

Bebauungsplan mit
integriertem
Grünordnungsplan
"An der Linde"



**Gemeinde
Medlingen**



TEIL:

**UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFS-/
AUSGLEICHSBILANZIERUNG**

Entwurf

Planstand: 22.05.2017,
geändert am

VORABZUG



Andreas Görgens

Andreas Görgens Dipl.Ing. (TU)
Freier Landschaftsarchitekt ByAK Scoranweg 3
89415 Lauingen

Fon: 09072 | 92 21 35
Fax: 09072 | 92 21 37
la.goergens@t-online.de

1 PLANBESCHREIBUNG UND ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

1.1 NAME UND STATUS DER PLANUNG

Name der Planung: Bebauungsplan „An der Linde“ – Gemeinde Medlingen	
Plan Nr.: ---- Gemarkung: Medlingen Flur-Nr. 310_330_330/4_330/3_331/1_331_332/1	
[x] B-Plan [] Satzung nach §§ 34,35 BauGB [] FNP-Änderungen [] Vorhabenbezogener B-Plan	
Datum der (örtlichen) Prüfung:	Planungsstand Aufstellungsbeschluss: Städtebaulicher Entwurf: Entwurfsbeschluss: Nach FNP dargestellt als: Fläche MI und G
An der Prüfung beteiligte Ämter [] Stadtplanungs- und Baurechtsamt [] Tiefbau-, Garten- u. Friedhofsamt [] Vermessung-, Liegenschaftsamt [] Eigenbetrieb Stadtentwässerung [] Stadtwerke [] Sonstige	Derzeitiger Status [] unbeplanter Innenbereich (§ 35 BauGB) [x] unbeplanter Außenbereich (§ 35 BauGB) [] rechtskräftiger B-Plan
Fotodokumentation [] ja, [x] nein, wird angefertigt von ---	Erforderliche Pläne, Listen (in Anlage) [x] Lageplan (= Bebauungsplan) [] Luftbild/ Flst.Nr .-Plan mit überlagerten Daten Zusätzlich vorhandene Pläne, (in Anlage) [] Listen/ Bestandspläne zur Flora [] Listen/ Bestandspläne zur Fauna [] Flächenschutz..... [] Biotopkartierung [] Artenschutz..... [] Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung.....

1.2 ZIELSETZUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG

Die Agglomeration an gewerblichen und wohnbaulichen Ansiedlungen auf abgeordnetem Quartier zum Ortsrand, welche ohne das allgemeingültige Anbindungsgebot einhergeht und deren Konstellationen ohne baurechtliche Normierung im Sinne eines Bebauungsplanes stehen, sollen mit beabsichtigten legitimierten Baubauungsplan per Baurecht und dezidierter Bauordnung einvernehmlich geregelt, baurechtlich konform gesichert und mit gebietsorientierter Standortentwicklung versehen werden.

1.3 INHALTE DES PLANS, GEPLANTE NUTZUNGEN

Neben der bauordnerischen Gesamtfassung und Gliederung der Mischgebiets- und Gewerbegebietsfunktion, sprich der Harmonisierung bestehender wohnbaulicher Quartiere mit Produktionsstätten gewerblicher Art, sollen nunmehr baurechtliche Maßgaben für künftige Wohngebäude und für Erweiterungsstandorte von Gewerbeeinheiten definiert werden.

Die geplanten künftigen Baukörper werden auf korridorartiger innenteiliger Agrarrestfläche im Baugebiet im Wege der Gebietsauffüllung entstehen. Entsprechende Zufahrtsanbindungen als auch Logistikzonen sind eingeplant.

Die konzeptbedingte Neuordnung bzw. die bestehenden baulichen Limite lassen grünordnerische Verpflichtungen nur sehr zurückhaltend zu und müssen als Mindestanforderung zum Eingrünungsgebot gesehen werden.

1.4 ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNG

1.4.1 Energieversorgung und -nutzung

Städtebauliche Konzeption überprüfen auf den Einsatz von:

- Nahwärmeversorgung durch Heizzentrale oder Kraft-Wärme-Kopplung KWK
- Passivhausbauweise (<15 kWh/m²a Energ.verb.) auf Grund der Topographie und Exposition möglich
- Photovoltaikanlage
- Thermische Solaranlage
- Wärmepumpen, Erdwärmetauscher

1.4.2 Verkehrstechnische Erschließung

Beschreibung und Pläne zu Straßen, Fußwegen, Radwegen, Stellplätzen, ÖPNV etc.:

- Plan/ Konzept vorhanden ja, wenn ja, ist als Anlage beigefügt ja, nein
 nein wenn nein, wird erstellt bis: / ===== /

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Innerortsstraße Basteistraße von Osten in zu schaffende neue Erschließungsstichstraße innerhalb der Parzellenordnung.

1.4.3 Abwassertechnische Erschließung und Regenwassermanagement

- Trennentwässerung
- Mischentwässerung, bzw. Anschluss an vorhandene Kanalsysteme.
- Rückhaltung

Plankonzept prüfen, ob der Einsatz folgender Maßnahmen sinnvoll ist:

- zur Bewässerung von Grünflächen bzw. zur sonstigen Nutzung
- Zisterne zur Brauchwassernutzung
- extensive Dachbegrünung (hoher Anteil verdunstet bzw. wird gedrosselt abgeleitet)
- Garagenbegrünung, Fassadenbegrünung
- Unverschmutztes Dachabflusswasser über Retentionsmulde/ Mulden-Rigolen System einleiten
oder
- Versickerung von Dachregenwasser und unverschmutztem Oberflächenwasser auf Grundstück prüfen und planen (*Arbeitsblatt 138 ATV DVWK von 01/2002 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“*)
- Teilentsiegelung des Bodens durch offenporigen wasserdurchlässigen Belag bzw. Steinelemente mit Rasenbewuchs, befahrbare Versickerungssteine (*Merksblatt für wasserdurchlässige Befestigung von Verkehrsflächen – FGSV*)
- Entsiegelung, Rückbau bestehender baulicher Anlagen und Asphaltdecken möglich und empfohlen

Verkehrsflächen:

Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine Oberflächenableitung zu sammeln und durch eine „Belebte Bodenzone“ z.B. Mulde auf öffentlicher oder privater Fläche zur Versickerung zu bringen. Der Überlauf der Versickerungsanlagen wird in die örtliche Kanalisation abgegeben. Die Organisation ist über eine qualifizierte Fachplanung zu detaillieren.

1.5 UMWELTBEOZOGENE ERGEBNISSE AUS ÜBERGEORDNETEN ODER VORANGESTELLTEN PLANUNGEN

- Flächennutzungsplan:** FNP im Gemeindegebiet vorhanden:
Fläche für Bebauung nach **MI und G**
Hinweis: der FNP ist rechtsgültig und aktuell.
- Landschaftsplan:** LP im Gemeindegebiet vorhanden: FNP mit integriertem LP.
- Regionalplan 2006/07:** Funktion RP:
Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll;
Entwicklungssachse von überregionaler Bedeutung.

1.6 UMWELTRELEVANTER BEZUG ZU FACHPLANUNGEN

Nicht zutreffend

1.7 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

- Grundstücke:** städtisch (Flst. Nr.)
 Kreis, Bund, Land (Flst. Nr.)
 privat (**Flst. Nr. 310_330_330/4_330/3_331/1_331_332/1**
Gemarkung Medlingen)
- aktueller Bestandsplan erforderlich / vorhanden ja, 2017 (siehe DFK aktuell) nein, Vermessung

2 BESTANDSANALYSE UND STATUS-QUO PROGNOSE DER UMWELT

2.1 VORHANDENE UMWELTQUALITÄTEN UND –EMPFINDLICHKEITEN

Das Planungsgebiet befindet sich als gestreuter Agglomerationskomplex [Bau- und Nutzungsfunktionen wohnbaulicher und gewerbewirtschaftlicher Art] am östlichen Ortseingang von Medlingen.

Die hiermit vollzogene Aufsäumung des Ortsrandes wird zudem durch markante dominante Bauwerke im Merkmal verstärkt.

Im Süden ist das Areal durch die Gundelfinger Straße terminiert, im Westen wirkt die Untermedlinger Straße als Randtangente. Empfindliche Einflussnahme auf die Ortsbildsilhouette, bzw. merkliche Offenstellung zur freien Flur, ist auf die nördliche und östliche Projektion gegeben, wenngleich durch privilegierte landwirtschaftliche Bauten in Nordostachse eine landschaftsbildliche Vorbelastung anhängig ist.

Dem Achsenverlauf vorgelagerte Biotopzone [Biotop 7427-0012-002] in Form einer linearen Gehölzstrecke im und am Gärtlesackergraben, dürfte eine gewisse Einbindungs- bzw. Abmilderungsadresse zukommen.

Ehedem wurden die bebauten Standorte als Agrarland genutzt, wie durch verbliebene korridorartige Innenackerfläche abzulesen ist.

Das Gesamtgefüge des Areals ist als eine relativ ebene Fläche vorhanden, die nach naturräumlicher Gliederung zur Lößlehmebene der Dillinger Hochterrasse zählt.

Nach Lokalsichtungen für Gegenstände hinsichtlich der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro LA Görgens, ist nicht davon auszugehen, dass die Fläche als Habitat für streng oder besonders geschützte Arten dient. Ein Verbotstatbestand liegt für keine der zu untersuchenden Tiergruppen vor. Auch die Betrachtung auf schützenswerte Flora war vom Ergebnis her negativ.

Strukturelle, edaphische, aquatische, hydro-geologische, klimatische oder ökologische Besonderheiten sind nicht gegeben.

2.2 VORBELASTUNGEN DER UMWELT

a.) Es ist von ehemals regelmäßiger Nährstoffzufuhr und ggf. ehemaliger Herbizid- und Pestizidanwendungen auf der Fläche und somit von Stoffeinträgen auszugehen.

b.) Altlasten ja Verdachtsfläche nicht bekannt

Art der Altlast/ Verdachtsfläche	Baugrunduntersuchung (ja, nein, wird vorgenommen durch)
.....

c.) weitere Vorbelastungen nein ja wenn ja, Kategorie.....

2.3 ENTWICKLUNG DER UMWELT BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DES PLANS (NULL-PROGNOSE)

Kurzfristig: Aktuell ist davon auszugehen, dass ohne eine geänderte bauliche Nutzung die verbliebene Restfläche weiterhin als Agrarstandort genutzt wird.

Mittelfristig: Im Falle einer Nutzungsauflassung würde die Fläche mit der Zeit verbuschen. Es würden sich Pioniergehölze wie Weiden, Birken und Pappeln sowie Neophyten einstellen.

Langfristig: Es würde eine Entwicklung zum Mischwald stattfinden, der den Klimaxzustand darstellt.

3 ZIELE DES UMWELTSCHUTZES UND ANGABEN ZU DEREN BERÜCKSICHTIGUNG

3.1 INTERNATIONALE UND GEMEINSCHAFTLICHE ZIELE

Nicht betroffen

3.2 ZIELE VON BUND UND LÄNDERN

Nicht betroffen

3.3 ZIELE DER REGIONALPLANUNG

Nicht betroffen

3.4 ZIELE DER LANDSCHAFTSPLANUNG

Nicht betroffen

3.5 SONSTIGE UMWELTSCHUTZZIELE

Nicht betroffen

Übersichtstabelle zu 3.1 –3.5: Rechtsdefinierte Schutzgüter/ Flächen und Zielsetzungen

Schutzgegenstand, Schutzkategorie, jetziger Bestand	Rechtliche Grundlage bzw. Definition	nicht betroffen	betroffen	wird planerisch gesichert	Erlaubnis / Befreiung Genehmigung nötig	Änderung / Aufhebung einer Satzung / Verordnung	Umweltrechtliche Konsequenzen für das weitere Vorgehen							
							1	2	3	4	5	6	7	
FFH-Lebensraum/ Vogelschutzgebiet	§ 31, 32 BNatSchG, Art. 20 BayNatSchG	x												
NSG, Naturschutzgebiet	§ 23 BNatSchG, Art. 12 BayNatSchG	x												
LSG, Landschaftsschutzgebiet	§ 26 BNatSchG, Art. 12 BayNatSchG	x												
ND, FND, (flächenhaftes) Naturdenkmal	§ 28 BNatSchG	x												
GL, geschützte Landschaftsbestandteile	§ 29 BNatSchG, Art. 16 BayNatSchG	x												
Grünland, Feuchtgebiete und Ufervegetation	§ 30 BNatSchG	x												
Gesetzl. geschützte Biotope u. Waldbiotope	§ 30 BNatSchG, Art. 23 BayNatSchG	x												
<i>Biotopkartierung LfU Bayern Flachland Ökoflächenkataster, [→ FNP]</i>	<i>Bestehende funktionelle Ausgleichsflächen</i>	x												
Europäisch geschützte bzw. prioritäre Arten	FFH-RL An-hänge II/ IV, VSchRL, § 26 ff NatSchG BW	x												
National geschützte Arten	BArtSchV v.1999, §§ 38,39 ff BNatSchG	x												
WSZ I-III, Wasserschutzgebiet	§ 19 WHG, WG													
Überschwemmungsgebiet	§ 32 WHG, §§ 79, 110 WG	x												
Gewässer 1. und 2.Ordnung, naturnahe Fließstrecken und Lebensbereiche	§ 1a WHG, §§ 68a,14a WG, § 31 BNatSchG	x												
(10 m, 5 m) breiter Gewässerrandstreifen	WHG, § 68b WG	x												
Grundwasser, Aquifere und Quellen	WHG, WG, Art. 23 BayNatSchG	x												
Wald im Sinne des Waldgesetzes	BayWaldG	x												
Waldschutzgebiete und Erholungswald	Art. 12 u. 12a BayWaldG	x												
Schutzwald (SW gegen schädliche Umwelteinwirkungen)	Art. 10 u. 11 BayWaldG	x												
Regionaler Grünzug	Regionalplan Region 9 Schwaben	x												
Grünzäsur	FNP, § 1 Abs.2,3, § 5 BauGB	x												

4 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

4.1 VORAUSWAHL DER GEPRÜFTEN ALTERNATIVEN

Im Sinne der Baunutzungsabsicht nach Flächennutzungsplan als auch in Absicht einer Optimierungsförderung am Standort durch einen Bebauungsplan ist der Standort alternativlos.

Die Lage wurde mit Vertretern des Landratsamtes für umsetzbar befunden.

4.2 VERGLEICHENDE ALTERNATIVENBEWERTUNG MIT BEGRÜNDUNG FÜR DIE ERFOLGTE AUSWAHL DER ALTERNATIVEN

Entfällt

5. PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DES PLANS

Prognose von vorhabenbedingten Eingriffen auf die Schutzgüter der Umwelt und Gesundheit der Bevölkerung

5.1 BAU- UND ANLAGEBEDINGTE WIRKUNGEN*	+ Beeinträchtigungen** -				
	Verbesserung	Wahrscheinl. keine	gering	mittel	hoch
Oberbodenentfernung, Bodenverdichtung (<i>Absolute Größe beachten</i>)					x
Versiegelung, Überbauung (<i>Absolute Größe und GRZ beachten</i>)				x	
Reliefveränderung (<i>Flächengröße, Aufmaß, Einschnitte</i>)			x		
Entnahmestellen, Abgrabungen			x		
Lager, Deponien, Aufschüttungen			x		
Dammbauten, Überbrückung		x			
Baustelleneinrichtung, Staub- u. Lärmentwicklung, Dämpfe und Abgase			x	x	
Vegetationsentfernung (Baumschicht)		x			
Vegetationsentfernung (Krautschicht)					x
Gewässer (Verlegung / Ausbau, Entfernung)		x			
Entwässerung, Verdolung von Gräben und Wiesen		x			
Grundwasser (Stau, Absenkung,) Entwässerung		x			
Verschattung, Horizonteinengung		x			
Zerschneidung von Wald, Wiesen, Freiflächen, Sichtbezügen		x			
Veränderung Mikroklima, Luft- und Windstau		x	x		

* Beurteilung im Vergleich zum bestehenden Zustand: Zeitspanne: (vorübergehend, dauerhaft); räumlicher Umfang (groß, klein, relative Größe zur Umgebung) und topographische Lage beachten; Intensität, Art und Stärke der Wirkungen (punktuell, großflächig, lokal wirkend) berücksichtigen.

** Beeinträchtigungen: „mittel“ bedeutet, dass ein begründeter Verdacht für eine erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigung besteht; „hoch“ bedeutet, dass mit hoher Wahrscheinlichkeit eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten ist. Zwei Kreuze **xx** in Spalte „hoch“ bedeutet „sehr hoch“.

5.2 BETRIEBSBEDINGTE WIRKUNGEN*	+ Beeinträchtigungen** -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
Lagern von Gütern u. betriebsbedingten Abfällen			x		
Verkehr: Erzeugung, Umlenkung		x	x		
Verkehr: ÖPNV Anbindung		x			
Deponie, Rotte		x			
Nähr- und Schadstoffeintrag		x			
Einbringung fremder Arten (Neophyten, Neozoen)		x			
Emissionen/ Immissionen: Stäube, Spurengase, Wasserdampf)			x		
Emissionen/ Immissionen: Abwässer, Abfall			x		
Emissionen/ Immissionen: Erschütterungen, Lärm			x	x	
Emissionen/ Immissionen: Licht, Wärme		x	x		

5.2.1 Lärm

Gebietstypik nach BauNVO : **MI / G**

Prognose: sind Lärmprobleme bzw. Grenzwertüberschreitungen zu erwarten?

Ja / wahrschl. [], Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [[x]]

5.2.2 Abgase, partikelgebundene Luftschadstoffe und Stäube (Lufthygiene)

Nicht betroffen

5.2.3 Licht, Beleuchtung

Sind problematische Beleuchtungen in der Nähe von Gewässern, Wald und Gehölzen zu erwarten (Flutlichtanlagen, Fassadenstrahler, Werbeanlagen, größere Verkehrsbeleuchtung, Lichtbänder)?

Ja / wahrschl. [], Nein [x], sind kumulative Effekte zu erwarten [[x]]

[Emissionen / Immissionen Licht im üblichen Rahmen der Ereignisse]

5.2.4 Strahlung, elektromagnetische Felder

Sind nennenswerte Beeinträchtigungen zu erwarten?

[] bestehende Freileitungen

[] Mobilfunkantennen vorhanden

[] UMTS-Netz/ Mobilfunksendeanlagen in Planung/ Prüfung

5.2.5 Wirkungen auf angrenzende Gebiete

Bei Umsetzung des Bauvorhabens sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. auf das Ortsrandensemble zu erwarten.

Die Auswirkungen durch Lärm und Licht auf die angrenzenden Gebiete sind wie bereits beschrieben, jeweils zeitlich begrenzt und eher unterschwellig.

5.3 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT (EINGRIFFE)

Begriffserläuterung: Erheblichkeit und Nachhaltigkeit

Bei der Beurteilung der **Erheblichkeit** ist der **räumliche Umfang** und insbesondere die **Intensität** der Beeinträchtigungen entscheidend. Für die zu prüfenden Schutzgüter gibt es unterschiedliche Verfahren, Richt- und Schwellenwerte. Dieser Ermessensspielraum muss gutachterlich nachvollziehbar verbal-argumentativ bewältigt werden. Die Prüfung der **Nachhaltigkeit** stellt auf die **zeitliche Dauer** der Beeinträchtigung ab. Als Konventionsvorschlag für nachhaltige Beeinträchtigungen steht seit dem LANA-Gutachten zur Eingriffsregelung (KIEMSTEDT et al. 1996) ein Zeithorizont von mindestens **5 Jahren** im Raum.

Hinweis zur Eingriffsbestimmung:

Um die Entscheidungskaskade (Vermeidung, Verminderung, Kompensation mit Ausgleich und Ersatz) gemäß

§ 1a BauGB und §§ 13-19 BNatSchG in Gang zu setzen, müssen folgende beide Hauptaspekte **gleichzeitig** erfüllt sein:

- Mit dem Vorhaben muss eine Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche verbunden sein
- und diese Veränderung der Gestalt oder der Nutzung einer Grundfläche kann die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
5.3.1 Boden					
Speicher, Filter, Puffer für Schadstoffe / Stoffumwandlungseigenschaften				x	
Ausgleichskörper im Wasserkreislauf / Nährstoffkreislauf				x	
Standort u. Lebensraum für Bodenorganismen, Pflanzen, Tiere, Mensch			x		
Natur- und landschaftsgeschichtliche Urkunde und Archiv		x			
Rohstofflagerstätte, Kulturpflanzen, Nutzung für Lebensmittelproduktion			x		
Bes. lokal / regional bedeutende / empfindliche Bodenarten bzw. -typen		x			
<p>Kommentar:</p> <p>Aufgrund der Nutzungswandlung mit möglichen Bauten ist ein flächenhafter Eingriff in das Schutzgut Boden erforderlich. Es ist geplant, durch Erdmassenausgleiche bzw. Erdmassennivellements die alte Profilsituation annähernd beizubehalten. Versiegelungen außerhalb der definierten Baufelder sind zu unterlassen. Es ist davon auszugehen, dass der natürliche Bodenaufbau und seine Funktionen gestört werden.</p>					

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
5.3.2 Grundwasser					
Neubildung		x	x		
Dynamik (Strömung, Flurabstand, zeitl. Regime)		x			
Qualität (Schad- und Nährstoffarmut)		x	x		
Kommentar: Gemäß der hydrogeographischen und hydrologischen Kerndaten ist der Abstand zum Grundwasser ausreichend groß. Aufgrund möglicher baulicher Verdichtung ist unterschwellig von einer Beeinträchtigung der Neubildung und Dynamik auszugehen. Mit dränfähigen Oberflächeneinheiten [in erster Linie auf Befestigungsflächen außerhalb der Baukörper] kann eine Entlastung geschaffen werden.					
5.3.3 Oberflächengewässer					
Bezeichnung / Name(n)					
Gewässermorphologie (Längs-/ Querprofil, Ufer)		x			
Dynamik (Strömung, Hochwasser, Abflussregime, Erosion, Akkumul.)		x			
Wasserqualität (Schad- und Nährstoffarmut)		x			
Regenwasserrückhaltung, Retention in der Aue		x			
Kommentar: Auf dem Gelände befinden sich keine Oberflächengewässer.					
5.3.4 Klima und Luft					
Kaltluftentstehung, -abfluss, -strömungen		x	x		
Lufthygiene (Durchlüftung v. Wohnquartieren, Luftfeuchte, Temperatur)		x	x		
Luftqualität (Staub- und Schadstoffe)		x	x		
Örtliche Windrichtungen und -stärken		x			
Besonnung und Reflexion (Temperatur, Bioklima)		x	x		
Kommentar: Da keine erheblichen Reliefveränderungen erzeugt werden, sich aber die Oberflächentextur in künftige Versiegelungskörper konvertiert, ist mit leichten bis geringförmigen Beeinträchtigung von Klima und Luft zu rechnen.					

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen* -				
	Ver- besser- ung	wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
5.3.5 Tier- und Pflanzenwelt, Lebensgemeinschaften sowie biologische Vielfalt					
<p>* <i>Schutzwürdige, bzw. naturschutzfachlich wertbestimmende Arten sind solche, die stellvertretend für andere Arten als <u>Indikatoren</u> für bestimmte Lebensraumbedingungen (Größe, Qualität, Vernetzung) stehen und <u>biotoptypisch</u> sind (z.B. Storch für kleintierreiche Feuchtgebiete; Feldlerche für nahrungsreiche großflächige Wirtschaftswiesen [mit spätem Mahdtermin] und Äcker mit Ackerrandstreifen, Kammmolch für artenreiche besonnte Stillgewässer mit Unterwasser- und Röhrlichtvegetation und umgebenden extensiv genutzten Brachen, Wiesen und Gehölzstrukturen als Landhabitate). Schutzwürdig können Arten auch auf Grund ihrer Funktion als <u>Leit- oder Zielart</u> im Ökosystem, ihrer <u>Seltenheit</u>, ihrer <u>Gefährdung</u> und aufgrund ihrer <u>großen Population</u> im überörtlichen Vergleich sein. Die Bewertungskriterien überlagern sich teilweise deutlich und finden auch Eingang bei der Gefährdungseinstufung der Arten in der sog. „Roten Liste“.</i></p> <p><i>Erstauswahl nach: Arteninformation LfU Bayern – Vorkommen im LK DLG – fortlaufende Kartierung.</i></p>					
Pflanzenarten Gruppe / Flora: 1 (Moose, Flechten, Algen)		x			
Pflanzenarten Gruppe / Flora: 2 (höhere Pflanzen)		x			
Pflanzengesellschaften / Vegetation: 1 (Wasser, Boden, Krautschicht)		x	(x)		
Pflanzengesellschaften / Vegetation: 2 (Strauch- und Baumschicht)		x			
Tierarten Gruppe: 1 Säugetiere (Spezies)		x	(x)		
Tierarten Gruppe: 2 Vögel (Spezies)		x	(x)		
Tierarten Gruppe: 3 Kriechtiere, Lurche (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 4 Fische und Rundmäuler (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 5 Insekten Käfer, Libellen, Schmetterlinge (Spezies)		x	(x)		
Tierarten Gruppe: 6 Weichtiere (Spezies)		x			
Tierarten Gruppe: 7 Sonstige (Spezies)		x			
Lebensräume und Biotopkomplexe (ökosystemare topographische Einheiten):		x			
<p>Bemerkung:</p> <p>Auskünfte LfU Bayern in Arteninformation Landkreis DLG</p> <ul style="list-style-type: none"> Nähere <u>Beschreibung von Artenvorkommen und Biotopausstattungen</u> (<i>Verbal-argumentative Beschreibung</i>, Wertigkeit, Bedeutung der Artenvorkommen). <u>Art</u> des betroffenen Bestandes, der Lebensgemeinschaft (Biozönose) und der wertbestimmenden Arten und Biotope, sowie mögliche und bekannte ökosystemare Wechselwirkungen. Nennung der Arten, die durch die BArtSchV, FFH-, Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie besonders geschützt sind. 					

<p>Kommentar: Begehungen LA Görgens 17. Mai 2017:</p> <p>Flora:</p> <ul style="list-style-type: none"> Die Restflächen agrarischer Erzeugung und die insularen Grüneinheiten [Baubegrünungen] dürfen als geringwertig angesehen werden. Das Durchsehen der Strukturen hat keine beachtenswerten Spezies zu Tage treten lassen. <p>Fauna:</p> <ul style="list-style-type: none"> Eine vorab visuelle Sichtung hinsichtlich spezieller artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass das durch mögliche Bauvorhaben für die beobachteten Tierarten, im Einzelnen spezifische Säugetiere der Feldfluren, Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien, keine Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG vorliegen und keine Maßnahmen zu deren Schutz erforderlich sind.

Dezidierte Aufstellungen gegebenenfalls auf gesondertem Blatt	ja [], nein [x]
Lageplan von Artenvorkommen und Biotopen [nachrichtlich verzeichnet]	ja [x], nein []

Betroffene Funktionen und Werte	+ Beeinträchtigungen -				
	Ver- besser- ung	Wahr- scheinl. keine	gering	mittel	hoch
5.3.6 Landschaft					
Eigenart des Landschafts- / Ortsbildes				x	
Landschaftstypische Ortsrandgestaltung				x	
Vielfalt und strukturelle Natürlichkeit			x		
Sicht- und Freiraumbezüge				x	
Zugänglichkeit, Betretbarkeit			x		
Erlebbarkeit von Landschaftsräumen			x		
Naherholung, Erlebnis- und Naturerfahrungsraum		x			
Historische Kontinuität		x			
Prägende Einzelschöpfungen (z.B. Bäume)		x			
<p>Kommentar:</p> <p>Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch geplante zusätzliche Bauten ist als eher gering einzustufen, da die Vorbelastungen bereits aktiv wirken. Bauten oder Baukulissen wirken als Fremdkörper im freien Landschaftskontext oder am Rande von Ortsbesiedelungen. Im ungünstigsten Falle wird der Zersiedlung der Landschaft Vorschub geleistet.</p> <p>Aufgrund der Lage der Fläche am Ortsrand, wird es ohne ein Mindestmaß an grüntechnische Schutz- und Einbindemaßnahmen fortwährend zur fernwirksamen sektoralen Beschädigung der Ortsbildsilhouette – Ortsrandbild kommen.</p>					

5.4 AUSWIRKUNGEN AUF DIE BEVÖLKERUNG UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT

5.4.1 Wohnen

Aufgrund bestehender gewerblicher Vorbelastungen, aber auch durch mögliche bauliche Ausweitungen von Gewerbeanteilen können benachbarte Wohneinheiten in Einflussnahme gelangen. Auf eine Einhaltung von Schall- und Emissionsschutzwerten ist zu achten.

5.4.2 Arbeiten

Nicht zutreffend

5.4.3 Freizeit und Erholung

Nicht zutreffend

5.5 AUSWIRKUNGEN AUF SACHGÜTER UND DAS KULTURELLE ERBE

5.5.1 Land- und Forstwirtschaft

Es ist davon auszugehen, dass die derzeit agrarische Restfläche keine allzu große Bedeutung für pflanzenbauliche Erzeugung und hier insbesondere für den Ertrag hat. Das aktuelle agrarische Erzeugerland ist untergeordnet.

5.5.2 Kulturelles Erbe, Denkmäler, historische Besonderheiten, archäologische Schätze

Im Umfeld der Planung könnten möglicherweise Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen.

5.6 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Nicht zutreffend

5.7 ZUSAMMENFASSENDER BEURTEILUNG DER EINGRIFFSSCHWERPUNKTE UND ABSCHÄTZUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTFOLGEN

- Im Vergleich zur jetzigen Nutzung sind, trotz gewisser Eingriffe, mittelfristig Verbesserungen der Funktionen von Natur- und Landschaft und/oder der Erholungsqualität zu erwarten.
- Es sind keine erheblichen bzw. relativ kleine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Wirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung sind unerheblich.
- Es sind Beeinträchtigungen der Umwelt und Wirkungen auf die Gesundheit der Bevölkerung zu erwarten und im weiteren Verlauf des Planungsprozesses durch entsprechend fachgutachterliche Untersuchungen aufzuarbeiten.
- Es sind erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die...
 - planungsrechtlich der Eingriffsregelung nach §§ 14-19 BNatSchG und § 1a BauGB „umweltschützende Belange in der Abwägung“ unterliegen.
 - geschützte Lebensräume und Artenvorkommen negativ beeinträchtigen können (BArtSchV, Biotop- und Schutzgebiete nach BayNatSchG).

5.8 NOTWENDIGER WEITERGEHENDER UNTERSUCHUNGSBEDARF

Generell nicht zutreffend

Art der Untersuchung/ Planung ankreuzen x	Inhaltlicher Umfang/ Schwerpunkte	Federführung Vergabe durch:	zu beteiligende Stellen, [Gutachter und Fachämter]
UVS nach UVPG			
Grünordnerischer Beitrag zum B-Plan z.B. GOP			
Landschaftspflegerischer Begleitplan, LBP			
FFH-Verträglichkeitsprüfung (Natura 2000)			
Kartierung nach LfU-Datenschlüssel			
Floristische Untersuchungen	Pflanzenarten Gruppe Flora: 1		
	Pflanzenarten Gruppe Flora: 2		
Faunistische Untersuchungen	Tierarten Gruppe 1:		
	Tierarten Gruppe 2:		
	Tierarten Gruppe 3:		
	Tierarten Gruppe 4:		
	Tierarten Gruppe 5:		
	Tierarten Gruppe 6:		
Geo-, hydro- oder limnologische Untersuchungen (z.B. Grundwasserhöhenplan)			
Entwässerungskonzept Regenwasserkonzept			
Klimauntersuchung			
Immissionsschutzgutachten (Lärm, Gase ...)			
Altlastenerkundung, Bodenuntersuchung			
Verkehrsgutachten			
Zielabweichungsverfahren nach ROG, Einzelhandel			
Sonstiges			

5.9 HINWEISE ZUM WEITEREN VORGEHEN

Bebauungsplan

Durch: Burger+Blatter GbR
 Fr. Landschaftsarchitekt BYAK Dipl.-Ing. A. Görgens
Wann: ab 2017 (siehe Verfahrensvorlage zum BBPl.).

Von Seiten der Gemeinde Medlingen ist vorgesehen, die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Sommer 2017 durchzuführen.

6. VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

6.1 NATUR UND LANDSCHAFT

6.1.1 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Hinweis:

In der Ermittlung Bezugsquantität Kompensation ist der Bemessungsraum >Geltungsbereich BBPl.< abgegrenzt als auch definiert.

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz müssen [erhebliche] Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig vermieden und nachrangig durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.

Die Bayerische Kompensationsverordnung konkretisiert diese bundesgesetzlichen Regelungen und stellt eine bayernweit einheitliche Anwendungspraxis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar.

Dies betrifft derzeit nicht die Bauleitplanung und die Genehmigung von Windkraftanlagen. Im Falle der Kompensationsbehandlung im Bebauungsplan gilt weiterhin der vor in Kraft tretende der BayKompV für Bayern verbindliche „Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen 2003).

Fläche Geltungsbereich Bebauungsplan „An der Linde“ ist im Teil – Begründung niedergeschrieben.

Die GRZ wird auf > 0,35 festgesetzt. Somit wird dem Vorhaben BG MI/G zwangsläufig das Prädikat **Typ A** hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu Grunde gelegt.

Gebiet **Typ Eingriffsschwere:**

Vorhaben BG MI/G	Flächen der ehemaligen pflanzenbaulichen Erzeugung - Agrarflächen	Kriterium
Geltungsfläche BP	Gebiet mit hohem VG bzw. NG > 0,35	Typ A

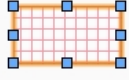


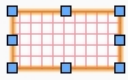
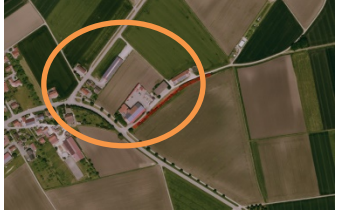
Gebiet **Kategorie (Gebietsbedeutung):**

Vorhaben BG MI/G	Einheit	Kategorie
Geltungsfläche BP	Gebiete geringer Bedeutung teilweise Agrarflächen, intensiv (vgl. Liste1a) → siehe Abbildung Bestand 2016 Fachinformation Bayern	Kategorie I

Kompensationsfaktorenspanne:

Vorhaben BG MI/G	Gebiete geringer Bedeutung teilweise Agrarflächen (vgl. Liste1a) → siehe Abbildung Bestand 2016 Fachinformation Bayern	K-Faktor
Typ A	Kategorie I KF-Spanne:	KFS 0,3 – 0,6
Typ A	Kategorie I teilweise Agrarfläche, int. gewählter Wert: Störungen nebengelagerter Betriebe und Produktionen	KF 0,4

Kompensationsfestsetzung:

Vorhaben BG MI/G	Eingriffschwere		Kompensation
<p>Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild</p>	<p>Typ A Gebiete geringer Bedeutung Gebiet mit hohem VG bzw. NG GRZ > 0,35 Agrarflächen – Vorbelastung (vgl. Liste1a)</p>		
<p>Geltung BBPL 18.216,680 m2</p> <p>netto Fläche relevante vorhaben – bedingte Eingriffsfläche</p>  <p>Ausgangswert Bilanzierungsansatz</p> <p>EF 11.263,987 m2</p>	<p>Nachweis Flächen</p>  <p>Schematisch BBPL An der Linde</p>	<p>Flächen ohne Geltung Eingriff</p>  <p>Fläche Bebauung Wohnen alter Bestand, Kontingent Straße Untermedlingen keine Veränderung, bestehende Produktionsgebäude und Hofstätten, Grünmaßnahmen</p> <p>Flächen mit Eingriffsbeachtung</p>  <p>aktuell agrarisch genutztes „Zwischenland“, Anteile degradierter Vegetation</p>	<p>Nachweis Luftbild</p>  <p>Abbildung Luftbild Bestand 2016</p>
<p>Kategorie I</p> <p>Gebiete mit geringer Bedeutung Vorhaben BG MI/G Bilanzierungswert Eingriffsfläche</p> <p>EF 11.263,987 m2</p>	<p>Typ A Kategorie I</p> <p>K-Faktor-Spanne: 0,3 bis 0,6</p> <p>Kategorie I teilweise Agrarfläche, intensiv, vorbelastet</p> <p>gewählter Faktor: 0,4</p>		<p>Ausgleichsbedarf</p> <p>Σ 4.505,595 m2 (-)</p>
<p>Kompensationsraum</p> <p>nettoFläche AF</p> <p>ist zubestimmen</p>			
<p>Kompensation</p> <p>Abgleich</p>	<p>Bilanz:</p>		
<p>Ausgleich Fläche</p> <p>Restwert</p>	<p>Kompensation vollzogen:</p>		<p>Δ</p>
<p>Es ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von:</p>			<p>4.505,595 m2</p>

6.1.2 Kompensationsvollzug – Nennung der Maßnahmen Ausgleich

Lage und Nutzung der Ausgleichsfläche A-1

Ausgleichsfläche A-1

Größe: ist zu bestimmen

Lage: ist zu bestimmen

ist zu bestimmen

ist zu bestimmen

Ziele und Maßnahmen, Pflege und Entwicklung der Ausgleichsfläche A-1

Ausgleichsfläche A1**ist zu bestimmen****Ziel:****Maßnahmen:****Ausführung:**

Kostenansatz

ist zu bestimmen

Ausführungsfrist

Die Ausgleichsfläche muss mit Baubeginn zur Verfügung stehen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind sofort nach Abschluss der baulichen Tätigkeiten zur Wohngebieterschließung, spätestens im darauf folgenden Kalenderjahr umzusetzen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde Medlingen im >Städtebaulichen Vertrag< mit dem Grundeigentümer(n) geregelt.

Dingliche Sicherung

Der als Ausgleichsfläche vorgesehene Bereich befindet sich aktuell in Eigentum des Vorhabenträgers und ist durch eine Grunddienstbarkeit nach § 1090 ff. BGB zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen, dauerhaft zu sichern. [Eintrag beschränkte persönliche Dienstbarkeit, mit entsprechender Duldungs- und Unterlassungsverpflichtung im Ausgleichsvollzug.]. Die Ausgleichsfläche ist dem Ausgleichsflächenkataster des Landesamtes für Umweltschutz zu melden.

6.1.3 Generelle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen ist der Oberboden zwischenzulagern und der Wiederverwendung zuzuführen.
- Zur Vermeidung von Bodenabfuhr ist die leichte Nivellierung des Geländes soweit wie möglich unter Massenausgleich herzustellen.
- Um Nährstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu vermeiden, sind Düngergaben für private Grünländer am minimal erforderlichen Bedarf zu orientieren (Bodenprobe).
- Die Flächen außerhalb der privaten Anteile sind mit Landschaftsrasen mit einem hohen Kräuteranteil anzusäen. Es ist autochtones Saatgut zu verwenden.
- Die Wasserretention am Ort ist wo möglich mit Retentionsmulden und belebten Bodenzonen zu fördern.
- Zur landschaftlichen Einbindung von Gebäudeteilen sollen wenn möglich Dachformen mit einer extensiven Dachbegrünung vorgezogen werden.
- Zur Verminderung versiegelter Flächen sind die geplanten Parkplätze in Form von begrünter Pflasterbauweise vorzusehen. Die Wegeflächen innerhalb der unbebauten Grundflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- Die nach Festsetzung Grünordnung aufgeführten Einheiten, ausdrücklich auch die gebotene Fassadenbegrünung, sind nach einschlägigen DIN-Normen und Empfehlungen der FFL exakt und fachgerecht abzuwickeln.

6.2 BEVÖLKERUNG UND MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Keine Maßnahmen erforderlich.

6.3 SACHGÜTER UND KULTURELLES ERBE

Keine Maßnahmen erforderlich.

6.4 BESCHREIBUNG DER VERBLEIBENDEN, ERSICHTLICH ZU ERWARTENDEN NACHTEILIGEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Durch mögliche angestrebte bauliche Entwicklungen sind Eingriffe in das Schutzgut Boden erforderlich. Die sich hieraus entwickelnden Beeinträchtigungen sind nur begrenzt minimier- und kompensierbar.

Trotz festgesetzter Pflanzgebote und trotz Umsetzung der unter Punkt 6.1.2 genannten Maßnahmen, kann das Landschaftsbild in Ortsrandlage in Mitleidenschaft gezogen werden, da obgleich mit Eingrünung gebunden, die Baukörper als Fremdkörper in der Landschaft hervortreten werden.

Verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen auf die weiteren Schutzgüter sind bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

7 GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMASSNAHMEN (MONITORING)

7.1 ÜBERWACHUNG DURCH DIE GEMEINDE

Insbesondere die Einhaltung der geforderten Pflegemaßnahmen und der Erhalt der Baumpflanzungen sind durch die Gemeinde turnusmäßig zu prüfen. Abgegangene Gehölze, insbesondere Hochstämme, sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

7.2 ÜBERWACHUNG DURCH FACHBEHÖRDEN

Nicht erforderlich

8 SCHWIERIGKEITEN BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ERFORDERLICHEN INFORMATIONEN

Nicht zutreffend

9. ZUSAMMENFASSUNG DES UMWELTBERICHTS

Gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c) BauGB sind die erforderlichen Angaben des Umweltberichts in einer Zusammenfassung in Kurzform darzulegen:

Aufgrund nicht befriedigender baurechtlicher Voraussetzungen, insbesondere im Hinblick auf eine mögliche gewerbewirksame Bautenverdichtung, sollte ein einvernehmlicher regelnder Bebauungsplan Rechtssicherheit herstellen.

Nach Einschätzung auf die Belange und Auswirkungen auf die Naturgüter, aber auch in Betrachtung auf eine geordnete städtebaulich-gemeindliche Ortsrandentwicklung, sollte ein bezüglicher Bebauungsplan im Grunde mit dem Umweltschutz vertretbar sein.

Eine visuelle Vorsichtung zu spezieller artenschutzrechtliche Prüfung ergab, dass Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG nicht gegeben sind und keine besonderen Maßnahmen zum Schutz von Flora und Fauna erforderlich sind.

Zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigungen wurden auf annähernd alle Schutzgüter Maßnahmen festgesetzt.

Abschließend ist festzustellen, dass trotz dieser Maßnahmen geringe Beeinträchtigungen der beiden Schutzgüter „Boden“ sowie „Landschaftsbild und Erholung“ verbleiben.

Büro:

Stempel

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (TU) Andreas Görgens

Ort, Datum:

Lauingen, den 18. Mai 2017

Fortschreibung:



Unterschrift Verfasser:

10. QUELLEN- UND ANLAGENVERZEICHNIS

Bayr. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat – BayernAtlas:
Themenabfragen - Geodaten – Umwelt - Naturgefahren

LfU (LANDESANSTALT FÜR UMWELTSCHUTZ Bayern) - Fortführung der Biotopkartierung Bayern
Flachland. Maßstab 1 : 5.000. München: Arten, Biotope, Landschaft.

REGIERUNG VON SCHWABEN : Regionalplan Region Augsburg 9 (2004 -2006/7)

Bayerische Kompensationsregelung für die Bauleitplanung nach Gültigkeit:
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft [Leitfaden] “ - 2. Auflage 2003

Flächennutzungsplan Gemeinde Medlingen mit Landschaftsplan

KÜPFER, PROF. DR. C. (2005): Empfehlungen für die Bewertung von Eingriffen in Natur und
Landschaft in der Bauleitplanung sowie Ermittlung von Art und Umfang von
Kompensationsmaßnahmen sowie deren Umsetzung (Teil A: Bewertungsmodell)

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan (Bebauungsplan) M 1:1000