

## Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Vohburg im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets „Am Wasserwerk“

### 1. Allgemeines

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Flächennutzungsplanänderung zu erstellen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Flächennutzungsplanänderung.

Zu dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Am Wasserwerk“, dessen Geltungsbereich dem Änderungsbereich des Flächennutzungsplans entspricht, wird ein ausführlicher Umweltbericht erstellt. Zu detaillierten Angaben wird auch auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen.

Die Änderung des Flächennutzungsplans umfasst den gesamten Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebiets. Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist im Norden das Wasserwerksgelände bzw. der Bereich der Brunnen ausgewiesen, im Süden Flächen für die Landwirtschaft.

### 2. Planungsgrundlagen, natürliche Grundlagen

#### **Biotoptkartierung, gesetzlich geschützte Biotope**

Im Bereich des geplanten Baugebiets (Änderungsbereich) sowie im näheren Umfeld sind bei der Biotoptkartierung Bayern keine Strukturen als Biotope erfasst worden.

Gesetzlich geschützte Biotope im Sinne von § 30 BNatSchG sind im Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ebenfalls nicht ausgeprägt.

#### **Schutzgebiete**

Schutzgebiete sind im Bereich des geplanten Änderungsbereichs sowie dem weiteren Umfeld nicht ausgewiesen.

#### **Naturräumliche Gliederung**

Nach der naturräumlichen Gliederung gehört der Planungsbereich zum Naturraum D65 Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten (nach Ssymank), nach Meynen-Schmithüsen Naturraum 063 Donaumoos.

Der Bereich des geplanten Baugebiets ist als weitgehend eben zu bezeichnen. Die Höhen liegen zwischen 355 und 357 m NN.

### **Geologie und Böden**

Nach der Geologischen Karte Maßstab 1:25 000 liegt das Planungsgebiet im Bereich der jüngeren bis mittleren Postglazialterrasse der Donau, die im Holozän herausgebildet wurde. Kennzeichnend sind Schluffe, Sande und Kiese.

Nach der Bodenkarte Maßstab 1:100.000 ist im Planungsraum vorherrschend Kalkpatermia aus carbonatreichen sandigen bis schluffigen, über kiesigen Auenablagerungen ausgebildet. Es sind Bodenzahlen von 62/57 ausgeprägt. Die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist dementsprechend als relativ gut einzustufen (sandige Lehme nach der Bodenschätzung).

Gemäß dem erstellten Baugrundgutachten (FAG Dr. Holzhauser) sind unter dem Oberboden Feinsande, Kiese und Schluffe ausgeprägt. Die Sickerfähigkeit ist im größten Teil des Geltungsbereichs gegeben. Allerdings ist auf die Höhe der Grundwasserstände zu achten, damit ein ausreichender Sickerraum bis zur Grundwasseroberfläche verbleibt.

### **Klima**

Im Planungsgebiet sind für die Verhältnisse der Region durchschnittliche klimatische Verhältnisse mit mittleren Jahresniederschlägen von ca. 750 mm und mittleren Jahrestemperaturen von ca. 8,0° C kennzeichnend.

Geländeklimatische Besonderheiten sind aufgrund der weitgehend fehlenden Höhenunterschiede nicht in nennenswertem Maße ausgeprägt. Die vorhandenen Gehölzbestände wirken klimaausgleichend (etwas höhere Verdunstungsraten, geringere Temperaturspitzen als in der Umgebung).

### **Hydrologie und Wasserhaushalt**

Der Bereich des geplanten Wohngebiets entwässert natürlicherweise nach Westen bzw. Nordwesten in Richtung Kleine Donau.

Oberflächengewässer gibt es im Änderungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen detaillierten im Bodengutachten vor. Nach den Erkundungen im Rahmen der Erstellung des Baugrundgutachtens betragen die Grundwasserflurabstände ca. 1,7 bis 1,8 m. Es liegt teilweise leicht gespanntes Grundwasser vor. Die oberen quartären Flußablagerungen dienen als Grundwasserleiter, die darunter liegenden tertiären, tonigen Sedimente mit ihrer geringeren Durchlässigkeit als Grundwasserstauer.

Der Grundwasserspiegel korrespondiert direkt mit dem Wasserspiegel der Donau (Grundwasserfließrichtung Ost-Nord-Ost bei Normalwasser).

Hydrologisch relevante Strukturen wie Vernässungsbereiche o.ä. gibt es im Änderungsbereich sowie dem weiteren Umfeld nicht.

Wasserschutzgebiete liegen nicht im Bereich der Gebietsausweisung sowie der weiteren Umgebung.

### **Potenzielle natürliche Vegetation**

Als potenzielle natürliche Vegetation ist im Gebiet nach den Angaben des Landesamtes für Umwelt der Feldahorn-Eschen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald anzusehen.

### 3. Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung auf die Schutzgüter

#### **Schutzgut Mensch, Kultur- und sonstige Sachgüter**

- abgesehen von der Bauphase geringe Lärmimmissionen; spezielle lärmtechnische Anforderungen bestehen entsprechend der Nutzungsstrukturierung in der Umgebung nicht
- Verlust von ca. 2,2 ha intensiv nutzbarer landwirtschaftlicher Fläche (Acker) für die Produktion von Nahrungs- und Futtermitteln sowie Energierohstoffen
- Verlust von für Freizeit Zwecke genutzten Bereichen, demgegenüber Schaffung neuer Freizeitflächen
- vorreifende Sondagen sind aufgrund der bekannten Bodendenkmäler erforderlich; Bodendenkmäler unterliegen den denkmalrechtlichen Bestimmungen, die einzuhalten sind
- gewisse Beeinträchtigung der Erholungseignung (landschaftliche Kulisse), die bisherigen Wegebeziehungen für Erholungssuchende bleiben erhalten und können weiter genutzt werden
- insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts vergleichsweise gering (unter Beachtung der Anforderungen der Bodendenkmalpflege)

#### **Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt**

- Betroffenheit zum einen von naturschutzfachlich relativ geringwertigen Ackerflächen in einem Umfang von 2,28 ha (mittlerer und südlicher Änderungsbereich), darüber hinaus relativ artenarmer z.T. gepflegter Gras- und Krautfluren (ca. 0,45 ha)
- zum anderen werden Gehölzbestände (Baumunterwuchs) beseitigt, die überwiegend gepflanzt wurden (Wasserwerksgelände) und sich durch Duldung der Sukzession weiter entwickeln und ausbreiten konnten; überwiegend heimische Arten; Betroffenheit von Lebensraumstrukturen mittlerer bis relativ hoher Qualität (ca. 0,64 ha)
- soweit wie möglich, werden Gehölzstrukturen auf öffentlichen Grünflächen erhalten; Minderung der Auswirkungen außerdem durch geplante Neupflanzungen; alte Trafostation mit Fortpflanzungs- und Lebensstätten für Tiere bleibt erhalten

- über die unmittelbare Überprägung hinaus keine erheblichen indirekten Auswirkungen auf benachbarte Lebensraumstrukturen; keine diesbezüglich empfindlichen Strukturen im Umfeld vorhanden
- insgesamt mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen
- unter Berücksichtigung des räumlichen Zusammenhangs und der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen keine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbote zu erwarten

#### **Schutzgut Landschaft**

- grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes
- Beseitigung von Gehölzbeständen als das Orts- und Landschaftsbild positiv prägende Landschaftselemente relativ gravierend
- insgesamt mittlere bis relativ hohe Auswirkungen

#### **Schutzgut Boden**

- wie bei jeder Neuausweisung von Bauflächen erhebliche Auswirkungen durch Versiegelung und Überbauung
- keine Betroffenheit seltener Böden, jedoch Böden mit relativ hoher Ertragskraft betroffen
- insgesamt vergleichsweise hohe Eingriffserheblichkeit; wie bei jeder Bebauung unvermeidbar; Auswirkungen halten sich aufgrund der Dimension des geplanten Wohngebiets und der Maßnahmen zur geplanten Versickerung in Grenzen; die Eingriffsempfindlichkeit ist vergleichsweise gering

#### **Schutzgut Wasser**

- durch die Versiegelung (Neuausweisung Wohn- und Mischgebiet) Reduzierung der Grundwasserneubildung; geplante Versickerung der Oberflächengewässer auf privaten und öffentlichen Flächen, dadurch erhebliche Begrenzung der Auswirkungen der unvermeidbaren Versiegelung auf das Schutzgut Wasser
- keine Beeinträchtigung von Oberflächengewässern
- insgesamt geringe bis mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen, besonders aufgrund der geplanten Versickerung

### **Schutzgut Klima und Luft**

- geringe Zunahme der Ausprägung des Siedlungsklimas, für den Einzelnen kaum spürbar
- keine relevante Verschlechterung der lufthygienischen Situation
- insgesamt relativ geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

### **Wechselwirkungen**

Die einzelnen zu prüfenden Schutzgüter stehen untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge.

Sofern Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter erläutert. Beispielsweise wirkt sich die durch die Versiegelung hervorgerufene Beeinträchtigung des Schutzguts Boden auch nachteilig auf die Schutzgüter Wasser und Klima und Luft aus.

#### **4. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Auswirkungen im Änderungsbereich sind bei den Schutzgütern Pflanzen und Tiere sowie Landschaft mittel bis z.T. relativ hoch. Durch die mit der Ausweisung erforderliche Gehölbeseitigung werden erhebliche Auswirkungen hervorgerufen. Allerdings ist eine Ausweisung in dem geplanten Bereich unter Beachtung der Vorgaben und Festsetzungen im Bebauungsplan verträglich und sinnvoll. Nachdem das Wasserwerksgebäude nicht mehr für Zwecke der Trinkwassergewinnung genutzt wird, ist es sinnvoll, und aus der Sicht der Stadt Vohburg notwendig, in diesem Bereich Bauflächen auszuweisen.

Alternative Standorte im Hauptort Vohburg wurden geprüft. Die Alternativenprüfung stellt sich wie folgt dar:

Im Westen von Vohburg bestehen aufgrund der ohnehin bereits geringen Entfernung des Siedlungsbereichs zu den Raffinerien keinerlei Erweiterungsmöglichkeiten.

Im Norden begrenzt die Donau mit Überschwemmungsbereich vollständig jegliche zukünftige bauliche Entwicklung im Hauptort Vohburg.

Im Süden schränkt der Talraum der Ilm mit im Regionalplan ausgewiesenem Regionalen Grünzug die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten vollständig ein. Im Süden steht nur noch das Gebiet mit dem geplanten Standort „Am Wasserwerk“ und die nach Westen anschließenden landwirtschaftlichen Flächen zur Verfügung (Gebiet nach Westen bis zur Lortzingstraße bzw. Kleiststraße). Diese potenziellen Erweiterungsgebiete sind aus städtebaulicher Sicht positiv zu bewerten, da diese den bestehenden Ortsbereich harmonisch abrunden. Bisher war eine Bebauung dieses Bereichs aufgrund des früheren Wasserschutzgebiets nicht möglich.

Darüber hinaus bestünden potenziell nur noch Entwicklungsmöglichkeiten im Nordosten von Vohburg. Im Südosten erstreckt sich der regionalplanerisch festgelegte regionale Grünzug relativ weit nach Norden. Im Nordosten grenzt im Norden das Gewerbegebiet Vohburg-Ost an, so dass hier Konflikte mit den Belangen des Schallschutzes entstehen könnten.

In dem gewählten Bereich charakterisiert hingegen im weiteren Umfeld Wohnbauung das Gebiet. Grundlegende Konfliktpotenziale sind nicht vorhanden.

Damit eignet sich praktisch nur das Gebiet um den Bereich Am Wasserwerk und die westlich anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine Siedlungserweiterung. Die Grundstücke im Bereich der westlichen landwirtschaftlichen Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Dementsprechend kann zusammenfassend festgestellt werden, dass zu dem gewählten Ausweisungs- bzw. Änderungsbereich „Am Wasserwerk“ keine Planungsalternativen bestehen.

#### 5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen / Vermeidungsmaßnahmen

Die naturschutzrechtliche Bilanzierung für den Neuausweisungsbereich ergibt eine Kompensationserfordernis von ca. 18.838 m<sup>2</sup>. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden auf externen Ausgleichs-/Ersatzflächen im Eigentum der Stadt Vohburg durchgeführt, die teilweise bereits im Ökokonto der Stadt Vohburg enthalten sind (Flur-Nr. 732/5, 732/6 der Gemarkung Irsching, Flur-Nr. 1621 (Teilfläche), 1522 (Teilfläche), 1507/3 und 1507/4 (Teilfläche) der Gemarkung Oberwöhr.

Die durchzuführenden Maßnahmen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail festgesetzt.

Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan aufgezeigt.

#### 6. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Ausweisung des Baugebiets werden unterschiedliche Auswirkungen auf die Schutzgüter hervorgerufen. Beim Schutzgut Pflanzen und Tiere sind diese insgesamt als mittel, beim Schutzgut Landschaft als mittel bis relativ hoch einzustufen. Wie bei jeder Überbauung sind die Auswirkungen auf den Boden zwangsläufig hoch, die Empfindlichkeit ist jedoch vergleichsweise gering. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser halten sich aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen innerhalb relativ enger Grenzen. Auch die Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima und Luft sind relativ gering.

Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf externen Grundstücksflächen kompensiert.

Aufgestellt, 14.03.2017

Gottfried Blank  
Landschaftsarchitekt