

## E) Umweltbericht

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.  
Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

|   |   |
|---|---|
| <b>Art des Gebietes</b><br>(Inhalt, Art und Umfang) | Mit dem Plangebiet soll das im Flächennutzungsplan bereits dargestellte Gewerbegebiet aufgrund des vorliegenden Bedarfs realisiert werden. Es besteht ein dringender Bedarf nach Gewerbegrundstücken, um ortsansässigen Betrieben eine betriebliche Weiterentwicklung zu sichern. Dies dient auch der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Schwabsoien. |
| Art der Bebauung<br>(Ziele, Nutzungen)              | Die zulässige Nutzung liegt innerhalb der gewerblichen Baufläche bei einer Grundflächenzahl von 0,6.  |
| Flächenbedarf                                       | Der Geltungsbereich liegt bei ca. 3,2 ha.   |

### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

|  |   |
|--|---|
| <b>Bodenschutz</b>                       | Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden;<br>Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen:                             |
| <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i> | <i>In den Randbereichen werden Eingrünungsmaßnahmen ergriffen, bei denen die Bodenverhältnisse nicht verschlechtert werden.</i>   |
| <b>Immissionsschutz</b>                  | Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)   |
| <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i> | <i>Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht geplant. Es wird in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde die Lärmentwicklung begrenzt.</i>   |
| <b>Wasserschutz</b>                      | Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.   |
| <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i> | <i>In der Satzung wird geregelt, dass das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung gebracht werden soll. Auf die Genehmigungspflicht abwasserintensiver Betriebe bzw. von Betrieben mit gefährlichen Stoffen gem. § 58 WHG wird in der Begründung hingewiesen.</i> |
| <b>Natur- und Landschaftsschutz</b>      | Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.  |
| <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i> | <i>Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Es werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der Eingriff wird nach den Regeln des Bayerischen Leitfadens ausgeglichen.</i>   |

### 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

#### Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)

| <b>Schutzgut</b>                    | <b>Kurze Beschreibung</b>   | <b>Kurze Bewertung</b>   |
|-------------------------------------|---|--|
| <b>Boden</b>                        | <i>Unversiegelte Fläche; es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Böden weisen vor allem im Oberboden eine anthropogene Überprägung auf. Lehmig-kiesige Böden mit regional geringer Bedeutung.</i>  | <i>Wasserhaushalt und Trophiezustand dieser Böden können als mittel bewertet werden; insgesamt mittlere Bedeutung für den Bodenschutz.</i> |
| <b>Wasser</b>                       | <i>Kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen.</i>  | <i>Geringe bis mittlere Bedeutung.</i>   |
| <b>Luft und Lokalklima</b>          | <i>Filterwirkung und Beitrag der landwirtschaftlichen Grünlandbestände zur Frischluftneubildung in lokal begrenztem Umfang, Fließrichtung der Frischluft jedoch reliefbedingt weg von der Ortslage; keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion</i>   | <i>Geringe bis mäßige Bedeutung für das Lokalklima, mittlere Bedeutung für die Luftreinhaltung</i>   |
| <b>Landschaftsbild und Erholung</b> | <i>Geringe Bedeutung für die Erholung wegen der Vorbelastung durch die Staatsstraße und die südwestlich bestehenden Betriebe. Durch die differenzierte Höhenentwicklung der geplanten baulichen Nutzung mit guter Eingrünung und den reliefbedingt eingeschränkten landschaftsästhetischen Wirkraum erfährt das Landschaftsbild keine erheblich negative Veränderung.</i> | <i>Geringe bis mäßige Bedeutung</i>  |

|   |  |                        |
|---|--|------------------------|
| <b>Mensch, Kultur- und Sachgüter</b>    | <i>Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Zum Lärmschutz wird auf das beigefügte Gutachten durch die Firma Tecum verwiesen – wird nachgeliefert.</i> | <i>Keine Bedeutung</i> |
| <b>Wechselwirkungen der Schutzgüter</b> | <i>Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind in keinem nennenswerten Umfang vorhanden.</i>   | <i>Keine Bedeutung</i> |

#### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Abschätzung der voraussichtlichen Einflüsse; sie dient als Basis für die planerische Bearbeitung des Gesamtkonzeptes.

| Schutzgut  | Erheblich | nicht erheblich/<br>gering | Bemerkung   |
|--|-----------|----------------------------|---|
| <b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>                          |           | X                          | <i>Durch die Bebauung geht Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Dieser Verlust kann jedoch als gering eingeschätzt werden und wird durch entsprechende Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.</i> |
| <b>Boden</b>   |           | X                          | <i>Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.</i>   |
| <b>Wasser</b>  |           | X                          | <i>Es ist genügend großer Flurabstand vorhanden.</i>  |
| <b>Luft/ Klima</b>   |           | X                          | <i>Keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion.</i>   |
| <b>Landschaftsbild und Erholung</b>                                  |           | X                          | <i>Lage im Anschluss an eine Bebauung begrenzter landschaftsästhetischer Wirkraum.</i>  |
| <b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b> |           | X                          | <i>Aufgrund der Lage nur geringe Bedeutung zur Erholung / zum Schutz des Menschen.</i>  |
| <b>Kultur- und Sachgüter</b>   |           | X                          | <i>keine Vorhanden.</i>   |
| <b>Natürliche Ressourcen</b>   | X         |                            | <i>Es wird intensiv genutzte Grünlandfläche in Anspruch genommen.</i>   |

#### 5. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Gemeinde Schwabsoien wendet die Eingriffsregelung an. Als Grundlage dafür dient der Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung vom Januar 2003.

Im Rahmen der Grünordnungs- und Bebauungsplanung werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt. Im Einzelnen sind dies folgende Maßnahmen:

#### **Schutzgut Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume**

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotop. Zur Durch- und Eingrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Baugebietes sind detaillierte grünordnerische Maßnahmen vorgesehen (Satzung § 7), unter Verwendung standortgerechter Gehölze.

#### **Schutzgut Boden**

Veränderungen der Geländeoberfläche werden in der Satzung unter § 9.2 auf das unvermeidbare Maß beschränkt, ein fachgerechtes Oberbodenmanagement ist unter § 12.3 in die Satzung aufgenommen, weitere Bodenschutzmaßnahmen legt § 12.3 der Satzung fest.

#### **Schutzgut Wasser**

§ 7.10 und 9.3 schreibt die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück vor. In § 7.10 werden zusätzlich versickerungsfähige Beläge für Wege und Zufahrten empfohlen.

#### **Schutzgut Luft und Lokalklima**

Die Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes (Satzung § 7.1 bis 9) fördern die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Gebiet.

#### **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung**

Die vorgesehene Eingrünung nach Westen, Norden und Osten und die differenzierte Höhenentwicklung der geplanten baulichen Nutzung tragen zur landschaftlichen Einbindung und Aufwertung bei. Zusammen mit der vorgesehenen Durchgrünung des Areals und der Grünfläche im Osten und Südosten sowie wie entlang der südlichen Grenze des Plangebietes wird die Erholungseignung des Gebietes verbessert (Satzung § 7).

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

Hinsichtlich des Lärmschutzes wurde eine Begutachtung durch das Büro Tecum, Kempten, vorgenommen. So werden z. B. zur Verkehrslärmproblematik einzelne Festsetzungen getroffen, wonach besondere Ausrichtungen der Ruheräume vorzunehmen sind, wobei dies unter dem besonderen Aspekt der nur ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung innerhalb des Gewerbegebietes möglich ist, siehe auch § 11 Ziffer 2 der Satzung.

Die möglicherweise von den Sportanlagen südlich der Schongauer Straße werden im Rahmen des Lärmgutachtens aufgenommen und beschrieben. Aufgrund der vorherrschenden Frequentierung des Sportplatzes durch den Sportverein Schwabsoien dürften hier keine größeren Probleme auftauchen. Dies gilt auch für die möglichen Lichtimmissionen des Rasenspielfeldes.

Das Ergebnis wird in die Planung eingestellt.

Durch die einzelnen Festsetzungen von gewerbegebietstypischen Emissionskontingenten werden die Geräusche künftiger gewerblicher Nutzungen beschränkt, so dass im Bereich der schutzbedürftigen Nutzungen westlich und später nordwestlich des Plangebiets unzulässige Geräuscheinwirkungen verhindert werden.

Falls im Zuge der Baumaßnahmen denkmalpflegerisch relevante Funde auftreten, regelt § 12.2 der Satzung den pfleglichen Umgang mit ihnen.

#### **Zum Natur und Landschaftsschutz – Ausgleichsmaßnahmen:**

Aufgrund der ermittelten Wertkategorie I „geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ sowie der Eingriffsschwere Typ A „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ und der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wurde gemäß der Matrix im Bayerischen Leitfaden ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt.

Die ermittelte Eingriffsfläche liegt bei 2,88 ha. Dies ergibt bei dem zuvor gewählten Faktor von 0,5 ein Ausgleichsflächenbedarf von 1,44 ha.

Aus der Flächenbilanz ergibt sich entlang der Ost- und Südostseite des Plangebietes eine Fläche für Minimierungsmaßnahmen von 2.732 m<sup>2</sup>. Zusätzlich müssen auf einer externen Fläche noch 1,44 ha ausgeglichen werden. Dies wird außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 1241 sichergestellt. Die Gemeinde kann über die Fläche verfügen. Hier stehen für die Ausgleichsmaßnahmen Grünlandflächen von 1,906 ha zur Verfügung. Das für die Ausgleichsfläche vorgesehene Gelände von 1,44 ha wird bislang noch als intensives Grünland genutzt. Die Maßnahme ist in Anlage 1 zum Bebauungsplan in Karte und Text dargestellt.

## **6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung und Null-Variante und deren Bewertung**

### 6.1 Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird das Wirtschaftsgrünland wie bisher genutzt.

### 6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

Die Umsetzung der Planung trägt im Wesentlichen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinde Schwabsoien bei. Durch diesen gut erschlossenen Standort kann die Gemeinde im ländlichen Raum zur Schaffung neuer Arbeitsplätze vor Ort einen guten Beitrag leisten. Die wirtschaftsnahe Infrastruktur wird weiter verbessert, aber auch bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser genutzt.

## **7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Für die dringende Erweiterung der Gewerbefläche steht nur die plangegenständliche Fläche zur Verfügung. Für einen späteren Bedarf kann das Gewerbegebiet nach Norden und Nordosten erweitert werden. Sonstige alternative Planungen für einen solchen gewerblichen Siedlungsansatz haben sich aufgrund der im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan untersuchten Flächen nicht angeboten.

## **8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung**

Es liegen folgende Daten vor:

|  |   |
|--|---|
| <b>Allgemeine Datengrundlagen</b>                | <ul style="list-style-type: none"><li>– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2012</li><li>– Regionalplan Allgäu (16)</li><li>– Flächennutzungsplanentwurf der Gemeinde Schwabsoien</li><li>– Altlastenverdachtskataster des Landkreises Weilheim-Schongau</li><li>– Biotopkartierung</li><li>– Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003</li></ul>   |
| <b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>                | Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung  |
| <b>Verwendete Verfahren</b>                      | Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden....)<br>Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ   |
| <b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b> | Die Stellungnahmen zum Scopingverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB werden in den Bebauungsplan nach abwägender Betrachtung im Gemeinderat Schwabsoien, eingearbeitet.<br>Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die <u>wichtigsten</u> und <u>bedeutendsten</u> Wechselwirkungen aufgezeigt werden. |

## 9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind von der Maßnahme zurzeit nicht zu erwarten. Die Gemeinde wird nach 5 Jahren eine Überprüfung vornehmen.

## 10. Zusammenfassung

Die vorgesehene Planung sieht die Erstellung eines Gewerbegebietes in der Größe von 3,2 ha vor, wobei die Eingriffsfläche nur ca. 2,88 ha ausmacht. Der Geltungsbereich der externen Ausgleichsfläche ist ca. 1,44 ha groß.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Das Verfahren wurde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 30.04.2014 bis zum 30.05.2014. Die zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Schwabsoien am 23.06.2014 zur Kenntnis genommen und abgewogen. Die redaktionellen Hinweise wurden in die Satzung, Planzeichnung und in die Begründung übernommen. In der gleichen Sitzung wurde auch der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB gefasst.

Gemeinde Schwabsoien, - 9. JULI 2014

Neumann, erster Bürgermeister

