

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

Art des Gebietes (Inhalt, Art und Umfang)	Mit dem Plangebiet soll die im Flächennutzungsplan bereits dargestellte und die im Parallelverfahren erweiterte Gewerbefläche aufgrund des vorliegenden Bedarfs 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 der gewerblichen Baufläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 bzw. 0,8.
Flächenbedarf	Der Geltungsbereich liegt bei ca. 2,46 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>In den Randbereichen werden Eingrünungsmaßnahmen ergriffen, bei denen die Bodenverhältnisse nicht verschlechtert werden.</i>
Immissionsschutz <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe) <i>Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht geplant. Es wird in Abstimmung mit der Immissionsschutzbehörde die Lärmentwicklung begrenzt.</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 wird nach den Regeln des bayer. Leitfadens ausgeglichen.</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.	n. 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 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 Biotope. 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 § 12.4 auf das unvermeidbare Maß beschränkt, ein fachgerechtes Oberbodenmanagement ist unter § 12.3 in die Satzung aufgenommen, weitere Bodenschutzmaßnahmen legt § 12.4 der Satzung fest.

Schutzgut Wasser

§ 7.9 und 9.3 schreibt die Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser auf dem Grundstück vor. In § 7.9 werden zusätzlich versickerungsfähige Beläge für Wege und Zufahrten empfohlen.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes (Satzung § 7.1 bis 7.10) fördern die Frischluftentstehung und ein ausgeglichenes Kleinklima im Gebiet.

Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die geringe Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes nach Süden und Westen um nicht mehr als 0,8386 ha ist keine starke Veränderung des Landschaftsbildes gegenüber des jetzigen Gewerbegebietes zu erwarten.

Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter

Hinsichtlich des Lärmschutzes besteht keine Veranlassung. In § 11 der Satzung wurden entsprechende Regelungen aufgenommen, wonach im Bebauungsplanbereich nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig sind, deren Geräuschemissionen (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 : 2006-12 von tags (6:00 bis 22:00 Uhr) 60 dB und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) 45 dB nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006-12, Abschnitt 5. Kultur- und Sachgüter sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen.

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 0,3 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 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:

<p>Allgemeine Datengrundlagen</p>	<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
<p>Gebietsbezogene Grundlagen</p>	<p>Grünordnungsplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</p>
<p>Verwendete Verfahren</p>	<p>Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...)</p> <p>Die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ.</p>
<p>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</p>	<p>Die Stellungnahmen zum frühzeitigen Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB werden in den Bebauungsplan nach abwägender Betrachtung im Gemeinderat Schwabsoien eingearbeitet.</p> <p>Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern - aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft -</p>

	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

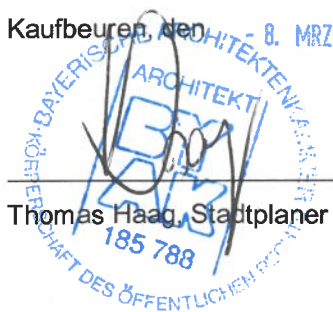
Die vorgesehene Planung sieht die Erstellung eines Gewerbegebietes in der Größe von 2,46 ha vor, wobei sich die Fläche aus einem Anteil an Bestandsfläche = 1,62 ha und einer Erweiterungsfläche von 0,8386 ha zusammensetzt. Diese Fläche stellt gleichzeitig auch die Eingriffsfläche dar. Bei dem gewählten Faktor von 0,3 ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 0,252 ha. Dieser wird auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1241 auf einer Teilfläche (Restfläche) von 0,252 ha sichergestellt. Diese soll in das Ökokonto eingestellt werden.

Im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ geändert. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes bezieht sich auf eine Teilfläche des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ mit einer Fläche von 0,28 ha.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben zur Umweltprüfung sind nicht aufgetreten. Das Verfahren wurde nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchgeführt. Die öffentliche Auslegung zum frühzeitigen Verfahren erfolgte in der Zeit vom 10.08.2015 bis zum 11.09.2015. Die zum frühzeitigen Verfahren vorgetragenen Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat der Gemeinde Schwabsoien am 05.10.2015 zur Kenntnis genommen und abgewogen. Die redaktionellen Hinweise wurden in die Begründung übernommen. In der gleichen Sitzung wurde auch der Billigungsbeschluss für die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des gegenständlichen Bebauungsplanes und für den vorgenannten Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB hat am 30.11.2015 begonnen und endete am 30.12.2015. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.11.2015 beteiligt und um Abgabe der Stellungnahme bis einschließlich 08.01.2016 gebeten. Die zur öffentlichen Auslegung vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen wurden in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Schwabsoien am 07.03.2016 zur Kenntnis genommen, abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren, den 8. MRZ. 2016

Thomas Haag, Stadtplaner



Gemeinde Schwabsoien, den 8. MRZ. 2016

Neumann, erster Bürgermeister

