- Teil B -

Markt Jettingen - Scheppach
Landkreis Günzburg

Änderung des Flächennutzungsplanes
in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 01.10.2024

Fassung vom:
22.09.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Änderung 4

2. Beschreibung der Änderungsbereiche 5

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung 5
2.1.1 Änderungsbereich Freihalden 5
2.1.2 Änderungsbereich Ried 6
2.2 Topografie und Vegetation 6
2.2.1 Änderungsbereich Freihalden 6
2.2.2 Änderungsbereich Ried 7
2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten 7
2.3.1 Änderungsbereich Freihalden 7
2.3.2 Änderungsbereich Ried 8

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation 9

3.1 Regional- und Landesplanung 9
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) 14
3.2.1 Änderungsbereich Freihalden 14
3.2.2 Änderungsbereich Ried 15
3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.) 16

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung 16

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept 16
4.2 Erschließungskonzept 17
4.3 Grünkonzept 17
4.4 Ver- und Entsorgungskonzept 18
4.5 Immissionsschutz 19
4.5.1 Änderungsbereich Freihalden 19
4.5.2 Änderungsbereich Ried 20

5. Umweltbericht 20

5.1 Einleitung 20
5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung) 20
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung 21
5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen 21
5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes 21

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung 21
5.2.3 Änderungsbereich Freihalden 21
5.2.4 Änderungsbereich Ried 21
5.2.5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung 22
5.2.6 Änderungsbereich Freihalden 22
5.2.7 Änderungsbereich Ried 29
5.2.8 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen 36
5.2.9 Kumulative Auswirkungen 36
5.2.10 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind 36
5.2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen 37
5.2.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 37
5.2.13 Artenschutz 38
5.2.14 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten 38
5.3 Zusätzliche Angaben 41
5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 41
5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 42
5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 42
5.3.4 Änderungsbereich Freihalden 42
5.3.5 Änderungsbereich Ried 43

Begründung mit Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen - Scheppach in den Bereichen Oberfeld, Ortsteil Freihalden und Am Kiesweg, Ortsteil Ried in der Fassung vom 22.09.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

Im Markt Jettingen-Scheppach besteht infolge des prognostizierten Bevölkerungswachstums sowie von Auflockerungs- und Erneuerungsbestrebungen etc. nach wie vor eine starke Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich von Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Wie die baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre auf den innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen gezeigt haben, kann dieser Art von eher kleinteiliger Bebauung aus verschiedensten Gründen auf den innerörtlichen Flächenpotenzialen nur bedingt Rechnung getragen werden. Aus diesen Gründen sieht sich der Markt Jettingen-Scheppach vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Marktgebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können. Während die Entwicklung bislang schwerpunktmäßig auf den Hauptorten Jettingen und Scheppach abgestellt war, soll nun auch in den Ortsteilen Freihalden und Ried das Potenzial für die Weiterentwicklung dieser Orte aktiviert werden.

Bei der überplanten Fläche im Südosten von Freihalden *(„Änderungsbereich Freihalden“*) handelt es sich um ein bislang als landwirtschaftliche Ackerfläche genutztes Areal östlich der Straße „Hinter den oberen Gärten“ und nördlich der Oberfeldstraße. Mit der Planung von neuen Wohnbaugrundstücken für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in Verbindung mit einer Eingrünung der Wohnbauflächen soll ein städtebaulich klar strukturierter Abschluss des südöstlichen Ortsrandes der Ortslage Freihalden geschaffen werden. Nachdem dieses Areal aktuell im baulichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine vorbereitende (Flächennutzungsplan) und verbindliche (Bebauungsplan) Bauleitplanung nach BauGB erforderlich. Demzufolge wird die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes für die Flächen nördlich der Oberfeldstraße im Südosten der Ortslage Freihalden durchgeführt werden. Parallel hierzu wird der Bebauungsplan „Oberfeld II“ aufgestellt, der im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird.

Die überplante Fläche im Nordwesten von Ried (*„Änderungsbereich Ried“*) unmittelbar südlich der Straße Am Kiesweg wird derzeit ebenfalls als landwirtschaftliche Ackerfläche genutzt. Diese Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan bereits teilweise als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für die wohnbauliche Entwicklung dieser Fläche wird ebenfalls bereits ein Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“) durchgeführt. Nachdem dessen Umgriff jedoch von der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan abweicht, muss der Flächennutzungsplan auch für diesen Bereich geändert werden.

2. Beschreibung der Änderungsbereiche

2.1 Lage, Eigentum, Bestand und Umgebung

2.1.1 Änderungsbereich Freihalden

Der insgesamt ca. 1,4 ha umfassende Änderungsbereich im Ortsteil Freihalden befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Freihalden und liegt nördlich der Oberfeldstraße.

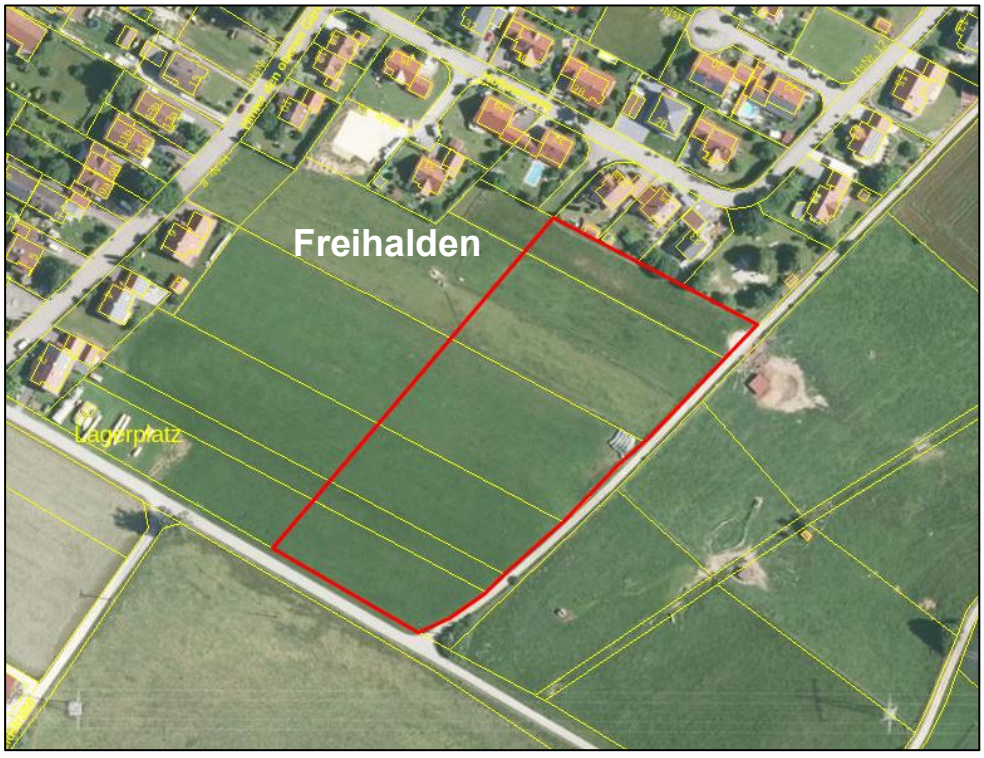

Abb. 1: Übersichtslageplan Umgriff Änderungsbereich Freihalden, © Bayer. Vermessungsverwaltung 2024

Die im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücke Flur Nr. 369, 370, 371, 372, 373 und 374, jeweils Gemarkung Freihalden, werden aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind hier bislang nicht vorhanden.

Unmittelbar westlich des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und darauffolgend die Ortslage Freihalden. Im Osten verläuft ein landwirtschaftlicher Anwandweg und darüber hinaus befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und der Erlenbach. Das südliche Umfeld des Änderungsgebietes wird durch die Oberfeldstraße und weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hofstellen gekennzeichnet. Im Norden grenzt die Ortslage Freihalden an das Änderungsgebiet an.

2.1.2 Änderungsbereich Ried

Der insgesamt ca. 0,5 ha umfassende Änderungsbereich im Ortsteil Ried befindet sich am westlichen Ortsrand von Ried, unmittelbar südlich der Straße „Am Kiesweg“.

Abb. 2: Übersichtslageplan Umgriff Änderungsbereich Ried © Bayer. Vermessungsverwaltung 2025

Die im Eigentum der Gemeinde bzw. in privatem Eigentum befindlichen Grundstücke Flur Nr. 109 und 110, jeweils Gemarkung Ried, werden aktuell noch intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerfläche). Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen sind hier bislang nicht vorhanden.

Unmittelbar westlich und südlich des Änderungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich und östlich schließen die Siedlungsstrukturen der Ortslage Ried unmittelbar an. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs verläuft mit der Straße Am Kiesweg eine öffentliche Erschließungsstraße und östlich ein landwirtschaftlicher Wirtschaftsweg.

2.2 Topografie und Vegetation

2.2.1 Änderungsbereich Freihalden

Das überplante Gebiet in Freihalden ist der Naturraum-Einheit der „Iller-Lech-Schotterplatten“ zuzuordnen und liegt in einem topographisch stark bewegten Umfeld. Das Höhenniveau des überplanten Areals am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Freihalden steigt von Osten, bei ca. 513 m ü. NN, nach Westen, bei ca. 521 m ü. NN, um etwa 8 m an.

Das Änderungsgebiet wird aktuell noch als intensiv landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Änderungsbereich in Freihalden bislang nicht vorhanden.

2.2.2 Änderungsbereich Ried

Das überplante Gebiet in Ried ist ebenfalls der Naturraum-Einheit der „Iller-Lech-Schotterplatten“ zuzuordnen und liegt in einem topographisch etwas bewegten Umfeld. Das Höhenniveau des überplanten Areals am westlichen Ortsrand der Ortslage Ried steigt von Osten, bei ca. 488 m ü. NN, nach Westen, bei ca. 489,5 m ü. NN, um etwa 1,5 m an.

Das Änderungsgebiet wird aktuell noch als intensiv landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Besonders schützenswerte Landschaftsbestandteile oder Vegetationsstrukturen sind im Änderungsbereich in Ried bislang nicht vorhanden.

2.3 Geologie, Hydrologie und Altlasten

2.3.1 Änderungsbereich Freihalden

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet im Bereich von pleistozänen Lößlehmen, die donauzeitliche Schmelzwasserschotter überlagern. Die vorgenannten quartären Böden werden bis in größere Tiefen von den Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse, die in stark verzahnten Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen, Tonen und Mergeln vorliegen, unterlagert. Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb eines Überlagerungsbereichs variierender Gesteine und weist damit innerhalb der Untersuchungsfläche voneinander divergente Bodenprofile auf. Nach einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht der Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 17.04.2025) finden sich unter einer ca. 0,50 m dicken Oberbodenschicht bis zu 5,50 m mächtige Deckschichten aus Schluffen und Tonen mit sandigen, kiesigen und schluffigen / tonigen Nebenbestandteilen. Darunter folgen quartäre Kiese mit großer Wechselhaftigkeit (sandige Schichten, lehmige Kiespartien, Schlufflinsen) an die sich tertiäre Sande anschließen. Bei der durchgeführten chemischen Analytik wurden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen aufgeschlossen.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Auch wurde im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung kein Grundwasser in den ausgeführten Kleinbohrungen angetroffen. Infolge der Wechsellagen des Untergrundes ist von einem Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser auszugehen. Im Änderungsgebiet selbst sind

keine Oberflächengewässer vorhanden. Etwa 50 m östlich des Änderungsgebiets befindet sich mit dem Erlenbach ein Oberflächengewässer, das von der Planung aber nicht tangiert wird. Das Änderungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) noch wird es bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verlaufen über das überplante Areal auch keine potenziellen Fließwege im Falle eines Starkregenereignisses. Infolge von potenziellen Fließwegen u. a. im Bereich des benachbarten Erlenbaches ist der äußerste südöstliche Teil des Änderungsgebietes in der Hinweiskarte als wassersensibler Bereich eingestuft. Nach den Erfahrungen des Marktes Jettingen-Scheppach haben sich hier aber selbst bei Starkregenereignissen bislang noch keine besonderen Auffälligkeiten gezeigt.

Der Untergrund im Änderungsbereich weist keine günstige Versickerungseignung auf und ist als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen.

2.3.2 Änderungsbereich Ried

Geologisch betrachtet liegt das Änderungsgebiet im Bereich von umgelagerten pleistozänen bis holozänen Schwemmlehmen. Bereichsweise können Deckschichten auch in Form von Talfüllungen als Lehme und Sande anstehen. Unterhalb der Deckschichten stehen im Änderungsbereich bis in größere Tiefen umgelagerte quartäre Sande an. Nach einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht der Geotechnik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG vom 10.04.2025) finden sich unter einer bis ca. 0,60 m dicken Oberbodenschicht bis zu 1,40 m mächtige Auffüllungen in Form von Schluffen mit sandigen bis stark sandigen und schwach tonigen bis tonigen Nebenbestandteilen. Vereinzelt finden sich auch Ziegelspuren. Unter den Auffüllungen folgen Deckschichten aus Schluffen mit tonigen, schwach sandigen bis sandigen und lokal schwach kiesigen Nebenbestandteilen bis zu Mächtigkeiten von bis zu 3,5 m. Darunter folgen quartäre Fein- bis Mittelsande mit schwach schluffigen bis schluffigen Nebenbestandteilen. Bei der durchgeführten chemischen Analytik der Auffüllungen haben sich keine Hinweise auf Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ergeben.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Auch wurde im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung kein Grundwasser in den ausgeführten Kleinbohrungen angetroffen. Im Änderungsgebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Änderungsgebiet liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) noch wird es bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verläuft über den südöstlichen Teil des überplanten Areals ein potenzieller Fließweg im Falle eines Starkregenereignisses mit mäßigem Abfluss. Demzufolge ist der gesamte östliche Teil des Änderungsgebietes in der Hinweiskarte als wassersensibler Bereich eingestuft.

Der Untergrund im Änderungsbereich weist keine günstige Versickerungseignung auf und ist als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt der Markt Jettingen Scheppach in der Region 15 (Region Donau-Iller) zwischen den Mittelzentren Burgau, Ichenhausen, Zusmarshausen und Dinkelscherben im allgemeinen ländlichen Raum und grenzt im Nordwesten an den Verdichtungsraum der Oberzentren Günzburg und Leipheim an.

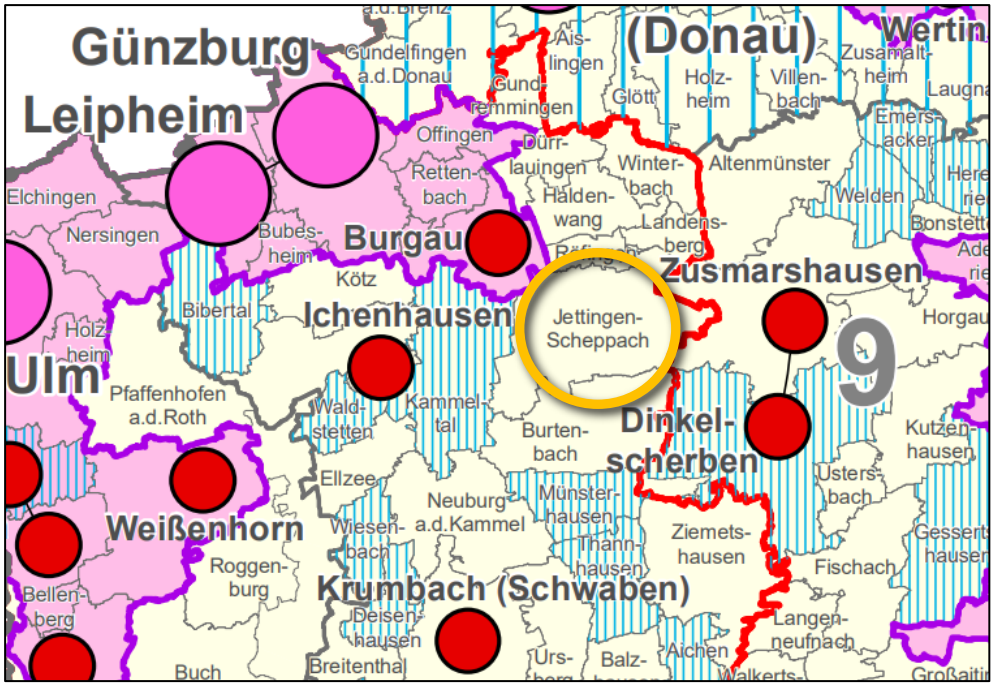

Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1.1 Abs. 2 LEP *sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP *sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.*

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP *sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Der Markt Jettingen-Scheppach liegt im östlichen Teil des Landkreises Günzburg in der Planungsregion 15 (Donau-Iller) und wird gemäß Regionalplan der Region Donau-Iller als Unterzentrum im ländlichen Raum dargestellt.

Nach den Vorgaben des Regionalplanes Donau-Iller (Region 15) …

… *soll die weitere Siedlungstätigkeit sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und aus. (B III G (3) RP 15).*

… *soll bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden. (B III G (5) RP 15).*

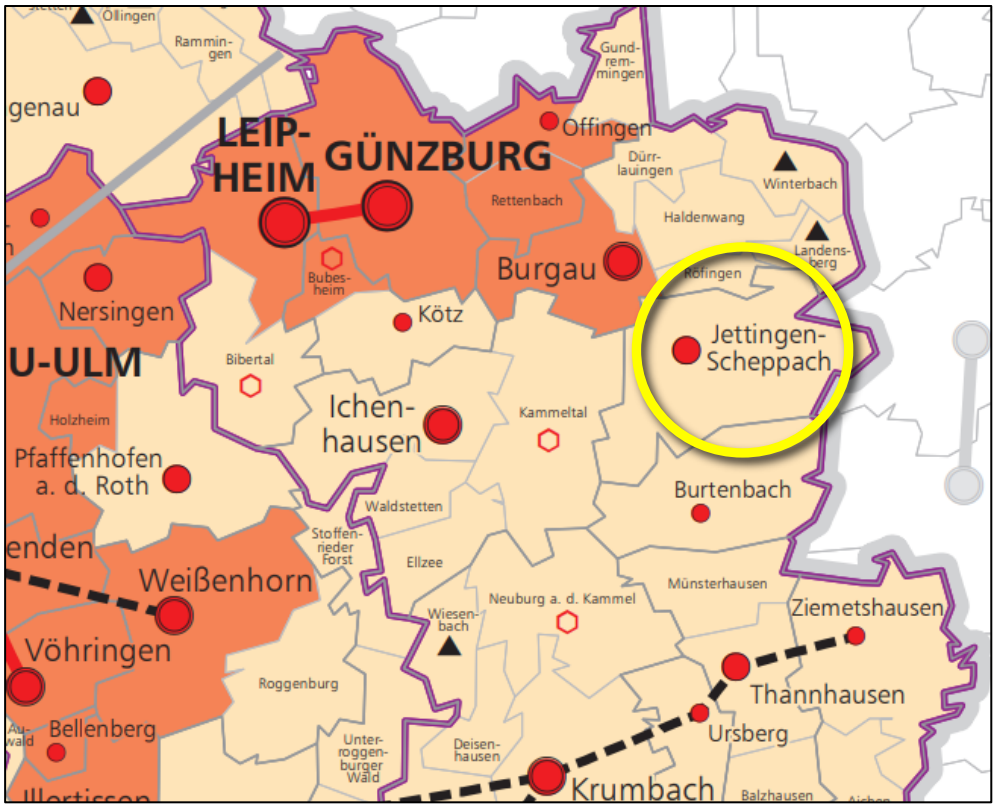

Abb. 4: Auszug Karte „Raumstrukturkarte“ des Regionalplanes der Planungsregion 15 (Donau-Iller)

<u>Bevölkerungsentwicklung / Bedarf an Wohneinheiten</u>

Als wesentliche Grundlage für die Beurteilung des künftigen Bedarfs an Wohnbauflächen im gesamten Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach fungiert die für die kommenden Jahre prognostizierte Bevölkerungsentwicklung. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2016 auf Grundlage der bisherigen Bevölkerungsentwicklung des Marktes Jettingen-Scheppach sowie den regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung für den Landkreis Günzburg eine Abschätzung der künftigen Bevölkerungsentwicklung vorgenommen. Für das Jahr 2028 wurde hierbei eine Bevölkerungsentwicklung von etwa 6.750 Einwohner (EW, unterer Prognosewert) bis etwa 6.840 EW (oberer Prognosewert) ermittelt. Aufgrund der Nähe zum Verdichtungsraum des Mittelzentrums Burgau, sowie zu den Oberzentren Günzburg und Leipheim und der sehr guten Anbindung an die Bundesautobahn A 8, wurden diese Prognosen in den letzten Jahren, insbesondere auch durch Wanderungsgewinne, bereits deutlich übertroffen (aktuelle Einwohnerzahl 7.187 EW, Stand 31.12.2024). Demzufolge wurden die Prognosen zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in Jettingen-Scheppach im Rahmen der

laufenden Erarbeitung des Integrierten Nachhaltigen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) mit Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Ortskern Scheppach“ auch nochmals bis zum Jahr 2038 fortgeführt.

Neben übergeordneten Trends / Rahmenbedingungen zum generellen Bevölkerungswachstum in Deutschland (für Region Jettingen-Scheppach moderat wachsende Bevölkerung um jährlich etwa 3 % bis unter 9 %) wurden hierbei verschiedene Varianten der Bevölkerungsprognose betrachtet (Extrapolation des Wachstums der letzten 10 Jahre / Prognose des Statistischen Landesamtes / Herausrechnung Migration). Letztlich wurde für den Markt-Jettingen-Scheppach im INSEK eine mittlere Einwohnerzahl von etwa 7.504 EW bis Ende des Jahres 2038 prognostiziert.

Im Vergleich zu den aktuellen Bevölkerungszahlen von 7.187 EW (Stand 31.12.2024) bedeutet dies eine Zunahme von weiteren etwa 317 Einwohnern bis Ende 2038. Bei Zugrundelegung der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bereits in Ansatz gebrachten durchschnittlichen Haushaltsgröße von künftig etwa 2,1 Personen / Wohneinheit bedeutet dies einen Bedarf von etwa 150 neuen Wohneinheiten bis Ende 2038 aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung (317 / 2,1).

Neben der Zunahme der Bevölkerungszahlen werden im Markt Jettingen-Scheppach auch durch natürliche Auflockerungsbestrebungen der Bevölkerung weitere Bedarfe an Wohnbauflächen / Wohneinheiten ausgelöst. Wesentliche Einflussfaktoren sind hierbei die Zunahme von Klein- und Singlehaushalten und eine generelle Zunahme der Wohnfläche je Einwohner. Geht man analog den Annahmen bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 davon aus, dass die Belegungsdichte im Jahr 2024 noch bei ca. 2,2 Personen pro Wohneinheit lag, bedeutet dies einen zusätzlichen Bedarf von weiteren 156 Wohneinheiten bis Ende 2038 aus dem natürlichen Auflockerungsbedarf (künftige Haushaltsgröße ca. 2,1 Pers. / WE).

	Jettingen-Scheppach
Bevölkerungsstand 31.12.2024	7.187 EW
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Orientierung an Fortschreibung FNP 2016)	2,2 Pers/WE
Wohnungsbestand bei Haushaltsgröße 2,2 Pers/WE (7.187 / 2,2)	3.266 WE
Wohnungsbestand bei Haushaltsgröße 2,1 Pers/WE (7,187 / 2,1)	3.422 WE
	+ 156 WE

Tab. 1: Ermittlung Bedarf an Wohneinheiten durch natürlichen Auflockerungsbedarf

Bis Ende 2038 ergibt sich aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und den natürlichen Auflockerungsbestrebungen in der Folge ein Bedarf von weiteren ca. 306 Wohneinheiten in Jettingen-Scheppach.

Flächenbedarf an Wohnbauflächen / Innenentwicklungspotenziale

Aus dem ermittelten Bedarf an zusätzlichen Wohneinheiten wird der Flächenbedarf des erforderlichen Bruttowohnbaulandes abgeschätzt. Die Annahme der Bebauungsdichten der künftigen Entwicklung orientiert sich dabei ebenfalls wieder an den im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2016 getroffenen Annahmen, wobei der Flächenbedarf an Bruttowohnbauland je Wohneinheit im Sinne einer eher konservativen Annahme auf aktuelle Orientierungswerte zurückgenommen wird. Infolge der anhaltenden Tendenz zum eigenen Eigenheim, wird für die nachfolgende Flächenbedarfsprognose aber nach wie vor ein hoher Anteil an Einzel- / Doppelhausbebauung berücksichtigt.

Art der Wohnbebauung	**Anteil an Gesamtwohneinheiten (Annahme)**	**Flächenbedarf Bruttowohnbauland je Wohneinheit (Annahme)**	**Wohnbaulandbedarf (brutto) bei 307 WE**
Einzel-/Doppelhäuser	60 %	550 m²/WE	**10,1 ha**
Reihenhäuser/Hausgruppen	25 %	300 m²/WE	**2,3 ha**
Mehrfamilienhäuser/ Geschosswohnungsbauten	15 %	200 m²/WE	**0,9 ha**
			13,3 ha

Tab. 2: Ermittlung Wohnbaulandbedarf (brutto)

Nach den vorgenannten Annahmen ist im Gemeindegebiet des Marktes Jettingen-Scheppach bis Ende 2038 von einem Bedarf von weiteren etwa 13 ha an Wohnbauflächen (Bruttobauland) auszugehen. Auch im Rahmen der aktuell laufenden Erarbeitung des INSEK wird von einem Wohnflächenbedarf von etwa 12,3 ha ausgegangen.

Nachdem insbesondere wegen fehlender Flächenverfügbarkeit in den letzten Jahren im Markt Jettingen-Scheppach keine bedeutenden Wohnquartiere mehr ausgewiesen werden konnten (eines der letzten Wohngebiete „Jahnsportplatz“, im Jahr 2015) und auch keine Entwicklung / Neuordnung von innerörtlichen Gewerbe- und sonstigen Brachflächen (z. B. westlich der Hauptstraße in Jettingen) erfolgen konnte, liegen der Verwaltung mittlerweile über 100 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken, vor allem zu Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung vor.

Wie bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahr 2014 bereits festgestellt und bei der aktuellen Erarbeitung des INSEK auch nochmals bestätigt wurde, kann der im Gemeindegebiet Jettingen-Scheppach bestehende Wohnbauflächenbedarf lediglich theoretisch durch vorhandene Baulücken in den Innenbereichen der einzelnen Ortslagen sowie in bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen gedeckt werden. Da diese Baulücken, Brachflächen und Konversionsflächen aber überwiegend in privatem Eigentum liegen, ist eine Aktivierung dieser Flächen für den Markt Jettingen-Scheppach tatsächlich aber gar nicht möglich. Mit zahlreichen privaten Eigentümern größerer Potenzialflächen innerhalb der Ortslagen hat der Markt Jettingen-Scheppach in der

Vergangenheit bereits Gespräche geführt. Trotz intensiver Bemühungen war letztlich aber bei keinem eine Bereitschaft zu einer wohnbaulichen Entwicklung der betreffenden Grundstücke gegeben (siehe auch Kapitel 5.2.14.1).

Das nun für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehene Areal am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Freihalden *(„Änderungsbereich Freihalden“*) ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach bereits etwa zur Hälfte als Wohnbaufläche ausgewiesen. Angrenzend an die Straße Hinter den Oberen Gärten und den Hofwiesweg ist hier auch bereits Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in größerem Ausmaß vorhanden (rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Oberfeld“). Die überplanten Flächen weisen demzufolge nicht nur eine gute Eignung für eine städtebaulich angemessene Arrondierung der Wohnbebauung in der Ortslage Freihalden auf, sondern stehen dem Markt Jettingen-Scheppach für eine derartige Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Mit allen betroffenen privaten Grundstückseigentümern konnten bereits vertragliche Vereinbarungen zu einem Erwerb der Grundstücksflächen getroffen werden.

Auf dem gesamten für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Areal am südlichen Ortsrand von Freihalden können etwa 40 neue Wohnbaugrundstücke für Einzel- oder Doppelhausbebauung gesichert werden. Bei Berücksichtigung eines Anteils von etwa 25 % hiervon, der für die bisherigen Grundstückseigentümer zur Verfügung gestellt werden muss („Rückbehaltergrundstücke“), können damit in den nächsten Jahren etwa 30 neue Wohngrundstücke für die zahlreich vorliegenden Anfragen an Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Das neue Wohnquartier wird im nachfolgenden Bebauungsplan „Oberfeld II“ dabei so konzipiert, dass grundsätzlich eine abschnittsweise, bedarfsgerechte Entwicklung der neuen Bauflächen möglich ist. Lediglich eine Kanalerschließung nach Süden zu den Bestandanlagen im dortigen Weg (Flur Nr. 357) ist hierbei als zwingende Voraussetzung für die Entwicklung zu beachten.

Das ebenfalls für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers vorgesehene Areal am westlichen Ortsrand der Ortslage Ried (*„Änderungsbereich Ried“*) ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach bereits in ähnlicher Größenordnung, jedoch mit etwas anderem Zuschnitt als Wohnbaufläche ausgewiesen. Angrenzend an die Straße Am Kiesweg und den landwirtschaftlichen Weg im Osten ist hier auch bereits Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern in größerem Ausmaß vorhanden (verschiedene rechtsverbindliche Bebauungspläne). Zudem stehen die im Ortsteil Ried überplanten Flächen dem Markt Jettingen-Scheppach für eine wohnbauliche Entwicklung auch tatsächlich zur Verfügung. Mit dem betroffenen privaten Grundstückseigentümer konnte ebenfalls bereits eine vertragliche Vereinbarung zum Erwerb der überplanten Grundstücksteilfläche getroffen werden.

Auf dem für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehenen Areal am westlichen Ortsrand von Ried können künftig etwa 6 neue Wohnbaugrundstücke für Einzel- und Doppelhausbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Auf den beiden Änderungsbereichen in Freihalden und Ried kann der Markt Jettingen-Scheppach demnach etwa 36 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser in den kommenden Jahren Rechnung tragen, was in etwa 12 % des bis Ende 2038 prognostizierten Bedarfs an neuen Wohneinheiten (ca. 306 WE) in Jettingen-Scheppach entspricht.

Zusammenfassung

Aus den vorgenannten Gründen tragen die geplanten wohnbaulichen Entwicklungen am südöstlichen Ortsrand von Freihalden und am nordwestlichen Ortsrand von Ried aus Sicht des Marktes Jettingen-Scheppach den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes Donau-Iller (RP 15) angemessen Rechnung. In Anbetracht der nachweislich nicht verfüg- und aktivierbaren Alternativen (innerörtliche Baulücken, Brachen, Konversionsflächen etc.) sind die geplanten wohnbaulichen Entwicklungen in den Ortsteilen Freihalden und Ried aus Sicht des Marktes auch noch mit den landesplanerischen und regionalplanerischen Belangen der Siedlungsentwicklung vereinbar.

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

3.2.1 Änderungsbereich Freihalden

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach sind die im Ortsteil Freihalden überplanten Flächen größtenteils als „Flächen für die Landwirtschaft“ mit nördlicher „Spielanlage“ ausgewiesen. Zudem ist im westlichen und nördlichen Randbereich entlang der bestehenden „Wohnbaufläche“ eine Ortsrandeingrünung dargestellt.

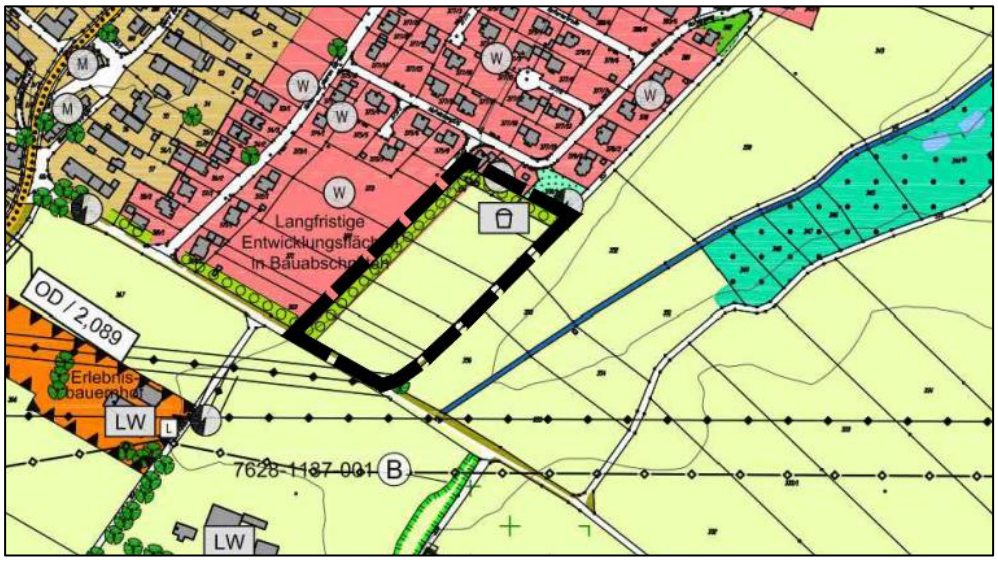

Abb. 5: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP des Marktes Jettingen - Scheppach zu Freihalden

Die im Ortsteil Freihalden geplante Entwicklung von neuen Wohnbauflächen kann demnach nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Realisierung der geplanten Entwicklung von

neuen Wohnflächen soll der Änderungsbereich in Freihalden entsprechend der geplanten Nutzung künftig als „Wohnbaufläche“ (W) mit randlichen Grünflächen ausgewiesen werden.

Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan „Oberfeld II“, OT - Freihalden künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen - Scheppach entwickelt werden.

3.2.2 Änderungsbereich Ried

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach sind die im Ortsteil Ried überplanten Flächen bereits größtenteils als „Wohnbaufläche“ mit randlicher Ortsrandeingrünung dargestellt. Die westlich hieran angrenzenden Flächen sind als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

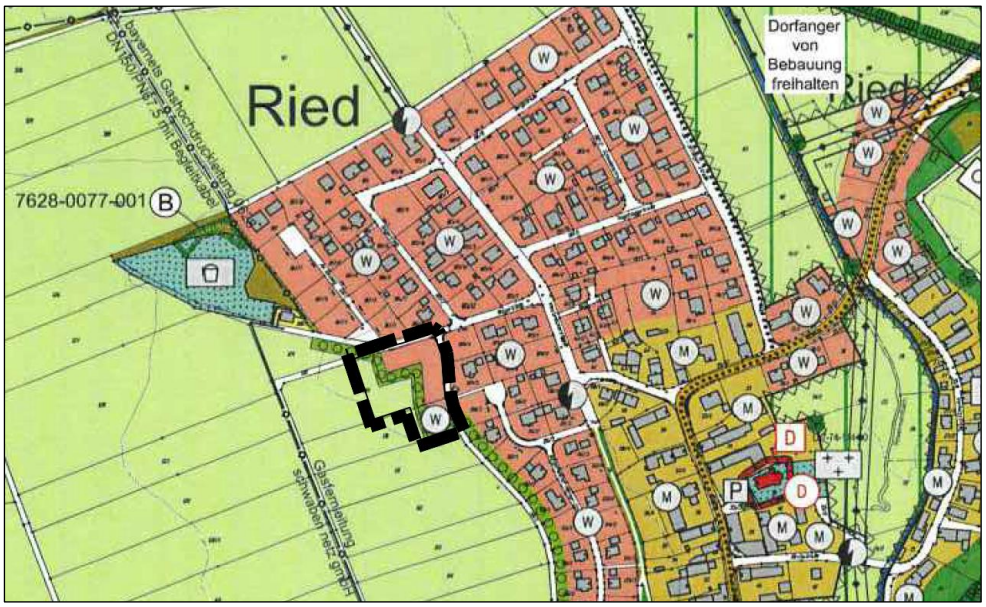

Abb. 6: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP des Marktes Jettingen - Scheppach zu Ried

Die im Ortsteil Ried geplante Entwicklung von neuen Wohnbauflächen kann in der nun vorgesehenen, eher kompakten Ausprägung demnach bislang noch nicht vollumfänglich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Zur Realisierung der geplanten Entwicklung von neuen Wohnflächen in der nun vorgesehenen Ausprägung soll der Änderungsbereich in Ried entsprechend der geplanten Nutzung angepasst und nur noch im Bereich der Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 109 künftig als „Wohnbaufläche“ (W) mit randlichen Grünflächen ausgewiesen werden, während die überplante Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 110 als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt werden soll.

Damit kann der im Parallelverfahren aufzustellende Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“, OT - Ried künftig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB vollumfänglich aus den Darstellungen des geänderten Flächennutzungsplanes des Marktes Jettingen - Scheppach entwickelt werden.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplan etc.)

Die beiden Änderungsbereiche in Freihalden und Ried sind planungsrechtlich jeweils als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Für diese Bereiche existiert bislang noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige rechtsverbindliche Satzung nach BauGB.

Für die aktuell geplanten Entwicklungen von neuen Wohnbauflächen in Freihalden und in Ried werden parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Bebauungsplan „Oberfeld II“, OT - Freihalden und der Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“, OT Ried aufgestellt, nachdem es sich bei der jeweils geplanten wohnbaulichen Nutzung um kein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt und auch eine Einstufung als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB ausscheidet.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung

4.1 Ziele und Zwecke der Änderungsplanung, Planungskonzept

Ziel der aktuellen Änderungsplanung ist die Sicherung einer wohnbaulichen Entwicklung im Marktgebiet Jettingen - Scheppach, um dem dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen (Einzel- bzw. Doppelhausbebauung) in den nächsten Jahren Rechnung tragen zu können (siehe auch Kapitel 3.1).

Das neue Wohngebiet im Ortsteil Freihalden greift dabei die Bestandsbebauung im Norden und Westen dieses Änderungsbereiches (*„Änderungsbereich Freihalden“*) auf und rundet diese nach Südosten hin ab. Mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung kann eine angemessene, finale Arrondierung der Wohnbebauung im Südosten der Ortslage Freihalden ermöglicht werden. Der Änderungsbereich in Freihalden ist für eine wohnbauliche Entwicklung unterschiedlichsten Zuschnitts aufgeplant. Mit einer dem Standort angemessenen Formensprache und Ausprägung der neuen Gebäudestrukturen und Anlagen sowie einer umlaufenden Randeingrünung mit Gehölzpflanzungen und extensiven Grünflächen, soll auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Oberfeld II“) eine verträgliche Vermittlung der neuen Wohnbauflächen mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den umliegenden Straßen (Oberfeldstraße etc.) und bestehenden Gebäudestrukturen der Ortslage Freihalden hin gesichert werden.

Das neue Wohngebiet im Ortsteil Ried ermöglicht eine wohnbauliche Arrondierung der im Nordwesten der Ortslage bereits seit Jahren / Jahrzehnten existierenden Wohnbaustrukturen. Die in diesem Zusammenhang überplante Fläche (*„Änderungsbereich Ried“*) weicht dabei etwas von den im wirksamen

Flächennutzungsplan bereits dargestellten potenziellen Wohnbauflächen ab, da eine eher kompakte Ausprägung des neuen Wohngebietes, statt einer nur straßenbegleitenden baulichen Entwicklung vorgesehen ist. Mit einer der Umgebungsbebauung angemessenen Formensprache und einer eher zurückhaltenden Ausprägung der neuen Gebäudestrukturen, soll auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“) auch im Ortsteil Ried eine verträgliche Vermittlung der neuen Wohnbauflächen mit den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie zu den umliegenden Bestandsstrukturen der Ortslage Ried gesichert werden.

4.2 Erschließungskonzept

Für die künftige interne Erschließung der neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Freihalden (*„Änderungsbereich Freihalden“*) ist eine neue öffentliche Erschließungsstruktur vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung dieses Quartiers für den motorisierten Individualverkehr soll künftig über mehrere neue Erschließungsstraßen an die bestehende Oberfeldstraße nach Süden sowie die Straße „Hinter den oberen Gärten“ nach Westen sichergestellt werden. Zudem soll auch nach Norden eine Anbindung an den Hofwiesweg ermöglicht werden. Dieses neue Erschließungssystem, dessen Konkretisierung im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes „Oberfeld II“ erfolgt, hält verschiedene Optionen für eine abschnittsweise Erschließung des neuen Wohngebietes offen.

Die künftige Erschließung der neuen Wohnbauflächen im Ortsteil Ried (*„Änderungsbereich Ried“*) ist über eine neue Stichstraße mit Wendemöglichkeit vorgesehen, die im Norden in die Straße Am Kiesweg einmündet. Die konkrete Gestaltung dieses Stichweges erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“.

4.3 Grünkonzept

Zur Gewährleistung einer angemessenen Durchgrünung der überplanten Flächen in Freihalden (*„Änderungsbereich Freihalden“*) und einer ansprechenden Gestaltung der hier künftig entstehenden Wohnbauflächen soll auf den künftig privaten Grundstückflächen im neuen Wohnquartier in Freihalden eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen realisiert werden. Zudem sollen im parallel im Verfahren befindlichen Bebauungsplan „Oberfeld II“ in den Randbereichen des Änderungsbereiches Freihalden auch noch ergänzende Gehölz-/Grünstrukturen am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen bzw. Infrastrukturanlagen (Straßen) gesichert werden. Mit den für den Änderungsbereich Freihalden vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen können künftig auch Rückzugs- und Habitatstrukturen für verschiedene Arten im Bereich der geplanten Wohnbaufläche geschaffen werden. Zudem können die randlichen Grünstrukturen auch teilweise wasserwirtschaftliche Funktionen übernehmen (Rückhaltung etc.).

Auch für das neue Wohngebiet im Ortsteil Ried (*„Änderungsbereich Ried“*) werden im nachfolgenden Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ eine Mindestdurchgrünung mit Bäumen sowie randliche Grünstrukturen gesichert. Diese randlichen Grünstrukturen können in diesem Bereich auch eine Schutzfunktion vor wild auf den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen abfließendes Oberflächenwasser übernehmen.

Das Grundgerüst der künftigen Ein- / Durchgrünung der beiden Änderungsbereiche wird sich vor allem aus standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zusammensetzen.

Mit den für die Änderungsbereiche in Freihalden und in Ried geplanten grünordnerischen Maßnahmen soll die Fernwirkung der hier künftig entstehenden Wohnbauflächen weitestmöglich minimiert und eine angemessene Einbindung / Vernetzung der künftigen technischen Anlagen und Baustrukturen in die Grün- / Gehölzstrukturen und Naturräume der jeweiligen Umgebung erzielt werden.

4.4 Ver- und Entsorgungskonzept

Die technische Ver- und Entsorgung (Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) der in den beiden Änderungsbereichen in Freihalden und in Ried geplanten wohnbaulichen Strukturen kann über die in den umliegenden Straßen und baulichen Strukturen jeweils bereits anliegenden Ver- und Entsorgungsleitungen- / -kanäle der Gemeinde bzw. der örtlichen Versorgungsträger erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) zu den künftigen Wohngebäuden geführt. Zudem werden in den neu geplanten Erschließungsstraßen auch neue Ver- und Entsorgungsleitungen / -kanäle eingelegt.

Zum künftigen Umgang mit Niederschlagswasser wird für beide Änderungsbereiche im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne basierend auf den Ergebnissen der jeweils durchgeführten geologischen / hydrogeologischen Untersuchungen ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse dieser Entwässerungskonzepte sowie die in diesem Zusammenhang erforderlichen Maßnahmen (Rückhalteeinrichtungen, Regenwasserkanal etc.) werden in den nachfolgenden Bebauungsplänen „Oberfeld II“ (Freihalden) und „Südlich Am Kiesweg“ (Ried) sowie in den nachfolgenden konkreten Erschließungsplanungen entsprechend berücksichtigt. Generell erfolgt die gesamte Konkretisierung der technischen Ver- und Entsorgung der künftigen Wohnnutzungen für beide Änderungsbereiche jeweils in diesen nachfolgenden Planverfahren.

Die Beseitigung der Abfälle kann für beide Änderungsbereiche auch künftig ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Günzburg über die bereits bestehenden bzw. über die in den beiden Wohngebieten neu entstehenden Erschließungsstraßen durchgeführt werden.

4.5 Immissionsschutz

4.5.1 Änderungsbereich Freihalden

In südlicher Nachbarschaft (Grundstück Flur Nr. 366 und Flur Nr. 360) zum geplanten Änderungsbereich sind zwei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden. Bei dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Grundstück Flur Nr. 366 handelt es sich um einen Betrieb, dessen landwirtschaftliche Prägung das Amt für Ernährung, Landwirtschaft Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim im Rahmen einer Bauvoranfrage für die Errichtung eines Wohngebäudes mit angeschlossenem Hofladen inklusive Café bereits selbst als zweifelhaft eingestuft hat. Neben der landwirtschaftlichen Flächenbewirtschaftung erstreckt sich die landwirtschaftliche Tätigkeit dieses Betriebes auf die Haltung einer Mutterkuhherde (ca. 7 Mutterkühe im Jahresdurchschnitt) im Nebenerwerb nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus. Zudem werden landwirtschaftliche Geräte und Maschinen auch überbetrieblich in Form eines kleinen Lohnunternehmes eingesetzt. Bereits jetzt werden vorhandene Lagerflächen zu großen Teilen außerlandwirtschaftlich genutzt. Mit der aktuellen Änderungsplanung wird mit schutzbedürftiger Wohnnutzung nicht näher an diesen Betrieb herangerückt, nachdem bereits im wirksamen Flächennutzungsplan in Nachbarschaft zu diesem Betrieb (Entfernung ca. 100 m) schutzbedürftige Wohnnutzungen dargestellt sind. Der Betrieb selbst ist im wirksamen Flächennutzungsplan großflächig als Sonderbaufläche „Erlebnisbauernhof“ ausgewiesen, so dass die Entwicklung so gesteuert werden kann, dass eine Einhaltung eines Abstandes von mindestens 120 m zwischen relevanten landwirtschaftlichen Nutzungen und benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen grundsätzlich möglich ist. Mit der Zweckbestimmung „Erlebnisbauernhof“ wird auch klargestellt, dass innerhalb der Sonderbaufläche eine landwirtschaftliche Nutzung in Verbindung mit sonstigen Nutzungen möglich ist, die eine Schutzwürdigkeit dieses Bereiches vergleichbar mit einem Dorfgebiet erwarten lassen. Aus den genannten Gründen ergibt sich durch die aktuelle Änderungsplanung keine Einschränkung für den benachbarten Betrieb auf Grundstück Flur Nr. 366.

Die landwirtschaftliche Hofstelle auf Grundstück Flur Nr. 360 liegt in einem Abstand von mindestens 150 m zu den geplanten schutzbedürftigen Wohnnutzungen. Neben der Bewirtschaftung von etwa 40 ha landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in diesem Betrieb auch Rinder, Pferde, Schweine und Hühner gehalten. Eine im Jahr 2015 gestellte Bauvoranfrage für die Errichtung eines Bullenstalls mit ca. 250 Mastplätzen, sowie Fahrsilo und Güllegrube wurde in den letzten Jahren nach Kenntnis des Marktes Jettingen-Scheppach nicht weiterverfolgt. Zudem waren diese Anlagen im Bereich westlich der bestehenden Hofstelle geplant, d. h. in einem Abstand von ≥ 200 m zu der geplanten schutzbedürftigen Wohnbebauung. Da von diesem landwirtschaftlichen Betrieb bislang noch keine Emissionen bekannt sind, die über das im ländlichen Raum typische Maß hinausgehen, sind durch die aktuelle Änderungsplanung auch keine Einschränkungen für den benachbarten Betrieb auf Grundstück Flur Nr. 360 zu erwarten.

Weitergehende relevante Lärmquellen (Verkehrsflächen etc.) sind in Nachbarschaft des Änderungsbereiches in Freihalden nicht vorhanden.

4.5.2 Änderungsbereich Ried

In Nachbarschaft des im Nordwesten der Ortslage Ried liegenden Änderungsbereiches sind keine relevanten Emissionen (Verkehrslärm, Gewerbelärm etc.) bekannt, die sich nachteilig auf die geplante schutzbedürftige Wohnnutzung auswirken könnten.

5. Umweltbericht

Bei der Änderung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung zu ermitteln und zu bewerten. Der Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert. Die Umweltprüfung und damit auch der Umweltbericht wurden auf Grundlage der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen sowie weiterer zwischenzeitlich vorliegender umweltrelevanter Informationen inhaltlich fortgeschrieben und entsprechend vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird für beide Änderungsbereiche insbesondere bei Detailprüfungen wie den arten- und naturschutzrechtlichen Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung und dem Umgang mit Niederschlagswasser Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und wichtigste Ziele der Änderungsplanung (Kurzdarstellung)

Ziel der Planung ist eine Sicherung neuer Wohnbauflächen in den Ortslagen Freihalden (*„Änderungsbereich Freihalden“*) und Ried (*„Änderungsbereich Ried“*), um dem dringenden Bedarf und Nachfragen an solchen Flächen in den

kommenden Jahren Rechnung tragen und eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der bereits im Südosten von Freihalden bzw. im Nordwesten von Ried vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sicherstellen zu können. Zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Zielsetzung wird der Änderungsbereich Freihalden im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ mit randlicher „Ortsrandeingrünung“ dargestellt. Der Änderungsbereich Ried wird im Flächennutzungsplan ebenfalls als „Wohnbaufläche“ mit randlicher „Ortseingrünung“ ausgewiesen. Hier wird die künftig nicht mehr für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Teilfläche im Süden dieses Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Siehe hierzu auch Kapitel 1 „Anlass der Änderung“ und Kapitel 4 „Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Änderungsplanung“.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) sind für beide Änderungsbereiche nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2 „Beschreibung der Änderungsbereiche“.

5.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei der Nichtdurchführung der Änderungsplanung

5.2.3 Änderungsbereich Freihalden

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im Änderungsgebiet in Freihalden von einem Fortbestand der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerfläche) der überplanten Flächen auszugehen. Eine andere Nutzung wäre auf den überplanten Grundstücken Flur Nrn. 369, 370, 371, 372, 373 und 374, jeweils Gemarkung Freihalden, infolge deren Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB momentan planungsrechtlich nicht möglich.

5.2.4 Änderungsbereich Ried

Für den Änderungsbereich in Ried wäre bei Nichtdurchführung der Änderungsplanung ebenfalls von einem Fortbestand der jetzigen Nutzung in Form

einer intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der überplanten Flächen auszugehen. Eine wohnbauliche Entwicklung wäre hier infolge der Lage im baulichen Außenbereich nach § 35 BauGB ebenfalls nicht möglich.

5.2.5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Änderungsplanung

5.2.6 Änderungsbereich Freihalden

Bei Durchführung der Planung ist für den Änderungsbereich im Südosten der Ortslage Freihalden von einer Entwicklung von neuen Wohnbauflächen unterschiedlichen Zuschnitts mit zugehörigen Erschließungsstrukturen und randlichen Grünbereichen auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Lärm, Geruch, Staub) der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese gehen bislang jedoch nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist (siehe auch Kapitel 4.5.1).

Im Änderungsbereich sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen in nördlicher bzw. westlicher Nachbarschaft des Änderungsbereiches.

Auswirkungen:

Mit der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen nachhaltig erhöht werden. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Für das Änderungsgebiet selbst sind hinsichtlich der einwirkenden landwirtschaftlichen sowie ggf. sonstiger Geräusche nach derzeitigem Kenntnistand keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich. Zudem werden mit der geplanten Entwicklung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen auch keine landwirtschaftlichen Betriebe in Nachbarschaft des Änderungsbereiches nachhaltig eingeschränkt (siehe auch Kapitel 4.5.1).

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung im Änderungsgebiet zu erwarten. In dem bereits durch Wohnnutzung und bestehende Verkehrsflächen (Hinter den oberen Gärten, Hofwiesweg etc.) sowie benachbarte landwirtschaftliche Hofstellen vorgeprägten Umfeld, sind hierdurch aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal die Beleuchtung des neuen Wohnquartiers ohnehin sehr zurückhaltend vorgenommen werden soll.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind bei Umsetzung der Änderungsplanung keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nur eingeschränkt entwickeln. Im Änderungsgebiet sind bislang keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Die aus der geplanten wohnbaulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten. Das Änderungsgebiet befindet sich auch nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- / Landschaftsschutzgebiete). Wie das gesamte Siedlungsgebiet der Ortslage Freihalden liegt der Änderungsbereich aber innerhalb des Naturparks „Augsburg Westliche Wälder“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Der Änderungsbereich fungiert für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat, wobei sich das Artenspektrum nach derzeitigem Kenntnisstand auf Arten beschränkt, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und der unmittelbar umliegenden Nutzungen (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Hofstellen) etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Es finden sich keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH- Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH- Lebensräume. Der Änderungsbereich weist jedoch für bodenbrütende Vogelarten (z. B. Feldlerche) ein gewisses Potenzial auf. Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für den Änderungsbereich und dessen Umfeld aber keine Hinweise auf besondere Lebensräume (z. B. Wiesenbrütergebiete) vor, für die bei Umsetzung der Änderungsplanung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten

wäre. Unabhängig davon wird im nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren (Bebauungsplan „Oberfeld II“) eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP, § 44 BNatSchG) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführt. Sich hieraus eventuell ergebende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen etc. werden dann im Bebauungsplan bzw. bei dessen Umsetzung entsprechend berücksichtigt.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung und einer damit verbundenen großflächigen Überbauung und Versiegelung im Bereich des Änderungsgebietes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanes „Oberfeld II“ durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen angemessen kompensiert werden. Im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung werden in den Randbereichen des Änderungsgebietes teilweise neue Grün- und Gehölzstrukturen entstehen, die einen verträglichen Übergang der künftigen Wohnbauflächen zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen und in gewissem Ausmaß auch neue Habitatstrukturen für die typischen Arten des Siedlungsgebietes darstellen. Mit den hierzu im nachfolgenden Bebauungsplan „Oberfeld II“ noch zu treffenden qualifizierten Vorgaben zur Randeingrünung und den generellen Vorgaben zu Baumpflanzungen wird auch die Anzahl an Bäumen im Änderungsgebiet künftig deutlich zunehmen.

Ergebnis:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Das insgesamt 1,4 ha umfassende Änderungsgebiet ist bisher durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche) geprägt. Auf den bereits durch bestehende Verkehrswege (Oberfeldstraße) und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie wohnbauliche Strukturen südöstlich von Freihalden vorgeprägten und vorbelasteten Flächen sind innerhalb des Änderungsgebietes keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ist grundsätzlich ein quantitativer Flächenverlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit baulichen Anlagen, Verkehrsflächen etc. verbunden. Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Änderungsgebietes ergeben sich andererseits aber auch in gewissem Maße Synergieeffekte mit benachbarten Nut-

zungen (bestehende Wohngebiete etc.). Zudem können künftig bereits vorhandene Verkehrsflächen sowie Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft mitgenutzt werden. Damit kann ein relativ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Änderungsgebietes ermöglicht werden. Letztlich räumt der Markt Jettingen - Scheppach im Rahmen seiner bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall den sozialen Aspekten der Planung (Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen, siehe auch Kapitel 3.1) einen höheren Stellenwert ein als den landwirtschaftlichen Belangen des Änderungsgebietes.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich von pleistozänen Lößlehmen, die donauzeitliche Schmelzwasserschotter überlagern. Bis in größere Tiefen werden diese quartären Böden von den Sedimenten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert, die in stark verzahnten Wechsellagerungen von Sanden, Schluffen, Tonen und Mergeln vorliegen. Generell befindet sich der Änderungsbereich innerhalb eines Überlagerungsbereichs variierender Gesteine und weist damit voneinander divergente Bodenprofile auf. Nach einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe auch Kapitel 2.3.1) finden sich unter der Oberbodenschicht Deckschichten aus Schluffen und Tonen mit sandigen, kiesigen und schluffigen / tonigen Nebenbestandteilen. Darunter schließen sich quartäre Kiese mit großer Wechselhaftigkeit (sandige Schichten, lehmige Kiespartien, Schlufflinsen) an, auf die tertiäre Sande folgen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden bei den durchgeführten chemischen Beprobungen für den Änderungsbereich nicht aufgeschlossen.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung (wohnbauliche Entwicklung, neue Erschließungsanlagen etc.) ist künftig von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Änderungsgebiets auszugehen, so dass das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung soll im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes „Oberfeld II“ auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden in den Randbereichen des Änderungsgebietes auch Bereiche

planungsrechtlich gesichert (randliche Grün- und Gehölzstrukturen), wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich ist und dauerhaft gesichert bleibt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Etwa 50 m östlich des Änderungsgebiets liegt mit dem Erlenbach ein Oberflächengewässer, dieses wird von der Änderungsplanung aber nicht tangiert. Der Änderungsbereich liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) noch wird es bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verlaufen über das überplante Areal auch keine potenziellen Fließwege im Falle eines Starkregenereignisses. Infolge von potenziellen Fließwegen u. a. im Bereich des benachbarten Erlenbaches ist der äußerste südöstliche Teil des Änderungsgebietes in der Hinweiskarte aber als wassersensibler Bereich eingestuft. Nach den Erfahrungen des Marktes Jettingen-Scheppach haben sich hier aber selbst bei Starkregenereignissen bislang noch keine besonderen Auffälligkeiten gezeigt.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser in den ausgeführten Kleinbohrungen angetroffen. Infolge der Wechsellagen des Untergrundes ist jedoch von einem Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser auszugehen.

Der Untergrund im Änderungsbereich weist keine günstige Versickerungseignung auf und ist als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgt auf den Flächen im Änderungsgebiet eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine merkliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Die geplante Überbauung führt im Vergleich zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate des Änderungsgebietes. Oberflächengewässer werden dabei nicht tangiert.

Mit entsprechenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes „Oberfeld II“ gemindert werden. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zum nachfolgenden Bebauungsplan „Oberfeld II“ werden unter Berücksichtigung der topografischen und geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse des

Änderungsgebietes auch mögliche Auswirkungen von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder ähnlichen Extremereignissen auf den Änderungsbereich untersucht. Die konkreten Ergebnisse dieses Entwässerungskonzeptes zum Umgang mit Niederschlagswasser und zu wild abfließendem Wasser werden im Entwurf des nachfolgenden Bebauungsplanes „Oberfeld II“ sowie in der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen des Änderungsgebietes tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen sowie der Randlage des Areals ist diese Funktion im Änderungsgebiet aber im Status quo lokal bereits stark eingeschränkt.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Da der Versiegelungsanteil im Zuge der geplanten wohnbaulichen und sonstigen Entwicklung (Gebäudestrukturen, Straßen, Stellplätze etc.) künftig deutlich zunimmt, können sich kleinstklimatische Aufheizeffekte einstellen. Infolge der Randlage des Änderungsbereichs, umgeben von teilweise bereits vorhandener, baulicher Nutzung und Erschließungsstrukturen (Oberfeldstraße etc.), ist dieser Effekt im Änderungsgebiet aber nur von geringer Bedeutung. Besonders negative Einflüsse auf das Klima des Ortsteiles Freihalten sind bei Umsetzung der Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes „Oberfeld II“ zu konkretisierenden Vorgaben zu den randlichen und inneren Grün- / Gehölzstrukturen werden in Verbindung mit den neuen Baumpflanzungen zunehmend eine ausgleichende Wirkung übernehmen können (Kühlung etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet wird geprägt durch das bewegte Relief in Verbindung mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und den im Norden und Westen bereits angrenzenden bestehenden Wohngebäuden. Im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereiches verlaufen auch noch Verkehrswege (Oberfeldstraße, Hofwiesweg etc.). In südlicher Nachbarschaft existieren auch noch zwei landwirtschaftliche Hofstellen einschließlich der hierzu erforderlichen Gebäude- und Anlagenstrukturen. Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits gewisse Vorbelastungen im Bereich des Änderungsgebiets. Besonders markante oder geschützte Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Änderungsplanung führt künftig grundsätzlich zu einer technischen Veränderung (neue Gebäudestrukturen, Verkehrsflächen etc.) der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und des Landschaftsbildes im Bereich des Änderungsgebietes. Mit den im nachfolgenden Bebauungsplan „Oberfeld II“ noch zu konkretisierenden Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. der neuen Gebäudestrukturen kann eine städtebaulich angemessene und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche finale Arrondierung der im Südosten des Ortsteiles Freihalden bereits vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sichergestellt werden. Hierzu tragen auch die in der Landschaft deutlich wahrnehmbaren Begrenzungen dieser künftig erweiterten wohnbaulichen Siedlungseinheit mit der Oberfeldstraße im Süden, dem landwirtschaftlichen Anwandweg im Osten und den bereits bestehenden Gebäudestrukturen im Norden und Westen bei. Diese natürlichen Begrenzungen werden durch randliche Grün- und Gehölzstrukturen im nachfolgenden Bebauungsplan noch hervorgehoben.

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Die unmittelbar im Süden des Änderungsgebiets liegende Oberfeldstraße ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung lediglich Anpassungen an die neue Situation.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist im Änderungsbereich

bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Durch die geplanten Erschließungsstraßen wird die vorhandene Verkehrsfläche der Oberfeldstraße im Zuge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine leichte bauliche Veränderung (teilweise Verbreiterung, neue Verknüpfungsbereiche etc.) erfahren, wobei die Funktion dieses Sachgutes (u. a. Erschließungsfunktion für landwirtschaftliche Flächen) nach wie vor erhalten bleibt. Demzufolge wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Änderungsplanung lediglich geringfügig tangiert.

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.2.7 Änderungsbereich Ried

Bei Durchführung der Planung ist für den Änderungsbereich im Nordwesten der Ortslage Ried von einer Entwicklung von neuen Wohnbauflächen mit zugehöriger Erschließungsstruktur und randlichen Grünbereichen auszugehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Änderungsgebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Lärm, Geruch, Staub) der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese gehen bislang jedoch nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist (siehe auch Kapitel 4.5.2).

Im Änderungsbereich sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen in nördlicher bzw. östlicher Nachbarschaft des Änderungsbereiches.

Auswirkungen:

Mit der Änderungsplanung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen etwas erhöht werden. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Für das Änderungsgebiet selbst sind hinsichtlich der einwirkenden landwirtschaftlichen sowie ggf. sonstiger Geräusche nach derzeitigem Kenntnistand keine besonderen Schutzmaßnahmen erforderlich. Zudem werden mit der geplanten Entwicklung von schutzbedürftigen Wohnnutzungen auch keine landwirtschaftlichen oder sonstigen Betriebe nachhaltig eingeschränkt.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung im Änderungsgebiet zu erwarten. In dem bereits durch Wohnnutzung und bestehende Verkehrsflächen (Am Kiesweg etc.) vorgeprägten Umfeld, sind hierdurch aber keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten, zumal die Beleuchtung des neuen Wohngebiets nur sehr zurückhaltend vorgenommen werden soll.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind bei Umsetzung der Änderungsplanung keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet wird derzeit als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nur eingeschränkt entwickeln. Im Änderungsgebiet sind bislang keine Bäume oder Sträucher vorhanden. Die aus der geplanten wohnbaulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten. Das Änderungsgebiet befindet sich auch nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- / Landschaftsschutzgebiete). Wie das gesamte Siedlungsgebiet der Ortslage Ried liegt der Änderungsbereich ebenfalls innerhalb des Naturparks „Augsburg Westliche Wälder“.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung entgegenstehen. Der Änderungsbereich fungiert für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat, wobei sich das Artenspektrum nach derzeitigem Kenntnisstand auf Arten beschränkt, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen und der unmittelbar umliegenden Nutzungen (Wohnbauflächen, Verkehrsflächen etc.) etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH- Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potenzielle FFH- Lebensräume. Für den Änderungsbereich liegen auch keine Hinweise auf besondere Lebensräume (z. B. Wiesenbrütergebiete) vor, für die bei Umsetzung der Änderungsplanung

eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre. Aus den genannten Gründen stehen der geplanten, sehr moderaten wohnbaulichen Entwicklung keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung und einer damit verbundenen Überbauung und Versiegelung im Bereich des Änderungsgebietes gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Dieser Verlust führt grundsätzlich zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen. Die mit der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“ durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen angemessen kompensiert werden. Im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung werden in den Randbereichen des Änderungsgebietes teilweise neue Grünstrukturen entstehen, die einen verträglichen Übergang der künftigen Wohnbauflächen zum angrenzenden Landschaftsraum ermöglichen und in gewissem Ausmaß auch neue Habitatstrukturen für die typischen Arten des Siedlungsgebietes darstellen.

Ergebnis:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Das insgesamt 0,5 ha umfassende Änderungsgebiet ist bisher durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche) geprägt. Auf den bereits durch bestehende Verkehrswege (Am Kiesweg etc.) und landwirtschaftliche Nutzflächen sowie wohnbauliche Strukturen nordwestlich von Ried vorgeprägten und vorbelasteten Flächen sind innerhalb des Änderungsgebietes keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen vorhanden.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung ist grundsätzlich ein quantitativer Flächenverlust von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit baulichen Anlagen, Verkehrsflächen etc. verbunden. Bei der geplanten wohnbaulichen Entwicklung des Änderungsgebietes ergeben sich andererseits aber auch in gewissem Maße Synergieeffekte mit benachbarten Nutzungen (bestehende Wohngebiete etc.). Zudem können künftig bereits vorhandene Verkehrsflächen (Am Kiesweg) sowie Ver- / Entsorgungseinrichtungen (Kanal, Versorgungsleitungen etc.) in unmittelbarer Nachbarschaft mitgenutzt werden. Damit kann ein relativ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Änderungsgebietes ermöglicht werden. Letztlich räumt der Markt Jettingen - Scheppach im Rahmen seiner bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall den sozialen Aspekten der Planung

(Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen, siehe auch Kapitel 3.1) einen höheren Stellenwert ein als den landwirtschaftlichen Belangen des Änderungsgebietes. Zudem waren die überplanten Flächen am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried in ähnlicher Größe aber etwas anderer Ausprägung bereits im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet befindet sich im Bereich von umgelagerten pleistozänen bis holozänen Schwemmlehmen. Deckschichten können bereichsweise auch in Form von Talfüllungen als Lehme und Sande anstehen. Auf die Deckschichten folgen bis in größere Tiefen umgelagerte quartäre Sande. Nach einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung (siehe auch Kapitel 2.3.2) finden sich im Änderungsbereich unter der Oberbodenschicht Auffüllungen in Form von Schluffen mit sandigen bis stark sandigen und schwach tonigen bis tonigen Nebenbestandteilen. Darunter schließen Deckschichten aus Schluffen mit tonigen, schwach sandigen bis sandigen und lokal schwach kiesigen Nebenbestandteilen an. Auf diese folgen wiederum quartäre Fein- bis Mittelsande mit schwach schluffigen bis schluffigen Nebenbestandteilen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen wurden bei den durchgeführten chemischen Beprobungen für den Änderungsbereich nicht aufgeschlossen.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung (wohnbauliche Entwicklung, neue Erschließungsanlage etc.) ist künftig von einer Erhöhung des Versiegelungsgrades innerhalb des Änderungsbereichs auszugehen, so dass das Schutzgut Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt wird. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“ auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Im Rahmen dieses Bebauungsplanes werden in den Randbereichen des Änderungsgebietes auch Bereiche planungsrechtlich gesichert (randliche Grünstrukturen), wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich ist und dauerhaft gesichert bleibt. Zudem ist generell nur eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Änderungsgebiet selbst befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich liegt weder in einem Überschwemmungsgebiet (HQ_{100}) noch wird es bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert. Nach der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verläuft über den südöstlichen Teil des überplanten Areals ein potenzielle Fließweg im Falle eines Starkregenereignisses mit mäßigem Abfluss. Demzufolge ist der gesamte östliche Teil des Änderungsgebietes in der Hinweiskarte als wassersensibler Bereich eingestuft.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für den Änderungsbereich nicht vor. Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde kein Grundwasser in den ausgeführten Kleinbohrungen angetroffen.

Der Untergrund im Änderungsbereich weist keine günstige Versickerungseignung auf und ist als schwach bis sehr schwach durchlässig einzustufen.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung erfolgt auf den Flächen im Änderungsgebiet eine deutliche Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine merkliche Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Die geplante Überbauung führt im Vergleich zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate des Änderungsgebietes. Oberflächengewässer werden dabei nicht tangiert.

Mit entsprechenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“ gemindert werden. Im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zum nachfolgenden Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ werden unter Berücksichtigung der topografischen und geologischen / hydrogeologischen Verhältnisse des Änderungsgebietes auch mögliche Auswirkungen von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen oder ähnlichen Extremereignissen auf den Änderungsbereich untersucht. Die konkreten Ergebnisse dieses Entwässerungskonzeptes zum Umgang mit Niederschlagswasser und zu wild abfließendem Wasser werden im Entwurf des nachfolgenden Bebauungsplanes „Südlich Am Kiesweg“ sowie in der nachfolgenden konkreten Erschließungsplanung berücksichtigt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen des Änderungsgebietes tragen mit den umliegenden offenen Feldfluren aktuell zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Das überplante Areal weist aber nur einen geringen Flächenumfang auf und liegt zudem in Randlage zu unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen (Am Kiesweg etc.).

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der Änderungsplanung geht grundsätzlich ein Teil der offenen landwirtschaftlichen Flächen und damit potenzielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Da der Versiegelungsanteil im Zuge der geplanten wohnbaulichen und sonstigen Entwicklung (Gebäudestrukturen, Straßen, Stellplätze, etc.) künftig deutlich zunimmt, können sich kleinstklimatische Aufheizeffekte einstellen. Infolge der Randlage des Änderungsbereichs, umgeben von teilweise bereits vorhandener, baulicher Nutzung und Erschließungsstrukturen (Am Kiesweg etc.) und des nur sehr zurückhaltenden Umfanges, ist dieser Effekt im Änderungsgebiet aber nur von sehr geringer Bedeutung. Besonders negative Einflüsse auf das Klima des Ortsteiles Ried sind bei Umsetzung der Änderungsplanung nicht zu erwarten.

Die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes „Südlich Am Fußweg“ zu konkretisierenden Vorgaben zu den randlichen und inneren Grünstrukturen werden in Verbindung mit den neuen Baumpflanzungen zunehmend eine ausgleichende Wirkung übernehmen können (Kühlung etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima ergeben sich mit Umsetzung der Änderungsplanung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild im Änderungsgebiet wird bislang vorwiegend durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der überplanten Flächen sowie die im Norden und Osten bereits unmittelbar angrenzenden bestehenden Siedlungsstrukturen (Wohngebäude etc.) der Ortslage Ried bestimmt. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereiches verläuft mit der Straße Am Kiesweg auch noch eine bereits bestehende öffentliche Erschließungsstraße. Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits gewisse Vorbelastungen im Bereich des Änderungsgebiets. Zudem sind keine besonders markanten oder geschützten Landschaftsbestandteile betroffen. Im Verhältnis zu den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich bei den wohnbaulich zu entwickelnden Flächen auch nur um einen sehr

kleinen Teilbereich dieser Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bereits seit Jahren / Jahrzehnten bestehenden Siedlungsstrukturen von Ried.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Änderungsplanung führt künftig grundsätzlich zu einer technischen Veränderung (neue Gebäudestrukturen, Verkehrsflächen etc.) der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und des Landschaftsbildes im Bereich des Änderungsgebietes. Mit im nachfolgenden Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ noch zu konkretisierenden Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. der neuen Gebäudestrukturen sowie zu randlichen Grünstrukturen kann eine städtebaulich angemessene und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche Arrondierung der im Nordwesten des Ortsteiles Ried bereits vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sichergestellt werden.

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter oder sonstigen Sachgüter vorhanden.

Die unmittelbar im Norden des Änderungsgebiets liegende Straße Am Kiesweg ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Umsetzung der Änderungsplanung lediglich geringfügige Anpassungen.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist im Änderungsbereich bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Nutzung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Im Bereich der Einmündung der neu geplanten Stichstraße wird die vorhandene Verkehrsfläche Am Kiesweg im Zuge der Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung eine leichte bauliche Veränderung / Anpassung erfahren, wobei die Funktion dieses Sachgutes (u. a. Erschließungsfunktion für landwirtschaftliche Flächen) nach wie vor erhalten bleibt. Demzufolge wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Änderungsplanung lediglich geringfügig tangiert.

Ergebnis:

Mit Umsetzung der Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.2.8 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat diese auch keine bau- oder betriebsbedingten Auswirkungen zur Folge. Diese nach Anlage 1 zum aktuellen BauGB zu betrachtenden Umweltauswirkungen werden im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen, auf Vollzug ausgelegten Bebauungspläne „Oberfeld II“ (*„Änderungsbereich Freihalden“*) und „Südlich Am Fußweg“ (*„Änderungsbereich Ried“*) dargelegt und bewertet.

5.2.9 Kumulative Auswirkungen

5.2.9.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Änderungsplanung wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen analysiert und dargestellt. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnten.

5.2.9.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

In den Änderungsbereichen Freihalden und Ried und deren maßgebendem Umfeld sind keine anderweitigen Planungen oder Vorhaben bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Änderungsplanung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

5.2.10 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, werden durch sie auch keine Katastrophen oder schwere Unfälle unmittelbar bedingt. Es besteht somit keine Betroffenheit. In der näheren Umgebung der Änderungsbereiche sind auch keine Störfallbetriebe vorhanden.

5.2.11 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden Maßnahmen aufgeführt, die im Zusammenhang mit der vorliegenden Änderungsplanung und deren Umsetzung im Rahmen der für die einzelnen Änderungsbereiche parallel im Verfahren bzw. in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne (Bebauungsplan „Oberfeld II“ im *Änderungsbereich Freihalden* und Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ im *Änderungsbereich Ried*) vorgenommen werden:

<u>Schutzgut Mensch / Bevölkerung</u>

- Einhaltung geltender Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb einzelner Wohngebäude.

<u>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</u>

- Entwicklung von Grünstrukturen / Gehölzpflanzungen in den Randbereichen der neuen Wohnquartiere zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als wirksamer Puffer zum angrenzenden Landschaftsraum.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Grünflächen und landwirtschaftlicher Flächen bei Umsetzung der Wohnbauflächen entlang der Grenze des jeweiligen Änderungsgebietes.

<u>Schutzgut Fläche, Boden, Schutzgut Wasser</u>

- Beschränkung Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie Bodenversiegelung auf funktional notwendiges Mindestmaß.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des jeweiligen Änderungsgebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen in den Änderungsbereichen.

<u>Schutzgut Luft / Klima</u>

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen und Erhöhung des Gehölzanteils innerhalb der neuen Wohnquartiere mit ausgleichenden Funktionen (CO_2 - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

<u>Schutzgut Landschaft</u>

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Wohngebäude.
- Vorgaben zur Eingrünung der neuen Wohnbauflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

<u>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</u>

- Zurückhaltende Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen (Oberfeldstraße bzw. Am Kiesweg etc.).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

5.2.12 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In beiden Änderungsbereichen besteht bislang noch kein Baurecht. Die überplanten Flächen in Freihalden und in Ried werden aktuell intensiv landwirtschaftlich als Ackerflächen bewirtschaftet. Die zu erwartenden Auswirkungen

der jeweils geplanten wohnbaulichen Entwicklung (Wohngebäude, Erschließungsanlagen etc.) auf Boden, Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für die beiden Änderungsgebiete im Rahmen der parallel hierzu im Verfahren bzw. in Aufstellung befindlichen, verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt und konkretisiert (Bebauungsplan „Oberfeld II“ im *Änderungsbereich Freihalden* und Bebauungsplan „Südlich Am Fußweg“ im *Änderungsbereich Ried*). Mit einer naturschutzfachlichen Aufwertung von externen Ausgleichsflächen bzw. einer Zuordnung von Ökokontoflächen können die bei Umsetzung der Änderungsplanung jeweils erfolgenden Eingriffe in Flora und Fauna in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren angemessen kompensiert werden.

5.2.13 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung der Änderungsplanung entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Für die beiden Änderungsbereiche liegen bislang keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor. Mit den unmittelbar angrenzenden Siedlungsstrukturen der Ortsteile Freihalden und Ried sowie bestehenden Erschließungsstraßen weisen beide Änderungsbereiche bereits eine gewisse technische Vorprägung auf. Die Möglichkeit des Vorkommens europarechtlich geschützter Arten oder Arten mit strengem Schutz nach nationalem Recht ist nach derzeitigem Kenntnisstand für die beiden Änderungsbereiche nicht sehr wahrscheinlich.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen. Unabhängig davon wird für den Änderungsbereich Freihalden im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan „Oberfeld II“) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung (§ 44 BNatSchG) durchgeführt. Für den Änderungsbereich Ried ist diese Prüfung aufgrund der nur sehr maßvoll geplanten Entwicklung von Wohnbauflächen hingegen nicht erforderlich.

5.2.14 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.2.14.1 Standortwahl

„Änderungsbereich Freihalden“

Der Markt Jettingen-Scheppach hat bei der Neuaufstellung des Flächennut-

zungsplanes 2014 bereits die in den einzelnen Ortsteilen vorhandenen Flächenreserven unabhängig von deren tatsächlicher Verfügbarkeit ermittelt. Neben Baulücken in Gebieten mit verbindlichen Bauleitplanungen (Bebauungspläne, Klarstellungs- und Einbeziehungssatzungen) wurden Baulücken und Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich im Hinblick auf die Nutzungsarten Wohnen und gemischte Bauflächen erfasst. Im Rahmen der bereits durchgeführten Bestandsanalysen zur aktuell laufenden Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (INSEK) wurden diese Potenziale erneut erfasst und betrachtet. Im Ergebnis ist im Umgriff von bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen ein Potenzial von etwa 14,5 ha an bislang baulich noch nicht genutzten Baugrundstücken vorhanden. Zudem stehen in den baulichen Innenbereichen (§ 34 BauGB) weitere etwa 4,5 ha an nicht beplanten / baulich genutzten Baulücken zur Verfügung. Der für den Markt Jettingen- Scheppach bis Ende 2038 prognostizierte Bedarf von etwa 13 ha an neuen Wohnbauflächen (siehe Kapitel 3.1) könnte demzufolge zumindest theoretisch mit den vorhandenen Flächenpotenzialen in bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplänen sowie den sonstigen Baulücken innerhalb der einzelnen Ortslagen Rechnung getragen werden. Tatsächlich hat der Markt Jettingen-Scheppach auf die überwiegend in privatem Eigentum liegenden Flächenpotenziale aber keinen Zugriff.

In der Folge konnten in den letzten Jahren im Markt Jettingen-Scheppach keine bedeutenden Wohnquartiere mehr ausgewiesen werden (eines der letzten Wohngebiete „Jahnsportplatz“, im Jahr 2015) und auch keine Entwicklung / Neuordnung von innerörtlichen Gewerbe- und sonstigen Brachflächen (z. B. westlich der Hauptstraße in Jettingen) durchgeführt werden. Nachdem auch nur ein sehr geringer Anteil der privaten Flächenpotenziale auf dem freien Markt zum Erwerb angeboten wird, liegen der Verwaltung mittlerweile über 100 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken, vor allem nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Markt Jettingen-Scheppach hat in den letzten Jahren mit zahlreichen privaten Eigentümern größerer Potenzialflächen innerhalb der Ortslagen Gespräche zu einem Erwerb bzw. zumindest teilweisen Erwerb dieser Flächen geführt. Kein Grundstückseigentümer war aber bereit sein Grundstück / seine Grundstücke für eine Entwicklung von neuen Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

Für die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Südosten der Ortslage Freihalden, die im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach bereits zur Hälfte (nordwestlicher Teilbereich) als Wohnbauflächen dargestellt sind, hat sich für den Markt nun die Möglichkeit zum Erwerb der hier liegenden Grundstücksflächen ergeben. Mit allen betroffenen privaten Grundstückseigentümern konnten bereits entsprechende vertragliche Vereinbarungen getroffen werden. Nachdem sich die Zuschnitte der betreffenden Grundstücke nahezu durchgehend von der bestehenden Wohnbebauung im Westen bis zum bestehenden landwirtschaftlichen Weg im Osten erstrecken, hat der Markt damit Zugriff auf den gesamten bislang noch baulich nicht

genutzten Bereich im Südosten der Ortslage Freihalden. Neben der tatsächlichen Verfügbarkeit dieser Flächen bietet sich das gesamte Areal auch aus städtebaulichen Gründen für eine angemessene, endgültige Arrondierung der Wohnbebauung am südöstlichen Rand der Ortslage Freihalden an. Die umlaufenden Verkehrswege (Oberfeldstraße, landwirtschaftlicher Weg) stellen nicht nur die natürliche Begrenzung für die bauliche Entwicklung der Ortslage Freihalden nach Süden dar, sondern beinhalten auch einen Teil der im Ortsgebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen (östlicher Weg) an die mit dem neuen Wohnquartier auch künftig angeschlossen werden muss. Demzufolge muss insbesondere die gesamte Ableitung von Regen- und Schmutzwasser in Richtung Osten geführt werden, was letztendlich auch für eine wohnbauliche Entwicklung der östlichen Teilflächen der einzelnen Grundstücksflächen spricht.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte (siehe auch Kapitel 3.1) kann auf den Flächen im Südosten von Freihalden in den nächsten Jahren zumindest einem Teil der zahlreich vorliegenden Anfragen an Wohnbaugrundstücken für Einzel- und Doppelhausbebauung Rechnung getragen werden. Anders als die innerörtlichen Flächenpotenziale sind die überplanten Grundstücke für die geplante wohnbauliche Entwicklung auch tatsächlich verfügbar.

„Änderungsbereich Ried“:

In der Ortslage Ried sind im wirksamen Flächennutzungsplan am nordwestlichen Ortsrand bereits Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung in Form einer straßenbegleitenden Bebauung dargestellt. Mit einem der hier betroffenen Grundstückseigentümer konnte bereits eine Vereinbarung zum Erwerb einer Teilfläche aus dessen Grundstück getroffen werden. Auf dieser Teilfläche kann eine eher kompakte wohnbauliche Entwicklung mit einer Erschließung über die Straße Am Kiesweg sichergestellt werden. Nachdem die bislang hier gesicherte straßenbegleitende Entwicklung aufgrund fehlender Erschließungsanlagen und fehlender Flächenverfügbarkeit nicht umgesetzt werden kann, soll der Zuschnitt der Wohnbauflächen am nordwestlichen Rand der Ortslage Ried im Flächennutzungsplan auf die nun angestrebte nahezu flächengleiche, kompakte Ausprägung abgestellt werden.

„Allgemein“:

Die aktuelle Umweltprüfung beschränkt sich aus den vorgenannten Gründen ausschließlich auf den Standort im Südosten der Ortslage Freihalden (*„Änderungsbereich Freihalden“*) und auf den Standort im Nordwesten der Ortslage Ried (*„Änderungsbereich Ried“*). Alternativen hierzu wurden nicht untersucht.

5.2.14.2 Planvarianten

Die Konkretisierung der geplanten Entwicklung der neuen Wohngebiete im Ortsteil Freihalden und im Ortsteil Ried und deren endgültige Ausformung, Erschließung, Gestaltung, Eingrünung etc. erfolgt im Rahmen der für diese Bereiche jeweils nachfolgenden verbindlichen Bebauungspläne „Oberfeld II“

(*„Änderungsbereich Freihalden“*) und „Südlich Am Kiesweg“ (*„Änderungsbereich Ried“*).

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklungen in Freihalden und in Ried wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung, überschwemmungsgefährdete Bereiche und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgt in den nachfolgenden verbindlichen Bebauungsplanverfahren nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie sonstige umweltrelevante Informationen vor, die bei der Fortschreibung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt wurden.

<u>Schutzgut Mensch / Bevölkerung:</u>

- *Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten Krumbach (Schwaben)*; Schreiben vom 10.12.2024 mit Anmerkungen und Hinweisen zu den in südlicher Nachbarschaft zum Änderungsbereich Freihalden liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und deren Betriebsstrukturen und Emissionspotenzial sowie zu den land- und fortwirtschaftlich zu nutzenden Wegestrukturen.
- *Landratsamt Günzburg, Bauleitplanung*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zu möglichen Immissionsschutzfachlichen Auswirkungen der in südlicher Nachbarschaft zum Änderungsbereich Freihalden liegenden landwirtschaftlichen Hofstellen sowie deren potenzielle Erweiterungsbestrebungen.

<u>Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt:</u>

- *Landratsamt Günzburg, Naturschutz und Landschaftspflege*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zur aktuellen Bewirtschaftung der überplanten Flächen in Freihalden, zum Erfordernis einer Ortsrandeingrünung, zur naturschutzrechtlichen Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sowie zum Erfordernis einer artenschutzrechtlichen Untersuchung.

<u>Schutzgut Fläche:</u>

- *Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde*; Schreiben vom 10.01.2025 mit Anmerkungen und Hinweisen zum Bedarf, zu vorhandenen Flächenpotenzialen, zum Vorrang der Innenentwicklung sowie zu flächensparenden Siedlungs- und Erschließungsformen.

Schutzgut Boden / Wasser:

- *Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Geotechnischer Bericht* vom 10.04.2025 zum „Änderungsbereich Ried“ mit Ausführungen und Angaben zur geologischen Zusammensetzung des Untergrundes, zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie zu verschiedenen Empfehlungen für die Baumaßnahme (Gründung, Baugruben, Wasserhaltung, Versickerung etc.).
- *Geotechnik Augsburg Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Geotechnischer Bericht* vom 17.04.2025 zum „Änderungsbereich Freihalden“ mit Ausführungen und Angaben zur geologischen Zusammensetzung des Untergrundes, zu den hydrogeologischen Verhältnissen sowie zu verschiedenen Empfehlungen für die Baumaßnahme (Gründung, Baugruben, Wasserhaltung, Versickerung etc.).
- *Landratsamt Günzburg, Bodenschutz*; Schreiben vom 16.01.2025 mit Anmerkungen zu fehlenden Erkenntnissen im Hinblick auf Altablagerungen und Altstandorte im „Änderungsbereich Freihalden“.
- *Wasserwirtschaftsamt Donauwörth*, Schreiben vom 09.01.2025 zum „Änderungsbereich Freihalden“ mit Ausführungen und Hinweisen zur Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zu Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen, zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Erfordernis eines Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes und eines Bodengutachtens.

Schutzgut Klima:

- *Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Günzburg*; Schreiben vom 04.12.2025 mit einer Empfehlung zur zwingenden Nutzung von solarer Energiegewinnung (elektrisch und/oder thermisch).

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Änderung des Flächennutzungsplanes als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

5.3.4 Änderungsbereich Freihalden

Das etwa 1,4 ha umfassende Änderungsgebiet im Südosten der Ortslage Freihalden wurde bislang als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Zur Deckung des sehr dringenden Bedarfs an neuen Wohnbauflächen hat der Markt Jettingen - Scheppach beschlossen diese Flächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen, zumal diese hierfür auch tatsächlich verfügbar sind. Demzufolge wird der Änderungsbereich in Freihalden im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ mit randlicher „Ortsrandeingrünung“ planungsrechtlich gesichert. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen

bei Umsetzung der Änderungsplanung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass u. a. aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen im Änderungsgebiet bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung mit Umsetzung der Änderungsplanung (Wohngebäude, Erschließungsstraßen etc.) grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität mit nachhaltigeren Auswirkungen auf einige Schutzgüter innerhalb des Änderungsgebietes verbunden ist. Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplan „Oberfeld II“ (wasserdurchlässige Beläge, Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt teilweise minimiert werden. Für unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Bebauungsplan „Oberfeld II“ im weiteren Verfahren noch zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert bzw. Ökokontopunkte verbindlich zugeordnet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht grundsätzlich entgegen.

5.3.5 Änderungsbereich Ried

Das etwa 0,5 ha umfassende Änderungsgebiet im Nordwesten der Ortslage Ried wurde bislang ebenfalls als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerfläche) bewirtschaftet. Diese Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Jettingen-Scheppach bereits teilweise als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Nachdem der Umgriff der aktuell geplanten wohnbaulichen Entwicklung jedoch von den bisherigen Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan abweicht, muss der Flächennutzungsplan auch für diesen Bereich geändert werden. Der Änderungsbereich in Ried wird im Flächennutzungsplan vorwiegend als „Wohnbaufläche“ mit randlicher „Ortsrandeingrünung“ planungsrechtlich gesichert. Lediglich der südliche Teil des Änderungsgebietes wird als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen bei Umsetzung der Änderungsplanung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiv landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass u. a. aufgrund der Zunahme der Versiegelung der Flächen im Änderungsgebiet bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) teilweise nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung mit Umsetzung der Änderungsplanung (Wohngebäude, Erschließungsstraße etc.) grundsätzlich eine höhere Nutzungsintensität mit nachhaltigeren Auswirkungen auf einige Schutzgüter innerhalb des Änderungsgebietes verbunden ist. Durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen im nachfolgenden Be-

bauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ (wasserdurchlässige Beläge, Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der Änderungsplanung auf die Umwelt teilweise minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden im nachfolgenden Bebauungsplan „Südlich Am Kiesweg“ im weiteren Verfahren noch zusätzliche naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen planungsrechtlich gesichert bzw. Ökokontopunkte verbindlich zugeordnet. Artenschutzrechtliche Belange stehen der Änderungsplanung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen, zumal im Ortsteil Ried nach den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplanes bereits jetzt in ähnlichem Ausmaß nur in etwas anderer Ausformung eine wohnbauliche Entwicklung im Nordwesten der Ortslage möglich wäre.

Aufgestellt:
Kissing, 22.09.2025

Arnold Consult AG