
GEMEINDE LANGWEID AM LECH



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN

„Oberfeld Süd“

(Flurnummer 119 und Teilfläche Foretstraße)

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Fassung vom 23.11.2021

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 20094
Bearbeitung: MS

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Beschreibung des Planbereiches	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Planungskonzept	6
5. Begründung der wesentlichen Festsetzungen	9
6. Ver- und Entsorgung	12
7. Energie.....	13
D) UMWELTBERICHT	14
1. Grundlagen	14
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	15
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	22
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	23
6. Monitoring.....	23
7. Beschreibung der Methodik	24
8. Zusammenfassung.....	24

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Langweid am Lech beabsichtigt die Entwicklung des südlichen Bereiches des Oberfeldes, Flurnummer 119, Gemarkung Langweid a.Lech. Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum in Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern.

Langweid ist weiterhin Zuzugsort im Landkreis Augsburg. Die Bevölkerung wuchs in den Jahren 2010 bis 2018 von 7.347 auf 8.136 Einwohner. (vgl. Statistik kommunal 2019, Gemeinde Langweid a.Lech 09 772 171, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2020). Für die kommenden Jahre bis 2037 sehen Prognosen ein weiteres Bevölkerungswachstum bis zu 8.900 Einwohnern voraus (vgl. Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Langweid a.Lech Berechnungen bis 2037, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2019). Um dem zu erwartenden Bevölkerungswachstum nachzukommen und die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sicher zu stellen, ist die Gemeinde Langweid a.Lech bestrebt diesem durch die Baurechtschaffung für Wohnraum insbesondere im Bereich des Oberfeldes nachzukommen.

Um diese Entwicklung 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 PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung A.1. Er umfasst eine Fläche von 3,8 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 119 und eine Teilfläche der Flurnummern 118 (Foretstraße) und 112 (Feldweg im Norden), Gemeinde und Gemarkung Langweid.

Der räumliche Geltungsbereich der Ausgleichsfläche ergibt sich aus der Planzeichnung A.2. Er umfasst eine Fläche von 1,49 ha.

Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche beinhaltet vollständig die Flurnummer 593, Gemeinde und Gemarkung Langweid.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte mit Plangebiet (gelb) und Ausgleichsfläche (grün), o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet liegt südlich des bestehenden Ortsrandes von Langweid in Richtung Foret und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch eine bestehende Wegeverbindung (ohne Widmung) und daran nördlich anschließender Wohnbebauung (Bestand und Planung)
- Im Osten durch die Foretstraße und daran anschließend das Naherholungsgebiet Badesee Oberfeld
- Im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Ausgleichsfläche liegt zwischen dem Oberen Gemeindeholz und der B2. Sie ist im Norden, Süden und Westen von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Östlich der Fläche befinden sich Waldflächen.

2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände des Plangebietes ist eben und liegt auf einer Höhe von rund 453 m ü NN. Die Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Sonstige Vegetation ist nicht vorhanden.

Die Ausgleichsfläche wird ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist der überwiegende Teil des Flurstückes als allgemeines Wohngebiet dargestellt, wobei ein rund 15 m tiefer Abstand von der südlichen Flurgrenze eingehalten wird. Im Süden ist zudem eine Ortsrandeingrünung dargestellt, die im Bebauungskonzept durch eine Eingrünung beachtet wird.

Die Erschließung ist auf Ebene des FNP innerhalb der Wohnbauflächen dargestellt, wobei ein Anschluss aus dem nördlich angrenzenden Gebiet sowie nach Osten vorgesehen ist. Die Erschließung wird auf Ebene des Bebauungsplanes an den südlichen Rand verlagert.

Die im FNP dargestellte Grünverbindung wird berücksichtigt.

Das Plankonzept kann somit als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden, da die Grundzüge der gemeindlichen Planung in dem Bereich Wohnbebauung zu schaffen, beachtet wird.

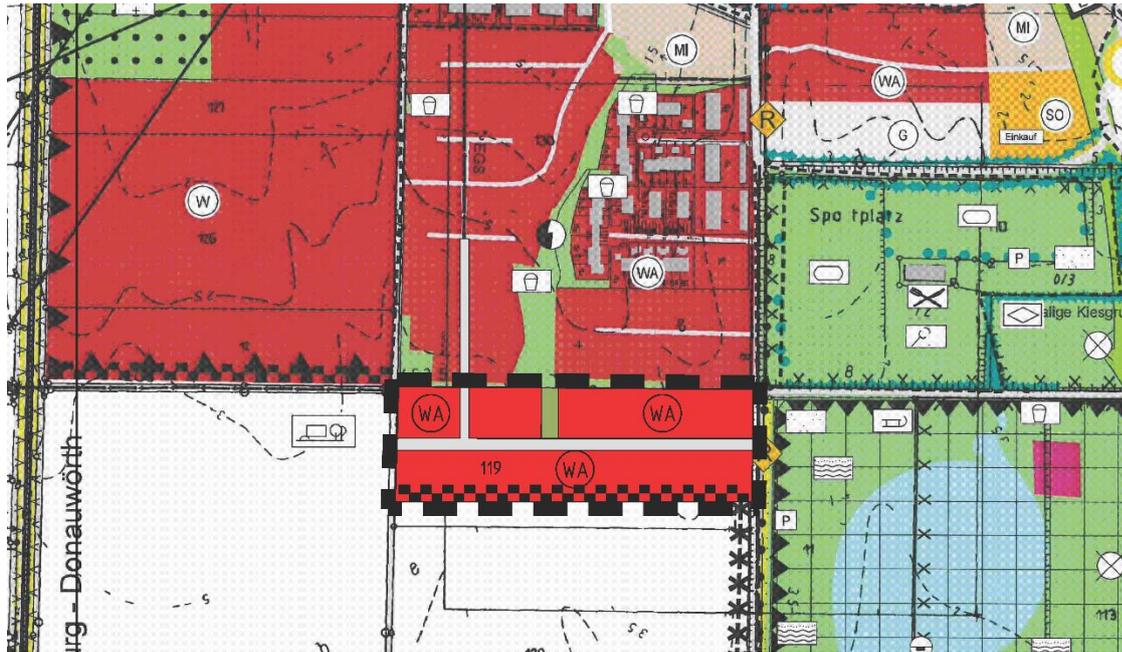


Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

3.2 Bestehende Bebauungspläne

Nördlich angrenzend liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberfeld Mitte“. Dieser wird derzeit geändert. Die Planungen werden hinsichtlich der Erschließung und Bebauung aufeinander abgestimmt.

3.3 Übergeordnete Planungen

Eine Auseinandersetzung mit den Zielen der Raumordnung erfolgte bereits im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Wie in Kap. 1 dargelegt, ist für die Gemeinde weiterhin ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, weshalb die Umsetzung der im FNP verankerten Zielsetzung hier Wohnbebauung zu ermöglichen weiterhin zielführend ist. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen (vgl. § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) ist in der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum begründet.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Bauleitplanung ist die Schaffung von Wohnraum in Ein- und Mehrfamilienhäusern.

4.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des Plangebiets soll von der Foretstraße aus erfolgen. An das Baugebiet Oberfeld Mitte erfolgt eine untergeordnete Anbindung.

Der ruhende Verkehr soll überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden. Deren genaue Größe und Lage ist im Rahmen der Ausführungsplanung zu ermitteln. Oberirdisch sind zudem Besucherstellplätze entlang der geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen. Im bisherigen Plankonzept ist die Errichtung von rund 40 Stellplätzen möglich.

Die Einfamilienhäuser werden über Stichwege von der Haupteerschließungsstraße erschlossen. Im nördlichen Bereich entsteht hier ein Wohnweg begrenzter Länge von rund 80 m. Die Abfallsammelbehältnisse sind voraussichtlich von den künftigen Eigentümern an den geplanten Wendehammer zu verbringen.

Die Mehrfamilienhäuser werden überwiegend durch Wohnwege erschlossen, die der Nutzung von Fußgängern bzw. auch Radfahrern vorbehalten sein soll. Somit kann jedes Wohngebäude ungestört vom Autoverkehr zugänglich gemacht werden, was u.a. der Sicherheit spielender Kinder zugutekommt. Beim Ausbau der Erschließungswege ist eine Verbreiterung der Wege bspw. durch Rasengittersteine möglich, um die Zuwegung für Rettungsfahrzeuge und die Feuerwehr zu jedem Gebäude sicher zu stellen. Deren konkrete Lage und Maße sind im Rahmen der Ausführungsplanung darzustellen.

Das Erschließungskonzept ermöglicht demnach die Freihaltung weiterer Flächen von motorisiertem Individualverkehr bei gleichzeitiger Erreichbarkeit für Einsatzfahrzeuge der Rettung oder auch Möbeltransporter.

Zudem wird eine Anbindung des bestehenden Rad- und Fußweges gewährleistet, die eine Verbindung aus dem Oberfeld in Richtung des Badesees ermöglicht. Im Bereich des Weges ist zudem die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen.

Die im FNP vorgesehene Anbindung in Richtung Westen wird weiterverfolgt. Eine perspektivische Entwicklung des westlich angrenzenden Areals kann somit über die neuen Verkehrswege erfolgen.

4.3 Grünordnungskonzept

Durch die Anordnung der Erschließung sowie der Baukörperstellung ergeben sich wesentliche Grundsätze der Grünordnung.

Zum einen ist dies die Sicherstellung einer hochwertigen Eingrünung in Richtung Westen und Süden, zum anderen eine Durchgrünung des Gebietes selbst.

Das Gebiet ist von Westen insbesondere von der Bahnlinie einsehbar. Hier wird eine Eingrünung durch Strauchpflanzungen, die in dem Bereich eine relativ niedrige Bebauung überwiegend durch Einfamilienhäuser abschirmen soll, als ausreichend erachtet.

In Richtung Süden ist das Gebiet durch die Ortsverbindungsstraße einsehbar. Hier wird der künftige Ortsrand maßgeblich definiert. Aus diesem Grund sind hier hochwachsende Bäume vorgesehen, die einen markanten, grün geprägten Ortseingang definieren. Die Baumpflanzungen können durch Stellplätze gegliedert werden, was eine Eingrünung und hohe Ausnutzung der Fläche gewährleistet.

Innerhalb der Wohnbebauung wird Anzahl der zu pflanzenden Gehölze in Relation zu einer zukünftigen Grundstücksgröße festgesetzt. Da die Grundstücksteilung im Bebauungsplan nicht festgesetzt wird, ist dies eine bewährte Festsetzungsmethode, um eine Durchgrünung sicherzustellen. Die Standorte werden aus genanntem Grund nicht festgesetzt.

In der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) werden ebenfalls noch keine Standorte, sondern das Mindestmaß an Pflanzungen festgesetzt, um der Ausführungsebene hier noch ausreichend Spielraum für die Stellung von Spielgeräten, Bänken und Pflanzungen zu geben.

4.4 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2. Die Ausgleichsflächen werden extern hergestellt.

5. BEGRÜNDUNG DER WESENTLICHEN FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sollen nur ausnahmsweise zulässig sein, da bislang hierfür kein Bedarf im Plangebiet erkennbar ist.

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden im Plangebiet ausgeschlossen, da zum einen innerhalb der Gemeinde hinsichtlich dieser Nutzungen kein Bedarf besteht und zum anderen auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen und die damit verbundenen Emissionen, die bspw. von einem Gartenbaubetrieb oder einer Vergnügungsstätte ausgehen, nicht mit der geplanten Wohnnutzung verträglich sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt über die Grundflächenzahl, die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und der Gesamthöhe baulicher Anlagen.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Diese entspricht der Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet. Hierdurch kann eine verdichtete Bebauung entstehen, um dem Wohnraumbedarf zu entsprechen. Gleichzeitig wird durch die relativ enge Baukörperfestsetzung eine zu starke Verdichtung, bspw. durch übermäßig große Baukörper vermieden.

Da der ruhende Verkehr überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden soll, ist eine Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen verankert.

Um eine Staffelung der Baukörperhöhe von den Rändern her sicherzustellen, werden für Teilbereiche unterschiedliche Vollgeschosse und damit verbundene Gesamthöhen festgesetzt. Demnach werden vor allem in Richtung Westen als auch nach Norden, zu bestehenden Reihen- und Doppelhäusern, niedrigere Gebäude zugelassen. Im Quartiersinneren können mit bis zu drei Vollgeschossen höhere Baukörper entstehen. In Richtung des Sees soll aufgrund der Lage und damit verbundenen hohen Wohnqualität eine bis zu viergeschossige Bebauung ermöglicht werden, wobei durch Zurücksetzen des oberstes Geschosses eine Staffelung entsteht, die eine sowohl hochwertige Terrassen ermöglicht als auch massive Kubaturen verhindert.

5.3 Bauweise und Grenzabstände

Im gesamten Plangebiet wird entsprechend der gewünschten aufgelockerten Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Die Abstandflächen gemäß BayBO müssen für Gebäude eingehalten werden. Für Tiefgarageneinfahrten wird eine Überschreitung der Regelabstandsflächen zugelassen, um hier großzügige Einhausungen (3 m länger als gemäß BayBO zulässig) zu ermöglichen, die Schallimmissionen mindern können. Da die Grundstücke nicht an bereits bebaute Grundstücke angrenzen, sind von dieser Regelung keine nachbarlichen Belange betroffen.

5.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine Bebauung mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern in den Randbereichen nach Westen und Norden sicherzustellen, wird in diesen Bereichen die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden entsprechend begrenzt.

5.5 Grünordnung

Auf die Ausführungen in Kap. 4.3 wird verwiesen.

5.6 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. September 2021) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Daher wurde die Müller-BBM GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "M138349/01" mit dem Datum 15.11.2021 entnommen werden.

Verkehrsrgeräusche im Plangebiet

Entsprechend der geplanten Nutzung der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet ist an den Fassaden mit maßgeblichen Außenlärmpegel $La \geq 61$ dB(A) (i. e. maßgeblicher

Beurteilungspegeln ≥ 58 dB(A)) bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm erforderlich. Der Einzelnachweis ist bei Vorlage der Eingabeplanung gemäß der baurechtlich eingeführten DIN 4109 von aktuell 2018 durchzuführen.



Abbildung 5: Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche LPB III

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden mit Beurteilungspegeln nachts von $L_r > 49$ dB(A) sind bei Schlaf- und Kinderzimmern entweder (teil)verglaste Vorbauten oder schalldämmende Lüftungseinrichtungen zu installieren.

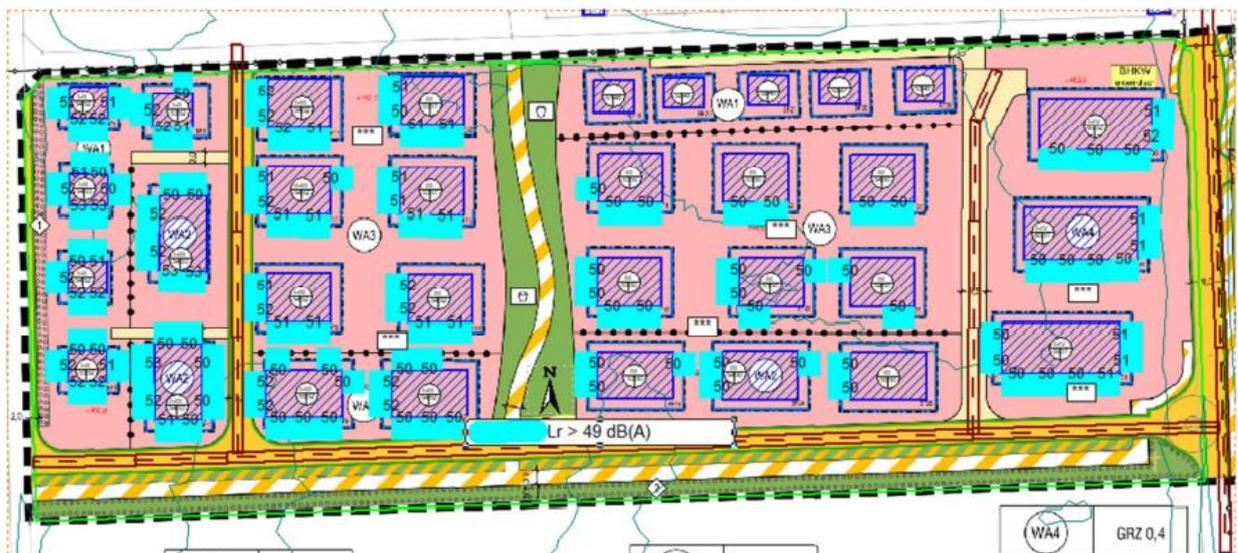


Abbildung 6: Kennzeichnung der Fassaden mit Lärmpegeln > 49 dB(A) bei Nacht

Fazit

Das Plangebiet „Oberfeld Süd“ ist aus schalltechnischer Sicht verträglich. Dazu sind jedoch folgende Maßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm zu beachten.

- Passive Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehrslärm an den gekennzeichneten Fassadenbereichen:

erf. $R'_{W, res} \geq 35$ dB im Lärmpegelbereich III.

- Schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) im Bereich von den mit Planzeichen „Z1“: $L_{r, Verkehr, Nacht} > 49$ dB(A) (Beurteilungspegel) gekennzeichneten Bereichen.
- Maximale zulässige Schalleistungspegel für das BHKW.
- In den Ostfassaden der Baukörper BF30 – BF32 im WA4 sollten vorzugsweise keine Fenster von Räumlichkeiten mit erhöhtem Schutzbedarf eingebaut werden.

Gegenüber den Gewerbegeräuschen und den Geräuschen der Sportanlagen des FC Langweid und der Freizeitanlage „Langweider See“ besteht eine schalltechnische Verträglichkeit.

Weitere Aussagen bezüglich des Immissionsschutzes können dem Gutachten entnommen werden.

6. VER- UND ENTSORGUNG

6.1 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Versorgung der Gemeinde Langweid mit Trinkwasser erfolgt durch ein gemeindeeigenes Wasserwerk östlich von Langweid an der Rehlinger Straße. Träger der Abwasserentsorgung im Gemeindegebiet ist die Gemeinde Langweid.

6.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung des Gemeindegebietes von Langweid wird durch die Lech-Elektrizitätswerke (LEW) AG sichergestellt. Im Plangebiet ist voraussichtlich die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) vorgesehen.

6.3 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas kann voraussichtlich durch einen Anschluss an die in Foretstraße bzw. nördlich des Plangebiets verlaufende Leitung erfolgen.

6.4 Abfallwirtschaft

Die Müllabfuhr (Restmüll) liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Augsburg. Die Müllentsorgung wird über die geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt. Es sind auf jedem Grundstück ausreichende Stellflächen für Müllcontainer bzw. Tonnen vorzusehen. Die Abholung der Tonnen im Bereich des WA1 (nördlicher Bereich) erfolgt voraussichtlich über die Bereitstellung der Tonnen im Bereich des Wendehammers. Im WA1 (westlicher Bereich) ist voraussichtlich ein Vorbringen durch die Anwohner an die Haupterschließungsstraße erforderlich.

7. 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 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 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 gem. § 3 EEWärmeG 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 Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. 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 bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Im Plangebiet ist zudem die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes vorgesehen.

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

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

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll am südlichen Ortsrand von Langweid ein Gebiet für Wohnraum in Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern entwickelt werden.

Das Areal soll aufgelockert bebaut werden, wodurch weite Grünareale zwischen den Gebäuden entstehen können. Stellplätze werden überwiegend in Tiefgaragen nachgewiesen. Zudem kann eine verkehrliche Anbindung der nördlich gelegenen Wohnbebauung in Richtung Foretstraße geschaffen werden.

Zur offenen Landschaft erfolgen Eingrünungsmaßnahmen - im Westen durch Strauchhecken, im Süden durch Baumpflanzungen.

Zentral im Plangebiet gelegen entsteht eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, die die bestehende Wegeverbindungen aufnimmt und fortführt.

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Fläche nahe des Lech-Auwaldes.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

1.3.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet sowie dessen näheren Umgebung gelten keine Schutzgebietsverordnungen des Naturschutzes.

1.3.4 Denkmalschutz

Bau- oder Bodendenkmale sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung betroffen.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Die zu überplanenden Flächen stellen sich überwiegend als intensiv genutzte Ackerflächen dar. Vegetation ist nicht vorhanden. Die Feldflur ist nicht als Standort für die Feldlerche geeignet, da diese einen Radius von rund 400 m ohne Ansitzwarte für Fressfeinde benötigt. Durch die Lage angrenzend an bestehende Wohnbebauung scheint die Fläche nicht als Habitat geeignet. Geschützte Pflanzengesellschaften sind hier nicht vorhanden, sodass die zu überplanenden Flächen vermutlich auch keine Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten haben. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nicht erforderlich.

Auswirkungen:

Baubedingt: Durch Bautätigkeiten wird in baulich ungenutzte Ackerflächen eingegriffen. Da auf der Fläche keine Pflanzenbestände vorhanden sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora von eher geringerer Erheblichkeit. Auch kann die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG aufgrund der untergeordneten Habitateignung weitgehend ausgeschlossen werden.

Anlagebedingt: Durch die Neupflanzungen kann die Habitateignung des Gebietes verbessert werden. Auch ist eine Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

Bewertung:

Unter Beachtung der Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora & Fauna auszugehen. Die Habitatfunktion wird durch die Pflanzungen aufgewertet.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Die zu überplanenden Flächen stellen sich im Bestand als unversiegelte Ackerfläche dar. Gemäß der Übersichtsbodenkarte des UmweltAtlas Bayern (Bay. Landesamt für Umwelt), liegt das Plangebiet im Bereich „26a“. In dieser Bodenkategorie finden sich fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus Sand bis Sandschluff (Abschwemmmassen oder Terrassensand oder Flugsand) über Lehmkies (Hochterrassenschotter). Der ingenieurgeologischen Karte von Bayern ist zu entnehmen, dass der Baugrundtyp bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert ist. Als allgemeine Baugrundhinweise werden gegeben: wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Ackerland (A)
Bodenart	Stark lehmiger Sand (SL)
Zustands- / Bodenstufe	4
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium D
Boden- / Grünlandgrundzahl	46
Acker- / Grünlandzahl	45
sonstiges	

Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	3
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	2
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	2,75
BEWERTUNGSERGEBNIS	3

Das Bewertungsergebnis beträgt im Mittel über 2,5, d.h. dass die Schutzwürdigkeit des Bodens als mittel eingestuft wird. Eine Inanspruchnahme der Flächen entzieht demnach keine besonders schutzwürdigen Böden.

Auswirkungen:

Baubedingt: Die Böden im Plangebiet werden im größeren Umfang verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagebedingt: Durch Umnutzung und Versiegelung werden bisher unbebaute Flächen dem Landschafts- und Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei weitestgehend verloren. Im Bereich der zu bepflanzenden Grünflächen können die natürlichen Bodenfunktionen erhalten werden.

Bewertung:

Da im Plangebiet ein mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad zu erwarten ist, ist hier unter der Berücksichtigung der grünordnerischen Minimierungsmaßnahmen von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen. Die gesetzlichen Regelungen des Bay-BodSchG sind bei Bauarbeiten zu beachten.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Derzeit wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Auswirkungen:

Baubedingt: ---

Anlagebedingt: Bei Durchführung der Planung wird eine Fläche von ca. 3,8 ha im Plangebiet und 1,5 ha durch die Ausgleichsmaßnahmen der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die Erschließung, Stellplätze und Bebauung werden Teilbereiche des Plangebietes dauerhaft versiegelt.

Allerdings grenzt die geplante Wohnbebauung direkt an die bestehende Bebauung an und führt diese als Ortsabrundung fort. Zudem liegt das Plangebiet entlang einer Hauptverkehrsachse der Gemeinde und fügt sich gut in die Siedlungsstruktur ein.

Bewertung:

Durch die Vorhaben werden ca. 4,5 ha landwirtschaftlicher Fläche beansprucht. Dadurch ergeben sich Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Planungsumgriff liegt in keinem Überschwemmungsgebiet und ist nicht als wassersensibler Bereich gekennzeichnet.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung der zu überplanenden Ackerflächen ist derzeit eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes gegeben.

Erkenntnisse über Grundwassermessstände liegen für das Plangebiet bislang nicht vor. Nördlich angrenzend an das Plangebiet wurden 2016 Bohrungen (Objekt ID gemäß Umweltatlas: 7531BG015529) durchgeführt. Hierbei wurde bei einer Bohrtiefe von 6,1 m kein Grundwasser aufgeschlossen.

Gemäß den Daten des Gewässerkundlichen Dienstes Bayern liegt der Grundwasserstand im Mittel ca. zwischen 443 m ü. NN und 444 m ü. NN.

Auswirkungen:

Baubedingt: Keine.

Anlagebedingt: Durch die Umnutzung der Flächen und der damit einhergehenden Versiegelung wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert.

Bewertung:

Trotz der zu erwartenden mittleren bis hohen Versiegelungsrate ist aufgrund der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfeld nur von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Die noch unbebauten Flächen stellen sich als intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Gehölzbestand dar.

Die Fläche dient derzeit der Kaltluftentstehung. Für die Durchlüftung des Siedlungsgebietes von Langweid haben die Flächen geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Baubedingt: Durch den Einsatz von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist während der Bauphase eine temporäre Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß zu erwarten.

Anlagebedingt: Durch die im Vergleich zur Bestandssituation höhere Versiegelung ergeben sich kleinklimatisch nachteilige Auswirkungen, wie z.B. stärkere Aufheizungseffekte über befestigten Flächen und eine Verringerung der natürlichen Versickerung. Da sich das Planungsgebiet jedoch im ländlichen Umfeld im Bereich großer, unversiegelter Flächen befindet, wird lediglich das Mikroklima beeinträchtigt; d.h. im Plangebiet selbst werden sich der Wärme- und Feuchtehaushalt lokal verändern. Auswirkungen auf das örtliche Windfeld, bedingt durch die Hinderniswirkung von Gebäuden, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme, sind nicht von erheblicher Auswirkung. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme – trotz des hohen Versiegelungsgrades – nicht relevant. Durch die Planung und den dadurch zusätzlich entstehenden Fahrverkehr ist von einer

Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung auszugehen. Da es sich bei den zu erwartenden Verkehrsmengen um wohngebietstypische Mengen handelt, ist die Belastung nur von untergeordneter Bedeutung. Zudem wirken sich die Gehölzpflanzungen positiv auf das Klima und die Lufthygiene innerhalb des Planungsgebietes aus.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der geringen Wertigkeit der Fläche als Frischluftentstehungsgebiet, der geringen Relevanz der Flächen zur Durchlüftung des Siedlungsgebietes sowie der geplanten grünordnerischen Pflanzmaßnahmen, die negative Auswirkungen vermindern, ist trotz der erhöhten Versiegelung nur von geringen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat keine Bedeutung für die Freizeitnutzung oder für die Naherholung.

Auswirkungen:

Baubedingt: Bauzeitlich ist nicht mit Störungen der angrenzenden Naherholungsgebiete zu rechnen, da diese bedeutend tiefer (rund 8 m) als das Plangebiet liegen.

Anlagebedingt: Da die zu überplanenden Flächen keine Naherholungsfunktionen aufweisen, entstehen der Freizeit- und Erholungsnutzung keine Verluste. Tendenziell wird diese durch die Planung verbessert, da öffentliche Grünflächen und Wegeverbindungen geschaffen werden.

Bewertung:

Da keine erholungsrelevanten Strukturen im Plangebiet vorhanden sind und die angrenzenden und topographische Gegebenheiten geschützt liegen, kann eine Erheblichkeit für die Erholung des Schutzgutes Mensch ausgeschlossen werden.

2.7 Schutzgut Mensch (Gesundheit)

Bestandsaufnahme:

Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung aus. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich lärm-emittierende Nutzungen und Anlagen (Badesee mit Parkplatz und Verkehrsanlagen, insbesondere Foretstraße).

Auswirkungen:

Baubedingt: Durch den Baubetrieb ist mit Emissionen (Staub, Lärm) zu rechnen.

Anlagebedingt: Um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können, wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung angefertigt.

Wie im Untersuchungsbericht aufgezeigt, werden an der Wohnbebauung passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Umsetzung der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch von geringer Erheblichkeit.

2.8 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet selbst sowie in seinem unmittelbaren Umfeld wird das Orts- bzw. Landschaftsbild insb. durch Wohngebäude mit großen Baukörpern, Verkehrsflächen und landwirtschaftliche Ackernutzungen bestimmt.

Auswirkungen:

Baubedingt: Bauzeitlich ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Anlagebedingt: Das Plangebiet befindet sich in einer Ortsrandlage. Die Planung sieht eine Höhenbeschränkung der Gebäude sowie die Pflanzung von Gehölzen vor, die die Wohnbebauung eingrünen. Es werden keine nachhaltig negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verursacht.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen sowie der Pflanzmaßnahmen ist mit einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut zu rechnen.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind weder im Bereich des Plangebietes noch im unmittelbaren Umfeld Kulturgüter oder Bodendenkmäler verzeichnet. Im Nord-Osten des Plangebietes befindet sich ein Feldkreuz.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler zu erwarten. Auf die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen der Satzung wird verwiesen. Eine Verlagerung des Feldkreuzes innerhalb des Plangebietes wird durch städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bewertung:

Da weder Kulturgüter noch Bodendenkmäler von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

Art und Menge an Strahlung:

Durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Wohnbebauung verursacht keine erhebliche Strahlung. Es ist von einer geringen Erhöhung künstlichen Lichts auszugehen.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:

Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist durch den Landkreis Augsburg gesichert.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen):

Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht verbunden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen:

Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Planungen mit spezieller Umweltrelevanz sind bekannt. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden. Zudem wird durch grünordnerische Festsetzungen die Bindung von CO₂ ermöglicht.

Eingesetzte Techniken und Stoffe:

Für die bauliche Erweiterung der Wohnbebauung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planungsvorhaben entstehen jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin als Ackerflächen genutzt werden würden. Somit würde eine Versiegelung der bisher noch unversiegelten Flächen im Bereich des Wohngebiets unterbleiben. Durch intensive landwirtschaftliche Nutzung wäre weiterhin eine Verdichtung des Bodens zu erwarten. Im Bereich der Pflanzungen ist von einer Aufwertung des Umweltzustandes auszugehen. Das Landschaftsbild würde im Ist-Zustand verbleiben.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen
- Entwicklung von öffentlichen Grünflächen
- Entwicklung einer mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Ortsrandeingrünung
- Anpflanzung eines Laub- oder Obstbaumes pro angefangene 300 m² privater Grundstücksfläche

Schutzgut Boden und Wasser

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf ein Mindestmaß
- Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise
- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser im Baugebiet

Schutzgut Klima und Luft

- Gehölzpflanzungen
- Dachbegrünung von Flachdächern
- aufgelockerte Bebauung

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen
- Pflanzung einer Ortsrandeingrünung

Schutzgut Mensch

- Schaffung neuer Wegeverbindungen
- Schaffung von Aufenthaltsbereichen / Spielplatz
- Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

4.2.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung

Ackerflächen (Gebiete mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

4.2.2 Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschließlich zugehöriger Grünflächen

- Gesamteingriffsfläche: ca. 36.350 m²

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

- Für die neu zu überplanenden Ackerflächen der Bauflächen ist Feld AI mit einem Kompensationsfaktor von 0,3 - 0,6 anzuwenden.
- Da wesentliche Minimierungsmaßnahmen vorliegen, wird eine Reduzierung auf 0,3 vorgenommen.

Bauflächen auf Ackerflächen $36.350 \text{ m}^2 \times 0,3 = 10.905 \text{ m}^2$

Gesamtausgleichsverpflichtung 10.905 m²

4.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Der Ausgleichsbedarf in Höhe von 10.905 m² erfolgt auf Flurnummer 593, Gemarkung und Gemeinde Langweid (Flächengröße rund 14.900 m²).

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Lage, unmittelbar angrenzend an bestehende Wohnbauflächen stellt der Standort gute Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Oberfeld dar.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist dieser Bereich zudem bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Weitergehende Ausführungen zur Alternativenprüfung finden sich in der Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes.

6. MONITORING

Die Gemeinde Langweid am Lech überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere

unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung sind auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, der schalltechnischen Untersuchung (Müller BBM, Bericht Nr. M158349/01, 17.11.2021), der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP und RP 9) sowie eines Geodatenabrufes beim Landesamt für Umwelt (LfU), Bayerischen Vermessungsamt (BVV) und Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD). Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Zudem fanden Ortsbegehungen der Flächen der statt.

Weiterhin werden im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (1 und 2) BauGB die entsprechenden zusätzlichen Informationen von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange eingeholt.

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. ZUSAMMENFASSUNG

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerland) südlich des Ortsrandes von Langweid.

Das Planvorhaben findet in einem Gebiet mit geringer Bedeutung für den Lebensraumverbund statt. Auch sind keine Widersprüche zu übergeordneten Planungen in der Umgebung bekannt.

Die geplante Neubebauung (Wohnbebauung) verursacht einen nachhaltigen Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff besteht hauptsächlich aus der Flächenversiegelung.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden, Wasser, Flora & Fauna, Orts- und Landschaftsbild, Mensch (Erholung und Gesundheit) sowie Kulturgüter und Bodendenkmäler betrachtet und bewertet.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	mittel
Fläche	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergibt, dass zwar mit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung jedoch nicht entgegen. Bedingt durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes (wie z.B. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser, Begrünung von Flachdächern) können die Beeinträchtigung des Klimas, des Natur- und Wasserhaushalts sowie des Menschen voraussichtlich soweit vermieden bzw. minimiert werden, dass sie nicht als erheblich einzustufen sind. Lediglich die Versiegelung von Boden ist nicht gleichartig ausgleichbar, da keine zu entsiegelnden Flächen im direkten Planumfeld zur Verfügung stehen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass die Auswirkungen durch das Planvorhaben in Abwägung der Belange der unterschiedlichen Schutzgüter vertretbar sind. Unter Einbeziehung der Vermeidungsmaßnahmen verbleibt durch die Versiegelung von Boden noch ein Ausgleichsbedarf, der jedoch außerhalb des Plangebietes durch die Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert werden kann.