

**Gemeinde Bonstetten**  
**Landkreis Augsburg**



---

**5. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**- VORENTWURF -**

# **BEGRÜNDUNG**

**mit vorläufigem Umweltbericht**

**vom 17.05.2021**

---

**Arnold Consult AG,  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Beschreibung und Lage der Änderungsbereiche .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass und Ziele der Änderung.....</b>	<b>12</b>
2.1	Bevölkerungsentwicklung .....	13
2.2	Bedarf an Wohnbauflächen .....	14
2.3	Deckung des Wohnraumbedarfs .....	17
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>20</b>
4.1	Landesplanung, Raumordnung .....	20
4.2	Grünordnung .....	21
4.3	Erschließung.....	21
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>21</b>
5.1	Einleitung.....	22
5.1.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) .....	22
5.1.2	Umweltziele für die Änderungsgebiete und deren Berücksichtigung .....	24
5.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .....	24
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	24
5.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung .....	24
5.2.3	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhaben .....	31
5.2.4	Kumulative Auswirkungen und Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind .....	32
5.2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	33
5.2.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich .....	33
5.2.7	Planungsalternativen .....	35
5.2.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	35
5.2.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .....	36
5.2.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	36
<b>6.</b>	<b>Wirksamkeit .....</b>	<b>37</b>

# 1. Beschreibung und Lage der Änderungsbereiche

Im folgenden Kapitel werden die Änderungsbereiche 1-5 hinsichtlich Lage im Gemeindegebiet, Größe, tatsächliche Nutzung, umliegende Strukturen und Nutzungen, Topographie, Vegetation, Hydrogeologie, Denkmalschutz, etc. beschrieben. Anhand von Luftbildern aus dem Bayernatlas sollen die Beschreibungen verdeutlicht bzw. die Verortung der Bereiche vereinfacht werden.

## Änderungsbereich 1:

Das ca. 3,14 ha große Änderungsgebiet (Teilbereich 1) liegt am südwestlichen Ortsrand von Bonstetten. Es umfasst die bislang weitestgehend intensiv landwirtschaftlich und teilweise bereits baulich genutzten (Stadelgebäude) Grundstücke Flur Nr. 493, 493/1 und 494, jeweils Gemarkung Bonstetten.



Übersichtslageplan (Teilbereich 1)

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Im Süden des Änderungsgebiets grenzt das bestehende Wohngebiet „Steinhalde“ an, auf das wiederum südlich Bahnhofstraße sowie landwirtschaftlich und zu Wohnzwecken genutzte Flächen folgen. Nördlich und

westlich des Änderungsareals 1 schließen teilweise durch Gehölzstrukturen begleitete Feldwege (Biotop Nr. 7530-0078-001 „Hohlwege bei Bonstetten“, Hauptbiototyp „Hecken, naturnah“) und darüber hinaus landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen an. Östlich des Änderungsbereiches grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie darüber hinaus ein bewaldetes Areal an.

Der Änderungsbereich 1 wird zu großen Teilen von dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ tangiert. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind daher besondere Anforderungen an die bauliche Nutzung des Areals abzuhandeln.

Das überplante Areal liegt auf einem bewegten Gelände. Es steigt von Südosten nach Nordwesten hin an. Zwischen der südöstlichen (ca. 500 m ü. NN) und der nordwestlichen Grenze (ca. 525 m ü. NN) des Änderungsgebietes 1 beträgt der Höhenunterschied dabei ca. 25 m.

Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang weitestgehend nicht entwickelt.

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist ungegliedert und besteht aus Fein- bis Mittel-, selten Grobsand sowie Glimmer.

Als Bodentyp ist im Änderungsgebiet 1 fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) verbreitet.

Das Grundwasser wurde im Rahmen der Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht der Geotechnik Augsburg vom 09.02.2017) des südlich angrenzenden Wohnbaugebietes „Steinhalde“ in den durchgeführten Kleinbohrungen bis zu den jeweiligen Endtiefen zwischen ca. 488,0 bis 503,1 m ü. NN nicht angetroffen.

Für den Änderungsbereich 1 liegen keine langfristigen Grundwasserbeobachtungen mit Angaben von Höchstständen vor. Nach dem GeoFachdatenAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist in dem Untersuchungsgebiet mit einem durchgehenden Grundwasserhorizont (mittlerer Grundwasserstand) in einer Tiefe von ca. < 470 m ü. NN, entsprechend > 30 m unter Geländeoberkante zu rechnen. Verglichen mit den ermittelten Geländehöhen im Änderungsgebiet 1 (zwischen 500 m und 525 m ü. NN)

ist somit nicht mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen. Das Grundwasser spielt somit für Baumaßnahmen eine untergeordnete Rolle.

Im Änderungsgebiet 1 ist infolge der Hanglage sowie der Wechsellagerungen von sehr gering durchlässigen Böden und besser durchlässigen Boden mit dem Auftreten von Schichtwasser zu rechnen.

Die Sande der Älteren bis Mittleren Oberen Süßwassermolasse stellen Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten dar. Als GW-Leiter dient der Sand mit Schluff- und Toneinschaltungen der Vorlandmolasse.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 1 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Ca. 300 m südlich des Änderungsgebietes befindet sich mit einer Siedlung der römischen Kaiserzeit (Inv. Nr. D-7-7530-0038) in der Umgebung ein bekanntes Bodendenkmal. Im weiteren Umfeld liegen noch folgende weiteren bekannten Bodendenkmäler:

- D-7-7530-0034: Erdwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-7-7530-0035: Wall mittelalterlicher Zeitstellung.
- D-7-7530-0036: Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Stephan.

Die verkehrliche Haupteinschließung des überplanten Areals wird über den Anschluss bzw. Weiterführung der Straße „Steinhalde“ sichergestellt.

#### Änderungsbereich 2:

Der ca. 0,14 ha große Änderungsbereich 2 liegt am südlichen Rand der Ortslage von Bonstetten. Es umfasst eine brach liegende Teilfläche des im Norden bereits gewerblich genutzten Grundstücks Flur Nr. 563, Gemarkung Bonstetten.

Im Norden des Änderungsgebiets 2 grenzen die gemischt genutzten Flächen des Altortes Bonstetten an. Südlich und westlich des Änderungsareals 2 schließen landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Grünflächen an. Östlich des Änderungsbereiches grenzen der Kindergarten sowie die Wohn- und gemischt genutzte Bebauung entlang der „Hasenbergstraße“ an.

Ca. 150 m südlich des Änderungsgebietes 2 erstrecken sich Teile des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg-Westliche Wälder“, das jedoch von der Planung nicht tangiert wird.



Übersichtslageplan (Teilbereich 2)

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Das überplante Areal liegt auf einem bewegten Gelände. Es steigt von Norden nach Süden hin an. Zwischen der nördlichen (ca. 485 m ü. NN) und der südlichen Grenze (ca. 487 m ü. NN) des Änderungsgebietes 2 beträgt der Höhenunterschied bei einer Distanz von knapp 100 m ca. 2 m.

Im südlichen Teil des Änderungsareals 2 haben sich einige Bäume unterschiedlichen Alters entlang der Grundstücksgrenze entwickelt. Die unmittelbar südlich an das Änderungsgebiet 2 angrenzende, im Ökoflächenkataster gemeldete Ökofläche wird von der Änderungsplanung nicht tangiert.

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist ungliedert und besteht aus Fein- bis Mittel-, selten Grobsand, Glimmer führend und ist lokal kalkig verfestigt („Zapfensand“).

Als Bodentyp ist im Änderungsgebiet 2 in erster Linie Pseudogley-Braunerde und verbreitet pseudovergleyte Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) verbreitet.

Für das Änderungsgebiet 2 liegen keine genauen Angaben zu den Grundwasserverhältnissen vor. Die Sande der Älteren bis Mittleren Obe-

ren Süßwassermolasse stellen Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten dar. Als GW-Leiter dient der Sand mit Schluff- und Toneinschaltungen der Vorlandmolasse.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 2 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Südwestlich sowie nordwestlich des Änderungsgebietes befinden sich mit einem Wall mittelalterlicher Zeitstellung (Inv. Nr. D-7-7530-0035) und mit mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden im Bereich der kath. Pfarrkirche St. Stefan (Inv. Nr. D-7-7530-0036) zwei bekannte Bodendenkmäler in der Umgebung.

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Areals ist über die bereits anliegenden Straßen (Haupt- und Hasenbergstraße) sichergestellt.

### Änderungsbereich 3:

Das ca. 2,28 große Änderungsgebiet 3 liegt östlich der „Hohen Straße“ im Osten der Ortslage Bonstetten. Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 730 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 721, jeweils Gemarkung Bonstetten.

Im Norden und Westen grenzt die bestehende Wohnbebauung entlang der „Hohen Straße“ an. Im Süden und Osten schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das überplante Areal liegt am Südhang des Staufersbergs und weist ein Gefälle in südlicher Richtung auf. Der Höhenunterschied zwischen höchstem Punkt (ca. 540 m ü. NN an der nördlichen Grenze) und niedrigstem Punkt (ca. 525 m ü. NN an der südlichen Grenze) im Änderungsgebiet 3 beträgt ca. 15 m.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der bisher ackerbaulich genutzten Flächen haben sich auf dem gesamten überplanten Areal bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Entlang der „Hohen Straße“ befinden sich straßenbegleitende Gehölzstrukturen, die von der Planung jedoch nicht tangiert werden.

Das Änderungsareal 3 liegt wie das gesamte Gemeindegebiet im Naturpark Augsburg - Westliche Wälder, jedoch außerhalb des gleichnamigen Landschaftsschutzgebietes, das sich ca. ab 120 m nördlich des Änderungsareals erstreckt.



Übersichtslageplan (Teilbereich 3)

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist ungegliedert und besteht aus Fein- bis Mittel-, selten Grobsand und ist Glimmer führend.

Als Bodentyp ist im nördlichen Bereich des Änderungsgebietes 3 fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) verbreitet. Im südlichen Teil des Änderungsgebietes 3 sind fast ausschließlich Braunerden aus (kiesführendem) Lehmsand (Molasse) anzutreffen.

Im Änderungsbereich 3 selbst existieren keine aktuellen Grundwassermessungen. Im gesamten Änderungsgebiet 3 ist aufgrund der topographischen Verhältnisse mit Grund- und Schichtenwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Das Wasserschutzgebiet „Bonstetten, Staufersberg“ wird von der Planung nicht berührt.

#### Änderungsbereich 4:

Das ca. 1,54 ha große Änderungsgebiet (Teilbereich 4) liegt am nördlichen Ortsrand von Bonstetten. Es umfasst die bislang teilweise intensiv

landwirtschaftlich und teilweise mit kompaktem Gehölzaufwuchs bestehenden Grundstücke Flur Nr. 239/1, 246 und 246/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 245 und 246/1, jeweils Gemarkung Bonstetten.



Übersichtslageplan (Teilbereich 4)

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Im Süden des Änderungsgebiets grenzt bestehende Wohnbebauung entlang der „Kapellenstraße“ an. Nördlich und östlich des Änderungsareals 4 schließen Waldflächen an. Westlich des Änderungsbereiches grenzen brach liegende Flächen und darüber hinaus die zu Wohnzwecken genutzte Bebauung entlang der Straße „Lohberg“.

Der Änderungsbereich 4 wird im Norden von dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ tangiert. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind daher besondere Anforderungen an die bauliche Nutzung des Areals abzuhandeln.

Die überplanten Grundstücke liegen auf bewegtem Relief. Die Geländehöhen variieren von ca. 524 m ü. NN im Südwesten bis ca. 544 m ü. NN im Nordosten des Änderungsgebietes 4.

Mit Ausnahme der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen haben sich innerhalb des überplanten Areals teilweise kompakte Gehölzstrukturen im Übergang zu den nördlich angrenzenden Waldflächen entwickelt.

Die überplanten Flächen sind Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der Untergrund (Obere Süßwassermolasse) ist ungegliedert und besteht aus Fein- bis Mittel-, selten Grobsand sowie Glimmer.

Als Bodentyp ist im Änderungsgebiet 4 fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) verbreitet.

Im Änderungsbereich 4 selbst existieren keine aktuellen Grundwassermessungen. Im gesamten Änderungsgebiet 4 ist aufgrund der topographischen Verhältnisse mit Grund- und Schichtenwasser sowie wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen zu rechnen. Das Wasserschutzgebiet „Bonstetten, Staufersberg“ wird von der Planung nicht berührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 4 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Hapterschließung des überplanten Areals wird über eine Anbindung an die „Kapellenstraße“ sichergestellt.

#### Änderungsbereich 5:

Das ca. 0,32 ha große Änderungsgebiet (Teilbereich 5) liegt nördlich der Ortslage Bonstetten auf dem Staufersberg. Es umfasst das bereits durch den Schützenverein (Holzwinkelschützen Bonstetten e.V.) genutzte Grundstück Flur Nr. 900/1, Gemarkung Bonstetten.

Das Änderungsgebiet 5 ist in allen Himmelsrichtungen von Wandflächen umgeben. Unmittelbar südlich des Areals befindet sich die kleine Kapelle „Herrgottsruh“ sowie ein gemeindliches Technikgebäude.

Der Änderungsbereich 5 liegt vollumfänglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg-Westliche Wälder“. Im Rahmen nachfolgender Planungsschritte gilt es die Vorschriften der zugehörigen Schutzgebietsverordnung entsprechend zu beachten.

Das überplanten Areal liegt auf einem Höhengniveau von ca. 574 m ü. NN und ist mit Ausnahme der Randbereiche weitestgehend eben.

Insbesondere entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches 5 sind innerhalb des überplanten Areals kompakte Gehölzstrukturen im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen anzutreffen.



Übersichtslageplan (Teilbereich 5)

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021

Die überplante Fläche ist Bestandteil der geologischen bzw. naturräumlichen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der Untergrund (Flussschotter, biberzeitlich) besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z.T. schwach schluffig („Hochschotter“).

Als Bodentyp ist im Änderungsgebiet 5 fast ausschließlich Braunerde aus Kiessand bis -lehm bis Lehm Kies (Deckenschotter), gering verbreitet mit Deckschicht (Lösslehm oder Flugsand), verbreitet.

Im Änderungsbereich 5 selbst existieren keine aktuellen Grundwassermessungen. Das unmittelbar östlich angrenzende Wasserschutzgebiet „Bonstetten, Staufersberg“ wird von der Planung nicht berührt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 5 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Areal wird über eine bestehende Zufahrt im Südosten des Änderungsbereiches 5 sichergestellt.

## 2. Anlass und Ziele der Änderung

Mit der 5. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sollen folgende planungsrechtliche Änderungen bzw. Anpassungen vorgenommen werden:

- Teilbereich 1: Ausweisung von „Wohnbauflächen“ (W) nördlich des bestehenden Wohnbaugebietes „Steinhalde“,
- Teilbereich 2: Erweiterung von „Gemischten Bauflächen“ (M) südlich der Hauptstraße,
- Teilbereich 3: Abrundung von „Wohnbauflächen“ (W) östlich der bestehenden Wohnbaugebiete „Ost“ und „Heuberg“,
- Teilbereich 4: Abrundung von „Wohnbauflächen“ (W) nordwestlich der Kapellenstraße,
- Teilbereich 5: Planungsrechtliche Sicherung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sportlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Bereich des bestehenden Schützenheimes nördlich der Ortslage Bonstetten.

In den folgenden Kapiteln ist der Bedarf zur Bereitstellung von neuem Wohnraum sowie die Strategie der Gemeinde zur Deckung dieses Bedarfs dargelegt. Aus diesen Gründen sollen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung die Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes durch die Ausweisung von „Wohnbauflächen (W)“ (Teilbereiche 1, 3 und 4) entsprechend geändert werden.

Nachdem für die bereits vorhandenen baulichen Strukturen südlich der Hauptstraße und westlich des Kindergartens Flächen zur Weiterentwicklung zur Verfügung gestellt werden sollen, erfolgt mit der 5. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bonstetten eine Fortführung der im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits durchgeführten Darstellung als „Gemischte Bauflächen“ (Teilbereich 2).

Mit der Ausweisung von „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sportlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ im Bereich des Areals für den Schützenverein (Teilbereich 5) sollen die am Standort bereits vorhandenen Strukturen (Gebäudebestand, Vereinsheim, Zufahrts- und Stellplatzbereich, Schießanlage, etc.) aufgegriffen und diesen auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

## 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (Prognose bis zum Jahr 2034: Zunahme um 2,5 bis 7,5 %) im Landkreis Augsburg und auch im Gemeindegebiet Bonstetten sowie der Auflockerungsbestrebungen der einheimischen Bevölkerung besteht eine konstant hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland.

Jahr	Einwohnerzahl (Stand 31.12.)
2020	1.487
2019	1.427
2018	1.401
2017	1.385
2016	1.351
2015	1.330
2014	1.289
2013	1.265
2012	1.243
2011	1.222
2010	1.228
2009	1.194
2008	1.201
2007	1.208

**Quelle: Einwohnermeldeamt / Bevölkerungsprognose und Sozialraumanalyse des Landkreises Augsburg**

Mit der einer Bevölkerungsprognose und Sozialraumanalyse hat der Landkreis Augsburg seinen Kommunen ein Werkzeug für künftige Entscheidungen für die Entwicklung der Gemeinde zur Verfügung gestellt. In dieser Bevölkerungsprognose und Sozialraumanalyse wurde für die Gemeinde Bonstetten für das Jahr 2020 eine Bevölkerungszahl von 1.487 Einwohnern ermittelt. Nach Prognosen sollen in Bonstetten bis zum Jahr 2028 1.562 Einwohner leben. Allein von 2019 bis 2020 stieg die Einwohnerzahl um 60 Menschen. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf die steigende Geburtenrate, die mit dem Zuzug jüngerer Familien einhergeht, und sinkende Sterberate.

Wie in der Tabelle ersichtlich ist die Anzahl der gemeldeten Einwohner in Bonstetten zwischen den Jahren 2007 und 2020 um mehr als 20 % ange-

stiegen. Nach einer Bevölkerungsabnahme bis zum Jahr 2009 ist seitdem – das Jahr 2011 ausgenommen - eine kontinuierliche Bevölkerungszunahme zu beobachten. Werden die Zahlen der letzten 5-6 Jahre für eine Betrachtung herangezogen, ist nach leichtem Anstieg bis 2014 in den Jahren zwischen 2015 und 2020 ein Anstieg der Einwohnerzahl im Gemeindegebiet Bonstetten um knapp 12 % zu verzeichnen. Die derzeitigen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken zugrunde gelegt ist in Verbindung mit der Bevölkerungsentwicklung insbesondere in den letzten vier Jahren mit einer stetig steigenden Einwohnerzahl in Bonstetten zu rechnen.

## 2.2 Bedarf an Wohnbauflächen

Anhand der vorliegenden Einwohnerzahlen wurde eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten für das Gemeindegebiet Bonstetten durchgeführt. Hierzu wurde eine überdurchschnittliche Anzahl von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit zugrunde gelegt (Durchschnitt in Bayern ca. 2,0 Ew./Wohneinheit), da Bonstetten aufgrund der vorwiegend charakteristischen Bebauung mit Einzelhäusern in relativ lockerer Bauweise für Familien mit Kindern einen ländlichen Charakter aufweist. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 3,0 %, was im Hinblick auf die Entwicklung in den letzten Jahren durchaus realistisch erscheint, wird die Bevölkerung in Bonstetten um ca. 40 Einwohner pro Jahr zunehmen. Diese Zunahme entspricht einem Bedarf von ca. 16 Wohneinheiten pro Jahr ( $40 \text{ Ew./Jahr} : 2,5 \text{ Ew./Wohneinheit}$ ). Perspektivisch betrachtet sieht sich die Gemeinde Bonstetten vor die Aufgabe gestellt, für die nächsten 10-15 Jahre der Nachfrage nach ca. 200 neuen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

Die in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet Bonstetten über verschiedene Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen (z.B. Anger, Heuberg I, Ost, Süd, Wegfeld, etc.) bzw. innerhalb der Ortslage sind zwischenzeitlich bereits größtenteils baulich genutzt bzw. vorwiegend ohne Bauzwang veräußert. Demzufolge stehen der Gemeinde Bonstetten derzeit faktisch keine Bauflächen mehr zur Verfügung, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können, um somit den vorliegenden Anfragen nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Rechnung tragen zu können. Auch Innerorts stehen derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine zusammenhängenden Flächen im erforderlichen Maße zur Verfügung, die einer entsprechenden Entwicklung zugeführt werden könnten.

Die in jüngerer Vergangenheit planungsrechtlich gesicherten Wohngebiete „Heuberg II“ (Bebauungsplan Nr. 11; Inkrafttreten am 28.09.2012), „Heuberg III“ (Bebauungsplan Nr. 12; Inkrafttreten am 02.04.2015) und „Steinhalde“ (Bebauungsplan Nr. 13; Inkrafttreten am 15.09.2017), sind mit Ausnahme von einzelnen Restparzellen bereits an Bauwerber veräußert und zu einem großen Teil auch bereits realisiert.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellten, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Baugebietes „Heuberg“ (südöstlicher Ortsrand) sowie im südwestlichen Anschluss an das Baugebiet „Anger“ (südwestlicher Ortsrand) befinden sich in Privateigentum, so dass die Gemeinde auf diese Flächen voraussichtlich auch längerfristig keinen Zugriff hat. Diese Flächen können somit derzeit ebenfalls nicht für eine Entwicklung eines Wohngebietes herangezogen werden.

In Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Augsburg beteiligt sich die Gemeinde Bonstetten zusammen mit weiteren Landkreis-Gemeinden an dem Modellprojekt „Kommunales Flächenmanagement im Landkreis Augsburg“. In diesem Zusammenhang werden die Vorteile der Innenentwicklung erkannt, die innerörtlichen Potentiale für eine Nachverdichtung erfasst und mittels schriftlicher Befragung bzw. direkter Anfrage Kontakte mit den jeweiligen Grundstückseigentümern geknüpft.

In der Tabelle in Anlage 1 sind die einzelnen Flächen für eine potentielle Nachverdichtung parzellenscharf dargestellt und nach Baulandtyp (Baulücke klassisch, Wohngebäude leerstehend, Hofstelle leerstehend) charakterisiert. Zudem wird dargestellt, welche Art der baulichen Nutzung für die jeweilige Parzelle im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen ist und welche Art von Baurecht besteht.

Wie in Anlage 1 ersichtlich, ist innerhalb der Ortslage Bonstetten zwar ein hohes Nachverdichtungspotential vorhanden, dieses ist jedoch für die Gemeinde faktisch nicht auszuschöpfen. Die Grundstückseigentümer sind derzeit nicht bzw. nur sehr vereinzelt bereit, die für eine Wohnnutzung geeigneten Grundstücke zur Verfügung zu stellen, da diese perspektivisch für Nachkommen zurückgehalten werden.

Die in den Neubaugebieten derzeit noch bestehenden Baulücken (insb. Heuberg II und III sowie Steinhalde) werden mittelfristig baulich genutzt sein. Diese sind jedoch ohnehin ebenfalls nicht verfügbar, da diese sich bereits in Privateigentum befinden.

Die leerstehenden Gebäude könnten nur mit relativ hohem, finanziellem Aufwand evtl. im Rahmen einer Dorferneuerung für eine Nachverdichtung herangezogen werden. Zudem hat die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls keinen Zugriff auf diese leerstehenden Gebäude. Die leerstehenden Gebäude befinden sich vorwiegend auf Grundstücken, deren Zuschnitte nicht mehr zeitgemäß sind und sich somit auch nur äußerst schleppend verkaufen lassen. Oft liegen diese Gebäude auch innerhalb von Gemengelagen im Altort (angrenzende Hofstelle oder Gewerbeeinheiten) und sind deshalb für Bauwerber unattraktiv.

Demzufolge sieht sich die Gemeinde Bonstetten vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können.

Die überplanten Flächen in Bonstetten (Änderungsbereiche 1, 3 und 4) weisen die grundsätzliche Eignung für eine Entwicklung bzw. Erweiterung von Wohnbauflächen auf. Demzufolge soll die weitere Entwicklung von Wohnbebauung in diesen Bereichen der Ortslage Bonstetten vorgenommen werden.

Es wurde überschlägig ermittelt, welche Anzahl an Wohneinheiten mit der Planung in den Änderungsbereichen 1, 3 und 4 perspektivisch zur Verfügung gestellt werden kann. Die Flächengröße der im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als „Wohnbauflächen“ mit Randeingrünung ausgewiesenen Änderungsbereiche 1, 3 und 4 beträgt insgesamt knapp 7 ha. In allgemeinen oder reinen Wohngebieten (vorgesehene Art der baulichen Nutzung auch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung) werden durchschnittlich ca. 60 % der Gesamtfläche tatsächlich für private Wohnbaugrundstücke herangezogen, da ca. 40 % für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zur Verfügung gestellt werden. Im vorliegenden Fall entspricht dies einer Flächengröße von ca. 4,87 ha. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 500-600 m<sup>2</sup>, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) von der Gemeinde angestrebt wird, und unter der Annahme, dass vorwiegend Häuser für Familien entstehen werden (1 Wohneinheit pro Baugrundstück), können mit der vorliegenden Planung ca. 89 Wohnbaugrundstücke bzw. Wohneinheiten in den Änderungsbereichen 1, 3 und 4 zur Verfügung gestellt werden. Demzufolge wird mit der Änderungsplanung Wohnbauland für ca. 223 Einwohner neu geschaffen (89 Wohnungen x 2,5 Ew./Wohneinheit).

Unabhängig davon ist die Gemeinde stets bestrebt auch Baulücken und leerstehende Gebäude im Innerort einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen. Insofern wird auch den Belangen des Flächensparens Rechnung getragen.

## **2.3 Deckung des Wohnraumbedarfs**

Im Rahmen ihrer kommunalen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Bonstetten grundsätzlich auch die Veränderungen infolge des demographischen Wandels in ihre Entscheidungen einfließen lassen. Andererseits liegen zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen für insbesondere Einzelhausbebauung vor, denen nicht mehr innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete Rechnung getragen werden kann.

Um trotzdem eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre gewährleisten zu können, sollen Flächen für eine Wohnbebauung herangezogen werden, die bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Hier soll insbesondere den Anforderungen nach neuen familiengerechten Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden können. Andererseits können auch Flächen für Gebäude mit mehreren Wohnungen bzw. barrierefreier Ausrichtung auf einer Ebene gewährleistet werden, so dass auch in den neuen Wohnquartieren eine möglichst durchmischte Altersstruktur entsteht. Unabhängig davon wird die Gemeinde bei der Entwicklung der Baugebiete darauf achten, möglichst auch verdichtete Bauformen zur Verfügung zu stellen und insofern auch die Erfordernisse der Raumordnung (insbesondere LEP-Grundsätze 3.1) zu berücksichtigen.

Ein ermittelter Bedarf von 16 Wohneinheiten (ca. 40 Einwohner) pro Jahr zugrunde gelegt wird durch die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Änderungsbereichen 1, 3 und 4 dem Bedarf an ca. 89 Wohneinheiten (ca. 223 Einwohner) für die nächsten 15 Jahre zum Teil Rechnung getragen.

Die Erfüllung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Bonstetten aufgrund von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen der heimischen Bevölkerung, die bei der Bedarfsermittlung nicht explizit berücksichtigt wurde, kann zudem durch Nachverdichtung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale erfolgen, da die Baulücken innerhalb der Ortslage fast ausschließlich für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden.

Die angestrebte städtebauliche Einwicklung der Gemeinde Bonstetten ist in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) daher darauf ausgelegt, für die nächsten 10-15 Jahre (Bedarf ca. 200 Wohneinheiten) auf folgenden Flächen Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen:

1. schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen (siehe Anlage 1), entspricht ca. 50 - 60 Wohneinheiten;
2. schrittweise Aktivierung von den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellten, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Baugebietes „Heuberg“ (südöstlicher Ortsrand, ca. 2,1 ha Gesamtfläche → ca. 1,5 ha tatsächliche Wohnbaufläche) sowie im südwestlichen Anschluss an das Baugebiet „Anger“ (südwestlicher Ortsrand, ca. 1,3 ha Gesamtfläche → ca. 0,9 ha tatsächliche Wohnbaufläche); insgesamt 2,4 ha Wohnbaufläche entsprechen bei einer angenommenen Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup> - 600 m<sup>2</sup> ca. 40 - 50 Wohneinheiten;
3. Ausweisung und Abrundung von Wohnbauflächen (5. Änderung FNP), entspricht ca. 80 - 90 Wohneinheiten.

Mit den o.g. Potenzialen (1. Nachverdichtung, 2. Unbebautes Wohnbauland im FNP, 3. Ausweisung durch 5. Änd. FNP) steht grundsätzlich Wohnbauland für insgesamt ca. 180 Wohneinheiten zur Verfügung. Hinsichtlich des Bedarfs von ca. 200 Wohneinheiten für die nächsten 10 – 15 Jahre sieht sich die Gemeinde künftig vor einer strukturierten und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung.

Da die beiden bestehenden Potenziale (1. Nachverdichtung, 2. Unbebautes Wohnbauland im FNP) kurzfristig nicht zur Verfügung stehen, ist es für die Gemeinde Bonstetten erforderlich neues Wohnbauland (3. Ausweisung Wohnbauland durch 5. Änd. FNP) auszuweisen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der grundsätzlichen Eignung der Änderungsbereiche 1, 3 und 4 soll daher eine Erweiterung der Wohnbebauung an diesen Standorten der Ortslage Bonstetten erfolgen.

Auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die Bedürfnisse der aufgrund des demographischen Wandels künftig entstehenden Bevölkerungsstruktur zum konkreten Zeitpunkt der Entwicklung eines Wohnbaugebietes nochmals geprüft und entsprechend berücksichtigt (u.a. Grundstücksgrößen, Anzahl und Fläche der Wohneinheiten, barrierefreies Bauen, etc.).

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Änderungsbereiche sind in dem seit 09.08.2002 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bonstetten bislang folgendermaßen dargestellt:

#### Änderungsbereich 1:

Darstellung von Flächen für die „Förderung von Grünland (keine Aufforstung)“, punktuell mit „Einzelbäumen“, im westlichen Teil zudem als „Flächen mit besonderer Bedeutung für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild, keine Aufforstung“. Das Areal wird teilweise von der Darstellung des „Landschaftsschutzgebietes“ überlagert. Im Nordwesten „Steilhänge, Hangkanten, Leiten“

#### Änderungsbereich 2:

Darstellung einer „Grünfläche als Trennzone zwischen Baugebieten und zur Verbindung von Siedlung und Landschaft, Ortsrandeingrünung (Wiese, Streuobstbestände)“ (aus der seit 08.02.2019 rechtswirksamen 4. Änderung des Flächennutzungsplanes).

#### Änderungsbereich 3:

Darstellung vorwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“, punktuell mit „Einzelbäumen“, im Norden entlang der Hohen Straße teilweise als „Grünfläche als Trennzone zwischen Baugebieten und zur Verbindung von Siedlung und Landschaft, Ortsrandeingrünung (Wiese, Streuobstbestände“ mit einer „Geschlossenen Baum- und Strauchgruppe“. Der überplante Teilabschnitt des bestehenden Feldweges ist als „Sonstige Erschließungsstraße“ dargestellt.

#### Änderungsbereich 4:

Darstellung vorwiegend als „Grünfläche als Trennzone zwischen Baugebieten und zur Verbindung von Siedlung und Landschaft, Ortsrandeingrünung (Wiese, Streuobstbestände)“, teilweise als „Waldfläche“, punktuell mit „Einzelbäumen“, im Norden mit „Entwicklung von breiten, reichstrukturierten Säumen an südexponierten Waldrändern zur Vernetzung von Trockenstandorten“. Im Westen „Steilhänge, Hangkanten, Leiten“. Das Areal wird teilweise von der Darstellung des „Landschaftsschutzgebietes“ überlagert.

### Änderungsbereich 5:

Vollumfängliche Darstellung als „Waldfläche“ innerhalb des „Landschaftsschutzgebietes“.

Sämtliche Änderungsbereiche sind derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan oder eine sonstige städtebauliche Satzung besteht für die überplanten Änderungsbereiche bislang nicht.

## **4. Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Landesplanung, Raumordnung**

Nach dem Regionalplan der Region Augsburg kommt einer nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen [RP A I Nr. 1 (G)].

Bonstetten befindet sich gemäß der am 20.11.2007 in Kraft getretenen Gesamtfortschreibung des Regionalplanes der Region Augsburg in der äußeren Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Gemäß den Erfordernissen des Regionalplanes Augsburg ist es anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln [RP B V 1.1 (G)].

Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden [RP B V 2.2 (Z)].

Nach der nicht amtlichen Lesefassung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) Stand 2020 ist bei allen raumbedeutsamen Planungen der Demographische Wandel zu beachten [LEP 1.2.1 (Z)]. Zudem ist die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen zu erhalten [LEP 1.2.6 (G)]. Darüber hinaus sind die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszurichten [LEP 3.1 Abs. 1 (G)] und vorhan-

dene Potenziale der Innentwicklung vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [LEP 3.2 (Z)]. Auch die Entwicklung des ländlichen Raumes in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum [LEP 2.2.5 (G)] gilt als wichtiger landesplanerischer Grundsatz. Die vorgenannten landes- und regionalplanerischen Belange stehen den geplanten Vorhaben auch aufgrund der unter Ziffer 2 „Anlass und Ziele der Änderung“ genannten Gründe nicht grundsätzlich entgegen.

## **4.2 Grünordnung**

Die Ein- und Durchgrünung der Änderungsbereiche wird im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitpläne insbesondere in den Randbereichen der jeweils überplanten Areale durch konkrete Pflanzgebote erfolgen. Eine Konkretisierung hierzu wird in Abstimmung mit den Fachbehörden auf Ebene der nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigungsverfahren, etc.) durchgeführt.

## **4.3 Erschließung**

Auf die verkehrliche Erschließung der jeweiligen Änderungsbereiche wird bereits in der Beschreibung der Änderungsbereiche unter Pkt. 1 eingegangen. Die Planung interner Erschließungsachsen wird im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitpläne entsprechend konkretisiert.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung, die Stromversorgung, die Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung, die Versorgung mit Fernmeldeanlagen sowie die Abfallbeseitigung der bzw. in den jeweiligen Änderungsbereichen wird ebenfalls im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitpläne bzw. Erschließungsplanungen konkretisiert.

# **5. Umweltbericht**

Bei der Aufstellung 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 zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen 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 insbesondere bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der artenschutzrechtlichen Beurteilung Gebrauch gemacht.

## **5.1 Einleitung**

### **5.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)**

Nachstehend werden die vorgesehenen Änderungsbereiche kurz nach Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden beschrieben. Zur detaillierteren Beschreibung der Änderungsbereiche 1-5 (Fläche, Topographie, Vegetation, Hydrogeologie, etc.) wird auf Ziffer 1 der Begründung verwiesen.

#### Änderungsbereich 1:

##### *STANDORT*

Der Änderungsbereich 1 liegt am südwestlichen Ortsrand von Bonstetten. Im Süden schließt Wohnbebauung an. Der gesamte Änderungsbereich 1 ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

##### *ART UND UMFANG*

Der Änderungsbereich 1 umfasst insgesamt ca. 3,14 ha.

Er gliedert sich in

- Wohnbauflächen (WA) und
- randliche Grünflächen.

### Änderungsbereich 2:

#### STANDORT

Der Änderungsbereich 2 liegt am südlichen Rand der Ortslage von Bonstetten. Im Norden und Osten schließt gemischt genutzte Bebauung an. Auch der Änderungsbereich 2 ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

#### ART UND UMFANG

Der Änderungsbereich 2 umfasst insgesamt ca. 0,14 ha.

- Gemischte Bauflächen (M).

### Änderungsbereich 3:

#### STANDORT

Der Änderungsbereich 3 liegt östlich der „Hohen Straße“ im Osten der Ortslage Bonstetten. Im Norden und Westen grenzt die bestehende Wohnbebauung entlang der „Hohen Straße“ an. Der Änderungsbereich 3 ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

#### ART UND UMFANG

Der Änderungsbereich 3 umfasst insgesamt ca. 2,28 ha.

Er gliedert sich in

- Wohnbauflächen (WA) und
- randliche Grünflächen.

### Änderungsbereich 4:

#### STANDORT

Der Änderungsbereich 4 liegt am nördlichen Ortsrand von Bonstetten. Im Süden des Änderungsgebiets grenzt bestehende Wohnbebauung entlang der „Kapellenstraße“ an. Der gesamte Änderungsbereich 4 derzeit ebenfalls als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten.

#### ART UND UMFANG

Der Änderungsbereich 4 umfasst insgesamt ca. 1,54 ha.

Er gliedert sich in

- Wohnbauflächen (WA) und
- randliche Grünflächen.

### Änderungsbereich 5:

#### STANDORT

Der Änderungsbereich 5 liegt nördlich der Ortslage Bonstetten auf dem Staufersberg. Der Änderungsbereich 5 ist derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu betrachten.

#### *ART UND UMFANG*

Der Änderungsbereich 5 umfasst insgesamt ca. 0,32 ha.

- „Flächen für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „sportlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“.

### **5.1.2 Umweltziele für die Änderungsgebiete und deren Berücksichtigung**

Einige Änderungsbereiche werden von dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg-Westliche Wälder“ tangiert. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind daher besondere Anforderungen an die bauliche Nutzung des Areals abzuhandeln.

Ansonsten sind nach derzeitigem Kenntnisstand abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Denkmalschutzgesetz, Wassergesetze etc.) für die Änderungsbereiche selbst im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

## **5.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen**

### **5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes**

Siehe hierzu Pkt. 1 „Beschreibung der Änderungsbereiche“.

### **5.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung**

Außer einer Entwicklung der Änderungsareale 1, 3 und 4 für die geplante Wohnnutzung wäre für die Änderungsbereiche auch ein Fortbestand der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. Grünlandnutzung möglich. Innerhalb des Änderungsbereiches 4 wäre der Erhalt des Gehölzbestandes möglich. Auf der Fläche des Änderungsbereiches 2 wäre weiterhin die Nutzung als extensives Grünland mit Gehölzbestand möglich. Innerhalb des Änderungsbereiches 5 würde weiterhin die Nutzung des Areals durch den Schützenverein zu erwarten, jedoch ohne planungsrechtliche Sicherung hierzu.

Nachfolgend werden ausschließlich mögliche Umweltauswirkungen auf die Änderungsbereiche 1-4 im Vergleich zu einer Beibehaltung der in diesen Bereichen extensiven (Grünfläche, Gehölze) bzw. intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Grünland, Ackerbau) auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Eine Betrachtung der möglichen Umweltauswirkungen innerhalb des Änderungsbereiches 5 ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht erforderlich, da in diesem Bereich lediglich eine planungsrechtliche Sicherung des Status Quo erfolgt.

### **Schutzgut Mensch / Bevölkerung**

#### **Änderungsbereiche 1 und 3:**

Bei den Änderungsbereichen werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, die künftig für eine Wohnnutzung herangezogen werden sollen. Für das Schutzgut Mensch bestehen in den Änderungsbereichen 1 und 3 neben den Emissionen, die durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung hervorgerufen werden, keine weiteren Vorbelastungen. Eine Eignung der Änderungsbereiche für eine Wohnnutzung liegt vor, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft der Änderungsbereiche bereits Nutzungen mit vergleichbarem Schutzanspruch existieren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Bedarf geeignete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen getroffen. Für die Änderungsbereiche sind demzufolge für das Wohnen im ländlichen Raum übliche Maß verträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

#### **Änderungsbereiche 2 und 4:**

Auch bei den Änderungsbereichen 2 und 4 werden bisher teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und teilweise Grünflächen mit Gehölzbestand überplant, die mittelfristig dem Wohnungsbau bzw. einer gemischten Bebauung zugeführt werden sollen. Für das Schutzgut Mensch bestehen auch hier keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß (landwirtschaftliche Nutzung) hinausgehen. Die verkehrlichen Emissionen der unmittelbar an die Änderungsbereiche angrenzenden Straßen sind als verträglich einzustufen. Eine Eignung der Änderungsbereiche für eine Wohn- bzw. gemischte Nutzung liegt vor, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft der Änderungsbereiche bereits Nutzungen mit vergleichbarem Schutzanspruch existieren. Für die Änderungsgebiete sind demzufolge gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem im ländlichen Raum üblichen Maß gewährleistet.

Allgemein:

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen kann unter anderem das Angebot an potentiellen Wohnstätten im Gemeindegebiet erhöht werden. Nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

**Ergebnis:**

Für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

**Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotsbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen bzw. Grünflächen und Gehölzbestände in sämtlichen Änderungsbereichen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Im Umfeld der Änderungsbereiche liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf besondere Lebensräume (z.B. Wiesenbrüteregebiete) vor, für die durch die geplante Wohnnutzung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Änderungsbereiche bzw. die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Wohn- und gemischt genutzte Bebauung bereits nachhaltig gestört. Zudem liegen die Änderungsbereiche jeweils in direktem Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche. In unmittelbarer Nachbarschaft der Änderungsbereiche liegen somit bereits gewisse bauliche Vorprägungen vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Pflanzbestände durch die Planung betroffen. Die aus

der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren auch keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Es sind innerhalb der Änderungsbereiche auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume vorzufinden.

Mit den geplanten Ausweisungen von Bauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von Flächen, die grundsätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch zu konkretisierende Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden. Im Zuge der Planungen werden teilweise großzügige Privatgärten mit einer vielgestaltigen und artenreichen Durchmischung und extensiv genutzte Grünflächen insbesondere in den Randbereichen entstehen, die einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund mit den umliegenden Landschaftsräumen leisten.

### ***Ergebnis:***

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich in der Gesamtheit betrachtet Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

### **Schutzgut Fläche**

Bei den betrachteten Änderungsarealen handelt es sich vorwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen mit Gehölzbeständen mit einer Gesamtflächengröße von ca. 7,10 ha (ohne Änderungsbereich 5). Die jeweilige Flächengröße der einzelnen Änderungsbereiche ist dem Kapitel 1 „Beschreibung und Lage der Änderungsgebiete“ zu entnehmen.

Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen vorhanden. Eine Umsetzung einer Bebauung in den Änderungsgebieten bedingt prinzipiell jedoch einen quantitativen Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen oder Grünflächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen. Im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahre ausgelegt ist, kann von einer für die Gemeinde Bonstetten angemessenen Flächeninanspruchnahme ausgegangen werden.

Im Rahmen nachfolgender verbindlicher Planungen wird darauf geachtet, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Böden, Tiere und Pflanzen, etc.).

***Ergebnis:***

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die relativ hohe Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. Grünflächen mit Gehölzbestand in der Gesamtheit betrachtet Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

**Schutzgut Boden**

Die geologischen und hydrologischen Verhältnisse in den Änderungsbereichen sind unter Ziffer 1 dargelegt. Die vorhandenen Böden werden zum Großteil landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb der Änderungsgebiete nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich nachhaltig in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung soll im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

***Ergebnis:***

Für das Schutzgut Boden ergeben sich in der Gesamtheit betrachtet durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

**Schutzgut Wasser**

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen in den Änderungsbereichen sind Ziffer 1 der Begründung zu entnehmen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert.

Durch die innerhalb der Änderungsbereiche geplante bauliche Nutzung erfolgt eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung mit einer

Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren werden Bereiche zum naturnahen Umgang mit dem anfallenden Oberflächen- bzw. Niederschlagswasser planungsrechtlich gesichert.

***Ergebnis:***

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in den Änderungsbereichen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

**Schutzgut Luft / Klima**

Für die Änderungsgebiete wurde in der Vorabbetrachtung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Mit der Überplanung der Areale gehen teilweise offene landwirtschaftliche Nutz- und Grünflächen sowie Flächen mit Gehölzbestand verloren, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen. Durch die Größe und Neigung der einzelnen Änderungsbereiche, umgeben von bereits vorhandener baulicher Nutzung und außerhalb bekannter Frischluftschneisen, ist diese Funktion in den Änderungsbereichen meist nur von geringer Bedeutung.

***Ergebnis:***

Den überplanten Flächen kommt bislang einzeln betrachtet keine besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima zu. Dennoch sind aufgrund der Flächengröße der Änderungsgebiete in der Gesamtheit betrachtet geringfügige nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und die damit einhergehende Reduzierung von Kaltluftentstehungsgebieten zu erwarten.

**Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild der Änderungsbereiche wird zum Großteil durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt. Änderungsbereich 4 mit partiellem Gehölzbestand bildet einen Übergang zu den nördlich angrenzenden Waldflächen.

Die Änderungsbereiche 1 und 4 liegen teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Augsburg-Westliche Wälder“. Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind daher besondere Anforderungen an die bauliche Nutzung des Areals abzuhandeln.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen verändert. Durch die in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die gestalterischen Festsetzungen und die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der Änderungsbereiche in die umliegenden Strukturen sichergestellt werden. Zu starke Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten, zumal die überplanten Flächen bereits stark durch benachbarte Wohn- und gemischt genutzte Bebauung vorgeprägt sind. Die künftige Bebauung wird sich gestalterisch an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren.

***Ergebnis:***

Im Zuge der Planung sind für das Schutzgut Landschaft Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

**Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb der Änderungsbereiche weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Eventuell vorhandene Verkehrswege bleiben auch nach Entwicklung der Wohnbauflächen bestehen.

Im Gemeindegebiet sind jedoch bereits mehrere Bodenfunde bekannt, die eine hohe archäologische Relevanz der überplanten Fläche vermuten lassen. Weitere Fundstellen im Umfeld von derartigen Bodendenkmalfunden sind demzufolge nicht auszuschließen.

Wegen der bevorzugten Siedlungslage mit Bezug zum alten Ortskern mit Kirche und Gräbern des Mittelalters kann auch mit weiteren bisher nicht bekannten archäologischen Befunden gerechnet werden.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

***Ergebnis:***

Durch die Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

**Wechselwirkungen**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeiti-

gem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Planung in den Änderungsbereichen im Vergleich zu einer Beibehaltung der bestehenden, vorwiegenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung bzw. Grünlandnutzung der Änderungsbereiche, insbesondere aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie durch die Flächengröße der Änderungsbereiche, bei mehreren Schutzgütern (Boden, Wasser, etc.) nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

### 5.2.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhaben

#### Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im jeweiligen Änderungsbereich einstellen. Aufgrund der Lage umgeben von landwirtschaftlichen Flächen werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb nur geringfügig nachteilig wahrnehmbar sein (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*).
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können

sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

*Mögliche weitere baubedingte Auswirkungen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.*

#### Betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich bei einem Flächennutzungsplan lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, mit der noch keine konkreten Bauvorhaben einhergehen, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nur schwer abschätzbar. Aufgrund der in den Änderungsbereichen geplanten Art der baulichen Nutzung (Wohn- bzw. gemischte Bauflächen) ist jedoch nicht mit erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

*Mögliche weitere betriebsbedingte Auswirkungen werden bei Bedarf im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **5.2.4 Kumulative Auswirkungen und Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind**

### Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) dargelegt. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien in den Änderungsbereichen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

### Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

In den Änderungsbereichen und deren maßgebenden Umfeldern sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

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

In den Änderungsbereichen gibt es derzeit keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. In der näheren Umgebung der Änderungsbereiche sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

**5.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Änderungsbereiche weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich (Acker- bzw. Grünflächen) genutzt werden. Eine Entwicklung von Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB größtenteils nicht möglich. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen und Grünflächen (Ortsrandeingrünung) wäre nicht zu erwarten.

**5.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der bisherigen Nutzungen (Acker- bzw. Grünflächen) werden mit der Planung im Zuge der in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden Durch- und Eingrünungsmaßnahmen naturnahe Bereiche insbesondere im Randbereich der Änderungsbereiche neu geschaffen, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Die Durch- und Eingrünung und die vorgesehenen Baumpflanzungen stellen eine Verbesserung der biologischen Vielfalt der bisher landwirtschaftlich genutzten Areale dar. Zudem werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanungen Möglichkeiten geprüft, bestehende Gehölzstrukturen zu erhalten und in die die Gestaltung der geplanten Bebauung mit einzubinden.

Schutzgut Boden

Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker- bzw. Grünflächen) werden im Zuge der Planung künftig naturnahe Bereiche in den Änderungsbereichen neu geschaffen, wo zukünftig keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Boden erfolgt.

### Schutzgut Wasser

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge der Bodenversiegelung wird vor allem durch eine ökologische Aufwertung der nicht überbaubaren Flächen sowie durch in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren noch zu konkretisierende Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung kompensiert. Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung innerhalb der Änderungsbereiche selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen in den Änderungsbereichen durch eine im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzte flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den vorgesehenen Einsatz wasserdurchlässiger Beläge minimiert.

### Landschaftsbild

Durch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch zu konkretisierende Eingrünungsmaßnahmen sowie gestalterische Festsetzungen neuer baulicher Anlagen (Höhenentwicklung, Dachform, etc.) kann eine verträgliche Einbindung der baulichen Anlagen in den teilweise bereits vorbelasteten Landschaftsraum sichergestellt werden.

### **Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)**

Mit der Ermöglichung einer künftigen baulichen Nutzung auf den bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzten Arealen in den Randbereichen der Ortslage Bonstetten erfolgt grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Nachdem der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung jedoch nicht auf Vollzug ausgelegt ist und somit auch keine unmittelbaren Bautätigkeiten nach sich zieht, sind mögliche Auswirkungen von künftigen Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft, sowie eine exakte Ermittlung von zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen/-maßnahmen im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan, etc.) oder eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen bzw. der bayerischen Kompensationsverordnung abzuhandeln.

### **Artenschutzrechtliche Beurteilung**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten Erweiterungs- bzw. Umnutzungsbereiche erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren.

### **5.2.7 Planungsalternativen**

In Bonstetten besteht ein zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen. Mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes soll vorrangig diesem Bedarf Rechnung getragen werden. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken sollen bereits bestehende und baulich vorgeprägte Flächen erweitert bzw. umgenutzt werden. Im Gemeindegebiet stehen derzeit keine ähnlich geeigneten Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung, so dass auch bereits bestehende Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden können.

Die überplanten, bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen an den Ortsrändern von Bonstetten weisen diese Voraussetzungen auf und stehen für die Realisierung der geplanten baulichen Nutzung grundsätzlich zur Verfügung. An anderen Standorten kann diesen Anforderungen nicht in gleichem Maße Rechnung getragen werden. Zudem kann mit der Entwicklung der überplanten Flächen eine bauliche Abrundung der dörflichen Strukturen an den Ortsrändern geschaffen werden.

### **5.2.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Als Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden u.a. Erfahrungswerte aus ähnlichen Vorhaben herangezogen. Weiter wurden Online-Angaben des Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung, Angaben aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (inkl. Änderungen hierzu) und Angaben des Landesamts für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern herangezogen.

## **5.2.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Nachdem die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

### **5.2.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die in den untersuchten Änderungsbereichen vorgesehene Abrundung bzw. Erweiterung der Wohn- bzw. gemischt genutzten Bebauung ist auf Flächen geplant, die bislang vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker- bzw. Grünflächen) bzw. Grünland mit Gehölzbeständen geprägt sind. Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft/Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst. Durch die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung ergibt sich insbesondere für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden und Wasser eine Beeinträchtigung. Die potentielle Erhöhung des Angebotes an Wohnraum und Erholungsmöglichkeiten würde sich positiv auf das Schutzgut Mensch/Bevölkerung auswirken.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Planung in der Gesamtbetrachtung Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit, wobei hierbei der Zeitraum zu berücksichtigen ist, auf der die Flächennutzungsplanung in der Regel ausgelegt ist (10 - 15 Jahre).

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Acker- bzw. Grünflächen mit Gehölzbeständen) der betroffenen Änderungsflächen mit der Realisierung der geplanten Bebauung eine höhere Nutzungsintensität der Änderungsbereiche mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch die im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und zusätzlichen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Hö-

henbeschränkung, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt verringert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen umgesetzt, deren Konkretisierung im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

## 6. Wirksamkeit

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bonstetten wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 17.05.2021**



**Arnold Consult AG**

**Anlage 1**

## Anlage 1: Übersicht der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Bonstetten

Strasse	Haus - Nr.	Flurstücksnummer	Größe in m <sup>2</sup>	Baurecht	FNPTyp	Baulandtyp
Am Anger	18a	552/7	663	B-Plan	WA	Baulücke klassisch
Am Anger	18 b	552/8	663	B-Plan	WA	Baulücke klassisch
Am Grund	1	632/6	1023	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Am Grund	23	632/17	703	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Am Grund	24	632/29	913	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Am Grund	26	632/30	801	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Am Grund	4	632/19	820	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Am Grund	7	632/9	683	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Birkenstr.	17	100/24	1205	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Birkenstr.	3	109	770	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Erlenweg	1b	112/6	348	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Erlenweg	7	112/4	743	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Erlenweg	9	107/1	766	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Hasenbergstr.	18	629/2	629	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Hasenbergstr.	20	629/5	579	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Hasenbergstr.	22	629/6	615	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Heuberg	1	686/32	589	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Heuberg	8	686/21	606	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Kapellenstr.	13	242/2	937	Innenbereich	W	Baulücke klassisch
Kapellenstr.	15	242/3	1165	Innenbereich	W	Baulücke klassisch
Kapellenstr.	21	244/3	1333	Innenbereich	W	Baulücke klassisch
Kiefernweg	2	114/9	1285	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Kierfernweg	5	115/5	719	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Kierfernweg	6	115/3	870	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Kornfeld	11	686/54	651	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Kornfeld	3	686/47	501	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Kornfeld	5	686/49	503	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Kornfeld	9	686/52	601	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Lohberg	2	238/3	598	Innenbereich	W	Baulücke klassisch
Lohberg	27	232	1220	Innenbereich	MI	Baulücke klassisch
Pf.-Dössinger-Weg	4	125/23	864	Innenbereich	W	Baulücke klassisch
Pf.-Vöst-Weg	4	125/15	1299	Innenbereich	W	Baulücke klassisch
Raiffeisenstr.	25	224/9	689	Innenbereich	MI	Baulücke klassisch
Roggenweg	2	686/20	601	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Roggenweg	5	686/14	583	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Rosenstr.	12	89/1	730	B-Plan	WA	Baulücke klassisch
Wiegenberg	5	40/2	628	B-Plan	WA	Baulücke klassisch
Wiesengrund	19	642/2	669	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Wiesengrund	3	642/5	537	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Wiesengrund	4	643/3	569	B-Plan	W	Baulücke klassisch
Hauptstr.	18	6	1442	Innenbereich	MI	Hofstelle leerstehend
Buchenweg	1	898/8	1501	B-Plan	WA	Wohngebäude leerstehend
Hauptstr.	27	682/3	230	Innenbereich	MI	Wohngebäude leerstehend
Raiffeisenstr.	11	75	1201	Innenbereich	MI	Wohngebäude leerstehend
Raiffeisenstr.	23	224/6	794	Innenbereich	MI	Wohngebäude leerstehend
Tulpenweg	6	87/12	361	Innenbereich	W	Wohngebäude leerstehend
Hauptstr.	22	3	144	Innenbereich	MI	Wohngebäude leerstehend