

# **GEMEINDE RIED**



## **BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "AM BUCHENWEG"**

**Nr. 22**

## **UMWELTBERICHT**

Augsburg/Ried, den 30.07.2013

## **Inhaltsverzeichnis**

1 Einleitung	2
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	2
1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	2
2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	3
3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	3
3.1 Schutzgut Boden	3
3.2 Schutzgut Wasser	3
3.3 Schutzgut Klima/ Luft	4
3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	4
3.5 Schutzgut Landschaft	5
3.6 Schutzgut Mensch	5
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	6
4 Nullvariante/ Alternative Planungsmöglichkeiten	6
5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	6
6 Kompensationsmaßnahmen	7
6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung	7
6.2 Kompensationskonzept	8
7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	8
8 Allgemein verständliche Zusammenfassung	9

## **1 Einleitung**

Der Gemeinderat von Ried hat am \_\_.\_\_.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan Nr. 22 "Am Buchenweg" beschlossen.

Nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune dem Entwurf eines neuen Bauleitplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Plans auch - als gesonderten Teil - einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die durch die (strategische) Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt.

### **1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Nr. 22 "Am Buchenweg" soll die aktuelle Nachfrage der Gemeinde Ried an erschwinglichen Baugrundstücken decken. Hierfür wurde mit den Grundstücken Fl.Nr. 962, 963 und 911 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Ried ein Standort ausgewählt, der im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und nördlich an bestehende Wohnbebauung vergleichbarer Struktur anschließt.

Die Fläche ist dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen.

Es werden rund 19.982m<sup>2</sup> als Allgemeines Wohngebiet festgelegt (Fläche brutto, incl. Verkehrs- und Grünflächen). Das Areal wird gegenwärtig als Acker genutzt und weist keine Binnenstrukturen auf. Es grenzt nach Westen, Norden und Osten an die freie Landschaft mit intensiv genutzten Ackerflächen und nach Süden an bestehende Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,34.

Durch den integrierten Grünordnungsplan soll eine angemessene Durchgrünung und Eingrünung im Anschluß an die freie Landschaft erreicht werden.

### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Es sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen zu beachten, so das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzgebung, die Wassergesetze und die Immissionsschutzgesetzgebung mit den entsprechenden Verordnungen. Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (DSchG) herangezogen. Weiterhin sind die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebungen zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor.

Der Geltungsbereich ist im gültigen FNP als Wohnfläche ausgewiesen, der B-Plan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

## **2 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen nach Schutzgütern erfolgt verbal argumentativ; dabei werden vier Erheblichkeitsstufen der negativen Umweltauswirkungen unterschieden (keine, gering, mittel, hoch).

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs orientiert sich am Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung" (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

Der Grundwasserstand im Areal ist nicht bekannt. Weitere technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

## **3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

### **3.1 Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung**

Im Baugebiet herrscht Braunerde aus Lößlehm des mittleren Löß-Faziesbereichs vor.

Die Durchlässigkeit der Böden ist mittel bis gering, das Filtervermögen mittel, die Sorptionskapazität hoch; die Stoffrückhaltung fällt entsprechend recht gut aus. Die Erosionsanfälligkeit ist hoch bis sehr hoch.

#### **Auswirkungen**

Ein Eingriff wie der geplante Bau von Gebäuden und erschließender Infrastruktur bewirkt naturgemäß eine Beeinträchtigung des bestehenden gewachsenen und belebten Bodenprofils, baubedingt durch mechanische Eingriffe bei der Bautätigkeit, betriebsbedingt durch die Fundamentierung der Häuser und durch Versiegelung des Bodens.

Diese grundsätzliche Problematik ist nicht zu vermeiden, der Mensch lebt von der Nutzung seiner Umwelt, und in unserer hochtechnisierten Gesellschaft heißt das auch von entsprechender Gebäudeinfrastruktur.

Die unvermeidlichen Beschädigungen des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen, durch eine entsprechende Grünordnungsplanung und ein Kompensationskonzept auszugleichen.

Wegen der durchaus guten Stoffrückhaltung des Bodens besteht nur eine geringe die Gefahr eines Eintrages wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser; dennoch ist allgemein und besonders während der Bauphase auf sorgfältigen Umgang mit entsprechenden Stoffen zu achten.

#### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die Beeinträchtigung des gewachsenen Bodenprofils durch Modellierung und Überbauung ist als Umweltauswirkung von mittlerer Erheblichkeit anzusehen. Wegen der guten Stoffrückhaltung des Bodens ist das Risiko des Eintrags wassergefährdender Substanzen in das Grundwasser als gering zu bewerten.

### **3.2 Schutzgut Wasser**

#### **Beschreibung Grundwasser**

Ein konkreter Grundwasserstand im Planungsgebiet selbst ist nicht bekannt.

### **Beschreibung Oberflächenwasser**

Das Areal liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet noch im wassersensiblen Bereich. Etwa 500m östlich und einige Meter tiefer verläuft ein Graben, der aber durch die St 2378 vom Planungsgebiet abgeschirmt ist. Weitere Oberflächengewässer sind nicht betroffen, allerdings besteht für das Plangebiet eine gewisse Gefährdung durch wild abfließendes Hangwasser von den nördlich anschließenden Äckern her.

### **Auswirkungen**

Negative Auswirkungen der Planung auf Oberflächengewässer können lagebedingt und wegen der recht großen räumlichen Distanz ausgeschlossen werden.

Das bodenbedingt eher geringe Risiko von Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch Agrochemikalien und Düngemittel wird durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung ausgeschlossen; dafür ist ein gewisses Risiko des Austritts grundwassergefährdender Substanzen im Zusammenhang mit Maschineneinsatz während des Baus und der Nutzung der Gebäude nicht auszuschließen. Die Versiegelung durch die Gebäude und Erschließungsflächen vermindert in geringem Umfang die Grundwasserneubildung und erhöht den Oberflächenabfluß.

Auf das möglicherweise wild abfließende Hangwasser wird durch eine Mulden-/ Dammlösung nördlich der Bauflächen reagiert.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind als gering einzustufen.

## **3.3 Schutzgut Klima/ Luft**

### **Beschreibung**

Die Fläche hat auf Grund ihrer Siedlungsnähe und wegen des nach Süden zur bestehenden Siedlung abfallenden Geländes eine kleinklimatische Funktion im Bereich Kalt- und Frischluftentstehung, wobei die Ackernutzung bei längeren Phasen ohne Bodenbedeckung sich mindernd auswirkt.

Im Übrigen weist die südlich anschließende Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern selbst einen relativ hohen Anteil an Grünflächen auf, kann also durchaus eine gewisse Selbstversorgung mit Frischluft leisten. Die Fläche ist lokalklimatisch von mittlerer Bedeutung.

### **Auswirkungen**

Durch die Gebäude und Erschließungsflächen werden Kaltluftneubildung und klimatische Ausgleichsfunktion beeinträchtigt. Die vorgesehene Ein- und Durchgrünung und die Minimierung befestigter Flächen mildern diesen Effekt ab; im übrigen ist das Areal für klimatische Effekte recht klein dimensioniert.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Die negativen Umweltauswirkungen sind als mittel bis gering einzustufen.

## **3.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

### **Beschreibung**

Das Planungsgebiet wird gegenwärtig als Intensivacker genutzt und weist keine bez. Tieren, Pflanzen und biologischer Vielfalt bedeutsamen Strukturen auf.

Etwa 450m nordwestlich befindet sich das kartierte Biotop 7732-0016 mit den Teilflächen 3 und 4 (Heckenstrukturen), weitere 220m östlich davon das kartierte Biotop 7732-1078 (ein Landschilfröhricht) und 350m östlich das kartierte Biotop 7732-1088 (ein Graben mit Kleinröhricht), alle im ABSP als lokal bedeutsam eingestuft. Im ABSP ist etwa 350m südöstlich des Planungsgebietes in der Ahornstraße eine Wochenstube von *Eptesicus serotinus*, der Breitflügelfledermaus, von überregionaler Bedeutung eingetragen.

### **Auswirkungen**

Geringstwertige Biotopflächen gehen verloren, die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen werden dies aber im Vergleich zur bestehenden intensiven Ackernutzung zumindest deutlich minimieren, wenn nicht ausgleichen. Die kartierten Biotope werden nicht beeinflusst.

Was die Fledermauswochenstube angeht, so befindet sie sich im Inneren der Ortslage und dürfte durch die vorgesehene, relativ weit entfernte Ausdehnung des besiedelten Bereiches mit der geplanten guten Ein- und Durchgrünung ebenfalls nicht negativ beeinflusst werden.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind im Vergleich zum Ist-Zustand nur geringe negative Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt zu erwarten.

## **3.5 Schutzgut Landschaft**

### **Beschreibung**

Das zukünftige Wohngebiet selbst ist landschaftsästhetisch reizfrei, Teil eines sehr strukturfreien Ackerschlagens, und schließt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Der landschaftsästhetische Wirkraum ist nach Süden durch die bestehende Bebauung, nach Westen und Norden durch das ansteigende Gelände, nach Norden noch zusätzlich durch einen kleinen Waldbereich, und nach Osten durch Gehölzstrukturen entlang der Staatsstraße 2379 deutlich begrenzt.

Das Gebiet hat eine landschaftsästhetisch geringe Empfindlichkeit.

### **Auswirkungen**

Im Bebauungsfall wird die optisch wirksame Dimension der bestehenden Bebauung nicht nennenswert erhöht. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung im Westen, Norden und Osten bindet das Areal gut in die Landschaft ein; die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden jedenfalls ausgeglichen. Die Sichtbeziehung zu einem markanten Einzelgehölz am Südwestrand des erwähnten Wäldchens wird durch die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Baugebiets aufgenommen und gesichert.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind in der Zusammenschau keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft anzunehmen.

## **3.6 Schutzgut Mensch**

### **Beschreibung**

Das Areal weist wegen seiner Strukturarmut und der schlechten Begehrbarkeit keine Erholungseignung auf.

### **Auswirkungen**

Durch die Ortsrandeingrünung wird die Erholungseignung des Gebietes eher gefördert.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Es sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

## **3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung**

Kultur- und Sachgüter sind im Planungsgebiet nicht bekannt, können aber auch nicht völlig ausgeschlossen werden

### **Auswirkungen**

Möglicherweise doch vorhandene denkmalpflegerisch relevante Funde unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax -50) unverzüglich bekannt zu machen. Wertminderungen am Grundstück können nicht geltend gemacht werden. Grabungskosten gehen zu Lasten des Verursachers.

### **Erheblichkeit der Umweltauswirkungen**

Negative Umweltauswirkungen sind nach gegenwärtigem Erkenntnisstand nicht zu erwarten.

## **3.8 Wechselwirkungen**

Sich in ihrer Auswirkung auf die Umwelt negativ verstärkende Wechselwirkungen der Planung sind gegenwärtig nicht bekannt.

## **4 Nullvariante/ Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Nichtdurchführung der Planung sind die oben genannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings müßten die örtlich benötigten Wohnbauflächen dann an anderer Stelle geschaffen werden. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden alternative Entwicklungsräume für Wohnbebauung betrachtet, man hat das hier gegenständliche Areal als Wohnbaufläche ausgewiesen, so daß auf eine erneute Alternativenprüfung verzichtet werden kann.

## **5 Vermeidungs-/ Minderungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

### **Schutzgut Boden**

Geländeveränderungen werden in der Satzung des B-Planes unter 5.2 auf das unvermeidbare Maß beschränkt, ein fachgerechtes Oberbodenmanagement ist unter 6.1a vorgeschrieben.

Zur Schonung des Bodenlebens sind Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen nur mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (Satzung 6.2).

### **Schutzgut Wasser**

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt (Satzung 6.2). Die Versickerung von Niederschlagswasser im überplanten Areal wird wo möglich vorgeschrieben (Satzung 7.). Auf die Anforderungen aus der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung -NWFreiV) und den Merkblättern DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und DWA 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" wird in den Hinweisen verwiesen.

### **Schutzgut Klima/ Luft**

Die Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes (Satzung 6.1, 6.3 bis 6.6) fördern die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Wohngebiet. Durch die unregelmäßige, lockere Anordnung der Gebäude und die insgesamt geringe Dimensionierung der Bauflächen entstehen keine von Frischluftzufuhr abgeschnittenen Bereiche.

### **Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Durch- und Eingrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind detaillierte grünordnerische Maßnahmen vorgesehen (Satzung 6), unter Verwendung standortgerechter Gehölze.

### **Schutzgut Landschaft**

Die vorgesehene Eingrünung nach Westen, Norden und Osten und die Sicherung der Sichtbeziehung zu dem markanten Einzelgehölz am Waldrand im Nordwesten tragen zur landschaftlichen Einbindung und Aufwertung bei.

### **Schutzgut Mensch**

Die Eingrünung des Wohngebietes zur freien Landschaft hin und die Ausgestaltung und Sicherung der Sichtbeziehung zu dem markanten Einzelgehölz am Waldrand im Nordwesten verbessert die Erholungseignung des Gebietes.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Falls im Zuge der Baumaßnahmen denkmalpflegerisch relevante Funde auftreten, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

## **6 Kompensationsmaßnahmen**

### **6.1 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung**

§ 15 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verlangt nach dem Verursacherprinzip, daß unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher durch geeignete Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen sind. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für eine konkrete Maßnahme kommt in Bayern der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzte Fassung" (BayStMLU 03) zur Anwendung. Dabei wird die Eingriffsfläche einer Kategorie zugeordnet und je nach Eingriffsschwere ein Kompensationsfaktor zugeteilt, mit dem die Eingriffsfläche zu multiplizieren ist. So ergibt sich der rechnerische Kompensationsbedarf.

Der Bebauungsplan hat einen Geltungsbereich von ca. 19.982m<sup>2</sup>, der zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt wird.



## Bebauungsplan Nr. 22 "Am Buchenweg" – Gemeinde Ried

- davon Bauflächen incl. öffentlichen Grünflächen, Eingrünung und Straßen/Wege auf Fl.Nr. 962, 963 und 911 (jeweils Teilflächen): 19.385m<sup>2</sup>
- Vor Bebauung ist das zu betrachtende Eingriffsgebiet (Acker) in die Kategorie I einzustufen.
- Durch die Planung wird ein mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad erreicht, so daß die geplante Nutzung in der Eingriffsschwere dem Typ B zuzuordnen ist.
- Kompensationsfaktor bei Kategorie I, Eingriff Typ B somit bei + 0,50  
 abzügl. Abschlag für Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen gem. 5- 0,10  
 abzügl. Abschlag für Einbeziehung öff. Grünflächen  
 und des bestehenden Feldweges - 0,10
- Kompensationsfaktor somit + 0,30

Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere		
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad
Kategorie I Gebiete geringer Bedeutung	Kompensationsfaktor 0,3 – 0,6:	Kompensationsfaktor 0,2 – 0,5: <b>- 19.385m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet, Faktor 0,30</b>
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung	Kompensationsfaktor 0,8 – 1,0:	Kompensationsfaktor 0,5 – 0,8:

Es ergibt sich so ein rechnerischer Kompensationsbedarf von  $19.385\text{m}^2 \times 0,30 = 5.816\text{m}^2$ .

### 6.2 Kompensationskonzept

Von den berechneten  $5.816\text{m}^2$  Kompensationsbedarf werden  $1.451\text{m}^2$  durch Ausbuchung aus dem Gemeindlichen Ökokonto Fl.Nr. 506, Gemarkung Sirchenried geleistet. Da die Fläche erst in 2013 realisiert wurde, kann keine Verzinsung ange-rechnet werden.

Die verbleibenden  $4.365\text{m}^2$  Kompensationsbedarf werden durch Anlage einer Streuobstwiese in dieser Größe auf dem bisher als Intensivgrünland genutzten Grundstück Fl.Nr. 1002 Gemarkung Zillenbergr geleistet. Die Fläche befindet sich im südlichen Anschluß an eine bestehende Ausgleichsfläche, einer lockeren Heckenpflanzung südlich eines als Biotop kartierten Grabens (Biotop Nr. 1132-1113).

### 7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Bebauungsgebiet ist bezüglich negativer Umweltauswirkungen zu beobachten, spezielle Monitoringmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

### 8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das als Wohngebiet ausgewiesene Baugebiet, das den örtlichen Bedarf an Wohnbauflächen decken soll, wurde ein im Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet ausgewiesener Acker gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. U.a. durch Durch- und Eingrünung, Niederschlagswasserversickerung und die wasserdurchlässigen Ausbildung von Stellplätzen und Zufahrten werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle faßt die Ergebnisse der Umwelterheblichkeit zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel (2)
Wasser	gering (1)
Klima/ Luft	mittel (2) bis gering (1)
Tiere und Pflanzen, biol. Vielfalt	gering (1)
Landschaft	keine (0)
Mensch	keine (0)
Kultur- und Sachgüter	keine (0)

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 5.816m<sup>2</sup>, der mit einer Flächenausbuchung aus dem gemeindlichen Ökokonto und noch der Neuanlage einer Streuobstwiese in der Gemarkung Zillenberg umgesetzt wird.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Bebauungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen vor.