

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 geschah im Rahmen des vorangegangenen Bebauungsplanverfahrens. Der bestehende Umweltbericht wurde für die 1. Änderung angepasst.

1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Mit dem Plangebiet soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche aufgrund des vorliegenden Bedarfs mit konkreten Vorhaben realisiert werden. Es besteht ein dringender Bedarf nach Gewerbegrundstücken, um den ortsansässigen Betrieben eine betriebliche Weiterentwicklung zu sichern. Dies dient auch der Sicherung von Arbeitsplätzen in der Gemeinde Schwabsoien.
Art der Bebauung (Ziele, Nutzungen)	Die zulässige Nutzung liegt innerhalb des Gewerbegebietes bei einer Grundflächenzahl von 0,8.
Flächenbedarf	Der Geltungsbereich liegt bei ca. 2,48 ha.

2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Bodenschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzen: <i>Die Bodenversiegelung ist innerhalb einer bestehenden Gewerbefläche. Eine Neuausweisung wird durch die gegenständliche Planung vermieden.</i>
Immissionsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) <i>Ein Schallschutzgutachten ist Bestandteil der Planunterlagen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nutzungen wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen.</i>
Wasserschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge. <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>
Natur- und Landschaftsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen. <i>Die Ausweisung des Gewerbegebietes erfolgt aufgrund der Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Es werden Eingrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der Eingriff wurde bereits nach den Regeln des Bayer. Leitfadens ausgeglichen. Durch die Planänderung gemäß §13a BauGB entstehen keine weiteren Eingriffe.</i>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

Gebietscharakterisierung (derzeitiger Umweltzustand)	<i>Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche</i>	
Schutzgut	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
Boden	<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>

Wasser	<i>Kein Trinkwasserschutzgebiet betroffen.</i>	<i>Geringe bis mittlere Bedeutung.</i>
Luft und Lokalklima	<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>
Landschaftsbild und Erholung	<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 dem reliefbedingt eingeschränkten landschaftsästhetischen Wirkraum erfährt das Landschaftsbild keine erheblich negative Veränderung.</i>	<i>Geringe bis mäßige Bedeutung</i>
Mensch, Kultur- und Sachgüter	<i>Kultur- und Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen.</i>	<i>Keine Bedeutung</i>
Wechselwirkungen der Schutzgüter	<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	Erhebl.	nicht erhebl./ gering	Bemerkung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume		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>
Boden		X	<i>Es liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.</i>
Wasser		X	<i>Es ist genügend großer Flurabstand vorhanden.</i>
Luft/ Klima		X	<i>Keine überörtliche Wirkung oder klimatische Austauschfunktion.</i>
Landschaftsbild und Erholung		X	<i>Lage im Anschluss an eine Bebauung begrenzter landschaftsästhetischer Wirkraum.</i>
Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit		X	<i>Aufgrund der Lage nur geringe Bedeutung zur Erholung / zum Schutz des Menschen.</i>
Kultur- und Sachgüter		X	<i>keine vorhanden</i>
Natürliche Ressourcen	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 Leitfadens „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 „Gewerbegebiet südlich der Schongauerstraße III“ wurden 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, unter Verwendung standortgerechter Gehölze.

Schutzgut Boden

Veränderungen der Geländeoberfläche werden in der Satzung auf das unvermeidbare Maß beschränkt.

Schutzgut Wasser

Die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück erfolgen.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes fördern die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Gebiet.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch eine abgestufte Wandhöhe in Verbindung mit einer Reduktion im südlichen Bereich im GE-1 und einer geringfügigen Erhöhung der Wandhöhe im GE-2 sind keine weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Außerdem wurde eine Ortsrandeingrünung festgelegt.

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind Festsetzungen getroffen worden. Ein Gutachten der Firma hcon ist Bestandteil der Planung. Festsetzungen zur Vermeidung von Schallkonflikten sind Bestandteil der Satzung.

Zum Natur- und Landschaftsschutz – Ausgleichsmaßnahmen:

Bei der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ wurde der Eingriff bereits ausgeglichen. Im Gegenständlichen Änderungsverfahren gemäß §13a BauGB fällt kein weiterer Eingriff an. Die damalige Ausgleichsermittlung wird aufrecht erhalten.

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 Leitfadens ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt.

Die ermittelte Eingriffsfläche liegt bei 0,8386 ha. Dies ergibt bei dem zuvor gewählten Faktor von 0,3 einen Ausgleichsflächenbedarf von 0,252 ha.

Aus der Flächenbilanz ergibt sich entlang der Ost- und Südostseite des Plangebietes eine Fläche für Minimierungsmaßnahmen von 1.624 m². Die errechnete Ausgleichsfläche von 0,252 ha wird mit 0,252 ha auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1241 sichergestellt. Dieses Grundstück gehört der Gemeinde Schwabsoien. Es ist 1,906 ha groß und ist in das Ökokonto eingestellt. Auf dieser Fläche wurde bereits eine Teilfläche für einen weiteren Bebauungsplan sichergestellt. Die Gemeinde kann über die Fläche verfügen. Das für die Ausgleichsfläche des gegenständlichen Plangebietes vorgesehene Gelände von 0,252 ha wird bislang noch als intensives Grünland genutzt.

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 plangegegenständliche Fläche zur Verfügung. Für einen späteren Bedarf kann das Gewerbegebiet nach Süden erweitert werden. Sonstige alternative Planungen für einen gewerblichen Siedlungsansatz haben sich aufgrund der Erweiterungsabsichten der bestehenden Betriebe nicht angeboten.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Es liegen folgende Daten vor:

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 Regionalplan der Region Oberland (17) Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwabsoien Altlastenverdachtskataster des Landkreises Weilheim-Schongau Biotopkartierung Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003
Gebietsbezogene Grundlagen	Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
Verwendete Verfahren	Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...) Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ
Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse	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 eine Optimierung eines bestehenden Gewerbegebietes auf Grundlage von konkreten Erweiterungsabsichten bestehender Betriebe vor. Es wurde das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung angewandt (§ 13a BauGB). Der zugrundeliegende Umweltbericht wurde angepasst.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten.

Ersatzbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 in der Zeit vom 14.03.2018 bis zum 28.03.2018.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat am 17.04.2018 begonnen und endete am 17.05.2018. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2018 beteiligt und um Abgabe der Stellungnahme bis einschließlich 29.05.2018 gebeten. Die zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schwabsoien am 02.07.2018 zur Kenntnis genommen, abgewogen und den Satzungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren, den

Thomas Haag, Stadtplaner



Gemeinde Schwabsoien, den -2. JULI 2018



Neumann, Erster Bürgermeister

