

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 39 „An der Blumenstraße“

### UMWELTBERICHT

#### 1.0 EINLEITUNG, STANDORTBESCHREIBUNG

Das Baugebiet liegt im Ortsmittenbereich von Fischach in einer Nebenstraße östlich des Zentrums.

Der Standort und dessen Einrichtungen wird derzeit überwiegend nicht genutzt. Der größte Teil der Gebäude und Freiflächen war ursprünglich gewerblich genutzt worden, bis zur Stilllegung des Betriebes.

Die Gesamtfläche ist derzeit überwiegend als Brachfläche anzusprechen. Die versiegelten Verkehrsflächen und die überbauten Flächen unterliegen keinerlei Nutzung mehr.

Die Flächen des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes werden lt. nachfolgender Aufstellung verändert:

Gesamtfläche Grundstück Flurnr. 963/2	3.064 m <sup>2</sup>	100 %
Versiegelung durch Verkehrsflächen und Überbauung - Bestand :	2.186 m <sup>2</sup>	71 %
Versiegelung durch Verkehrsflächen und Überbauung - Planung:	1.815 m <sup>2</sup>	59 %
Geplante Veränderung Versiegelungsfläche	- 371 m <sup>2</sup>	-12 %

Im Ergebnis der geplanten Baumaßnahmen werden 371 m<sup>2</sup> Fläche entsiegelt und als Vegetations- und Grünfläche angelegt, dies entspricht zusätzlichen 12 % des Gesamtgrundstücks.

#### NATURRÄUMLICHE LAGE

Der Ort und das Plangebiet liegen im Naturraum Mittleres Schmuttertal (046-E) in der Iller-Lech-Schotterplatte.

#### 2.0 BESTANDSAUFNAHMEN, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

##### SCHUTZGUT BODEN

Es herrschen vorwiegend sandige Lehme und lehmige Sande am Standort vor. Die Oberbodenauflage auf den Vegetationsflächen ist von mittlerer Mächtigkeit.

Die versiegelten Böden sind durch die anthropogene Nutzung in ihrer Ursprünglichkeit und Schichtaufbau stark verändert.

Über Vorbelastungen liegen keine Erkenntnisse vor.

Auswirkungen: Der bestehende hohe Versiegelungsgrad wird durch die Baumaßnahme verringert. Bisher versiegelte Flächen werden durch belebte, neue Bodenzonen ersetzt. Der Anteil der versiegelten und überbauten Flächen wird von etwa 71 % Flächenanteil auf rund 59 % Flächenanteil verringert.

Ergebnis: Durch die zusätzliche Entsiegelung von rund 12 % der Grundstücksfläche, wird eine Verbesserung für das Schutzgut bewirkt.

## SCHUTZGUT WASSER

Es stehen keine Oberflächengewässer oder auf dem Grundstück an. Auch wird erwartet, daß kein Quellhorizont oder Hangschichtenwasser durch die geplanten Maßnahmen angeschnitten wird.

Das Grundwasser wird durch das Bauvorhaben nicht angeschnitten. Das Oberflächenwasser soll entsprechend den Möglichkeiten bzw. der Versickerungseignung der Böden, versickert oder in Rigolen eingeleitet werden.

Das Gebiet liegt in keinem Überschwemmungsgebiet.

### Auswirkungen:

Aufgrund der geplanten deutlich verringerten Versiegelungsfläche, wird die Grundwasserneubildungsrate auf dem betroffenen Grundstück erhöht.

### Ergebnis:

Das Schutzgut Wasser wird durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt. Es kann vielmehr von einer Verbesserung der Grundwasserneubildungsrate auf dem Grundstück ausgegangen werden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind keine Verschlechterungen für das Oberflächenwasser zu erwarten.

Zur Verbesserung des derzeitigen Zustandes, sollen realisierbare Versickerungseinrichtungen für Oberflächenwasser noch einer eingehenden Prüfung unterzogen werden.

## SCHUTZGUT LUFT/KLIMA

Das Klima im Innerortsbereich des Marktes wird beeinflusst von den Siedlungsstrukturen, der Dichte der Bebauung und die Durchmischung mit Vegetations- und Gartenflächen.

Auf der bestehenden Fläche herrscht wegen des hohen Versiegelungsgrades und fehlender Grünbestände ein wenig günstiges Kleinklima vor.

### Auswirkungen

Aufgrund der geplanten verringerten Versiegelungsfläche, durch die Anlage von Grünflächen und die Pflanzung von Großbäumen und Gehölzhecken, werden die kleinklimatischen Bedingungen verbessert.

Die Art der Bebauung, insbesondere die Stellung der Baukörper, lassen keine Verschlechterung der Luftaustauschbeziehungen auf dem Grundstück oder auf Nachbargrundstücken erwarten.

Ergebnis

Es werden kleinflächig zusätzliche Kaltluftentstehungsflächen, sauerstoffbildende und staubfilternde Vegetationseinheiten geschaffen, die eine Verbesserung für das Schutzgut bewirken.

## SCHUTZGUT PFLANZEN

Der Pflanzenbestand ist zusammengesetzt aus fremdländischen Gartengehölzen, aus wenigen heimischen Strauchgehölzen und einer artenarmen Kraut- und Grasschicht.

Standortgerechte Laubbäume fehlen gänzlich.

Die ökologische Bedeutung und die Empfindlichkeit des Schutzgutes ist sehr gering.

Auswirkungen:

Baubedingt werden durch die geplante Maßnahme die standortfremden Gehölze und Vegetationsbestände gerodet.

Im Osten soll ein Bestand aus heimischen Großsträuchern erhalten werden.

Es werden standortgerechte Gehölze (Bäume und Sträucher) der potentiellen natürlichen Vegetation auf dem Grundstück neu gepflanzt.

Ergebnis

Für das Schutzgut tritt eine Verbesserung der derzeitigen Situation ein.

## SCHUTZGUT TIERE

Es konnten keine Brut- oder Wohnstätten von freilebenden heimischen Tieren auf dem Plangrundstück gefunden werden. Als Nahrungshabitat oder Jagdgebiet hat das Grundstück aufgrund der baulichen Nutzung eine nur sehr eingeschränkte Bedeutung für Faunaarten.

Auswirkungen:

Durch die Verwendung heimischer Gehölze werden Nahrungs- und Nistangebote für freilebende Faunaarten geschaffen.

Ergebnis:

Das Schutzgut Tiere ist von der Planung nicht betroffen.

## SCHUTZGUT LANDSCHAFT(-BILD)

Die Lage im Innerortsbereich und fehlende dominanten Baumbestände bewirken, daß das Planungsgebiet im visuell erfassbaren Landschaftsbild nicht wahrnehmbar ist.

Auswirkungen:

Durch die Anpassung der Baukörper an die umgebende Bebauung und durch Pflanzmaßnahmen auf dem Baugrundstück, wird eine Aufwertung gegenüber der bestehenden Situation erreicht.

Ergebnis

Für das Schutzgut tritt keine Verschlechterung ein.

## SCHUTZGUT KULTURGÜTER

Es sind keine Kulturgüter auf dem Baugrundstück oder im nahen Umfeld bekannt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut liegt keine Betroffenheit vor.

## SCHUTZGUT MENSCH

Das Grundstück liegt im Innerortsbereich und in einem nach Flächennutzungsplan festgesetzten Mischgebiet. Es wurde bis vor kurzem als Gewerbefläche genutzt.

Auswirkungen

Baubedingt sind temporär erhöhte Lärmemissionen zu erwarten.

Erhöhte anlage- und betriebsbedingte Emissionswirkungen sind durch die Nutzung in der Wohnform Betreutes Wohnen nicht zu erwarten. Die Emissionswerte sind unterhalb den für ein Mischgebiet zulässigen Werten zu erwarten.

Auf die entsprechenden Hinweise und Angaben im Textteil wird verwiesen.

Ergebnis:

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

## SCHUTZGUT WECHSELWIRKUNGEN

Für das Schutzgut tritt keine Veränderung auf.

## VERMEIDUNG/MINDERUNG VON UMWELTBELASTUNGEN

Zur Minderung der Eingriffswirkungen werden intensive Grünmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählt die Verwendung von großen Pflanzgrößen bei Bäumen und die Pflanzung von kräftigen Großsträuchern als Rahmenpflanzung der Freiflächen.

## AUSGLEICH

Es wurde eine Prüfung der Ausgleichspflichtigkeit durchgeführt. Dabei wurde die bisherige Bebauung des Grundstückes und die bestehende Versiegelung von Fahr- und Wegeflächen dem geplanten Eingriff gegenüber gestellt.

### Auswirkungen

Die neue Planung sieht eine um 12 % der Flächen verringerte Versiegelung und Überbauung vor. (Siehe hierzu auch Textteil in der Begründung).

### Ergebnis:

Zur Kompensation der Eingriffswirkungen wird eine verbesserte und intensive Grünordnung durchgeführt (siehe Text Begründung und Festsetzungen).

## BESCHREIBUNG DER ZU ERWARTENDEN ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

Durch die Maßnahme sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten die von Erheblichkeit sind.

### 3.0 ZUSAMMENFASSUNG

Es werden bestehende Gewerbe- und Brachflächen einer neuen Nutzung für Betreutes Wohnen zugeführt.

Der vorhandene hohe Versiegelungsgrad des Grundstückes (71 % der Fläche) wird durch die Maßnahme deutlich verringert. Die vom Grundstück ausgehenden Emissionen werden gleichfalls durch die besondere Wohnform verringert.

Für die Schutzgüter liegen überwiegend keine Betroffenheiten vor.

Der naturschutzfachliche Ausgleich wird durch eine intensive Grünordnung erbracht.