

VORHABENSBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT“

Umweltbericht

BEBAUUNGSPLAN „SONDERGEBIET VERBRAUCHERMARKT“



Auftraggeber:
Gemeinde Königsmoos
Neuburger Straße 10
OT Stengelheim
86669 Königsmoos

Auftragnehmer
Ingenieurbüro Josef Tremel
Pröllstraße 19
86157 Augsburg

Anerkannt:

Burgheim, den

Aufgestellt:

Moritz Ladwig, B. ENG.
Augsburg, den 18.06.2018
Fassung vom 18.06.2018



Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Einleitung</u>	<u>5</u>
1.1	ANLASS	5
1.2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN	5
1.3	METHODE UND ABLAUF DER UMWELTPRÜFUNG	5
<u>2</u>	<u>Vorhabensbeschreibung</u>	<u>6</u>
2.1	RÄUMLICHE EINORDNUNG DES VORHABENS	6
2.2	ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES	6
<u>3</u>	<u>Übergeordnete Planungen und Ziele</u>	<u>7</u>
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN (LEP 2013)	7
3.2	REGIONALPLAN INGOLSTADT (REGION 10)	8
3.3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	10
<u>4</u>	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</u>	<u>11</u>
4.1	SCHUTZGUT KLIMA UND LUFTHYGIENE	12
4.2	SCHUTZGUT BODEN	12
4.3	SCHUTZGUT WASSER (GRUNDWASSER, OBERFLÄCHENGEWÄSSER)	13
4.4	SCHUTZGUT FLORA	14
4.5	SCHUTZGUT FAUNA	15
4.6	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD	17
4.7	SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)	17
4.8	SCHUTZGUT MENSCH (IMMISSIONEN)	18
4.9	SCHUTZGUT KULTURGÜTER UND BODENDENKMÄLER	18
4.10	WECHSELWIRKUNG DER SCHUTZGÜTER	19
4.11	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG („NULLVARIANTE“)	19
4.12	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	20
<u>5</u>	<u>Geplante Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)</u>	<u>20</u>
5.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF VERSCHIEDENE SCHUTZGÜTER	20
5.2	ERMITTLUNG DES NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICHSBEDARFS UND LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH GEMÄß LEITFADEN	22
5.3	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	23
<u>6</u>	<u>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</u>	<u>23</u>
<u>7</u>	<u>Ausfertigung</u>	<u>25</u>

Abbildungsverzeichnis

ABB. 1: LUFTBILD VOM PLANGEBIET, UMGRIFF ROT DARGESTELLT	6
ABB. 2: AUSZUG LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN - STRUKTURKARTE	7
ABB. 3: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALPLAN INGOLSTADT (KARTE 1)	8
ABB. 4: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALPLAN INGOLSTADT (KARTE 2)	9
ABB. 5: AUSSCHNITT AUS DEM REGIONALPLAN INGOLSTADT (KARTE 3)	9
ABB. 6: AUSZUG FNP ALT	11
ABB. 7: AUSZUG FNP NEU	11
ABB. 8: AUSZUG AUS DER ÜBERSICHTSBODENKARTE BAYERN (PLANUNGSUMGRIFF ROT UMRANDET)	13
ABB. 9: INFORMATIONSDIENST ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE, LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOINFORMATION, ATKIS; 2013 BAYERISCHE VERMESSUNGSVERWALTUNG	14
ABB. 10: BIOTOPKARTIERUNG: © FIS-NATUR ONLINE	16
ABB. 11: AUSZUG AUS DEM ABSP-VIEWER.....	16
ABB. 12: BAYERISCHER DENKMAL-ATALAS, © BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE	19

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die Planung der Gemeinde Königsmoos umfasst die Ausweisung eines Sondergebiets im direkten Anschluss an bereits bestehende Wohn- und Gewerbebebauung innerhalb des Ortsgebietes. Bei der überplanten Fläche handelt es sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche von ca. 8.300m².

Ziel ist es die Nahrungsmittelversorgung für die Gemeinde Königsmoos durch die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandels an einer verträglichen und verkehrstechnisch gut angebundenen Stelle innerhalb des Ortsgebietes sicher zu stellen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

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.

1.3 Methode und Ablauf der Umweltprüfung

Der Umweltbericht ist ein gesonderter, unselbständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB), dessen wesentliche Inhaltspunkte vorgegeben sind.

Der Ablauf der Umweltprüfung ist geregelt und wurde, wie untenstehend beschrieben, durchgeführt:

- Bestandsaufnahme durch Auswertung und Zusammenfassung vorhandenen Datenmaterials
- Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes
- Eingriffsvermeidung, -verringerung und -ausgleich durch festzusetzende Maßnahmen

Der Umgriff des Untersuchungsraumes beschränkt sich auf die Vorhabensfläche selbst und die umliegenden Gewanne.

Nachfolgend sollen daher der Bestand und die Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt werden, um die Erheblichkeit des Eingriffes festzustellen.

2 Vorhabensbeschreibung

2.1 Räumliche Einordnung des Vorhabens

Das geplante Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ liegt zentral in der Gemeinde Königsmoos und stellt durch die bereits bestehende, angrenzende Bebauung, eine Nachverdichtung im Ortskern da. Das Vorhabensgebiet wird östlich und westlich durch eine bestehende Wohn- und Gewerbebebauung eingefasst.

Im Norden in ca. 6km Entfernung verläuft die Bundesstraße B 16.

Die Umgriffsfläche beträgt ca. 0,83ha.

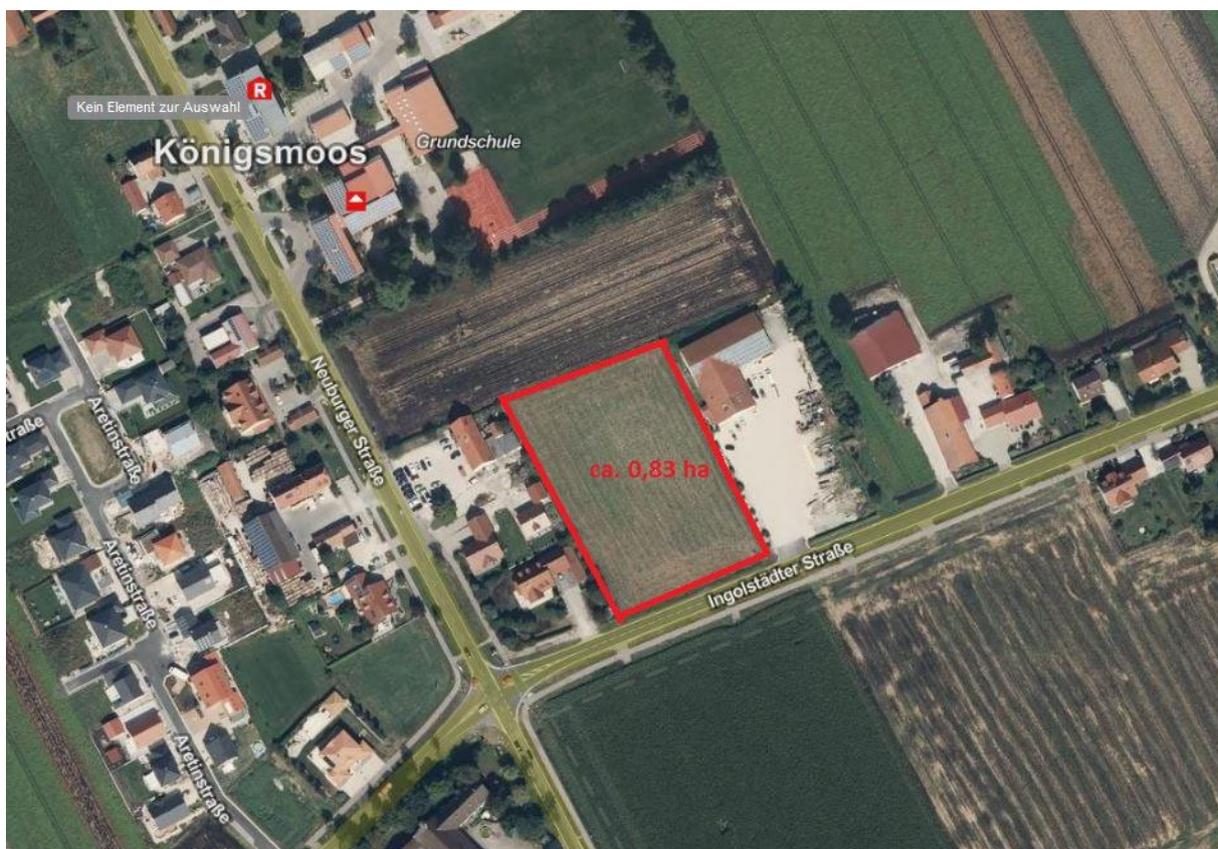


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, Umgriff rot dargestellt

2.2 Abgrenzung des Untersuchungsraumes

Der herangezogene Untersuchungsraum im Rahmen des Umweltberichtes begrenzt sich auf Grund der Ausstattung des Naturraumes auf das Vorhabensgebiet selbst und auf die umgebenden Gewanne. Mögliche indirekte Auswirkungen auf das Umfeld werden im Rahmen der Bestandsanalyse berücksichtigt.

3 Übergeordnete Planungen und Ziele

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Das Planungsgebiet liegt im Dreieck zwischen den beiden Mittelzentren Neuburg a. d. Donau und Schrobenhausen, sowie dem Oberzentrum Ingolstadt und wird durch das Landesentwicklungsprogramm als ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll, definiert.

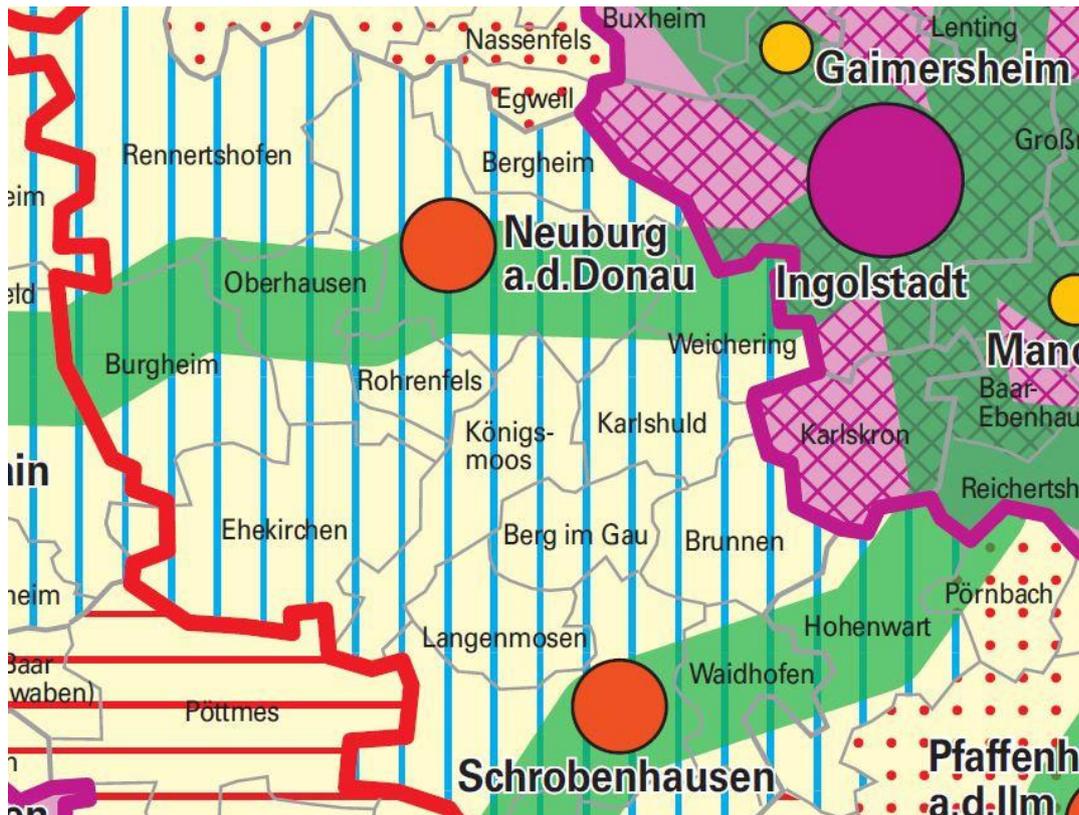


Abb. 2: Auszug Landesentwicklungsprogramm Bayern - Strukturkarte

Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder leerstehender Bausubstanz konnte entsprochen werden, da mit dieser Planung eine Freifläche im Gemeindegebiet zwischen bestehender Bebauung einer Nutzung zugeführt wird und quasi eine Nachverdichtung stattfindet. Diese Ausweisung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung nach dem LEP vom 01.09.2013, wonach Nahversorgungsbetriebe bis 1.200m² in allen Gemeinden zulässig sind.

Daher stellt diese Planung aus Sicht der Gemeinde keinen Konflikt mit dem genannten Entwicklungsziel des LEP dar.

Nachfolgend sind Auszüge der allgemeinen Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Kapitels 1 „Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns“ und des Kapitels 5 „Wirtschaft“, dargestellt.

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens - und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- (Z) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

3.2 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Raumstrukturell (Planungsverband Region Ingolstadt, Karte 1 - Raumstruktur) liegt die Gemeinde Königsmoos zwischen zwei Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung, in einem ländlichen Teilraum dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll.

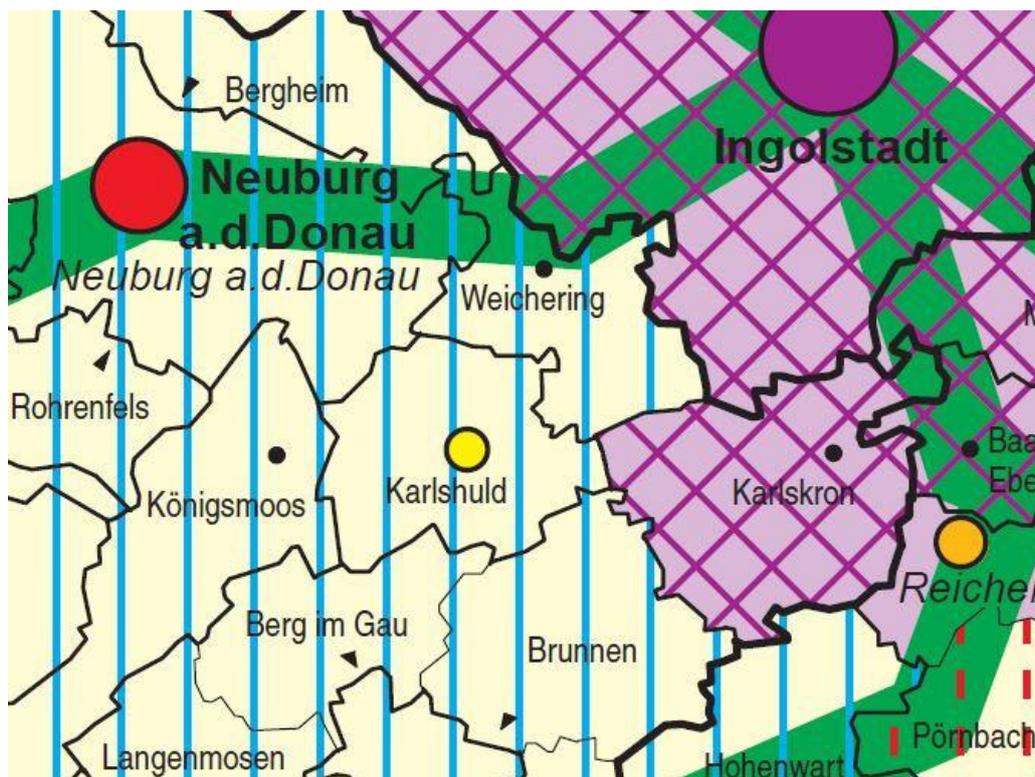


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt (Karte 1)

Im Bereich der Siedlungs- und Versorgungsfunktion sind keine wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete oder Vorranggebiete bzw. Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze innerhalb des Planungsumgriffes vorhanden.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt (Karte 2)

Weiterhin macht der Regionalplan Aussagen zur Natur- und Landschaft. Der Planungsumgriff liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes und befindet sich auch nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorhaltegebietes.



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ingolstadt (Karte 3)

Die Entwicklung in der Region Ingolstadt unterliegt folgenden allgemeinen Grundsätzen (Auszüge aus jeweiligen textlichen Festsetzungen Regionalplan Ingolstadt):

A I Leitbild

- (G) Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass
- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes

Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;

- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressource auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.

A II Raumstruktur

2 (G) Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll

Die strukturelle Schwäche dieses Teilraumes ist neben der Stärkung der Wirtschaftskraft vor allem durch die Verbesserung der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensräume zu überwinden.

Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist besonderer Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

5 (G) Regional bedeutsame Verkehrslinien

Es ist von besonderer Bedeutung, die leistungsfähigen, regional bedeutsamen Verkehrslinien auszubauen, so dass sie der Entwicklung der Wirtschaft auch in abgelegenen Teilräumen, der Konzentration einer verstärkten Siedlungsentwicklung und der Bündelung der Bandinfrastruktur dienen können.

B III Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung

1.1 G Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

1.1.1 G Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen. (...)

1.5 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt auf dem überplanten Gelände gemischte Bauflächen dar; dem Grunde nach sind damit bereits überbaubare Flächen ausgewiesen. Damit jedoch die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist, wird dieser im Parallelverfahren geändert und ein Sondergebiet dargestellt.

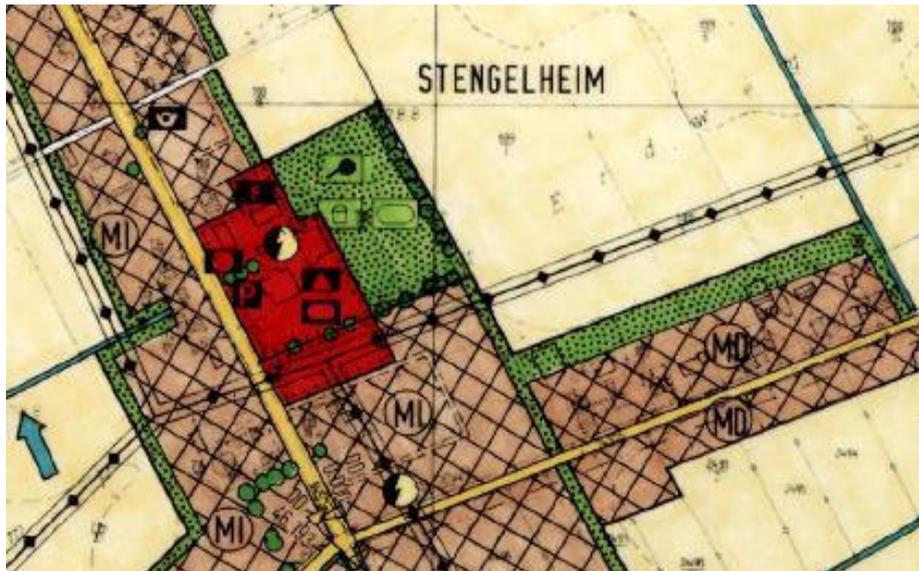


Abb. 6: Auszug FNP alt



Abb. 7: Auszug FNP neu

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden vier Erheblichkeitsstufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

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

4.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung

Das Planungsgebiet selbst stellt sich als ebene Fläche dar.

Der Bereich des Planungsumgriffes wird momentan als landwirtschaftliche Nutzfläche verwendet. Aufgrund des Fehlens eines dauerhaften Bewuchses durch landwirtschaftlich bedingte Fruchtwechselfolgen, sowie die generell vorherrschende ländliche Struktur hat das Planungsgebiet bedingt Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Auswirkungen

Durch die Bebauung mit einem Verbrauchermarkt werden keine Kalt- und Frischluftströme über den Bestand hinaus unterbrochen. Da das Gelände keinen hohen Grad an Gefälle aufweist, stellt bereits die bestehende Bebauung eine Barriere für den ungehinderten Kaltluftabfluss dar. Des Weiteren lässt die geplante Bebauung eine ausreichende Frischluftdurchstömung zu.

Durch die Verortung der großzügigen Grünflächen am nördlichen Rand des Planungsgebietes sowie der stark ländliche geprägten Umgebung und einer fast ausschließlich einreihigen Bebauung im Umfeld des Planungsgebietes, sind nur geringe klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten, die im ländlichen Umfeld jedoch ohne Bedeutung sind.

Ergebnis

Aufgrund des stark ländlich geprägten Charakters des Umfelds und der Festsetzungen einer großflächigen Grünfläche innerhalb des Planungsgebietes ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

4.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die Übersichtsbodenkarte gibt für das Planungsgebiet den Boden als vorherrschendes Niedermoor und gering verbreitetes Übergangsmoor aus Torf, über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum an.

Die Einstufung als Niedermoor bzw. Übergangsmoor weist auf einen hohen Grundwasserstand hin.



Abb. 8: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte Bayern (Planungsumgriff rot umrandet)

Auswirkungen

Die Bebauung mit Gewerbeobjekten hat zur Folge, dass intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung genommen werden. Durch die Planung wird das Schutzgut Boden zu Teilen nachverdichtet und zu Teilen versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei zumindest zeitweise verloren. Im Bereich der geplanten Versickerungsflächen im Norden stellen sich diese jedoch wieder ein bzw. gehen bei entsprechend vorausschauender und schonender Arbeitsweise nicht verloren.

Ergebnis

Durch die Bebauung und Versiegelung und einen eventuell notwendigen Bodenaustausch ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

4.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächengewässer)

Beschreibung

Im Planungsgebiet selbst befindet sich kein Oberflächengewässer. In ca. 600 m Entfernung in nördlicher Richtung verläuft die Ach, ein Gewässer dritter Ordnung.

Ein Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IUG) hat ergeben, dass der Planungsumgriff weder als festgesetztes, noch als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet ist. Des Weiteren liegt der Planungsumgriff außerhalb aller Hochwassergefahrenflächen.



Abb. 9: Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete, Landesamt für Vermessung und Geoinformation, ATKIS; 2013 Bayerische Vermessungsverwaltung

Auswirkung

Wie bereits beim Schutzgut Boden erläutert verursacht das Planungsvorhaben eine Teilversiegelung von Flächen, welche dann nicht mehr als mögliche Rückhalteflächen zur Verfügung stehen. Die Grundwasserneubildungsrate kann dadurch ebenfalls beeinflusst werden, da das Oberflächenwasser zu Teilen abgeführt wird.

Den o.g. Auswirkungen wird durch die Festsetzung der Versickerung von unverschmutzten Niederschlagswasser (Satzung 7.1), sowie der Festsetzung zur Verwendung von versickerungsfähigen Belägen (Satzung 5.2) Rechnung getragen und entgegen gewirkt

Ergebnis

Unter Berücksichtigung o.g. Vermeidungsmaßnahmen kann beim Schutzgut Wasser von einer mittleren Erheblichkeit ausgegangen werden.

4.4 Schutzgut Flora

Beschreibung

Ein Datenabruf bei FIS-Natur-Online gibt für das Planungsgebiet eine potentiell natürliche Vegetation von Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald, örtlich mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald an.

Das Planungsgebiet selbst stellt sich als ausgeräumte, strukturarme Landschaft dar. Der Planungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Auch auf den direkt angrenzenden Flurstücken sind keinerlei Gehölzstrukturen oder Pflanzengesellschaften der potentiell natürlichen Vegetation vorhanden.

Auswirkungen

Durch die Planung werden intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsflächen mittlerer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überbaut. Durch die geplante Bebauung mit einer GFZ von max. 0,8 kommt es hier zu einer relativ hohen Versiegelung. Dem wird durch die Festsetzung einer Bepflanzung im südlichen Bereich, der Durchgrünung der Parkplätze und der ausgiebigen Eingrünung im Norden und Westen, der Festsetzung von Saatgutmischung für Biotopflächen im Bereich der Grünflächen und der Festsetzung einer Versickerungsfläche für anfallendes Niederschlagswasser, entgegengewirkt (Satzung 5 und 7).

Ergebnis

Unter Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen (Baumpflanzung, Saatgutwahl etc.) ist aufgrund der geringen Wertigkeit des Ausgangszustandes insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora auszugehen.

4.5 Schutzgut Fauna

Beschreibung

Laut einem Datenabruf bei Fis-Natur-Online befinden sich im Bereich des Planungsumgriffes keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen, sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung, somit hat der Planungsumgriff geringe Bedeutung als Lebensraum für gesetzlich geschützte Tierarten. Ein Datenabruf über den ABSP-viewer bestätigt o.g. Feststellungen.

Der intensiv landwirtschaftlich genutzte Planungsbereich hat allenfalls geringfügige Bedeutung als Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur.

Auswirkungen

Der momentane Zustand des Planungsumgriffes stellt sich als strukturarme und stark ausgeräumte, intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche dar. Die grünordnerischen Festsetzungen (Satzung 5) und die Auswahl der festgesetzten Pflanzen in den Pflanzlisten führen zu einem erhöhten Nahrungsaufkommen für Vögel, Insekten und Kleinlebewesen im Bereich des Planungsumgriffes.

Im Hinblick auf die angrenzenden, durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung strukturarmen und ausgeräumten Flächen, tragen die o.g. Maßnahmen zur angestrebten Biotopvernetzung bei.

Ergebnis

Aufgrund der geringen Habitataignung des Planungsumgriffes bzw. des Fehlens von Nachweisen gesetzlich geschützter Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

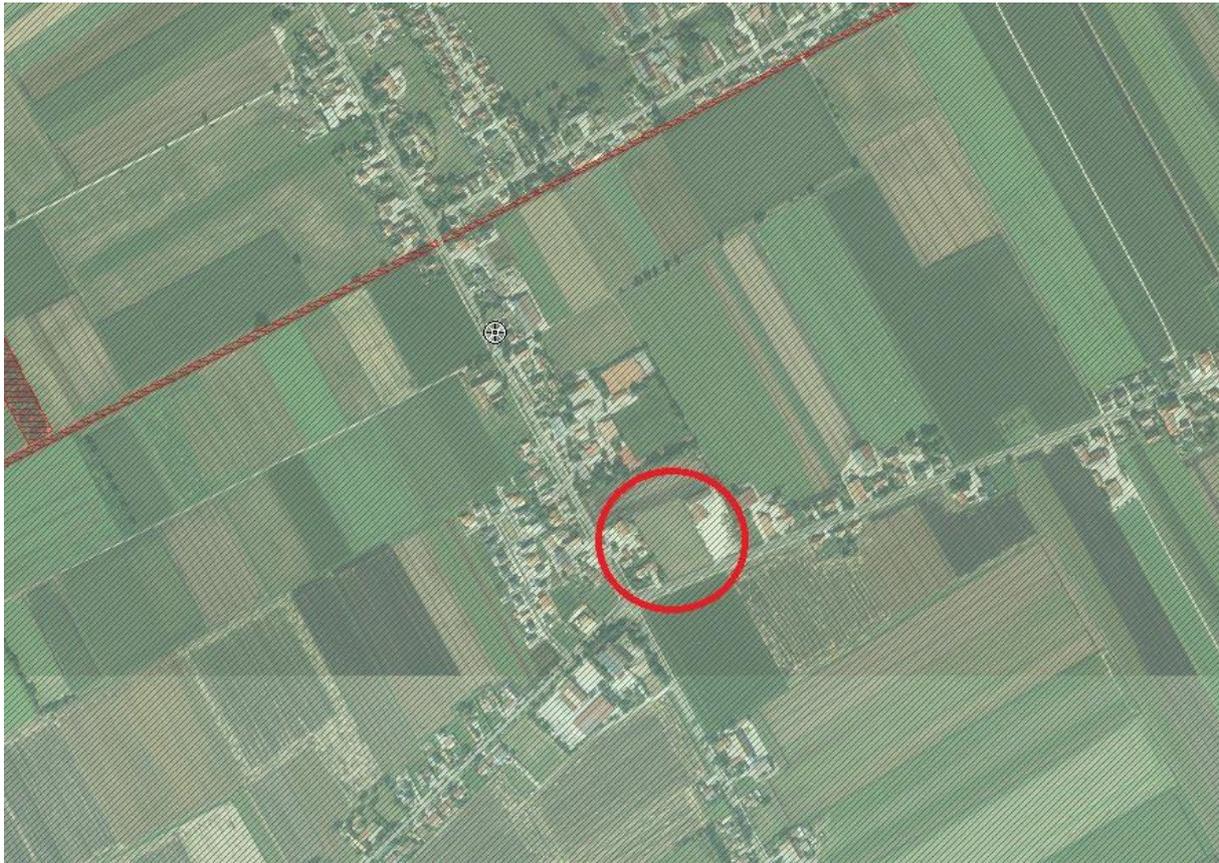


Abb. 10: Biotopkartierung: © FIS-Natur Online



Abb. 11: Auszug aus dem ABSP-Viewer

4.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das geplante Sondergebiet wird im Osten und Westen durch bereits bestehende Bebauung eingefasst. Im Süden schließt das Planungsgebiet direkt an die Ingolstädter Straße an. Im Norden wird das Planungsgebiet ebenfalls durch eine vorgelagerte Bebauung eingefasst.

Das Landschaftsbild in dieser Region ist geprägt durch langgestreckte Straßendörfer, welche sich entlang der regionalen Hauptverkehrsachsen über mehrere Kilometer hinziehen. Bei dieser Art von Ortschaften stellt jegliche Art von Bebauung auch gleichzeitig den Ortsrand dar.

Eine geschlossene Ortsrandeingrünung ist nicht vorhanden. Dennoch wird durch die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen im Norden, Süden und Westen eine Eingrünung vorangetrieben und die Siedlungsentwicklung im Rahmen des örtlich üblichen, in den Landschaftsraum eingebunden.

Auswirkung

Aufgrund der Lage des Planungsvorhabens im Bereich der bestehenden Bebauung im Rahmen einer Nachverdichtung von Siedlungsbereichen wurde der Vorsorge um das Landschaftsbild bereits Rechnung getragen. Es kommt zu keiner Erweiterung des Ortsrandes über den Bestand hinaus.

Dennoch findet durch die fehlende vorgelagerte Bebauung im Süden eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes statt. Bedingt durch das gegenwärtige Fehlen einer Ortsrandeingrünung an dieser Stelle, das Anknüpfen an bestehende Siedlungsstrukturen und die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen, sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild jedoch nur gering. Nach der Anwuchsphase wird sich die Siedlungserweiterung vermutlich sehr gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Ein- und Begrünungsmaßnahmen), der besonderen Eignung des Areals im Rahmen der Nachverdichtung und des derzeit unzureichend ausgebildeten Ortsrandes ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

4.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans unterliegt keiner direkten Freizeit- und Erholungsnutzung. Durch die geplante Bebauung werden auch keine Feld- und Wanderwege, welche zur Freizeit- und Erholungsnutzung herangezogen werden könnten, aus der Nutzung genommen.

Der Verlust der landwirtschaftlich genutzten Fläche stellt keinen Verlust an Erholung dar.

Auswirkungen

Auswirkungen auf die Erholungseignung sind aufgrund landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen und dem Fehlen von Wanderwegen nicht zu befürchten.

Ergebnis

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsgebietes und der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (Eingrünung) ist von keiner Beeinträchtigung des Schutzguts Mensch (Erholung) auszugehen.

4.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Immissionen gehen im Bestand von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen aus.

Mit der Neuplanung in Form eines Verbrauchermarktes in einem Bereich welcher bereits zur Bebauung vorgesehen war, kommt es in der Folge auch nicht zu einer zusätzlichen Belastung durch neu anzulegende Erschließungsstraßen.

Durch den Neubau sind zusätzliche Lärmemissionen (z.B. durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen, Anlieferungsverkehr), die sich auf die angrenzende Wohnnutzung auswirken könnten, zu erwarten. Sie wurden mittels schalltechnischer Untersuchung (4613/17, Fa. Goritzka Akustik v. 23.04.2018, insbes. S. 27-28) untersucht und diese ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Auswirkungen

Wie der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen ist, wird unter Beachtung der ausgesprochenen Hinweise bzw. Anforderungen den Orientierungswerten nach der DIN 18005 BBl1 entsprochen. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (4613/17, Fa. Goritzka Akustik v. 23.04.2018, insbes. S. 27-28), die Bestandteil des Bebauungsplanes ist, sind bei der Ausführung anzuwenden.

Durch die Verortung der im mittel ca. 15m breiten Versickerungsfläche zur angrenzenden Landwirtschaft wird den hier möglichen Immissionen (Staub, Lärm) zusätzlich Rechnung getragen.

Ergebnis

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen können aufgrund o.g. Begebenheiten als gering eingestuft werden.

4.9 Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler

Beschreibung

Im Planungsumgriff oder direkt daran angrenzend befinden sich keine Bodendenkmäler.

Auswirkungen

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

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

Ergebnis

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



Abb. 12: Bayerischer Denkmal-Atlas, © Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

4.10 Wechselwirkung der Schutzgüter

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

4.11 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass auf den Flächen weiterhin intensive Landwirtschaft betrieben wird. Eine aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Strukturanreicherung sowie eine Verringerung des Stoffeintrages kann bei gleich bleibend intensiver Nutzung weitgehend ausgeschlossen werden. Eine Versiegelung des Bodens würde allerdings unterbleiben.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Königsmoos die Chance auf Stärkung der lokalen Wirtschaftskraft und Erhöhung der Attraktivität der Gemeinde, sowie auf Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur.

4.12 Alternative Planungsmöglichkeiten

Ziel ist es die Weiterentwicklung des Ortes zu sichern und die gemeindliche Infrastruktur zu stärken. Durch den Bau eines Verbrauchermarktes wird der bestehenden Nachfrage nach einer lokalen Nahrungsmittelversorgung Rechnung getragen.

Eine Ausweisung im Flächennutzungsplan erfolgt im Parallelverfahren

Alternativen zum überplanten Standort waren als zusammenhängende Flächen in vergleichbarer Größe im Gemeindegebiet nicht gegeben. Da die die Grundstücke in den Besitz der Gemeinde gelangen, ist eine rasche Umsetzung der Planung möglich.

Diese Ausweisung entspricht den Erfordernissen der Raumordnung nach dem LEP vom 01.09.2013, wonach Nahversorgungsbetriebe bis 1.200m² in allen Gemeinden zulässig sind.

Es unterbleibt eine Alternativenprüfung hinsichtlich der Standortfrage, da andere Flächen nicht in Frage kommen.

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

5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf verschiedene Schutzgüter

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die Festsetzung verhältnismäßig großer Grün- und Versickerungsflächen, sowie die angrenzende landwirtschaftlichen Flächen fördern die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Planungsgebiet. Durch die Lage am Ortsrand und dem generellen ländlichen Kleinklima entstehen keine von der Frischluft abgeschnittenen Bereiche.

Schutzgut Boden

Ein entsprechend schonender Umgang mit dem Schutzgut Boden wurde festgesetzt (Satzung 5.1).

Zur Schonung des Bodenlebens sollen Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen gestaltet werden. Befestigte Flächen außerhalb der Gebäude (Zufahrten) sind zu minimieren (Satzung 5.2).

Schutzgut Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt (Satzung 5.2). Laut Satzung (7.1) ist abfließendes Niederschlagswasser von versiegelten Oberflächen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die entsprechenden Versickerungsanlagen sind gemäß ATV 138 ("Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser") zu bemessen und zu errichten. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) anzuwenden. Ist diese nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Schutzgut Flora

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung befinden sich im Planungsgebiet gegenwärtig keine wertvollen oder strukturreichen Vegetationsstrukturen, sowie keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope.

Zur Eingrünung des Baugebietes sind grünordnerische Maßnahmen vorgesehen, jeweils unter Verwendung standortgerechter Gehölze.

Schutzgut Fauna

Im Planungsgebiet befinden sich keine amtlich kartierten Biotope oder Schutzflächen, sowie keine Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung. Durch die festgesetzten Bepflanzungen / Begrünungsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebietes erhöht sich zudem die Strukturvielfalt der Fläche und die geplante Bepflanzung bekommt im Laufe der Zeit vermutlich Bedeutung als Bruthabitat und Ansitzwarte für Singvögel

Daher ist davon auszugehen, dass sich insgesamt im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand der Strukturreichtum deutlich erhöht. Die Wertigkeit als Habitat wird sich mittel- bis langfristig durch die vorgesehenen Maßnahmen verbessern.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Herstellung einer Ortsrandeingrünung im Süden, sowie der Anbindung des Planungsumgriffes an die bestehende Bebauung verringern die Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf ein Minimum.

Schutzgut Mensch

Durch die Wahl eines Grundstücks ohne jegliche Bedeutung für die Erholungsfunktion können wertigere Grundstücke weiterhin zur Verfügung stehen.

Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler

Falls im Zuge der Baumaßnahmen Denkmäler, insbesondere Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist pfleglich mit ihnen umzugehen.

5.2 Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichsbedarfs und landschaftspflegerischer Maßnahmen zum Ausgleich gemäß Leitfaden

Einstufung des Plangebietes vor Bebauung

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

Ermittlung der Eingriffsflächen

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| • Betrachtungsbereich | ca. 8.295m ² |
| • Bau- und Verkehrsflächen | ca. 6.580m ² |
| • Grün- und Versickerungsflächen | ca. 1.715m ² |

Einstufung des Plangebiets entsprechend der Planung

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| • Versiegelte Bau- und Verkehrsflächen (ca. 6.580m²)
d.h. hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad | GRZ 0,8
= Typ A |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|

Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichs- verpflichtung (gem. Leitfaden):

- Für die überplanten landwirtschaftlichen Flächen ist nach Feld **A I** ein Kompensationsfaktor von **0,3 – 0,6** anzuwenden.
- Aufgrund der festgesetzten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen im Planungsgebiet
Keine unnötige Verdichtung, Minimierung versiegelter Fläche
 - Versickerungsfähige Beläge
 - Festsetzung von Baumpflanzungen
 - Versickerung von Oberflächenwasser

ist eine Reduzierung des Höchstwertes um 0,10 zulässig.

Der Kompensationsfaktor beträgt somit 0,50.

**(Versiegelte Bau- und Verkehrsfläche) 6.580m²x 0,50 (Kompensationsfaktor)=
3.290m²**

Gesamtausgleichsverpflichtung 3.290m²

Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen

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

Die ermittelte naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung von 3.290m² wird wie folgt bereitgestellt:

Für die Bereitstellung der notwendigen Ausgleichsfläche wurde vom Vorhabensträger

Ratisbona Projektentwicklung KG ein Vertrag über die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung, mit dem Donaumoos Zweckverband getroffen.

Die fachgemäße Bereitstellung erfolgt demnach über die Abbuchung des Ökopools „Haus im Moor“ auf den Flächen des Donaumoos Zweckverbandes. Hierbei handelt es sich um die Flurnummer 1188, Gemarkung Karlskron.

Jegliche auf dem o.g. Flurstück ausgeführten Ausgleichsmaßnahmen erfolgen dementsprechend in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf wird wie folgt erfüllt:

Fläche (Flur Nr.)	Ausgleichsflächen
- Flur Nr. 1188	3.290m ²

Nachgewiesener Ausgleich	3.290m²
Ermittelter Ausgleichsbedarf	3.290m²
Verbleibende Ausgleichsfläche	0m²

5.3 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Zusammenhang mit der Eingrünung ist zu prüfen, ob die gepflanzten Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

Nach drei Jahren ist eine Überprüfung des Erfolges sowie der Wirksamkeit der Ausgleichsfläche von der Unteren Naturschutzbehörde vor Ort vorzunehmen. Unterlassene Maßnahmen bzw. Fehlentwicklungen auf öffentlichem Grün müssten dann zeitnah korrigiert werden.

6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Für das als Sondergebiet ausgewiesene Areal, dass die gemeindliche Infrastruktur stärken soll, wurden intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünland- und Ackerflächen im Ortsgebiet der Gemeinde Königsmoos gewählt.

Von der Planung sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Zur Minderung des Eingriffs in die Natur wurden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. wasserdurchlässige Ausbildung von Stellplätzen getroffen.

Folgende Tabelle fasst die wichtigsten umweltbezogenen Auswirkungen des Bebauungsplanes noch einmal zusammen.

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/Veränderung	Erheblichkeit
Klima und Lufthygiene	Landwirtschaftliche Nutzfläche, nur teilweise Dauerbewuchs, nur bedingt Bedeutung als Frischluftstehungsgebiet	Geringe kleinklimatische Auswirkungen durch Bebauung und Versiegelung, da allgemeiner ländlicher Raum, jedoch nur geringe Erheblichkeit.	gering
Boden	Durch landwirtschaftliche Einträge belastet	Flächenverbrauch, Bodenverdichtung und Überbauung,	mittel
Wasser	Keine Oberflächengewässer, vermutlich hoher Grundwasserstand	Verminderung des Rückhaltevolumens, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate, landw. Einträge entfallen, Versickerung vor Ort fördert Grundwasserneubildung	mittel
Flora	Landwirtschaftliche Nutzfläche, strukturarm, ohne wertgebende Pflanzenbestände	Überbauung/Versiegelung von Grünlandflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung des Strukturreichtums	gering
Fauna	Landwirtschaftliche Nutzfläche, strukturarm, kaum Eignung als Lebensraum für Tiere, keine kartierten Biotope	Überbauung/Versiegelung v. Grünlandflächen, durch Pflanzmaßnahmen Erhöhung d. Strukturreichtums und der Wertigkeit als Habitat	keine
Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/Veränderung	Erheblichkeit
Landschaftsbild	Lage innerhalb des Ortes	Durch Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen und festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen nur geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes Schließung von Baulücken	gering
Mensch (Erholung)	keine direkte Freizeit- und Erholungsnutzung,	Keine Auswirkungen	keine
Mensch (Immissionen)	Geruchs-Immissionen durch landw. Nutzung angrenzender Flächen	Zusätzliche Lärmemissionen für angrenzende Wohnbebauung	gering

Kultur- und Sachgüter	Keine bekannt	Vermutlich keine Auswirkungen	keine
-----------------------	---------------	-------------------------------	-------

Trotz aller Vermeidungsmaßnahmen stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zum Ausgleich der zu erwartenden unvermeidbaren Beeinträchtigung entsteht ein Kompensationsflächenbedarf von 3.290 m².

Dieser wird in vollem Umfang auf o.g. Ausgleichsfläche abgegolten.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der geplanten Ausgleichs- und Eingrünungsmaßnahmen auf Erfolg und Wirksamkeit nach drei Jahren vor.

Im Rahmen des Umweltberichtes konnte der Nachweis erbracht werden, dass es sich bei dem geplanten Bauvorhaben um einen nachhaltigen Eingriff in Natur und Landschaft handelt, dieser jedoch unter Berücksichtigung der oben genannten Maßgaben in vollem Umfang kompensierbar ist.

7 Ausfertigung

Dieser Umweltbericht ist zusammen mit Planzeichnung, Textteil und Begründung sowie Schalltechnischer Untersuchung Bestandteil des Bebauungsplanes "Sondergebiet Verbrauchermarkt" der Gemeinde Königsmoos.

Ausgefertigt

Königsmoos, den __.__.2018

Seißler, 1. Bürgermeister

Siegel