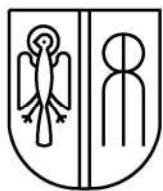


TEIL C - Umweltbericht

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

BEREICH: NÖRDLICH DES SCHULZENTRUMS
IM STADTTEIL ALT-NEUSÄß

2. ÄNDERUNG



N Stadt
Neusäß

Neusäß, den 27.10.2022

vogl + kloyer landschaftsarchitekten
sportplatzweg 2 82362 weilheim
fon 0881 - 9010074 fax 9010076
mail@vogl-kloyer.de

1. EINLEITUNG

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Zu den Inhalten der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf die Begründung verwiesen. Zusammengefasst handelt es sich um folgende Änderungsbereiche:

1. Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte an der Landrat-Dr.-Frey-Straße im Bereich eines bisherigen Bolzplatzes, der auf die nördliche Seite der Entlastungsstraße verlagert werden soll
2. Darstellung eines Kreisverkehrs an der Entlastungsstraße zur Erschließung des Gewerbegebietes Nord
3. Neustrukturierung des östlichen Firmengeländes Thaler mit Änderungen in den Sondergebieten mit Nutzung „Kiesverarbeitung und Recycling“ und „Photovoltaik“ sowie bei den Ausgleichsflächen, private verkehrliche Anbindung durch das bestehende Gewerbegebiet an die Boschstraße
4. Erweiterung des Gewerbegebietes Nord nach Westen

1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region Augsburg) enthält für die Änderungsbereiche keine konkreten Aussagen. Es gelten die allgemeinen Ziele zum Bodenschutz, zur flächensparenden Siedlungsentwicklung, sowie zum Schutz von Naturhaushalt und Klima.

Schutzgebiete und Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden folgende Informationen verwendet: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Neusäß, amtliche Biotopkartierung, Bodeninformationssystem Bayern, sowie der Bayernatlas.

2. Bestandsaufnahme, Bewertung der Umweltauswirkungen und Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Boden

Geologisch befinden sich die Änderungsbereiche allesamt im Bereich einer eiszeitlichen Hochterrasse, wo sich Braunerden aus Flugsand und Lösslehm gebildet haben. In den Änderungsbereichen 2 bis 4 ist der natürliche Bodenaufbau weitgehend verändert durch Kiesabbau und nachfolgende Verfüllung oder Straßenbau. Im Bereich des Änderungsbereiches 4 ist zudem die Verfüllung mit Altlasten bekannt. Schädliche Auswirkungen dieser Auffüllungen auf das Grundwasser sind nicht bekannt. Eine genauere Untersuchung wird vor Konkretisierung der Planung durchgeführt. Der Änderungsbereich 1 weist durch die Nutzung anthropogen veränderte Böden auf.

Die Planung wird in allen Änderungsbereichen eine erhöhte Versiegelung nach sich ziehen und damit einen Verlust der Bodenfunktionen. In großen Bereichen sind Vorbelastungen gegeben. Die Erheblichkeit der Planung wird gering bis mittel eingestuft.

2.2 Schutzgut Wasser

In den Änderungsbereichen befinden sich keine offenen Gewässer. In Benachbarung der geänderten Sondergebietsflächen im Thalergelände liegt jedoch der Thalersee mit seiner ökologisch hochwertigen Ausstattung.

Das Grundwasser ist nicht hoch anstehend.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden als eher gering eingeschätzt. Eingriffe in das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Durch Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers können negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung vermieden werden. Im Bereich der Altlasten wird jedoch eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich sein, hier ist ein Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung zu erarbeiten.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Luftaustauschbahnen sind durch die Planungen nicht betroffen. Offene landschaftliche Flächen dienen der Kaltluftentstehung. Dies ist lediglich im Änderungsbereich 4 nennenswert, aber von geringer Bedeutung für die Siedlung. Weitere Klimafunktionen sind in den Änderungsbereichen nicht wesentlich.

Die Ausweisung weiterer Bauflächen führt zu einer Verschlechterung der klimatischen Verhältnisse durch stärkere Aufheizung und geringeren Temperatur- und Feuchteausgleich. Zumal die Klimafunktionen in den Änderungsbereichen jedoch eher eine geringe Bedeutung haben, werden die Auswirkungen der Planung als gering bis mittel eingestuft.

2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

In den Änderungsbereichen sind folgende Lebensraumstrukturen betroffen:

Bereich 1: Bolzplatz – geringe Bedeutung

Bereich 2: Verkehrsbegleitgrün und landwirtschaftliche Fläche – geringe Bedeutung

Bereich 3: Lagerflächen, Rohbodenflächen, Pionierwald – geringe bis mittlere Bedeutung

Bereich 4: landwirtschaftliches Grünland – geringe Bedeutung

In allen Änderungsbereichen wird die Planung einen Verlust der vorhandenen Lebensräume nach sich ziehen. In den Bereichen 1, 2 und 4 wird dies von geringer Erheblichkeit sein, im Bereich 3 teilweise von mittlerer Erheblichkeit. Durch Erhalt oder Ausweisung von Ausgleichsflächen in den hochwertigeren Bereichen im Anschluss an den Lebensraumkomplex Thalersee können negative Auswirkungen hierauf vermieden werden.

Bezüglich des speziellen Artenschutzes wird auf Kapitel 6.1 verwiesen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Alle Änderungsbereiche sind stark durch benachbarte Bauflächen und Verkehrsflächen geprägt. Im Änderungsbereich 3 sind umfangreiche Gehölzbestände vorhanden, die Einflüsse des Kiesabbaus und der benachbarten Nutzungen sind jedoch deutlich erkennbar.

Die Bedeutung des Schutzgutes Landschaftsbild wird im Bestand als überwiegend gering eingestuft, im Bereich des Thalergeländes teilweise mittel.

Durch Erhalt und Neuausweisung von grünen Pufferzonen (teilweise als Ausgleichsflächen) am südlichen Rand des Thalergeländes sowie eine Ortsrandeingrünung des erweiterten Gewerbege-

bietes können negative Einflüsse der Planung auf das Landschafts- und Ortsbild minimiert werden. Die Auswirkungen der Planung werden aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der genannten Minimierungen als gering eingestuft.

2.6 Schutzgut Mensch

Im Änderungsbereich 1 besteht eine Freizeitnutzung im Bereich des Bolzplatzes, der jedoch lediglich nach Norden verschoben wird und dort ggf. mit weiteren Angeboten ergänzt werden kann. Südlich angrenzend an den Änderungsbereich 3 besteht eine Wegeverbindung, die eine Naherholungsfunktion hat. Sie wird erhalten, durch flankierende Grünflächen und Ausgleichsflächen sind keine negativen Auswirkungen der Planung zu erwarten. Lediglich die Kreuzung des Weges durch die neu ausgewiesene Verkehrsanbindung aus dem Thalergelände ins Gewerbegebiet stellt eine Beeinträchtigung dar.

Die wichtige Wegeverbindung zwischen Alt-Neusäß und Täferlingen mit begleitendem Grünzug westlich des Gewerbegebietes wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung von dieser Wegeachse zum Gewerbegebiet ist außerdem geplant. Relevante beeinträchtigende Lärmemissionen gehen im Bestand insbesondere von der Entlastungsstraße aus. Auch aus dem Gewerbegebiet Nord und dem Betrieb auf dem Thalergelände sind Emissionen zu berücksichtigen. Die Planung sieht die Ausdehnung von Gewerbenutzung und Sondergebiet Kiesverarbeitung vor und damit eine Zunahme der diesbezüglichen Emissionen. Im Änderungsbereich 1 wird die Nachnutzung des Bolzplatzes durch eine Kindertagesstätte bezüglich der Emissionswirkung auf benachbarte Wohnbebauung eher eine Verbesserung bedeuten, wobei es sich jeweils um Einrichtungen handelt, deren Emissionen hinzunehmen sind.

Die Planung wird auf das Schutzgut Mensch insgesamt eine eher geringe Auswirkung haben.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich und seinem unmittelbaren Umfeld sind keine Baudenkmäler oder bekannte Bodendenkmäler vorhanden.

2.8 Schutzgut Fläche

Die Flächennutzungsplanänderung beinhaltet folgende Änderungen in den Flächenausweisungen:

- 0,36 ha Gemeinbedarfsfläche NEU
- 0,77 ha Öffentliche Grünfläche Bolzplatz/ Spielplatz, davon 0,41 ha NEU statt bisher landwirtschaftliche Fläche
- Geringfügig vergrößerte Verkehrsflächen im Bereich des geplanten Kreisels an der Entlastungsstraße und im Bereich der Zufahrt Thalergelände
- 1,94 ha Sondergebiet Kiesverarbeitung und Recycling NEU statt bisher Ausgleichsfläche
- 0,39 ha Ausgleichsfläche NEU statt bisher Sonstiger Grünfläche
- 0,56 ha Sonstige Grünfläche NEU statt bisher Ausgleichsfläche
- 0,20 ha Sonstige Grünfläche NEU statt bisheriger Sondergebietsfläche
- 2,54 ha Gewerbefläche NEU statt bisher Sonstige Grünfläche

Insgesamt ergibt sich eine Minderung von Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 2,1 ha, die ggf. an anderer Stelle nachgewiesen werden müssen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist eine Bilanzierung der Ausgleichsflächen vorzulegen.

Hinzu kommt der Ausgleichsflächenbedarf für die zusätzlichen Bauflächen im Umfang von knapp 5 ha. Hierfür wird ein Bedarf von ca. 2,5 ha Ausgleichsfläche angenommen.

3. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre die Beibehaltung des Status quo zu erwarten.

4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Ausweisung Sonstiger Grünflächen und von Ausgleichsflächen entlang des Fuß- und Radweges kann als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme gelten. Auch die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung um das neu ausgewiesene Gewerbegebiet.

Der konkrete Ausgleichsbedarf für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Überschlägig ist mit einem Ausgleichsbedarf von ca. 2,5 ha zu rechnen, der voraussichtlich teilweise außerhalb der Änderungsbereiche nachgewiesen werden muss, zumal die Ausgleichsflächen auf dem Thalergelände gemindert werden.

Der Kommune stehen ausreichend Ausgleichsflächen zur Verfügung. Eine konkrete Zuordnung und dauerhafte Sicherung der Flächen erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung.

5. Prüfung von Planungsalternativen

Änderungsbereich 1: Aufgrund der engen Benachbarung des Bolzplatzes mit der Wohnbebauung war länger bereits eine Verlagerung anvisiert, die nun in räumlicher Nähe verwirklicht werden kann. Am neuen Standort besteht zudem die Möglichkeit, zusätzliche Angebote für Jugendliche aufzunehmen.

Eine Nachnutzung des Bolzplatzes als Gemeinbedarfsfläche hat sich angeboten, zumal in Benachbarung weitere Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Grundsätzliche Standortalternativen wurden nicht in Erwägung gezogen.

Der Änderungsbereich 2 umfasst eine verkehrliche Optimierung der Zufahrt zum Gewerbegebiet Nord, grundsätzliche Planungsalternativen lagen hier nicht auf der Hand.

Beim Änderungsbereich 3 – Thalergelände wäre aufgrund der bestehenden Nutzungen und entsprechenden Erweiterungsbedarfes eine räumliche Alternativlösung nicht zielführend.

Bezüglich des Änderungsbereiches 4 wurden Diskussionen über eine nach Westen erweiterte Gewerbegebietsausweisung beim Gewerbegebiet Nord bereits im Rahmen der FNP-Neuaufstellung geführt. Einerseits sprach die Altlastensituation gegen eine Ausweisung dieser Fläche, andererseits kam dies dem Wunsch entgegen, den Grünzug Neusäß – Täferlingen zu stärken. Eine mangelnde Verfügbarkeit anderer Gewerbeflächen und die Neubewertung der Altlastensituation führen nun doch zur Entscheidung, das Gewerbegebiet Nord ergänzen zu wollen, allerdings unter Einhaltung ausreichender Abstände zu den Rad- und Fußwegen sowie zum Thalersee.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

In den Änderungsbereichen 1, 2 und 4 sind Vorkommen von europarechtlich streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Im Thalergelände wurde in der Vergangenheit die in Bayern vom Aussterben bedrohte Wechselkröte nachgewiesen. Zudem sind im Umfeld des Thalersees und den Pionierwaldgesellschaften Vorkommen anderer geschützter Tierarten nicht auszuschließen. Veränderungen im Bereich der durch Kiesabbau geprägten Flächen werden bei einer Konkretisierung der Planung eine vertiefte Untersuchung der Artenvorkommen erfordern. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind möglicherweise durch das Vorhaben verursachte Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu ermitteln und Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen aufzuzeigen, so dass Konflikte mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz vermieden werden können.

6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.3 Monitoring

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, sind Maßnahmen zum Monitoring erst auf der Ebene der Bebauungsplanung zu benennen.

6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Entwicklung einer Kindertagesstätte an der Landrat-Dr.-Frey-Straße mit Verlegung des dort gelegenen Bolzplatzes auf die nördliche Seite der Entlastungsstraße, die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Zufahrt zum Gewerbegebiet Nord, die Erweiterung der Sondergebietsflächen für Kiesverarbeitung und Recycling im Thalergelände mit tw. Verlegung von Ausgleichsflächen und verkehrlicher Anbindung an die Boschstraße, sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes Nord nach Westen unter Berücksichtigung des Grünzuges Neusäß – Täferingen.

Es sind jeweils Flächen betroffen, die keine besonderen Wertigkeiten der Schutzgüter und im Gegenteil Vorbelastungen aufweisen, insofern sind die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft im Wesentlichen als gering bis mittel einzustufen. Eine Konkretisierung der Planung im Thalergelände erfordert voraussichtlich eine differenziertere Betrachtung artenschutzrechtlicher Aspekte.

Die Entwicklung von Bau- und Verkehrsflächen zieht dennoch einen Eingriff in Natur und Landschaft nach sich, der durch Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden muss. Ökokontoflächen stehen hierfür ausreichend zur Verfügung. Für das Thalergelände ist eine Bilanzierung des Ausgleichsbedarfes vorzunehmen, zumal hier einerseits die Sondergebietsflächen vergrößert und die bisher ausgewiesenen Ausgleichsflächen gemindert werden.