GEMEINDE NORDENDORF

Landkreis Augsburg

7. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Änderungsbereiche:

- **Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“**
- **Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“**
- **Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“**
- **Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“**
- **Gewerbliche Baufläche und SO Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“**

ENTWURF

BEGRÜNDUNG & UMWELTBERICHT

Fassung vom 26.10.2021

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer : 21011
Bearbeitung:
W. Dehm

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung 4

2. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE 5
Änderungsbereich 1) „Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“..... 5
Änderungsbereich 2) „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“ 5
Änderungsbereich 3) „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“ 5
Änderungsbereich 4) „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“ 5
Änderungsbereich 5) „Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“ 5

3. Begründung der Änderungsbereiche 6
Änderungsbereich 1) „Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“..... 6
Änderungsbereich 2) „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“ 8
Änderungsbereich 3) „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“ 9
Änderungsbereich 4) „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“ 10
Änderungsbereich 5) „Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“ 12

4. Übergeordnete Planungen 14
Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) 14
Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) 14

5. Begründung der Änderungsstandorte 15
Änderungsbereich 1) „Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“..... 15
Änderungsbereich 2) „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“ 15
Änderungsbereich 3) „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“ 15
Änderungsbereich 4) „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“ 16
Änderungsbereich 5) „Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“ 16

6. Umweltbericht 17
Einleitung..... 17
Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung..... 17
Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung..... 17
Schutzgut Mensch 17
Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume..... 18
Schutzgut Boden 20
Schutzgut Wasser 20
Schutzgut Klima/Luft 21
Schutzgut Landschaft..... 22
Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... 23
Wechselwirkungen der Schutzgüter 23
Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) 23
Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich..... 24

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 24
Maßnahmen zum Ausgleich 24
Alternative Planungsmöglichkeiten 24
Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 24
Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 24
Allgemein verständliche Zusammenfassung 24

7. Ver- und Entsorgung 27
Wasserver- und Abwasserentsorgung 27
Niederschlagswasserbehandlung 27
Versorgung 27

Kultur- und Sachgüter 28

Altlasten 28

Sonstiges 29

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN 30

1. ANLASS DER PLANUNG

Mit der 7. Flächennutzungsplanänderung werden folgende fünf teilräumliche Änderungsbereiche aufgenommen.

Änderungsbereich 1)
Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“

Änderungsbereich 2)
Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“

Änderungsbereich 3)
Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“

Änderungsbereich 4)
Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“

Änderungsbereich 5)
Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“

Grund für die sechs Änderungen des Flächennutzungsplanes sind:
- Die Nutzbarmachung von infrastrukturell zerschnittenen Restflächen
- Die Nutzbarmachung von nicht mehr benötigten Friedhofsvorhalteflächen
- Die für eine Firmenansiedlung erforderliche Erweiterung der östlich der B2 sich befindlichen gewerblichen Baufläche
- Die Nutzbarmachung von Flächen mit Altlastverdacht im Zusammenhang bebauten Ortsbereich für einen Gewerbebetrieb
- Städtebaulicher Bedarf für eine nordwestliche Ortsrandarrondierung
- Nutzbarmachung von Brachflächen zwischen der Bahnlinie und der B2 für Gewerbebetriebe und Einzelhandel

Die Notwendigkeit zur Aufstellung der 7. Flächennutzungsplanänderung ergibt sich gem. § 1 Abs. 3 BauGB, da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde Nordendorf erforderlich ist. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus dem dringenden Wohnraumbedarf. Die Gemeinde Nordendorf verfügt derzeit über keine geeigneten Bauflächen, die insbesondere der einheimischen Bevölkerung angeboten werden können. Zudem ist es wesentliches Ziel der Gemeinde Nordendorf gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 8 die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu sichern, und gem. Pkt. 8c der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Im nachfolgenden wird für den jeweiligen Änderungsbereich der Anlass der Planung kurz beschrieben.

2. ERLÄUTERUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Änderungsbereich 1) „Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“

Der Anlass zur Überplanung des Änderungsbereiches 1 ist eine vorliegende Voranfrage für die Schaffung eines Gewerbebetriebes auf der Fl. Nr. 240. Diese angeführte Fl. Nr. 240 stellt sich als Brachfläche östlich der Bahnlinie Augsburg-Donauwörth und westlich der Auffahrtsschleife zur B 2 dar.

Die Fläche ist im Wesentlichen frei von Gehölzen und bedingt durch die Bahnlinie Augsburg – Donauwörth und der Bundesstraße B 2 Immissionsbelastet. Das Plangebiet ist durch die Augsburger Straße direkt erschlossen, südlich befindet sich der Park + Ride Platz der Gemeinde Nordendorf.

Änderungsbereich 2) „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“

Südlich des bestehenden Friedhofes der Gemeinde Nordendorf auf der Fl. Nr. 96 befinden sich zwei Flächen (Teil Fl. Nr. 96, 101/3 und 103) die langfristig für die Erweiterung des Friedhofes seitens der Gemeinde vorgesehen wurden. Nachdem ein zukünftiger Erweiterungsbedarf nicht mehr erforderlich ist, (bestehende Grabflächen werden aufgelassen und der Trend zu mehr Urnenbestattungen) ist für die angeführten Flächen, die von Wohnbebauung umgeben sind, eine Umnutzung für Wohnbebauung vorgesehen. Zielsetzung ist hierbei ist, diese Flächen insbesondre für besondere Wohnformen vorzusehen (Pflegewohnen, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen).

Änderungsbereich 3) „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“

Der Anlass zur Überplanung des Änderungsbereiches 3 ist eine vorliegende Voranfrage für die Schaffung eines Gewerbebetriebes auf der Teil Fl. Nr. 401. Diese Fläche grenzt direkt westlich an die Tankstellenfläche an, südlich ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

Die Fläche ist intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche (Ackerbau) und schließt sich, wie bereits angeführt an das Gewerbegebiet im Westen und Süden an.

Änderungsbereich 4) „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“

Mit dem Änderungsbereich 4 soll die Fl. Nr. 633, die sich südlich der Boschstraße befindet einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden. Für diese gewerbliche Nutzung liegt eine Voranfrage eines bestehenden Gewerbebetriebes vor, der sich am Standort in Nordendorf nicht erweitern kann. Für diese Fläche liegt zu Teilen ein Altlastverdacht vor, der derzeit von einem Fachbüro in Abstimmung mit dem WWA überprüft wird. Die Fläche stellt sich derzeit als begrünte Brachfläche im Zusammenhang des bebauten Ortsbereiches dar.

Änderungsbereich 5) „Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“

Mit dem Änderungsbereich 5 wird der südliche Bereich des bereits in den Grundzügen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Nordendorf dargestellte gewerbliche Baufläche (Fl. Nr. 477) bis an die westliche Auffahrtsschleife der B 2 herangeführt.

Die bisher nicht überplante Fläche bis zur Auffahrtsschleife stellt sich als Brachfläche dar und arrondiert städtebaulich sinnvoll die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellte gewerbliche Baufläche.

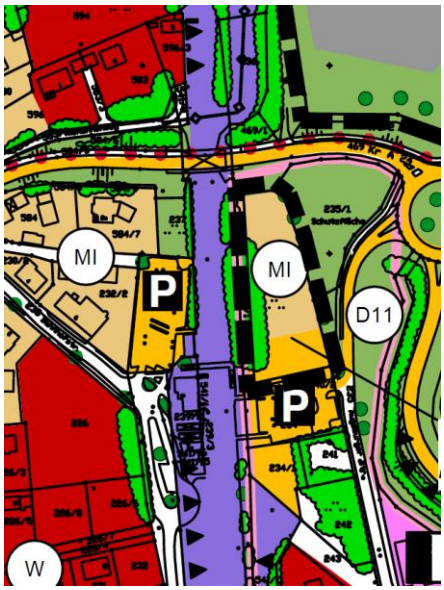
3. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGSBEREICHE

Änderungsbereich 1) „Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“

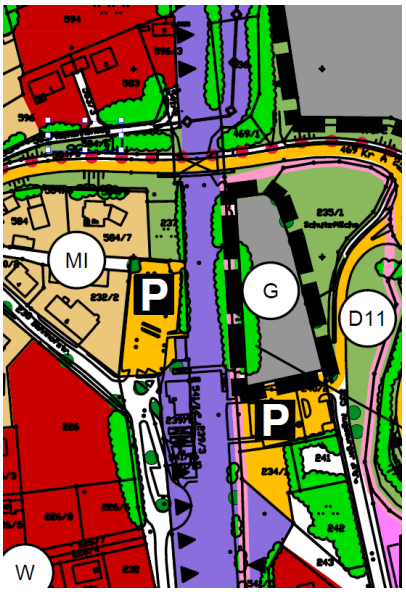
Der Änderungsbereich befindet sich am östlichen Ortsrand von Nordendorf. Er grenzt im Westen an die Bahnlinie Augsburg - Donauwörth an. Im Süden grenzt der Park + Ride Parkplatz östlich der Bahnstrecke an und im Norden grenzt die Hauptstraße als Ortsdurchfahrt und Zubringer zur Auffahrtsschleife der B2 an.
Die nahezu gesamte Fläche stellt eine Brachfläche dar und ist unversiegelt. Im Westen zur Bahnlinie verläuft eine Süd-Nord gerichtet Gehölzstruktur entlang der Bahnstrecke.
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich ein Mischgebiet dar. Im Osten ist eine Gehölzstruktur dargestellt, anschließend Flächen für Bahnanlagen. Nördlich der Planfläche ist eine Grünfläche dargestellt, anschließend eine Verkehrsfläche.
Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird das Mischgebiet in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt, da eine gemischte Baufläche mit einem Mischungsverhältnis von Wohnen und Gewerbe an dieser immissionsbelasteten Fläche nur bedingt umsetzbar erscheint.
Grundlegende Bedenken zum Änderungsbereich 1) bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht. Aufgrund der örtlichen Lage und räumlichen Situation wird sich dort u. U. nur ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen verwirklichen lassen. Nachdem der Gemeinde ein konkretes gewerbliches Vorhaben vorliegt, erscheint es sinnvoll bereits zum jetzigen Zeitpunkt mittels einer schalltechnischen Untersuchung ausloten zu lassen, welches Emissionspotential der zusätzlichen gewerblichen Baufläche in Summe mit den vorhandenen und geplanten Gewerbegebietsarealen zugestanden werden kann, damit eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Mischgebiets- und Wohngebietsarealen weiterhin gewährleistet ist. Spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Detailplanung bedarf es unbedingt einer derartigen schalltechnischen Untersuchung.

Die untere Naturschutzbehörde teilte mit, dass im vorliegenden Luftbild von 2020 auf der Fläche (noch) zahlreiche Gehölze entlang der östlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze bestehen, anders als in der Begründung zur FNP-Änderung dargestellt. Bestehende Gehölze auf der Fläche sollten erhalten bleiben. Auch wenn diese Hecken nicht in der offiziellen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt kartiert worden sind, haben diese sich zwischenzeitlich zu Hecken mit Schutz gem. Art. 16 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayNatSchG entwickelt; demnach wäre eine Rodung nicht zulässig bzw. bedürfte einer Ausnahmegenehmigung gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG inkl. Ausgleich. Falls die Fläche in Vorbereitung für die Aufstellung des geplanten Bebauungsplans bereits gerodet wurde, muss diese Genehmigung nachträglich beantragt und muss für den daraus resultierenden Eingriff eine Kompensation erbracht werden.
Bei der neu auszuweisenden Baufläche, auf der sich aktuell eine Brachfläche befindet, ist mit dem Vorkommen von geschützten Arten, insbesondere Reptilien wie Zauneidechse, Vögeln, Fledermäuse, etc., zu rechnen. Aus diesem Grund sollte im Bebauungsplanaufstellungsverfahren eine artenschutzrechtliche Erstbewertung vorgenommen und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt werden

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass unmittelbar östlich an den Änderungsbereich 1 angrenzend liegt das Bodendenkmal D-7-7431-0235 „Straße der römischen Kaiserzeit“ vorliegt, bzw. teilweise überlagert der Änderungsbereich das Bodendenkmal sogar. Da im Nahebereich der römischen Straße häufig weitere Bodendenkmäler auftreten bedürfen alle Bodeneingriffe in diesem Änderungsbereich einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG,



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

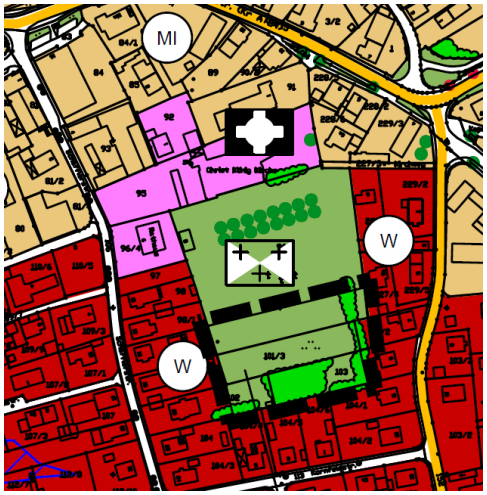


Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung mit Änderungsbereich 1, ohne Maßstab

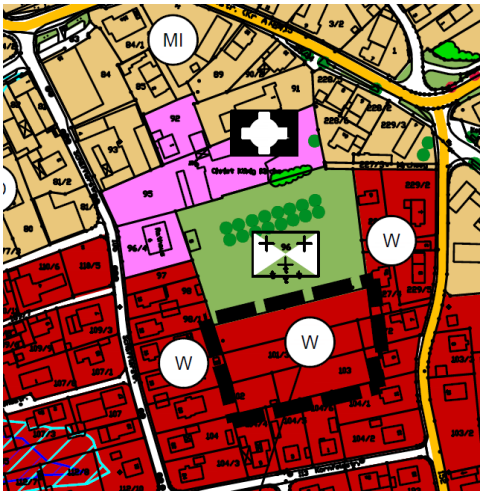
Änderungsbereich 2) „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“

Der Änderungsbereich befindet sich im zentralen Ortsbereich der Gemeinde Nordendorf. Im Norden grenzt der bestehende Friedhof mit anschließender Kirche und Rathaus an. Im Westen, Osten und Süden grenzen Wohngebiete an.
Die nahezu gesamte Fläche ist derzeit eine Grünfläche. An den südlichen und südöstlichen Rändern befinden sich Gehölzstrukturen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Im Süden und im Osten ist eine Gehölzstruktur dargestellt. Nördlich des Friedhofes ist eine Gemeinbedarfsfläche dargestellt, im Osten, Süden und Westen des Plangebietes sind Wohnbauflächen dargestellt.
Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof in eine Wohnbaufläche umgewandelt, nachdem wie bereits angeführt die Vorhalteflächen für den Friedhof nicht mehr benötigt werden.
Zudem bietet es sich städtebaulich an, diese Flächen im Zentrum in Wohnungsbau umzunutzen.
Gegenüber dem Änderungsbereich 2) bestehend aufgrund der örtlichen Lage und räumlichen Situation keine immissionsschutzfachlichen Bedenken.



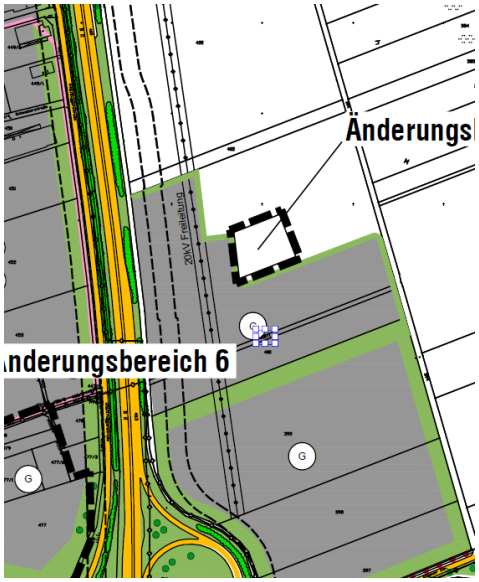
Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



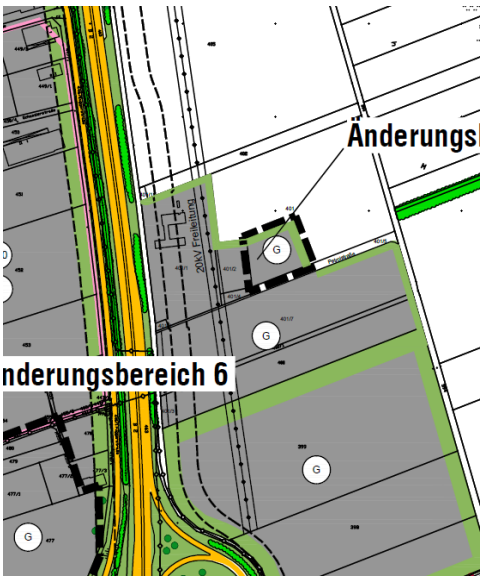
Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung, mit Änderungsbereich 2, ohne Maßstab

Änderungsbereich 3) „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“

Der Änderungsbereich 3 befindet sich östlich der B 2, östlich der Bestandstankstelle. Nach Norden und Osten grenzen intensive landwirtschaftliche Flächen an.
Der Änderungsbereich wird derzeit als intensive Fläche für die Landwirtschaft (Ackerbau) genutzt. Auf dem Plangebiet befinden sich keine Gehölze oder Gehölzstrukturen,
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den gesamten Änderungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar.
Südlich und westlich der Planfläche des Änderungsbereiches ist im wirksamen Flächennutzungsplan eine gewerbliche Baufläche dargestellt.
Die Flächennutzungsplanänderung sieht hier die Arrondierung einer gewerblichen Baufläche vor.
Grundlegende Bedenken zum Änderungsbereich 3) bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht. Spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Detailplanung bedarf es jedoch einer schalltechnischen Untersuchung, die ausloten, welches Emissionspotential der zusätzlichen gewerblichen Baufläche in Summe mit den vorhandenen und geplanten Gewerbegebietsarealen zugestanden werden kann, damit eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Wohngebietsarealen weiterhin gewährleistet ist.
Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt zur Einbindung der neu auszuweisenden Baufläche in das Landschaftsbild eine Randeingrünung aus einer durchgehenden 3-reihigen Hecke; hierfür sollte eine Mindestbreite von 6 m vorgesehen und als Grünfläche dargestellt werden.
Bei der neu auszuweisenden Baufläche, die sich auf aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen befindet, ist mit dem Vorkommen von geschützten Arten, insbesondere bodenbrütenden Vogelarten wie Kiebitz, zu rechnen, welche empfindlich gegenüber Störwirkungen reagieren.
Aus diesem Grund sollte im Bebauungsplan-Verfahren eine artenschutzrechtliche Erstbewertung vorgenommen und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt werden



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung mit Änderungsbereich 3, ohne Maßstab

Änderungsbereich 4) „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“

Der Änderungsbereich befindet sich im nördlichen Ortsbereich von Nordendorf. Er grenzt im Norden an die Boschstraße an. Nördlich der Boschstraße schließt sich ein bestehendes Gewerbegebiet an. Im Westen grenzt ein Misch- und Wohngebiet an. Östlich schließt sich eine Gehölzgruppe und anschließend der Nordendorfer Weiher an.
Die nahezu gesamte Fläche stellt eine Brachfläche dar und ist als Wiese angelegt. Im Südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Gehölzgruppe.

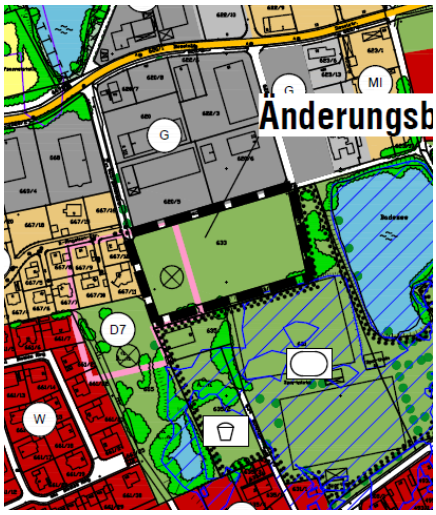
Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit Altlastverdachtsfläche dar. Östlich des Änderungsbereiches ist ein Mischgebiet, nördlich des Änderungsbereiches ein Gewerbegebiet dargestellt.
Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung wird die Grünfläche mit Altlastenverdacht in eine gewerbliche Baufläche umgewandelt.
Der Fachbereich Bodenschutzrecht des LRA Augsburg teilte mit, dass für den Änderungsbereich 4 „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“ das Grundstück Flur-Nr. 633/0 als Altablagerung im Altlastenkataster geführt wird (Kataster-Nr. 77200840). Der westliche Grundstücksbereich kann nach Abmarkung durch die Vermessungsbehörde aus dem Altlastenkataster entlassen werden (Bauvorhaben Käserei Reißler). Die Nachweise der Vermessungsbehörde sind uns dafür vorzulegen.

Für den östlichen Grundstücksbereich ist eine Grundwassermessstelle im Abstrom der „HPC-Fläche A und H“ einzurichten und Untersuchungen des Grundwassers auf die Basisparameter sowie auf die Parameter PAK und MKW vorzunehmen.
Das Wasserwirtschaftsamt teilte mit, dass Im Änderungsbereich 4 – Gewerbliche Baufläche südl. der Boschstr. sich auf der Fl.-Nr. 633 die Altlastenverdachtsfläche mit der Bez. „verfüllte Kiesgrube befindet, die im Altlastenkataster unter der Nummer 77200840 geführt wird. Hierzu liegt eine erweiterte Altlastenuntersuchung des Büros ENSA v. 15.10.2020 vor.

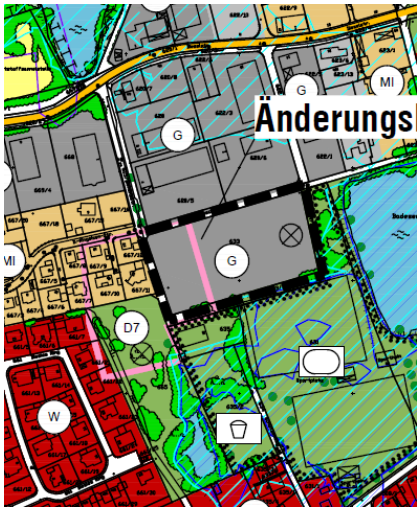
Aufgrund der örtlichen Lage und räumlichen Situation wird die Änderungsplanung aus immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten als bedenklich gesehen. Nachdem der Gemeinde ein konkretes gewerbliches Vorhaben vorliegt, sollte bereits zum jetzigen Zeitpunkt mittels einer schalltechnischen Untersuchung ausgelotet werden, welches Emissionspotential der zusätzlichen gewerblichen Baufläche in Summe mit den vorhandenen Mischgebiets-,
Gewerbegebiets- und Freizeitarealen zugestanden werden kann, damit eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Mischgebiets-, Wohngebiets- und Erholungsarealen weiterhin gewährleistet ist. Erst dann ist klar, mit welchen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aus immissionsschutzfachlichen Gesichtspunkten zu rechnen ist und ob das gewerbliche Vorhaben im benötigten Umfang angesiedelt werden kann.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass südlich von Änderungsbereich 4 1957 ein Körpergrab aufgedeckt wurde, bei dem eine eiserne Lanzenspritze gefunden wurde. Da es sich vermutlich um einen frühmittelalterlichen Bestattungsplatz gehandelt hat, der sich möglichweise in das Änderungsgebiet 4

hinein erstreckt, bedürfen auch hier alle Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung mit Änderungsbereich 4, ohne Maßstab

Änderungsbereich 5) „Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“

Der Änderungsbereich 5 befindet sich im Osten der Gemeinde Nordendorf und liegt zwischen der Bahnlinie Augsburg – Donauwörth und der Auffahrtsschleife zur Bundesstraße B 2.
Die derzeitige Realnutzung der Flächen des Änderungsbereiches 5 ist eine Brachfläche mit teilweiser Sukzessionsentfaltung.
Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 5 zu großen Teilen aber nicht vollumfänglich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Westlich grenzen nach Grünflächen die Flächen für die Bahnanlagen an, Östlich grenzen nach Grünflächen die Flächen der Bundesstraße B 2 an.
Ziel des Änderungsbereiches 5 ist die vollständige südliche Nutzung des Flurstückes als gewerbliche Baufläche und als Sondergebiet für den Einzelhandel zur ortsnahen Versorgung der Bevölkerung.
Grundlegende Bedenken zum Änderungsbereich 5) bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht. Aufgrund der örtlichen Lage und räumlichen Situation wird sich dort u. U. nur ein Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen verwirklichen lassen. Spätestens in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der Detailplanung bedarf es einer schalltechnischen Untersuchung, die ausloten, welches Emissionspotential der zusätzlichen gewerblichen Bau- und Sondergebietsfläche in Summe mit den vorhandenen und geplanten Gewerbegebietsarealen zugestanden werden kann, damit eine Verträglichkeit mit den vorhandenen Mischgebiets- und Wohngebietsarealen weiterhin gewährleistet ist.

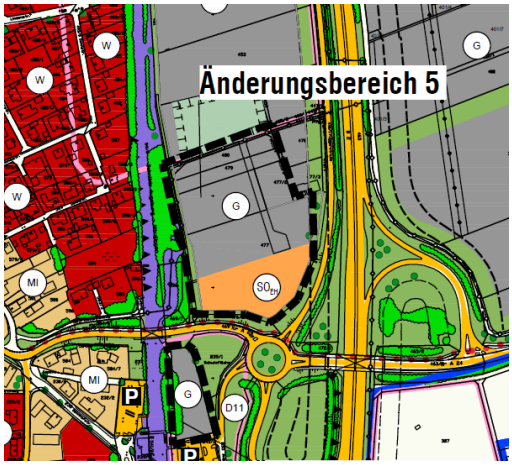
Die Untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass auf dieser Fläche sich bis vor wenigen Monaten eine Brachfläche mit üppiger Gehölzsukzession befand. Auch wenn dieses Gehölz nicht in der offiziellen Biotopkartierung des Landesamtes für Umwelt kartiert worden ist (da es zum Zeitpunkt des letzten Kartierdurchgangs in 2010/11 wohl noch keinen Biotopstatus aufwies), hatte es sich zwischenzeitlich zu einem Feldgehölz mit Schutz gem. Art. 16 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BayNatSchG entwickelt. Demnach wäre eine Rodung nicht zulässig bzw. bedürfte einer Ausnahmegenehmigung gem. Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG. Die Gehölze wurden in Vorbereitung auf das anstehende Bebauungsplanverfahren im Winter 2020/21 bereits gerodet. Die hierfür erforderliche Ausnahmegenehmigung muss nachträglich beantragt werden. Der aus der Rodung resultierende Eingriff muss entweder im Rahmen der Ausnahmegenehmigung oder im Rahmen des Bebauungsplansaufstellungsverfahrens kompensiert werden.

Bei der neu auszuweisenden Baufläche, die sich auf einer früheren Brachfläche mit Gehölzsukzession (welche zwischenzeitlich gerodet wurde) befindet, ist mit dem Vorkommen von geschützten Arten, insbesondere Reptilien wie Zauneidechse, zu rechnen. Aus diesem Grund sollte im Bebauungsplanaufstellungsverfahren eine artenschutzrechtliche Erstbewertung vorgenommen und ein Fachbeitrag Artenschutz erstellt werden.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass unmittelbar westlich von Änderungsgebereich 5 erneut das Bodendenkmal D-7- 7431-0235 „Straße der römischen Kaiserzeit“ liegt. Zudem befindet sich in geringen Abstand

nördlich davon das Bodendenkmal D-7-7431-0051 „Gräber des frühen Mittelalters“, südlich davon das Bodendenkmal D-7-7431-0055 „Siedlung und Gräber des frühen Mittelalters“. Aufgrund der Nähe zu diesen Bodendenkmälern sowie der sich dadurch abzeichnenden enormen Denkmaldichte insgesamt bedürfen auch im Änderungsbereich 5 alle Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan, ohne Maßstab



Ausschnitt Flächennutzungsplanänderung mit Änderungsbereich 5, ohne Maßstab

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Nordendorf liegt gemäß dem LEP 2013 am nördlichen Rand des Verdichtungsraumes Augsburg. Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) aus dem Jahr 2007 klassifiziert Nordendorf Kleinzentrum im „ländlichen Teilraum des großen Verdichtungsraumes Augsburg“.

Für die Gemeinde Nordendorf sind in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP 2013 und des RP 9 zu beachten.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Grundlagen u. Herausforderungen der räumlichen Entwicklung u. Ordnung

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. […] (1.1.1 (Z))
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teil-räumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))

Raumstruktur

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgabe für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleiten, […] ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. (2.2.7 (G))

Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. […]. (3.3 (Z))

Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Allgemeine Ziele und Grundsätze

- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die

vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I 1 (G))

Wirtschaft

- Die Sicherung und Stärkung einer nachhaltig betriebenen Haupt- und Nebenerwerbslandwirtschaft als Wirtschaftsfaktor und die Erhaltung ihrer landeskulturellen Bedeutung ist anzustreben. (B II 7.1 (G))

Siedlungswesen

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden. (V 1.1 (G))
- […]. Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (V 1.5 (Z))

5. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNGSSTANDORTE

Änderungsbereich 1) „Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“

Ein Mischgebiet wie im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellt ist angesichts der Flächengröße als auch der Immissionslage zwischen Bahnlinie und Bundesstraße weder attraktiv noch angemessen zu verwirklichen.
Insbesondere die Immissionslage war der ausschlaggebende Faktor zur Umnutzung und Änderung des Gebietscharakters zu einer gewerblichen Baufläche. Zudem liegt der Gemeinde ein konkretes gewerbliches Vorhaben vor.

Änderungsbereich 2) „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Wie bereits angeführt wird die Vorbehaltsfläche des Änderungsbereiches 2 dafür nicht mehr benötigt. Nachdem der Änderungsbereich 2 inmitten des Ortskernes liegt, ist verdichteter Wohnungsbau für besondere Wohnformen eine adäquate städtebaulich Antwort.

Änderungsbereich 3) „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf ist der Änderungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Änderung wird die gewerbliche Baufläche nach Osten hin arrondiert. Diese Änderung beruht auf einer konkreten Anfrage für ein gewerbliches Vorhaben an diesem Standort und entspricht dem Ziel der Gemeinde Nordendorf gem. § 1 Abs. 6 Pkt. 8 die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu sichern, und gem. Pkt. 8c der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

Änderungsbereich 4) „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf als Grünfläche mit der nachrichtlichen Darstellung einer Altlastverdachtsfläche dargestellt. Nachdem derzeit die Altlastverdachtsfläche in Abstimmung mit dem WWA vertiefend untersucht wird, und sich abzeichnet, dass für große Teile des Änderungsbereiches sich eine gewerbliche Baufläche realisieren lässt, wird der Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Darüber hinaus liegt eine konkrete Anfrage eines ortsansässigen Betriebes vor, der sich an seinem derzeitigen Betriebsstandort nicht erweitern kann.

Änderungsbereich 5) „Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“

Der Änderungsbereich ist bereits im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für diese liegen auch bereits mehrere Anfragen von Betrieben vor, die Gemeinde wir deshalb auch zeitnah einen Bebauungsplan hierfür aufstellen.

Nur im südlichen Bereich wird anstelle der Grünflächen das Sondergebiet Einzelhandel gem. den Flurgrenzen weiter ausgeführt.

6. UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. In dieser Umweltprüfung werden die Ziele der Flächennutzungsplanebene behandelt.

Einleitung

Die Gemeinde Nordendorf schreibt den Flächennutzungsplan für sechs Teilbereiche fort, dabei sind bis auf den Änderungsbereich 5 alles Änderungen die entweder im Zusammenhang des bebauten Ortes liegen oder sind am Ortsrand integrieren.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Der Regionalplan der Region Augsburg (RP 9) trifft hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes (siehe Regionalplan der Region Augsburg (RP 9), Karte 3 ‚Natur und Landschaft') über die Änderungsbereiche folgende Aussage:
Die Änderungsbereiche 5 liegt in unmittelbarer Nähe des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes , Schmuttertal'.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Bezüglich der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf wird auf die Gegenüberstellung bei der Beschreibung der Änderungsvergleiche verwiesen.

Biotopkartierung

In der Biotopkartierung Bayern sind weder in den Änderungsbereichen noch daran angrenzend Biotope erfasst.

Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Im Folgenden werden jeweils schutzgutbezogen die Prognose über die Entwicklung bei Durchführung der Änderung auf Flächennutzungsplanebene beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Mensch

Änderungsbereich 1) Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes"

Durch die angrenzenden Flächen des Bahn AG und der Bundesstraße sind Lärm-, Staub-, und Erschütterungseinwirkungen zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den infrastrukturellen Gegebenheiten und sind mit der gewerblichen Baufläche darstellbar.
Die Auswirkungen durch Lärmimmissionen sind auf Bebauungsplanebene durch eine schalltechnische Untersuchung zu prüfen.
Es ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Änderungsbereich 2) Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes"

Durch die Lage in der Ortsmitte, umgeben von Wohnbebauung und im Norden der

Gemeinbedarfsfläche sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.
Es ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Änderungsbereich 3) Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“
Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung sind Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den ortsüblichen Gegebenheiten und sind mit dem ländlichen Gewerbe vereinbar.
Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher als gering einzustufen.

Änderungsbereich 4) Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“
Durch die Nutzungsänderung der Grünfläche mit Altlastenverdachtsstandort als gewerbliche Baufläche sind geringfügige Lärmbelastungen durch den erhöhten Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe der Fläche sind diese jedoch keinesfalls erheblich und ihm Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren.
Durch die Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Änderungsbereich 5) Gewerbliche Baufläche „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“
Durch die angrenzenden Flächen des Bahn AG und der Bundesstraße sind Lärm-, Staub-, und Erschütterungseinwirkungen zu erwarten. Diese Belastungen entsprechen den infrastrukturellen Gegebenheiten und sind mit der gewerblichen Baufläche darstellbar.
Die Auswirkungen durch Lärmimmissionen sind auf Bebauungsplanebene durch eine schalltechnische Untersuchung zu prüfen.
Es ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume

Schutzgebiete sowie geschützte Pflanzengesellschaften sind in den Änderungsbereichen ebenso nicht vorhanden, wie Biotope nach amtlicher Biotopkartierung Bayern sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Änderungsbereich 1) Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“
Im Gegensatz zu der wirksamen Darstellung als Mischgebiet im Flächennutzungsplan ist der Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch die Änderung zu einer gewerblichen Baufläche eher gering.
Daher ist mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.
Die gerodeten Gehölzstrukturen werden flächengleich ersetzt.

Änderungsbereich 2) Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“
Gegenüber der wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf geht durch die Änderung potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.
Aufgrund der geringen Größe des Gebietes ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen.

Änderungsbereich 3) Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“
Im Gegensatz zur Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan geht durch die Änderung in ein Gewerbegebiet potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.
Für das Schutzgut ergibt sich eine geringe bis mittlere Erheblichkeit.

Änderungsbereich 4) Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“
Durch die Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche erhöht sich der Versiegelungsgrad. Vegetationsstrukturen bleiben im Bereich der privaten Grünfläche im Südosten erhalten. Dadurch geht kaum potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.
Aufgrund der geringen Größe des Gebietes ist mit einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen.

Änderungsbereich 5) Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“
Bedingt durch die randliche südliche Arrondierung der gewerblichen Baufläche und bedingt durch die zerschnittene Lage des Änderungsbereiches zwischen der Infrastruktur der Bahn und der B 2 ist von keiner Erheblichkeit auf das Schutzgut zu rechnen.
Die gerodeten Gehölzstrukturen werden flächengleich ersetzt, die Gemeinde Nordendorf ist bereits in Abstimmung bzgl. einer Kompensationsfläche mit der UNB.

Schutzgut Boden

Änderungsbereich 1) Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“
Im Gegensatz zur wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan steigt durch die Änderung von einem Mischgebiet zu einem Gewerbegebiet der Anteil an versiegelter Fläche geringfügig an. Dadurch wird die natürliche Bodenfunktion eingeschränkt. Im Bereich der privaten Grünflächen kann sich die natürliche Bodenfunktion jedoch wieder einstellen.
Durch die Änderung sind geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Änderungsbereich 2) Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“
Durch die Änderung erhöht sich der Versiegelungsgrad. Die natürlichen Bodenfunktionen werden eingeschränkt, können sich aber im Bereich der privaten Grünflächen wieder einstellen.
Aufgrund der Versiegelung wird von einer mittleren Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

Änderungsbereich 3) Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“
Im Gegensatz zur wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche erhöht sich die Versiegelung. Die natürliche Bodenfunktion wird dadurch eingeschränkt.
Für das Schutzgut Boden ergibt sich eine mittlere Erheblichkeit.

Änderungsbereich 4) Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“
Durch die Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche erhöht sich der Versiegelungsgrad. Dadurch wird die natürliche Bodenfunktion eingeschränkt. Für die Bereiche mit Altlastbelastung ist die natürliche Bodenfunktion bereits eingeschränkt.
Für das Schutzgut Boden ist aufgrund der Situation, dass bei dem Änderungsbereich in der Vergangenheit massiv in das Schutzgut Boden eingegriffen wurde mit einer geringen Erheblichkeit zu rechnen.

Änderungsbereich 5) Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“
Durch die Umwandlung in eine gewerbliche Baufläche und ein Sondergebiet für den Einzelhandel erhöht sich der Versiegelungsgrad. Dadurch wird die natürliche Bodenfunktion eingeschränkt.

Schutzgut Wasser

Änderungsbereich 1) Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“
Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von HQ 100 Räumen sowie außerhalb von HQ Extrem Räumen. Wassereinzugsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht berührt.
Durch die Änderung von einem Mischgebiet zu einer gewerblichen Baufläche sind nur geringe zusätzliche Beeinträchtigungen im Bereich des Niederschlagswasser zu erwarten.
Das Schutzgut Wasser wird dadurch nicht erheblich beeinträchtigt.

Änderungsbereich 2) Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“
Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von HQ 100 Räumen sowie außerhalb von HQ Extrem Räumen. Wassereinzugsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. Die Niederschlagswasserversickerung ist auf den Flächen zu gewährleisten.
Für das Schutzgut Wasser ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Änderungsbereich 3) Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“
Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von HQ 100 Räumen sowie außerhalb von HQ Extrem Räumen. Wassereinzugsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. Die Niederschlagswasserversickerung ist auf den Flächen zu gewährleisten.
Für das Schutzgut Wasser ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Änderungsbereich 4) Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“
Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von HQ 100 Räumen sowie außerhalb von HQ Extrem Räumen. Wassereinzugsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. Die Niederschlagswasserversickerung ist auf den Flächen in Bezug auf die Altlastverdachtsbereiche noch zu klären.
Für das Schutzgut Wasser ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Änderungsbereich 5) Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“
Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von HQ 100 Räumen sowie außerhalb von HQ Extrem Räumen. Wassereinzugsgebiete und Wasserschutzgebiete sind nicht berührt. Die Niederschlagswasserversickerung ist auf den Flächen zu gewährleisten.
Für das Schutzgut Wasser ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Klima/Luft

Änderungsbereich 1) Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“
Der Änderungsbereich ist nahezu eben. Das Gelände steigt in nördlicher Richtung um 1 m an. Für den Kaltluftabfluss spielt das Gebiet keine Rolle. Als Luftaustauschbahn spielt es ebenfalls keine Rolle, da der Luftaustausch bereits durch die Bebauung im Norden blockiert wird.
Im Gegensatz zur Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan erhöht sich durch die Änderung in eine gewerbliche Baufläche geringfügig der Versiegelungsgrad.
Dabei sind keine nennenswerten klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Änderungsbereich 2) Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“
Der Änderungsbereich ist nahezu eben. Für den Kaltluftabfluss spielt das Gebiet keine Rolle. Als Luftaustauschbahn spielt es ebenfalls keine Rolle, da der Luftaustausch bereits durch die Bebauung ringsum blockiert wird.

Im Gegensatz zur Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan erhöht sich durch die Änderung in eine Wohnbaufläche der Versiegelungsgrad.
Dabei sind keine nennenswerten klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Änderungsbereich 3) Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“
Kleinklimatisch wirkt der Änderungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet. Da die Änderung sehr kleinflächig ist, hat der Änderungsbereich keine Funktion als Luftaustauschbahn.
Gegenüber der wirksamen Darstellung im Flächennutzungsplan erhöht sich durch die gewerbliche Arrondierung die Versiegelung. Dadurch sind klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten, die aber im Offenlandbereich keine erhebliche Rolle spielen. Daher ist beim Schutzgut Klima/Luft von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Änderungsbereich 4) Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“
Kleinklimatisch fungiert die Fläche in Zusammenhang mit den südlichen Grünflächen und der östlichen Wasserfläche als nächtliches Kaltluftentstehungsgebiet. Die Entwicklung einer gewerblichen Baufläche führt zwar gegenüber der wirksamen Darstellung zu einer Beeinträchtigung dieser klimatischen Funktion. Aufgrund der geringen Größe der Fläche sind die Auswirkungen eher gering.
Für das Schutzgut Klima und Lufthygiene ergeben sich daher geringe Auswirkungen.

Änderungsbereich 5) Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel„westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“
Der Änderungsbereich ist nahezu eben. Für den Kaltluftabfluss spielt das Gebiet keine Rolle. Als Luftaustauschbahn spielt es ebenfalls keine Rolle, da der Luftaustausch bereits durch die Bebauung im Norden blockiert wird.
Im Gegensatz zur Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan erhöht sich durch die Änderung in eine gewerbliche Baufläche geringfügig der Versiegelungsgrad.
Dabei sind keine nennenswerten klimatischen Veränderungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Änderungsbereich 1) Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“
Durch die Änderung von einem Mischgebiet zu einem Gewerbegebiet wird das Schutzgut Landschaft, insbesondere aufgrund der vorhandenen infrastrukturellen Ausprägungen nicht beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Schutzgut sind daher nicht gegeben.

Änderungsbereich 2) Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“
Im Gegensatz zur Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche wird durch die Änderung in Wohngebiet geändert. Nachdem sich der Änderungsbereich im Ortskern befindet ergeben sich dadurch keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgebiet Landschaft.
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches als gering zu betrachten.

Änderungsbereich 3) Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“
Durch die Änderung in eine gewerbliche Baufläche wird zwar einerseits ein Stück Kulturlandschaft umgeformt, nachdem diese Änderung kleinräumig am Rande einer gewerblichen Baufläche liegt sind die Auswirkungen auf das Landschaftsbild eher geringfügig. Die Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit gering.

Änderungsbereich 4) Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“
Da der Änderungsbereich von Gewerbe und Mischgebieten umgeben ist, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Änderungsbereich 5) Gewerbliche Baufläche und Sondergebiet Einzelhandel“ westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“
Da der Änderungsbereich zerschnitten zwischen der Bahnlinie und der B 2 liegt, im Norden schon GE angrenzt, sind Eingriffe in das Landschaftsbild nicht gegeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Vorhaben werden in keinem der sechs Änderungsbereiche Kulturgüter (Boden- und Baudenkmäler) oder sonstige Sachgüter beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht vorhanden.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst.
Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die Neuversiegelung im Vergleich zum Status Quo lediglich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser; diese sind jedoch marginal und lassen im Zusammenspiel keine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der

- Änderungsbereich 1 laut wirksamen Flächennutzungsplans weiterhin als Mischgebiet genutzt werden würde.
- Änderungsbereich 2 weiterhin als Grünfläche genutzt wird und damit einen potenziellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Änderungsbereich 3 weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft genutzt wird und damit einen potenziellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Änderungsbereich 4 weiterhin als Grünfläche genutzt wird und damit einen potenziellen Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Änderungsbereich 5 durch die Kleinräumigkeit nur unwesentliche Auswirkungen für die Nullvariante darstellt.

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der Wohnbauflächen (Änderungsbereiche 2) entgeht der Gemeinde Nordendorf die Chance auf eine weitere Wohnentwicklung im Ortskern.
Bei einem Verzicht auf die Umsetzung von gewerblichen Bauflächen (Änderungsbereich 1, 3 und 5) entgeht der Gemeinde Nordendorf die Chance auf eine Stärkung der Wirtschaft und der Sicherung von Arbeitsplätzen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen sind die Schaffung von neuen wirksamen Ortsrandeingrünungen an den neuen Ortsrändern.

Maßnahmen zum Ausgleich

Die Überbauung bzw. Nutzung und die Versiegelung von Flächen stellt nach § 18 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriff ist auszugleichen.
Für die Eingriffe wird ein Ausgleich notwendig; die Größe der Ausgleichsfläche und die genaue Durchführung sind auf der nachfolgenden Ebene (z.B. Bebauungsplan) zu regeln.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Umnutzung der Änderungsbereiche erfolgt in Anlehnung an dem jeweiligen räumlichen Umfeld; alternative Planungsmöglichkeiten wurden daher nicht betrachtet, da anderweitige Planungen nicht in Betracht kommen.

Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Zur Erstellung des Umweltberichts wurde der Bayerische Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, die Naturschutzdaten (FIN-Web), das Bodeninformationssystem Bayern und der “Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete“ (IÜG) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen.
Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen / Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die geplanten Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes keine unmittelbaren Umweltauswirkungen haben, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene von Bebauungsplänen kann ein Monitoring der Entwicklung der Ortsrandeingrünung sinnvoll sein, um zu prüfen, ob die Grünstrukturen ihre Wirkung entfalten.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

In den Änderungsbereichen werden bisher unbebaute und unversiegelte Flächen in Wohnbauflächen, Mischgebietsflächen und gewerbliche Bauflächen geändert. Die Eingriffe bestehen hauptsächlich aus der Flächenversiegelung durch Gebäude und befestigte Fahrbahnen, die jedoch als gering zu bewerten sind.

Im Änderungsbereich 1 wird ein Mischgebiet in eine gewerbliche Baufläche

überführt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind zusammengefasst mit sehr gering bis gering zu bewerten. Im Änderungsbereich 2 werden Grünflächen in Wohnbauflächen überführt. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bis auf den Boden als gering zu bewerten, für das Schutzgut Boden ist von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen.
Bei den Änderungsbereichen 3, 4 und 5 werden Grünflächen, bzw. landwirtschaftliche Flächen überplant. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind bis auf den Boden als gering zu bewerten, für das Schutzgut Boden ist von einer mittleren Beeinträchtigung auszugehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Zuge der Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	Änderungsbereich 1 Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“	gering
	Änderungsbereich 2 „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“	gering
	Änderungsbereich 3 „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“	gering
	Änderungsbereich 4 „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße““	keine
	Änderungsbereich 5 „Gewerbliche Baufläche „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“	gering
Tiere, Pflanzen und Lebensräume	Änderungsbereich 1 Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“	gering
	Änderungsbereich 2 „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“	gering
	Änderungsbereich 3 „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“	gering bis mittel
	Änderungsbereich 4 „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße““	gering
	Änderungsbereich 5 „Gewerbliche Baufläche „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“	keine
Boden	Änderungsbereich 1 Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“	gering
	Änderungsbereich 2 „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“	mittel
	Änderungsbereich 3 „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“	mittel
	Änderungsbereich 4 „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße““	gering

	Änderungsbereich 5 „Gewerbliche Baufläche „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“	gering
Wasser	Änderungsbereich 1 Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“	keine
	Änderungsbereich 2 „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“	gering
	Änderungsbereich 3 „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“	gering
	Änderungsbereich 4 „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße““	gering
	Änderungsbereich 5 „Gewerbliche Baufläche „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“	gering
Klima/ Luft	Änderungsbereich 1 Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“	keine
	Änderungsbereich 2 „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“	keine
	Änderungsbereich 3 „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“	keine
	Änderungsbereich 4 „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße““	gering
	Änderungsbereich 5 „Gewerbliche Baufläche „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“	keine
Land-schaft	Änderungsbereich 1 Gewerbliche Baufläche „nordöstlich des Bahnhofes“	keine
	Änderungsbereich 2 „Wohnbaufläche „südlich des Friedhofes“	gering
	Änderungsbereich 3 „Gewerbliche Baufläche „östlich der Tankstelle B 2“	gering
	Änderungsbereich 4 „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße““	keine
	Änderungsbereich 5 „Gewerbliche Baufläche „westlich B 2 und nördlich der Auffahrtsschleife zur B 2“	keine
Kultur- u. Sach-güter	Durch das Vorhaben werden in keinem der fünf Änderungsbereiche Kultur- oder sonstigen Sachgüter berührt	keine

7. VER- UND ENTSORGUNG

Wasserver- und Abwasserentsorgung

Der Anschluss erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsnetze. Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Wasserversorgung sichergestellt werden. Die Einleitung der Abwässer aus der geplanten Neubebauung ist in die bestehende Kanalisation vorgesehen.

Niederschlagswasserbehandlung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten die Vermeidung einer weiteren Bodenversiegelung und die Erhaltung bzw. Förderung der Niederschlagswasserversickerung.
Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Grundsätzliches wasserwirtschaftliches Ziel ist es, unbelastetes Niederschlagswasser zu versickern. Ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich, sind Möglichkeiten der Regenwasserrückhaltung (wie z.B. Zisternen) in Anspruch zu nehmen, um die städtische Entwässerungseinrichtung durch das Einleiten des Niederschlagwassers nicht zu überlasten.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Versorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser kann durch den Anschluss an das bestehende Trinkwassernetz der Wasserversorgung sichergestellt werden.
Der Änderungsbereich 1 der Flächennutzungsplanänderung befindet sich ebenfalls innerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.
Die Abwägungen zu den Anforderungen des WHG, sowie ein Hydrologisches Gutachten befinden sich derzeit noch in Arbeit und werden im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.
Die Stromversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz für das gesamte

Plangebiet sichergestellt werden.
Es wird angestrebt, die Neubauten über Erdkabel zu versorgen.

Die Müllentsorgung kann über die vorhandenen Straßen durch die Entsorgungssysteme des Abfallwirtschaftsverbandes sichergestellt werden.

KULTUR- UND SACHGÜTER

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass unmittelbar östlich an den Änderungsbereich 1 angrenzend liegt das Bodendenkmal D-7-7431-0235 „Straße der römischen Kaiserzeit“ vorliegt, bzw. teilweise überlagert der Änderungsbereich das Bodendenkmal sogar. Da im Nahebereich der römischen Straße häufig weitere Bodendenkmäler auftreten bedürfen alle Bodeneingriffe in diesem Änderungsbereich einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG,

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass südlich von Änderungsbereich 4 1957 ein Körpergrab aufgedeckt wurde, bei dem eine eiserne Lanzenspritze gefunden wurde. Da es sich vermutlich um einen frühmittelalterlichen Bestattungsplatz gehandelt hat, der sich möglichweise in das Änderungsgebiet 4 hinein erstreckt, bedürfen auch hier alle Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Das bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass unmittelbar westlich von Änderungsgebereich 5 erneut das Bodendenkmal D-7- 7431-0235 „Straße der römischen Kaiserzeit“ liegt. Zudem befindet sich in geringen Abstand nördlich davon das Bodendenkmal D-7-7431-0051 „Gräber des frühen Mittelalters“, südlich davon das Bodendenkmal D-7-7431-0055 „Siedlung und Gräber des frühen Mittelalters“. Aufgrund der Nähe zu diesen Bodendenkmälern sowie der sich dadurch abzeichnenden enormen Denkmaldichte insgesamt bedürfen auch im Änderungsbereich 5 alle Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG.

ALTLASTEN

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Bereich und im Umfeld der Änderungsbereiche 1 bis 3 und 5 nicht bekannt.

Der Fachbereich Bodenschutzrecht des LRA Augsburg teilte mit, dass für den Änderungsbereich 4 „Gewerbliche Baufläche „südlich der Boschstraße“ das Grundstück Flur-Nr. 633/0 als Altablagerung im Altlastenkataster geführt wird (Kataster-Nr. 77200840). Der westliche Grundstücksbereich kann nach Abmarkung durch die Vermessungsbehörde aus dem Altlastenkataster entlassen werden (Bauvorhaben Käserei Reißler). Die Nachweise der Vermessungsbehörde sind dem LRA dafür vorzulegen.
Für den östlichen Grundstücksbereich ist eine Grundwassermessstelle im Abstrom

der „HPC-Fläche A und H“ einzurichten und Untersuchungen des Grundwassers auf die Basisparameter sowie auf die Parameter PAK und MKW vorzunehmen.
Das Wasserwirtschaftsamt teilte mit, dass Im Änderungsbereich 4 – Gewerbliche Baufläche südl. der Boschstr. sich auf der Fl.-Nr. 633 die Altlastenverdachtsfläche mit der Bezeichnung „verfüllte Kiesgrube befindet, die im Altlastenkataster unter der Nummer 77200840 geführt wird. Hierzu liegt eine erweiterte Altlastenuntersuchung des Büros ENSA v. 15.10.2020 vor.

SONSTIGES

Über diese 7. Flächennutzungsplanänderung mit den Änderungsbereichen hinaus gilt weiterhin der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Nordendorf.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Unmittelbar östlich an den Änderungsbereich 1 angrenzend liegt das Bodendenkmal D-7-7431-0235 „Straße der römischen Kaiserzeit“ bzw. teilweise überlagert der Änderungsbereich das Bodendenkmal sogar. Da im Nahebereich der römischen Straße häufig weitere Bodendenkmäler auftreten bedürfen alle Bodeneingriffe in diesem Änderungsbereich einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG, worauf wir hinzuweisen bitten.

Südlich von Änderungsbereich 4 wurden 1957 ein Körpergrab aufgedeckt, bei dem eine eiserne Lanzenspritze gefunden wurde. Da es sich vermutlich um einen frühmittelalterlichen Bestattungsplatz gehandelt hat, der sich möglichweise in das Änderungsgebiet 4 hinein erstreckt, bedürfen auch hier alle Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG.

Unmittelbar westlich von Änderungsgebereich 5 liegt erneut das Bodendenkmal D-7- 7431-0235 „Straße der römischen Kaiserzeit“. Zudem befindet sich in geringen Abstand nördlich davon das Bodendenkmal D-7-7431-0051 „Gräber des frühen Mittelalters“, südlich davon das Bodendenkmal D-7-7431-0055 „Siedlung und Gräber des frühen Mittelalters“. Aufgrund der Nähe zu diesen Bodendenkmälern sowie der sich dadurch abzeichnenden enormen Denkmaldichte insgesamt bedürfen auch im Änderungsbereich 5 alle Bodeneingriffe einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDschG.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Eine Orientierungshilfe bietet der öffentlich unter http://www.denkmal.bayern.de zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas. Darüber hinaus stehen die digitalen Denkmaldaten für Fachanwender als Web Map Service (WMS) zur Verfügung und können so in lokale Geoinformationssysteme eingebunden werden. Die URL dieses Geowebdienstes lautet: https://geoservices.bayern.de/wms/v1/ogc_denkmal.cgi Bitte beachten Sie, dass es sich bei o.g. URL nicht um eine Internetseite handelt, sondern um eine Schnittstelle, die den Einsatz entsprechender Software erfordert.

Die mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern abgestimmte Rechtsauffassung des Bayerischen Staatsministeriums für Wissenschaft, Forschung und Kunst und des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Überplanung von (Boden-) Denkmälern entnehmen Sie bitte unserer Homepage:

https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/rechtliche_grundlagen_überplanung_bodendenkmäler.pdf (Rechtliche Grundlagen bei der Überplanung von Bodendenkmälern).

Es ist daher erforderlich, die genannten Bodendenkmäler nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Flächennutzungsplan zu übernehmen, in der Begründung aufzuführen sowie auf die besonderen Schutzbestimmungen hinzuweisen (§ 5 Abs. 4–5 BauGB) und im zugehörigen Kartenmaterial ihre Lage und Ausdehnung zu kennzeichnen (PlanzV 90 14.3).

Die aktuellen Denkmalflächen können durch WMS-Dienst heruntergeladen werden. Zudem sind regelmäßig im Umfeld dieser Denkmäler weitere Bodendenkmäler zu vermuten. Weitere Planungen im Nähebereich bedürfen daher der Absprache mit den Denkmalbehörden.
Informationen hierzu finden Sie unter:
https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf
Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.
Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege stimmt der Planung nur unter diesen Voraussetzungen zu.

Wasserwirtschaftliche Belange:

Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.
Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das WWA empfiehlt daher vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

Niederschlagswasser

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art."
„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen."
„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten."
„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen."
„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig."
Sofern die Versickerungsfähigkeit nicht oder eingeschränkt gegeben ist:
„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist der Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten."
Niederschlagswasser von Straßen
„Das von den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser ist in den anzulegenden Mulden der straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern."
„Verschmutzte Straßenabwässer von stark frequentierten Kreisstraßen sowie Staatsstraßen und Bundesstraßen sind vor Einleitung in ein Gewässer entsprechend vorzubehandeln, s. Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Entwässerungen (RAS-Ew)."
Rückstausicherung:
„Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden."
Vorschlag für Hinweise zum Plan:
„Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig."
„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18

Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind."
„Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen."