

- Teil B -

Markt Biberbach
Landkreis Augsburg



1. Änderung des Flächennutzungsplanes
für den Bereich „Westlich der Fuggerstraße“

- VORENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 29.08.2023

Planungsgemeinschaft

Arnold Consult AG

3+Architekten

Landschaftsarchitekt Möhrle

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung	4
2.2	Topografie und Vegetation.....	5
2.3	Geologie, Hydrologie und Altlasten.....	5
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.1	Regional- und Landesplanung	5
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan).....	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.).....	10
4.	Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung	10
4.1	Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept	10
4.2	Erschließungskonzept.....	11
4.3	Grünkonzept	11
4.4	Ver- und Entsorgungskonzept.....	11
5.	Umweltbericht	12
5.1	Einleitung	12
5.1.1	Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)	12
5.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	13
5.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen	13
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .	13
5.2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung.....	13
5.2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung.....	13
5.2.4	Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen.....	21
5.2.5	Kumulative Auswirkungen.....	21
5.2.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	21
5.2.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
5.2.8	In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
5.3	Zusätzliche Angaben.....	24
5.3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	24
5.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	24
5.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach in der Fassung vom 29.08.2023 (VORENTWURF).

Entwurfsverfasser: PLANUNGSGEMEINSCHAFT
Arnold Consult AG, Kissing
3+Architekten, Augsburg
Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg

1. Anlass für die Änderung

Wie im gesamten Landkreisgebiet Augsburg, besteht auch im Marktgebiet Biberbach trotz der aktuellen Entwicklungen nach wie vor ein großer Bedarf an neuem Wohnraum sowie besonderen Wohnformen. Besonders im nördlichen Landkreis von Augsburg ist dabei aktuell nur ein sehr geringes Angebot an besonderen Wohnformen (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) vorhanden. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der Markt Biberbach in Zusammenarbeit mit der Stiftung „Herz zeigen“ auf einem etwa 2,8 ha großen Areal am nördlichen Rand der Ortslage Biberbach eine wohnbauliche Arrondierung der umgebenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen. Hier sollen verschiedene Angebote für unterschiedlichen Wohnraum (Doppelhaus, spezielle Wohneinheiten) geschaffen werden. Mit dieser maßvollen baulichen Abrundung der Ortslage Biberbach kann ein wichtiger Beitrag zur Erfüllung des im nördlichen Landkreis von Augsburg bestehenden hohen Bedarfs an besonderen Wohnformen für die Pflege und Betreuung Bedürftiger geleistet werden. Mit den darüber hinaus angebotenen Wohnformen kann auch den im Marktgebiet Biberbach nach wie vor vorhandenen Nachfragen nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Ergänzend soll im Bereich des neuen Quartiers eine dringend benötigte Kindertagesstätte mit ergänzendem Gemeinschaftshaus realisiert werden.

Nachdem das für eine Entwicklung vorgesehene Areal im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Demzufolge soll die 1. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die Flächen westlich der Fuggerstraße im Norden der Ortslage Biberbach durchgeführt werden. Parallel hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ aufgestellt werden, der im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

Der insgesamt ca. 2,8 ha umfassende Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Biberbach und liegt westlich der Fuggerstraße, nördlich der St.-Magdalena-Straße und südlich der St 2033.



Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Das im Eigentum der Stiftung „Herz zeigen“ befindliche Grundstück Flur Nr. 923, Gemarkung Biberbach, wird aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (acker-, Weidefläche). Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind hier bislang nicht vorhanden.

Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs befinden sich mehrere Gehölzstrukturen und darauf folgend die St 2033 sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Wohngebiet. Im Osten bzw. Nordosten verläuft die Fuggerstraße und darüber hinaus befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und eine Hofstelle sowie verschiedene Gehölzstrukturen. Das südliche Umfeld des Änderungsgebietes wird durch die St.-Magdalena-Straße und wohngenutzte Gebäudestrukturen der Ortslage Biberbach gekennzeichnet. Im Westen liegen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“, eine kleine Waldfläche, ein Spielplatz und die Sportanlage des SC Biberbach.

2.2 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist der Naturraum-Einheit der „Lech-Wertach-Ebenen“ zuzuordnen und liegt in einem topografisch bewegten Umfeld.

Das Höhengniveau des überplanten Areals am nördlichen Ortsrand von Biberbach steigt von Osten, bei ca. 438 m ü. NN, nach Westen, bei ca. 448,5 m ü. NN, etwa 10,5 m stark an.

Bei dem Änderungsgebiet handelt es sich um eine noch nicht baulich genutzte Fläche.

Das überplante Areal wird aktuell noch intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet (Acker-, Weidefläche). Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Gehölzstrukturen entwickelt. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Änderungsgebiet bislang nicht vorhanden.

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet innerhalb der Einheit der rißeiszeitlichen Schmelzwasserschotter (Hochterrasse 2). Als vorherrschende Bodentypen sind im Westen des Änderungsgebietes überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vorzufinden. Im Osten des Änderungsgebietes ist fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) zu finden.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Im Änderungsbereich selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Infolge der Topografie des Änderungsgebietes besteht insbesondere bei Starkregenereignissen jedoch eine Gefahr von wild abfließendem Wasser.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsgebiet keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt der Markt Biberbach in der Region 9 (Region Augsburg) zentral zwischen den Mittelzentren Meitingen, Wertingen sowie Langweid a. Lech.

Im Süden, Osten, und Norden grenzt das Marktgebiet unmittelbar an den Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg an.

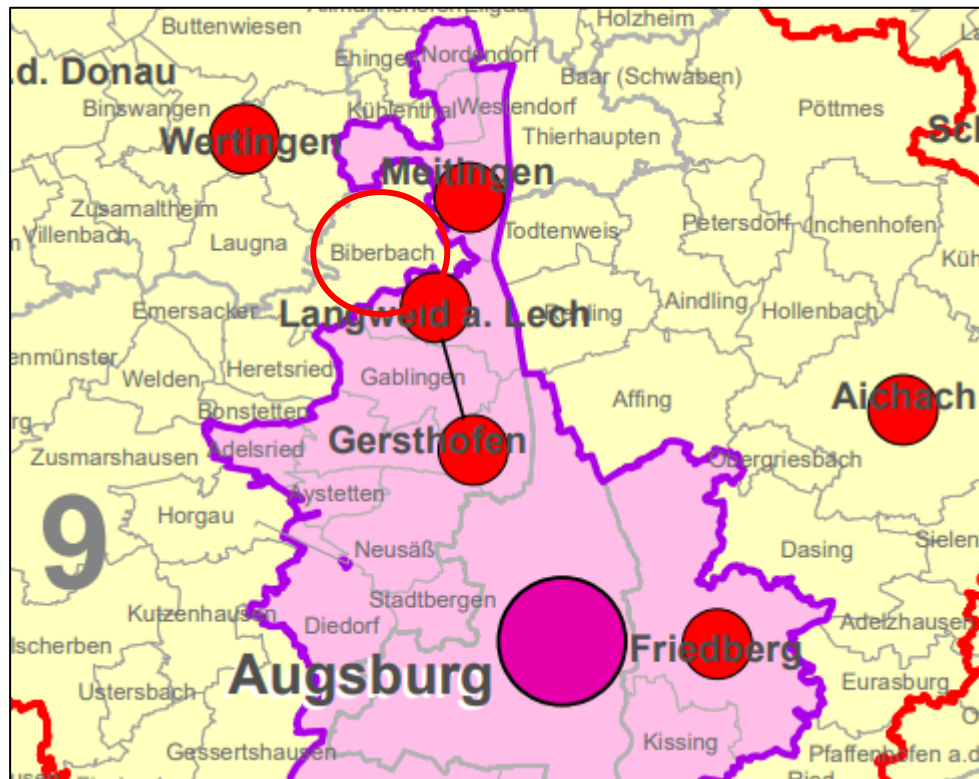


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Der Markt Biberbach liegt im nördlichen Teil des Landkreises Augsburg in der Planungsregion 9 (Augsburg) und befindet sich gemäß Regionalplan der Region Augsburg in der äußeren Verdichtungszone um Augsburg. Zudem führt eine Achse von überregionaler Bedeutung (Augsburg – Wertingen - Dillingen a. d. Donau - Lauingen) durch das Gebiet des Marktes.

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Augsburg (Region 9) ...

... ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (B II G 1.2 RP 9).

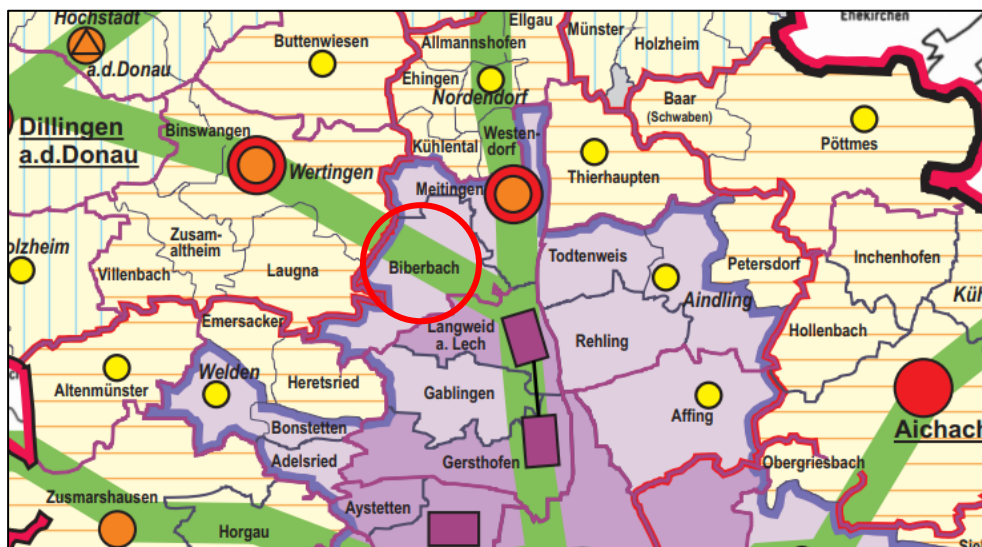


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 9 (Augsburg)

Wohnbauliche Entwicklung / Bevölkerungsentwicklung / Flächenbedarf

Aufgrund der Nähe zum Verdichtungsraum des Oberzentrums Augsburg haben sich in den vergangenen 5 Jahren etwa 2 ha an neuen Wohnbauflächen im Markt Biberbach entwickelt.

Übersicht der wohnbaulichen Entwicklung der letzten 5 Jahre			
Flächen für Wohnen	Markt Biberbach	Landkreis Augsburg	Regierungsbezirk Schwaben
31.12.2016	93 ha	4.849 ha	32.017 ha
31.12.2021	95 ha	4.938 ha	33.079 ha

Tab. 1: Entwicklung der Wohnbauflächen im Zeitraum 2016 bis 2021, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat die Entwicklung der Wohnbauflächen im Marktgebiet Biberbach in den letzten 5 Jahren um ca. 2,2 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 0,44 %). Im gleichen Zeitraum fand auch im Landkreis Augsburg eine Zunahme der Wohnbauflächen um ca. 1,8 % statt, während die Zunahme im Regierungsbezirk Schwaben bei ca. 3,3 % lag.

Übersicht der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre			
Bevölkerungszahl	Markt Biberbach	Landkreis Augsburg	Regierungsbezirk Schwaben
31.12.2011	3.399 EW	237.839 EW	1.783.119 EW
31.12.2016	3.482 EW	247.539 EW	1.857.991 EW
31.12.2021	3.549 EW	257.790 EW	1.917.979 EW

Tab. 2: Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2011 bis 2021, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Entwicklung der Bevölkerung des Marktes Biberbach hat in den letzten 10 Jahren um ca. 4,4 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 0,44 %). Im Landkreis Augsburg lag die Bevölkerungszunahme in diesem Zeitraum bei etwa 8,4 %, während im Regierungsbezirk Schwaben eine Bevölkerungszunahme von ca. 7,6 % zu verzeichnen war.

Die Entwicklung von Wohnbaufläche hat damit im Markt Biberbach in den letzten 5 Jahren stärker zugenommen als im Landkreis Augsburg und etwas weniger als im Regierungsbezirk Schwaben. Die Entwicklung der Bevölkerung in den letzten 10 Jahren liegt im Markt Biberbach hingegen etwas unter dem Niveau des Landkreises Augsburg und dem des gesamten Regierungsbezirkes Schwaben. Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl Bayerns bis zum Jahr 2040 weiter zunehmen. Für den Regierungsbezirk Schwaben geht das Landesamt dabei von einer mittleren Zunahme um ca. 6,2 % aus. Für den Landkreis Augsburg wird dabei sogar von einer Zunahme von 8,9 % ausgegangen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 0,44 % wird die Bevölkerung in Biberbach um ca. 8,4 % bis zum Jahr 2040 steigen. Dies wird auch durch die Vorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Augsburg bestätigt. Bezogen auf den Einwohnerstand am 31.12.2021 (3.549 EW) bedeutet dies für den Markt Biberbach eine Zunahme um weitere ca. 298 Einwohner bis zum Jahr 2040 (gesamt ca. 3.847 EW). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,2 Personen pro Wohneinheit / Haushalt, bedeutet dies einen Bedarf von etwa 135 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2040 für den Markt Biberbach. Mit der aktuellen Planung kann in der Ortslage Biberbach ein weiterer Baustein zur Deckung dieses Bedarfs geschaffen werden.

Infolge der aktuellen Situation (steigende Zinsen, hohe Energiekosten, hohe Baupreise etc.) ist die Zahl der im Markt vorliegenden Anfragen nach Wohnraum und Wohnbauflächen in letzter Zeit zwar generell etwas zurückgegangen, es liegen aber immer noch zahlreiche Anfragen nach Wohnraum in der Gemeindeverwaltung vor. Zudem ist der Großteil des neu geplanten Quartiers auf die Entwicklung von besonderen Wohnformen (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) abgestellt, für die im nördlichen Landkreis von Augsburg ein besonders hoher Bedarf besteht.

Zusammenfassung

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante wohnbauliche Entwicklung am nördlichen Ortsrand von Biberbach, westlich der Fuggerstraße, nördlich der St.-Magdalena-Straße und südlich der St 2033 den Zielen und Grundsät-

zen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Augsburg (RP 9) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht des Marktes Biberbach demnach nicht entgegen.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach sind die überplanten Flächen größtenteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die Flächen im Süden des Änderungsbereiches sind entlang der St. Magdalena-Straße bereits als „Wohnbaufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ dargestellt.



Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP des Marktes Biberbach

Die geplante Entwicklung von neuen Wohnbauflächen kann demnach nicht vollständig aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Realisierung der geplanten Entwicklung von neuen Wohnflächen soll für den Großteil des Änderungsgebietes entsprechend der geplanten Nutzung künftig eine Wohnbaufläche (W) mit randlichen Grünflächen ausgewiesen werden. Im Südosten des Änderungsbereiches wird zudem eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes des Marktes Biberbach entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)

Der gesamte Änderungsbereich ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Hierfür existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB.

Für die aktuell geplante Entwicklung von neuen Wohnbauflächen wird parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ aufgestellt, nachdem es sich bei einer wohnbaulichen Nutzung um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt und auch eine Einstufung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ausscheidet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist eine wohnbauliche Entwicklung im Marktgebiet Biberbach, um dem dringenden Bedarf an besonderen Wohnformen (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) im nördlichen Landkreis von Augsburg Rechnung tragen zu können. Ergänzend soll am Übergang zu den bereits bestehenden Baustrukturen im Süden auch der Nachfrage an normalen Wohnbauflächen (Doppelhäuser, Wohnungen) innerhalb des Gemeindegebietes des Marktes Biberbach entsprochen werden. Im Südosten des Änderungsgebietes soll darüber hinaus eine dringend benötigte Kindertagesstätte mit einem Gemeinschaftshaus realisiert werden. Damit kann auch dem vorliegenden Bedarf an derartigen sozialen Einrichtungen im Bereich des Marktes Biberbach Rechnung getragen werden.

Der Änderungsbereich ist für eine wohnbauliche Entwicklung unterschiedlichen Zuschnitts aufgeplant. Mit einer dem Standort angemessenen Formensprache und Ausprägung neuer Gebäudestrukturen und Anlagen sowie einer großzügigen bereichsweisen Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen und extensiven Grünflächen, soll auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung eine verträgliche Vermittlung der neuen Wohnbauflä-

chen mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den umliegenden Straßen (St 2033, Fuggerstraße) und bestehenden Gebäudestrukturen hin gesichert werden.

4.2 Erschließungskonzept

Für die künftige interne Erschließung der neuen Wohnbauflächen im Änderungsgebiet ist eine neue öffentliche Erschließungsstruktur vorgesehen. So soll die verkehrliche Erschließung für den motorisierten Individualverkehr künftig über eine neue Erschließungsstraße („Ringerschließung“) an die bestehende St.-Magdalena-Straße sichergestellt werden.

4.3 Grünkonzept

Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung des Änderungsgebietes und einer ansprechenden Gestaltung der künftigen Wohnbauflächen soll auf den künftig privaten Grundstückflächen eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen realisiert werden. Zudem sollen im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan in den Randbereichen des Änderungsgebietes auch noch ergänzende Gehölz-/Grünstrukturen am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bzw. Infrastrukturanlagen (Straßen) gesichert werden. Mit den für das Änderungsgebiet vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können künftig auch Rückzugs- und Habitatstrukturen für verschiedene Arten im Bereich der geplanten Wohnbaufläche geschaffen werden.

Das Grundgerüst der künftig öffentlichen bzw. privaten Ein- / Durchgrünung des Änderungsgebietes wird sich vor allem aus standortgerechten, landchaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

Mit den für das Änderungsgebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll die Fernwirkung der künftigen Wohnbauflächen weitestmöglich minimiert und eine angemessene Einbindung / Vernetzung der künftigen technischen Anlagen und Bauten in die Grün- / Gehölzstrukturen und Naturräume der Umgebung erzielt werden.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) der im Änderungsgebiet geplanten wohnbaulichen Strukturen kann über die umliegenden Straßen und baulichen Strukturen bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen- / -kanäle der Gemeinde bzw. der

örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) zu den künftigen Wohngebäuden geführt.

5. Umweltbericht

Bei der Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Demzufolge können eine komplette Umweltprüfung und ein vollständig ausgearbeiteter Umweltbericht erst nach der frühzeitigen Beteiligung vorliegen.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung und dem Immissionsschutz Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

- 5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)
- Ziel der Planung ist eine Sicherung neuer Wohnbauflächen und einer Fläche für Gemeinbedarf, um dem im nördlichen Landkreis von Augsburg bestehenden Bedarf an besonderen Wohnformen (ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen, Ganztagspflege, Gemeinsames Wohnen für junge Menschen mit Handicap, Betreutes Wohnen etc.) sowie dem im Marktgebiet Biberbach vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen und sozialen Einrichtungen (Kindertagesstätte etc.) Rechnung tragen und eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits im Norden von Biberbach vorhandenen wohnbaulichen

Strukturen sicherstellen zu können. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird das Änderungsgebiet im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ dargestellt. Im Südosten des Änderungsgebietes wird zudem eine „Fläche für Gemeinbedarf“ ausgewiesen.

Siehe hierzu auch Kapitel 1 „Anlass der Änderung“ und Kapitel 4 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) sind für das Änderungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Änderungsgebietes“.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Änderungsgebiet von einem Fortbestand der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker-, Weidefläche) der überplanten Flächen auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf dem überplanten Grundstück Flur Nr. 923, Gemarkung Biberbach, infolge deren Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich.

5.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

Bei Durchführung der Planung ist für den Änderungsbereich im Norden des Marktes Biberbach von einer Entwicklung von neuen besonderen und allgemeinen Wohnbauflächen unterschiedlichen Zuschnitts sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit zugehörigen Erschließungsstrukturen und randlichen Grünbereichen auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der Verkehrsgeräusche auf der nördlich anliegenden St 2033 sowie der östlich anliegenden Fuggerstraße. Diese betreffen im Wesentlichen den nördlichen Änderungsbereich. Zudem sind mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) verbunden, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist. Im Änderungsgebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen in südlicher bzw. südwestlicher Nachbarschaft des Änderungsgebietes.

Auswirkungen:

Mit der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, vielmehr kann das Angebot an allgemeinen und besonderen Wohnbauflächen nachhaltig erhöht werden. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Für das Änderungsgebiet selbst sind infolge der einwirkenden verkehrsbedingten Emissionen im weiteren Bebauungsplanverfahren insbesondere im nördlichen Randbereiche besondere Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen. Die konkreten Maßnahmen werden im weiteren Verfahren im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt, deren Ergebnisse dann im Entwurf des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 berücksichtigt werden. Nach ersten überschlägigen Voruntersuchungen ist die geplante Wohnnutzung am überplanten Standort jedoch grundsätzlich realisierbar

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind infolge der Änderungsplanung nach dem derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Acker-, Weidefläche) bewirtschaftet. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nur eingeschränkt entwickeln. Im Änderungsgebiet sind bislang keine Bäume oder Sträucher vorhanden, lediglich in den randlichen Böschungsbereichen entlang der Staatsstraße finden sich einige wenige Saumbereiche. Die aus der geplanten wohnbaulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Das Änderungsgebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete). Westlich des Änderungsgebietes liegt zudem das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung jedoch nicht tangiert wird.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung des Areals bereits nachhaltig gestört. Zudem liegt infolge der bereits in südlicher Nachbarschaft bestehenden wohngenutzten Bebauung bereits eine gewisse bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor.

Das Änderungsgebiet befindet sich selbst nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete)

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung und einer damit verbundenen großflächigen Überbauung und Versiegelung im Bereich des Änderungsgebietes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen Flächen angemessen kompensiert werden. Für durch die Änderungsplanung ggf. tangierte Arten (Vögel, Insekten) sind im weiteren Verfahren ggf. entsprechende artenschutzrechtli-

che Vermeidungsmaßnahmen im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ umzusetzen. Infolge der vorhandenen Vorbelastung ist durch die Änderungsplanung nach derzeitigem Stand aber keine erhebliche Störung der potenziell tangierten Arten zu erwarten. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

Im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung sollen in den Randbereichen des Änderungsgebietes teilweise neue Grün- und Gehölzstrukturen entstehen, die einen verträglichen Übergang der künftigen Wohnbauflächen zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen und in gewissem Ausmaß auch neue Habitatstrukturen für die typischen Arten des Siedlungsgebietes darstellen. Mit den im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ noch zu treffenden Vorgaben zu Baumpflanzungen wird auch die Anzahl an Bäumen im Änderungsgebiet künftig zunehmen.

Ergebnis:

Mit der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt nach derzeitigem Kenntnisstand Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Das insgesamt 2,8 ha umfassende Änderungsgebiet ist bisher durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker-, Weidefläche) geprägt. Auf den bereits durch bestehende Verkehrswege (Staatsstraße, Fuggerstraße, St.-Magdalena-Straße) und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie wohnbauliche Strukturen nördlich von Biberbach vorgeprägten und vorbelasteten Flächen sind innerhalb des Änderungsgebietes keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden. Westlich des Änderungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung jedoch nicht tangiert wird.

Auswirkungen:

Mit Durchführung der Änderungsplanung ist grundsätzlich ein quantitativer Flächenverlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit baulichen Anlagen, Verkehrsflächen etc. verbunden. Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Änderungsgebietes ergeben sich andererseits aber auch Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen (bestehende Wohngebiete etc.). Zudem können künftig bereits vorhandene Ver-

kehrflächen sowie Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft mitgenutzt werden. Damit kann ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Änderungsgebietes ermöglicht werden. Letztlich räumt der Markt Biberbach im Rahmen seiner bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall den sozialen Aspekten der Planung (Entwicklung benötigter Kindertagesstätte, Wohnbauflächen, besondere Wohnflächen) einen höheren Stellenwert ein, als den landwirtschaftlichen Belangen des Änderungsgebietes.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Mit dem Verlust von landwirtschaftlichen Grünflächen ergeben sich bei Umsetzung der Änderungsplanung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Als vorherrschende Bodentypen sind im Westen des Änderungsgebietes überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vorzufinden. Im Osten des Änderungsgebietes ist fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) zu finden.

Bei dem Boden im Änderungsbereich handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Durch den anthropogenen Einfluss ist der Oberbodenhorizont im Änderungsbereich nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Änderungsbereich derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung (wohnbauliche und sonstige Entwicklung) ist künftig von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades des Änderungsgebiets nördlich der Ortslage Biberbach auszugehen, so dass das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung soll im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

Im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ können im Randbereich des Areals Bereiche planungsrechtlich gesichert werden, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert bleibt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Durchführung der Änderungsplanung (großflächige Versiegelungen etc.) Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Bereich des Änderungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Zudem liegt das Änderungsgebiet auch außerhalb von festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebieten. Für den Änderungsbereich liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Infolge der Topografie des Änderungsgebietes besteht insbesondere bei Starkregenereignissen eine Gefahr von wild abfließendem Wasser.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgt auf den Flächen im Änderungsgebiet eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine merkliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Die geplante Überbauung führt im Vergleich zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate des Änderungsgebietes. Oberflächengewässer werden dabei nicht tangiert.

Mit entsprechenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ gemindert werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Än-

derungsgebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Grünflächen des Änderungsgebietes tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen (St 2033, Fuggerstraße etc.) ist diese Funktion im Änderungsgebiet jedoch nur sehr eingeschränkt ausgeprägt.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Änderungsplanung gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit potentielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Da der Versiegelungsanteil im Zuge der geplanten wohnbaulichen und sonstigen Entwicklung (Gebäudestrukturen, Straßen, Stellplätze, etc.) künftig deutlich zunimmt, können sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen. Infolge der Randlage des Änderungsbereichs, umgeben von bereits vorhandener, baulicher Nutzung und teilweise stark frequentierter Erschließungsstrukturen (Staatsstraße etc.), ist dieser Effekt im Änderungsgebiet nur von geringer Bedeutung.

Die im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ noch zu konkretisierenden randlichen und inneren Grünstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich bei Durchführung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet wird geprägt durch das bewegte Relief in Verbindung mit einer landwirtschaftlichen Nutzung und den im Süden angrenzenden bestehenden Wohngebäuden. Im unmittelbaren Umfeld verlaufen auch noch mehrere Hauptverkehrsstraßen (St 2033, Fuggerstraße etc.). Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits gewisse Vorbelastungen im Bereich des Änderungsgebiets. Besonders markante oder geschützte Landschaftsteile sind nicht vorhanden. Westlich des Änderungsbereiches liegt das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01), das von der Änderungsplanung jedoch nicht tangiert wird.

Auswirkungen:

Die Durchführung der Änderungsplanung führt künftig grundsätzlich zu einer technischen Veränderung (neue Gebäudestrukturen, Verkehrsflächen etc.)

der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem Landschaftsbild im Bereich des Änderungsgebietes. Mit im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ noch zu konkretisierenden Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. kann eine städtebaulich angemessene und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche Arrondierung der an diesem Standort bereits vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sichergestellt werden. Hierzu tragen auch die in der Landschaft deutlich wahrnehmbaren Begrenzungen dieser künftig erweiterten wohnbaulichen Siedlungseinheit mit der St 2033 im Norden, der Fuggerstraße im Osten und dem bereits bestehenden Wohngebiet sowie der St.-Magdalena-Straße im Süden bei.

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild aufgrund der technischen Überprägung des Änderungsgebietes Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter oder vorhanden.

Die unmittelbar im Süden des Änderungsgebietes liegende St.-Magdalena-Straße ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Erschließung lediglich geringfügige Anpassungen.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist im Änderungsbereich bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Durch die geplante Erschließungsstraße wird die vorhandene Verkehrsfläche der St.-Magdalena-Straße im Zuge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine leichte bauliche Veränderung erfahren. Daher wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung geringfügig tangiert.

Ergebnis:

Bei Durchführung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im parallel aufzustellenden, auf Vollzug ausgelegten Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ dargelegt und bewertet.

5.2.5 Kumulative Auswirkungen

5.2.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

5.2.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Änderungsbereich und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

5.2.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit. In der näheren Umgebung des Änderungsgebietes ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch kein Störfallbetrieb vorhanden.

5.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen des parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ vorgenommen werden:

Schutzgut Mensch

- Vorgaben zu Schallschutzmaßnahmen gegenüber einwirkendem Verkehrslärm (Grundrissorientierung etc.) im weiteren Verfahren auf Grundlage der Ergebnisse einer noch durchzuführenden schalltechnischen Untersuchung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen der Wohnbauflächen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu benachbarten Biotopstrukturen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen und besonders geschützter Biotopstrukturen bei Umsetzung der Wohnbauflächen entlang der Grenze des Änderungsgebietes.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Wohnbauflächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Änderungsgebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet.

Schutzgut Luft / Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Wohnbauflächen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der Wohnbauflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Zurückhaltende Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen (St.-Magdalena-Straße).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im Änderungsbereich besteht bislang noch kein Baurecht. Die Flächen im Änderungsgebiet werden bislang intensiv landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf Boden, Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der

zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet im Rahmen der parallel im Verfahren befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und konkretisiert (Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“).

5.2.8 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.2.8.1 Standortwahl

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Marktes Biberbach werden für eine wohnbauliche Entwicklung (Wohneinheiten, besondere Wohnformen, soziale Einrichtungen) vorgesehen, um dem hohen Bedarf an besonderen Wohnformen im nördlichen Landkreis von Augsburg und von Wohnraum im Marktgebiet Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung von wohnbaulichen Flächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrswegen (St 2033, Fuggerstraße, St.-Magdalena-Straße) und bereits bestehenden Wohngebieten im Süden bzw. Südwesten des Änderungsgebietes in besonderem Maße geeignet.

Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg - Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) steht teilweise sehr nah an die Ortslage Biberbach an. Eine weitere bauliche Entwicklung des Ortes ist dadurch teilweise bereits nur noch eingeschränkt möglich.

In der Innerortslage von Biberbach stehen ebenfalls vorwiegend aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Potenziale (Baulücken, leerstehende Gebäude) in ausreichendem Umfang zur Verfügung, um den vorhandenen Bedarf an neuem Wohnraum bzw. besonderen Wohnformen und sozialen Einrichtungen decken zu können. Zudem steht die Fläche im Norden von Biberbach auch tatsächlich für die Errichtung von Wohnbauflächen zur Verfügung. Des Weiteren ist der südliche Teil des Änderungsgebietes auch bereits als „Wohnbaufläche“ im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Biberbach ausgewiesen. Somit ist auf dieser Fläche bereits eine wohnbauliche Entwicklung in gewissem Umfang vorgesehen.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte werden die Flächen im Norden der Ortslage Biberbach für eine Entwicklung von Wohnbauflächen herangezogen, zumal dieses Areal in Nachbarschaft zu bereits vorhandener Wohnnutzung für eine derartige Nutzung besonders geeignet ist. Die bauliche Ausprägung der anliegenden Wohngebäude kann dabei aufgegriffen und zur nördlich angrenzenden Staatsstraße durch massivere Baukörper angemessen abgerundet werden. Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Entwicklung eines Wohngebiets ist an Alternativstandorten in Biberbach derzeit nicht gegeben

5.2.8.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten wohnbaulichen und sonstigen Entwicklung des Änderungsgebietes und deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung etc. erfolgt im Rahmen der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissensstand. Für die vorgenommene Beurteilung und Bewertung möglicher Umweltauswirkungen der aktuellen Planung im Vergleich zu einer weiteren landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen des Änderungsgebietes als Grünlandfläche wurde zudem auf Erfahrungswerte aus vergleichbaren Planungen zurückgegriffen.

Schwierigkeiten haben sich bei der Zusammenstellung der Angaben bislang nicht ergeben. Der Umweltbericht stellt bislang noch eine vorläufige Fassung nach derzeitigem Kenntnis- / Planungsstand dar, die im weiteren Verfahren entsprechend den erlangten zusätzlichen Erkenntnissen (umweltrelevante Stellungnahmen, Fachgutachten etc.) ergänzt und fortgeschrieben wird.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das etwa 2,8 ha umfassende Änderungsgebiet südlich der St 2033, westlich der Fuggerstraße und nördlich der St.-Magdalena-Straße wurde bislang als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Acker-, Weidefläche) bewirtschaftet. Zur Deckung des dringenden Bedarfs an neuen Wohnbauflächen (allgemeine und besondere Wohnformen) sowie einer Kindertagesstätte hat der Markt Biberbach beschlossen diese Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen. Demzufolge wird der Änderungsbereich im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ und einer „Fläche für Gemeinbedarf“ planungsrechtlich gesichert. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Durchführung der Änderungsplanung zu einer alternativ

möglichen Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass u. a. aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen im Änderungsgebiet bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung mit Umsetzung der Änderungsplanung (Wohn- und sonstige Gebäude, Erschließungsstraßen etc.) grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Änderungsgebietes verbunden ist. Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 31 „Westlich der Fuggerstraße“ (wasserdurchlässige Beläge, Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt teilweise minimiert werden. Für unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan im weiteren Verfahren auch noch zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert und diesem verbindlich zugeordnet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

Aufgestellt:
Kissing, 29.08.2023



PLANUNGSGEMEINSCHAFT
Arnold Consult AG, Kissing
3+Architekten, Augsburg
Landschaftsarchitekt Möhrle, Augsburg