von besonderer Bedeutung (vgl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Kap. 4.1 sowie Kap. 1.26 – 1.29 der Satzung).

Baubedingte Auswirkungen

Die geplante Bebauung des Geltungsbereichs wirkt sich nicht nennenswert auf das Landschaftsbild im Süden von Obermeitingen aus, da ausschließlich Bereiche mit geringer Bestandsbewertung betroffen sind. Zwar ist im Zuge der Bebauung des Gebietes mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit beschränkt. Ebenfalls zeitlich bedingt ist die momentan noch etwas abgesetzte randliche Lage des Baugebietes. Dies resultiert aus der momentanen Verfügbarkeit der Grundstücke. Wie im Flächennutzungsplan dargestellt, ist es jedoch beabsichtigt die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche einer Bebauung zuzuführen. Damit wäre die komplette Integration des jetzigen Baugebietes in die Bebauung wieder gegeben.

Die baubedingte Eingriffsintensität im Hinblick auf das Landschaftsbild ist demnach relativ „gering“.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Schaffung von Blickbezügen zu den neuen Baukörpern. Auch in diesem Zusammenhang ist auf die positiven Auswirkungen der grünordnerischen Maßnahmen sowie der sonstigen Festsetzungen hinzuweisen (vgl. u. a. Punkt 1.22 „Einfriedungen“, Punkt 1.28 „Ortsrandeingrünung“ und Punkt 1.29 „Bepflanzungen“ der Satzung des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfes). Mit Umsetzung dieser Vorgaben werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert bzw. entstehen neue, naturnahe Landschaftsbildelemente, so dass eine gute Einbindung des geplanten Baugebietes in das Landschaftsbild sichergestellt wird. Die zu erwartenden betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlärmung sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität zu vernachlässigen.

Zusammenfassend betrachtet sind mit dem geplanten Projekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild nur „geringe“ Auswirkungen verbunden.

2.8 Erholungseignung

2.8.1 Bestand

Der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich ist bezüglich der Erholungseignung tendenziell eher von geringer Bedeutung (Fehlen von Erholungsinfrastruktur, geringe Bedeutung für das Landschaftsbild etc.). Wobei nicht auszuschließen ist, dass aus dem umgebenden bebauten Bereich, Spaziergänger das vorhandene Wegenetz nutzen und im näheren Umfeld des geplanten Baugebietes den siedlungsnahen Freiraum dementsprechend nutzen.

2.8.2 Auswirkungen

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Projektgebiet liegt zwar in unmittelbarer Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung und damit innerhalb des siedlungsnahen Freiraums (der bevorzugt für die Naherholung herangezogen wird), allerdings sind vom geplanten Projekt weder besondere Infrastruktureinrichtungen für die Erholung betroffen, noch kommt es zu Unterbrechungen bestehender Wegebeziehungen. Mit der Inanspruchnahme des überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Projektgebietes sind demnach nur „geringe“ Auswirkungen auf die Erholungseignung verbunden.

2.9 Kultur- und Sachgüter

2.9.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen weder Baudenkmäler noch Sachgüter vor (landwirtschaftliche Nutzflächen sind in diesem Zusammenhang nicht als Sachgut anzusehen).

2.9.2 Auswirkungen

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Wie unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ des Bebauungsplan-Entwurfes (Punkt 3.9 der Satzung) weiterhin zu entnehmen ist, dürfen keine Erdingriffe ohne Hinzuziehung des Landesamtes für Denkmalpflege durchgeführt werden, sobald Anzeichen

auftreten, die archäologische Funde erwarten lassen. Unter der Voraussetzung, dass diese fachlichen Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfes hinreichend umgesetzt werden, sind die Auswirkungen des geplanten Projektes auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als „gering“ einzustufen.

3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Projektgebiet auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Eine Nutzung als Wohnbaufläche und damit eine Bebauung entfällt in diesem Fall. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion, Lebensraumfunktion).

Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser etc.). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Zielsetzungen der Sicherstellung des Bedarfes an Wohnbauflächen nicht erfolgen könnten.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt (diese sind bereits Bestandteil der Festsetzungen, Hinweise bzw. der Begründung des Bebauungsplanes):

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden	Abtrag und Bodenversiegelung	Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasser-durchlässigen Belägen (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain Plaster etc.) im Bereich der Stellplätze und Zufahrten Der Oberboden wird im Rahmen der Erschließung gesondert abgetragen, zwischengelagert und im Bereich der öffentlichen Grünflächen (oder auf anderen geeigneten Flächen) wieder aufgetragen. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau der Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Baugrundstück (geeignete Flächen wie z. B. Sickermulden, Rigolen etc.).
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen (auf jedem Baugrundstück mindestens je angefangener 250 m ² ein heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen; auf dem öffentlichen Straßenbegleitgrün sind die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume zu pflanzen)
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (siehe Schutzgut Tiere und Pflanzen) Bei der Fassadengestaltung sind ortsfremde Materialien und Verkleidungen (Metall) nicht zulässig, erlaubt ist lediglich Putz mit hellem Anstrich sowie Wandverkleidungen/Wände aus Holz Es ist lediglich die Pflanzung von heimischen Obstbäumen und Sträuchern erlaubt.
Kultur- und Sachgüter	kulturhistorische Bedeutung	Bei archäologischen Funden wird auf die geltenden Bestimmungen (Baustopp bei Funden) hingewiesen.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren (vgl. Punkt 5.5 der Begründung, „Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung“). Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse nochmals zusammenfassend dargestellt:

Die für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt 18.612 m² (Plangebiet abzüglich festgesetzter Grünflächen und geschotterter Wege). Beim Projektgebiet handelt es sich um ein „Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,2 zur Anwendung kommt. Demnach ergibt sich für das gegenständliche Projekt ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.722 m². Dieser Bedarf wird durch die Umgestaltung und Aufwertung der Fläche mit der Flurnummer 1050/28 (Gemarkung Obermeitingen) vollständig abgedeckt. Die restliche Fläche von 2264 m² soll dem Ökokonto der Gemeinde Obermeitingen gutgeschrieben werden.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht und auch ausgewiesen. Im Rahmen der Bebauungsplanung wären dagegen vielmehr andere städtebauliche Ansätze aufzuzeigen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund folgender Tatsachen jedoch nur ein sehr eingeschränkter Spielraum für solche alternativen Planungsmöglichkeiten gegeben:

- Die Erschließung muss zwingend von der Hurlacher Straße her erfolgen. Diese soll parallel zu den nördlichen Erschließungsstraßen verlaufen.
- Die weitere Erschließung der einzelnen Baugrundstücke sollte über Stichstraßen erfolgen.
- Die Flächengröße der einzelnen Bauquartiere sollte sich an den in der Nachbarschaft vorliegenden Verhältnissen orientieren (ca. zwischen 500 und 600 m²).

Da die wesentlichen Rahmenbedingungen (Anzahl der Bauquartiere, grundsätzliche Erschließung) dadurch weitestgehend festgelegt waren, ergaben sich kaum alternative Pla-

nungsmöglichkeiten. In jedem Fall bestehen hinsichtlich deren Umweltwirkung nur sehr geringfügige Unterschiede.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den Angaben des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Obermeitingen, dem Arten- und Biotopschutzprogramm Landsberg am Lech, Angaben der Fachbehörden sowie den Einschätzungen des Gutachters. Darüber hinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor und werden zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht als erforderlich angesehen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Beim gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Da sich Maßnahmen zur Überwachung jedoch grundsätzlich auf solche Auswirkungen beziehen müssen, kann im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden.

Allerdings wäre gegebenenfalls eine Überprüfung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahme sinnvoll. Der Zeitpunkt für die Durchführung dieses Monitorings könnte vier Jahre nach Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes bzw. der Ausgleichsmaßnahme erfolgen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Obermeitingen plant im südöstlichen Gemeindegebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplans „Süd III“. Zielsetzung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im diesem Bereich. Dadurch soll das Baurecht für die Bebauung des Gebietes geschaffen werden.

Das Projektgebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha, und liegt im Südosten der Gemeinde auf den Flur-Nr. 450 (z. T.), 458, 392 (z. T.) und grenzt an das nordwestlich gelegene Baugebiet an.

Das weitgehend ebene Projektgebiet wird von Westen hin zur Hurlacher Straße erschlossen. Der gesamte Bereich des Projektgebietes wird einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen (Ackerland)). Gehölze sind auf dem Gelände nicht vorhanden. Auch die südlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen.

Von der Planung sind demnach keine wertvollen Lebensräume betroffen. Bei den meisten Schutzgütern liegen nur geringfügige projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor. Geringe bis mittlere Beeinträchtigungsintensitäten ergeben sich für die Schutzgüter Boden. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sehen insbesondere diverse grünordnerischen Maßnahmen und die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten vor.

Nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten – unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen.

Tabelle 2: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering
Boden	gering bis mittel	gering bis mittel	gering bis mittel
Grundwasser	gering	gering	gering
Oberflächengewässer (inkl. Retentionsraum)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Fauna und Flora	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Mensch / Erholung	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt 18.612 m². Beim Projektgebiet handelt es sich um ein „Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,2 zur Anwendung kommt. Demnach ergibt sich für das gegenständliche Projekt ein Ausgleichsflächenbedarf von 3722 m². Dieser wird durch eine Teilfläche der Flurnummer 1050/28 (Gemarkung Obermeitingen) vollständig abgedeckt.

Gegebenenfalls kann eine Überprüfung der Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahme sinnvoll werden. Der Zeitpunkt für die Durchführung dieses Monitorings könnte vier Jahre nach Umsetzung des grünordnerischen Konzeptes bzw. der Ausgleichsmaßnahme erfolgen.