

Gemeinde Obermeitingen

Umweltbericht zum Bebauungsplan und Grünordnungsplan „Süd IV“



Auftraggeber : **Gemeinde Obermeitingen**

Hauptstraße 23
86836 Obermeitingen

vertreten durch:

Herrn 1. Bgm. Clemens Weihmayer

Auftragnehmer : **LARS consult**
und Verfasser : **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

Gegenstand : **Umweltbericht zum Bebauungsplan „Süd IV“**

Ort, Datum : Memmingen, 09.01.2012

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 IV“. 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. 1,7 ha und liegt im Südosten der Gemeinde auf den Flur-Nr. 456/1, 456/2 und 457 und teilweise auf der Fl. Nr. 450. Südlich grenzt das Baugebiet „Süd III“ an. Der entsprechende Bebauungsplan wurde im Jahr 2008 genehmigt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist als Erweiterung des Baugebietes Süd III zu verstehen. Langfristig ist auch die bauliche Erschließung für den Bereich nördlich des Bebauungsplanes IV vorgesehen um städtebaulich an den Ortskern von Obermeitingen anzuschließen.

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

Das weitgehend ebene Projektgebiet wird von Westen über die Südstraße erschlossen die über die Rottenbacher Straße zur Hurlacher Straße führt, die eine Verbindung ins überörtliche Straßennetz darstellt.

Das gesamte Projektgebiet wird einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen (Fl. Nr. 457: Acker, Fl.Nr. 456/2 und 456/1 intensives Grünland). Gehölze sind auf dem ca. 1,7 ha großen Gelände nicht vorhanden.

Auch die nördlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wie bereits oben erwähnt, ist diese Fläche im Flächennutzungsplan als Bauerwartungsland für Wohnen ausgewiesen.

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 Landesentwicklungsprogramms Bayern, des Regionalplans München, des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Landsberg am Lech sowie des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Obermeitingen berücksichtigt. Entsprechend den Zielen des Regionalplans wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

Der gesamte Geltungsbereich ist im Flächennutzungsplan mit integriertem 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 entwickelt, kann an dieser Stelle auf eine nochmalige Auflistung der fachplanerischen Inhalte verzichtet werden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen weder Schutzgebiete nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (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 Umweltauswirkungen

Die nachfolgende Bestandsaufnahme sowie Beurteilung der Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wur-

de der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen des geplanten Projektes erkannt werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Vorhabensgebiet 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. Gegeben durch die ebene Topographie hat der Bereich aber keine wichtige Funktion für thermisch bedingte Luftaustauschströme.

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 des Lärms weist der Geltungsbereich nur eine 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):

Entsprechend der Bodenkarte im Maßstab 1:200.000 sind die Böden im Geltungsbereich als Parabraunerde bzw. Braunerde über carbonatreichem, würmzeitlichen Schotter 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 59 auf.

Gemäß der Einteilung der Bodengütekarte ist die Ertragsfunktion der Böden damit als „schlecht“ bis „mittel“ zu bezeichnen. In einem regionalisierten Bewertungsrahmen (Bayrisches 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 Flächen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereiches ackerbaulich genutzt werden und hier sicherlich ähnliche 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. Insgesamt sind diese Auswirkungen als „mittel“ zu bewerten, wenn der Oberboden sachgerecht gelagert und wiederverwendet wird.

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 Geltungsbereiches 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 bis höchstens mittel einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine mögliche Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse (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 zudem 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 Auswirkungssituation 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. „wasser-sensible Bereiche“ anzusehen.

Das anfallende Oberflächenwasser 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. Das nahestgelegene amtlich kartierte Biotop liegt in etwa 600 m Entfernung. Schutzgebiete kommen erst wieder in ca. 3 km Entfernung 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 innerhalb des nördlichen Teilbereiches des Projektgebietes (Fl.Nr 456/1 und 456/2) sind die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Grünlandvegetationsbestände zu nennen. Im südlichen Teilbereich (Fl.Nr. 457) ist der Eingriff mit einer geringeren Beeinträchtigungsintensität zu

bewerten da das Ackerland als Lebensraum eine geringere Wertigkeit besitzt als das Grünland.

Darüber hinaus kann es während der Bauarbeiten grundsätzlich durch das Abschieben des Oberbodens sowie den zusätzlichen Baustellenverkehr kommen (temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen) zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume kommen. 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 die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die grünordnerischen Maßnahmen (z. B. Maßnahmen zur Randeingrünung und Pflanzgebote etc.) von besonderer Bedeutung (vgl. 1.24 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. 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. 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.

Eine positiv zu wertende anlagebedingte Auswirkung ist die bessere städtebauliche Anbindung des Baugebietes „Süd III“ an den Ortskern. Aktuell wird dieses Baugebiet noch durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche von rund 4,7 ha vom kompakten Ortskern getrennt. Wie bereits erwähnt ist dieser gesamte Bereich im Flächennutzungsplan als Bauwartungsland ausgeschrieben. Die Realisierung des Baugebietes „Süd IV“ ist ein erster

Schritt um mittel- bis langfristig dieses Baugebiet baulich bis an den Ortskern auszuweiten.

Die zu erwartenden anlagebedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlärmung sind aufgrund der sehr gering anfallenden Lärmemissionen durch Wohnnutzung zu vernachlässigen.

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

2.8 Erholungseignung

2.8.1 Bestand

Der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich ist bezüglich der Erholungseignung von geringer Bedeutung (Fehlen von Erholungsinfrastruktur, geringe Bedeutung für das Landschaftsbild, von Bebauung umgebene Insellage etc.).

2.8.2 Auswirkungen

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Vom geplanten Projekt werden 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 gemäß dem Kartendienst des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege „Bayern Viewer – Denkmal. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind in diesem Zusammenhang nicht als Sachgut anzusehen.

2.9.2 Auswirkungen

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Wie unter „Ergänzende Hinweise“ des Bebauungsplan-Entwurfes weiterhin zu entnehmen ist, dürfen keine Erdeingriffe 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 höchstens als „gering“ einzustufen falls Bodendenkmäler zu Tage treten sollten. Andernfalls ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

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. Dies würde bedeuten, dass die Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion, Lebensraumfunktion) erhalten keinerlei Beeinträchtigung erfahren würden.

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 ebenso wenig wie die bauliche Anbindung des Baugebietes „Süd III“ an den Ortskern.

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
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
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	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)
Land-schaftsbild	Fernwirkung	Einbindung des Baugebietes in die offene Landschaft durch den Aufbau einer Ortsrandeingrünung von ca. 5 m im östlichen Randerbereich der zukünftigen Bebauung. 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. Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse nochmals zusammenfassend dargestellt:

Die für den Ausgleich relevante Eingriffsfläche beträgt 16.700 m² (Plangebiet abzüglich Ortsrandeingrünung und bestehender westlicher Erschließungsstraße). Beim Projektgebiet handelt es sich um ein „Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, unter Berücksichtigung der Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet kommt ein Kompensationsfaktor von 0,2 zur Anwendung. Demnach ergibt sich für das gegenständliche Projekt ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.340 m². Der Ausgleich wird auf drei externen Ausgleichsflächen erbracht.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Wohnen untersucht und auch ausgewiesen. Da der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde entspricht die Standortwahl bereits einer bevorzugten Planungsvariante. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind als Planungsalternativen vielmehr andere städtebauliche Ansätze aufzuzeigen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund folgender Tatsachen jedoch nur ein sehr eingeschränkter Spielraum für solche alternativen Planungsmöglichkeiten gegeben:

- Als Erweiterung des Baugebietes Süd III muss sich die Erschließung des geplanten Baugebietes IV am Bestand der bestehenden Straßen orientieren
- Die Flächengröße der einzelnen Bauquartiere sollte sich an den in der Nachbarschaft vorliegenden Verhältnissen orientieren (ca. zwischen 500 und 700 m²).

Da die wesentlichen städtebaulichen Rahmenbedingungen (Anzahl der Bauquartiere, grundsätzliche Erschließung) dadurch weitestgehend festgelegt waren, ergaben sich

kaum alternative Planungsmöglichkeiten. 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, Angaben des Umweltberichtes, der im Rahmen des Bebauungsplanes Süd III erstellt wurde 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.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Obermeitingen plant im südöstlichen Gemeindegebiet zur Deckung des Bedarfs an Wohnbauflächen die Aufstellung des Bebauungsplans „Süd IV“. 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. 1,7 ha, und liegt im Südosten der Gemeinde. Südlich grenzt das Baugebiet „Süd III“ an. Der entsprechende Bebauungsplan wurde im Jahr 2008 genehmigt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist als Erweiterung des Baugebietes Süd III zu verstehen. Langfristig ist auch die bauliche Erschließung für den Bereich nördlich des Bebauungsplanes IV vorgesehen um städtebaulich an den Ortskern von Obermeitingen anzuschließen.

Das gesamte Projektgebiet wird einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (überwiegend Acker) unterzogen. Gehölze sind auf dem ca. 1,7 ha großen Gelände nicht vorhanden.

Von der Planung sind demnach keine wertvollen Lebensräume betroffen. Bei den meisten Schutzgütern liegen nur geringfügige projektbedingte Auswirkungen auf die Umwelt vor. Mittlere Beeinträchtigungsintensitäten ergeben sich bau- und anlagebedingt für das Schutzgut Boden sowie baubedingt für das Schutzgut Grundwasser. Die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sehen deshalb grünordnerische Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor; einen gesonderten Abtrag, Zwischenlagerung und die Wiederverwendung von Oberboden sowie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze und Zufahrten und eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken.

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: Zusammenfassende Übersicht der Schwere der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter bei Durchführung des Projektes

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	gering	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering	gering
Boden	mittel	mittel	mittel
Grundwasser	gering bis mittel	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	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

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 16.700 m². Beim Projektgebiet handelt es sich um ein „Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet festgesetzten Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen kommt ein Kompensationsfaktor von 0,2 zur Anwendung. Demnach ergibt sich für das gegenständliche Projekt ein Ausgleichsflächenbedarf von 3.340 m². Der Ausgleichsflächenbedarf wird drei externen Ausgleichsflächen zugeordnet, die der Begründung entnommen werden können. Vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde gilt der Eingriff damit als ausgeglichen.