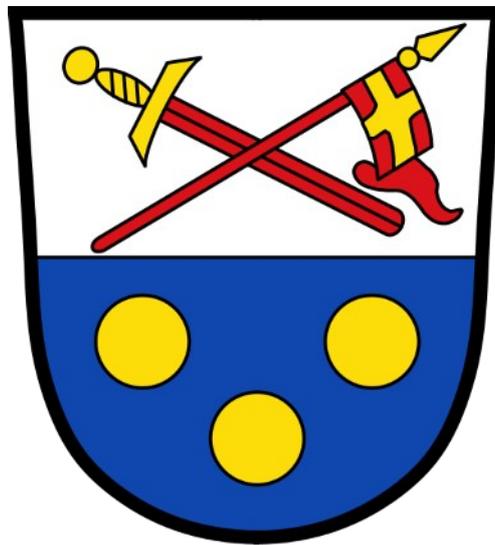


Gemeinde Eisenberg
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht

zur Änderung des Flächennutzungsplans und
Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5

„Gewerbegebiet Osterreuten – West“, 4. Änderung

Fassung vom 27.11.2018

(nachrichtlich)

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet Osterreuten – West“ wird auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt. Es handelt sich um eine Erweiterung des einzigen bestehenden Gewerbegebiets der Gemeinde in der Größenordnung von knapp drei Hektar Fläche. Nordwestlich des Schönen Baches werden zwischen der St 2008 und der Bahnstrecke, nach Norden durch öffentliche Grünflächen eingegrünt, insgesamt ca. 2,2 ha an Bauflächen für Gewerbe ausgewiesen. Diese werden durch eine mit Wendeschleife versehene Planstraße über das vorhandene Gewerbegebiet erschlossen. Es wird ein Ausgleich von ca. 1,03 ha erforderlich. Die nicht innerhalb des Plangebiets aufzubringenden Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto der Gemeinde auf der Fl. Nr. 166 der Gemarkung Eisenberg erbracht.

Nachrichtlicher Hinweis: Die Aufstellung der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. Der Umweltbericht wurde für beide Verfahren gemeinsam erstellt. Auf Grund größeren Umfangs und Detaillierungsgrades des Bebauungsplans sind die Aussagen für den Bebauungsplan formuliert. Die Aussagen treffen ebenso auf die Änderung des Flächennutzungsplans zu.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

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 (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen mit Ausnahme von Bodendenkmälern betroffen. Die im Flächennutzungsplan von 2006 vorbereitete Gewerbeentwicklungsfläche ist inzwischen für den örtlichen Bedarf nicht mehr ausreichend. Daher werden an der gegebenen Stelle die vorbereiteten ca. 1,3 ha zusätzlich erweitert.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund weist vorwiegend Gleye auf, die oft auch grundwasserbeeinflusst sind. Tiefer stehen Jungmoränen mit carbonatischer Prägung der Würmzeit an. Diese bilden Schluffkiese bis Lehmkiese. Talsedimente (am Schönen Bach) können auch Skelettfunde aufweisen. Insgesamt werden die Böden als lehmige Böden mittlerer Zustandstufe mit guten Wasserverhältnissen beschrieben. Die bisherige Nutzung besteht in landwirtschaftlichem Grünland und einem natürlichem Bachufer.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung können die Beeinträchtigungen längerfristiger oder auch verstärkt werden. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Im Plangebiet liegt der Schöne Bach. Auf Grund der Topografie ist mit Hangwasser zu rechnen. Die Hochwassergefährdung entlang des Baches wurde geprüft.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird für die Gebäude nicht nötig sein. Die Eignung des Bodens für Versickerung wird als schlecht erwartet. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt können Gefährdungen des Grundwassers nur durch bestimmte Betriebsarten und / oder unsachgemäße Handhabung entstehen, die jedoch mit steigender Versiegelung zu geringen Auswirkungen führen wird. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasser-

neubildung reduzieren. Die Gülle-Düngung im Bereich entfällt. Die Entwicklung des Schönen Baches mit einem naturnahem Saum aus Ufergehölzen schützt das Gewässer und stärkt die Selbstreinigungskraft. Gegen Hangwasser wird nördlich umfassend ein Damm eingerichtet, der anfallende Oberflächenwasser in den Schönen Bach ableiten soll. Am Hangfuß wird ein Auffangbecken eingerichtet, dass bei Starkregenereignissen eine Retentionsfunktion übernehmen kann und als Teil eines Biotops dient.

Ergebnis: Es sind bedingt durch den Erdwall und die Eingriffe beim Schönen Bach mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt. Es besteht Vorbelastung durch die Abgase an der Staatsstraße und Lärm und Erschütterungen am Bahnleis.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Betriebs- und Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung der Betriebe werden die Emissionen verstärkt. Der Ziel- und Quellverkehr ersetzt die regelmäßige Düngung im Bezug auf die Nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität. Abhängig von den angesiedelten Gewerbebetrieben können die weiteren Auswirkungen stärker ausfallen oder ausbleiben.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren und Gewerbeemissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Nur entlang des Schönen Baches sind vereinzelt Gehölzstrukturen geblieben.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entlang des Baches und an den Verkehrswege sowie den neu angelegten Ortsrand wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Der Uferbereich wird gesichert und naturschutzfachlich aufgewertet. Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die St 2008 und die Bahnstrecke vorbelastet.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Nutzung intensiviert und Teilflächen eingezäunt und somit nicht mehr frei zugänglich. Zum Schutz betriebsbezogener Wohnnutzung sind Festsetzungen getroffen. An- und Abfahrtsverkehr führen zu einer Zusatzbelastung im Gebiet. Die Umgebung besteht aus Gewerbeflächen, freier Flur und der Bahnstrecke: die direkten Auswirkungen werden daher nur abgeschwächt auf den Menschen wirken. Durch architektonische Maßnahmen können innerhalb des Gebietes bereits die Auswirkungen von Lärm reduziert werden.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Gewerbegebiet liegt zwischen der St 2008 und dem Bahndamm am Bahnhalt Weizern – Hopferau. Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ spart gemäß Regionalplan die Gewerbefläche mit Entwicklungsbereich aus, liegt aber in direkter Nachbarschaft.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Gewerbeflächen bebaut sind wird sich der Bereich baulich an das bestehende Gewerbegebiet anfügen. Die Verkehrswege werden mit einer Baumreihe angelegt, die grüne Lebensadern durch die Gewerbelandschaft darstellen. Die Ortsrandeingrünung erfolgt nach Norden hin. Der Hangbereich wird eingegrünt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Westlich des Plangebiets liegt ab der St 2008 ein Bodendenkmal vor, das frühgeschichtliche Funde birgt.

Auswirkung: Darstellungen dieser Bodendenkmäler sind oft sehr großflächig und unscharf - daher kann ein Auftreten von Denkmalfunden nicht ausgeschlossen werden, obgleich dies eher unwahrscheinlich ist.

Es wird in der Satzung auf Art 7.1 DSchG (Denkmalrechtliche Erlaubnispflicht) hingewiesen.

Da nach der Bauphase keine weiteren Bodeneingriffe zu erwarten sind ist das Schutzgut danach auch nicht weiter betroffen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Auf Grund der Untergrundverhältnisse wird das Schutzgut Wasser als robust eingeschätzt. Die steigende Versiegelung kann verstärkend auf die Schutzgüter Grund- und Oberflächenwasser wirken.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird weiterhin nur gering zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Empfehlungen für versickerungsfähige Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Der Boden wird mit vielgestaltigem Wurzelwerk durchwachsen und gelockert und verbessert so die Versickerungseigenschaften. Mit geeigneter Bodengestaltung wird der Abfluss des Oberflächenwassers an einem Erdwall Richtung Schöner Bach gewährleistet. Die Uferzone des Baches wird naturnah gestaltet und bietet mit Ufergehölzen einen hochwertigeren Lebensraum für Tiere und sichert Retentionsflächen. Die Nutzung von Regenwasserzisterne wird empfohlen, um das anfallende Regenwasser als Brauchwasser zu verwenden und damit das Grundwasser zu schonen. Am Hangfuß der Bahnstrecke wird ein Auffangbecken eingerichtet, das bei Starkregenereignissen eine Retentionsfunktion übernehmen kann und als Teil eines Biotops dient. Der Ausbau des Grabens zu einem natürlichen Gewässer mit Krautsaum und Verwendung von autochthonem Material wertet den Bereich deutlich auf und wird zum Ausgleich des Eingriffs im Restgebiet herangezogen.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht energieeffiziente Bauweisen und damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Die Anlage der Verkehrsflächen mit Begleitbäumen unterstützt den Luftaustausch und das Kleinklima im Gebiet durch Beitrag zu den Schattenflächen und zur Sauerstoffproduktion.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Eingrünungsmaßnahmen (Ortsrandeingrünung) versehen. Straßenbegleitend werden Baumstandorte auf dem Seitenstreifen festgesetzt. Diese grünen Adern ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Zur Durchlässigkeit der Grundstückseinzäunungen für Kleintiere wird die Bodenfreiheit auf 15 cm festgelegt. Am Schöner Bach wird der Uferbereich gesichert und wertvoll mit Magerrasen und Krautsaum entwickelt. Das Biotop / Rückhaltebecken im Osten unterstützt zusätzlich die Diversität im Gebiet und schafft vielseitige Lebensräume. Hierdurch werden auch mögliche Wanderungsachsen für Flora und Fauna entlang des Baches und am Bahndamm verbessert.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Auch auf Grund des Verkehrslärms werden Einschränkungen für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsleiterwohnungen getroffen. Die Anordnung der Ruheräume zur der der St 2008 bzw. dem Gleis abgewandten Seite und der Abstand von 40 m zur Bahnlinie sollen die Einwirkungen auf den Menschen begrenzen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente für die Gewerbeflächen schützen vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Die öffentliche Grünfläche sorgt für einen harmonischen Übergang von Landschaft zu umbauten Ortsteil. Gestalterisch werden Festsetzungen getroffen, die die Gewerbegebäude in die Kulturlandschaft verträglich einbinden. So wird vermieden, dass sich das Gewerbegebiet negativ auf das umgebende Vorbehaltsgebiet auswirkt. Entlang des Schönen Baches entsteht eine „Grüne Ader“, die auch gebietsintern für Auflockerung sorgt.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Es ist mit Bodendenkmälern zu rechnen und eine denkmalrechtliche Erlaubnis für Bodeneingriffe einzuholen. Baudenkmäler sind nicht betroffen.

4.2 Ausgleich

In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu angeführt:

„Es handelt sich um ein Plangebiet, das durch die bestehende Bebauung und die Staatsstraße sowie die Bahnlinie vorbelastet ist. Es wurde bisher als landwirtschaftliche Fläche intensiv bewirtschaftet.

Die Details der Berechnung sind der Anlage zum Bebauungsplan (Ausgleichsflächenberechnung, Ausgleichsflächen Flur 166, Ausgleichsflächen im Geltungsbereich), erstellt durch Dipl.-Ing. (FH) Cornelius Wintergerst, i.d.F. vom 12./14.09.2018, zu entnehmen.

Die Eingriffsfläche entspricht der neu zu überbauenden Fläche von ca. 2,59 ha.

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit hohem Versiegelungsgrad ($GRZ > 0,35$) und geringer Bedeutung (derzeit intensiv genutztes Grünland).

Es wird Feld A I des Leitfadens und der Ausgleichsfaktor von 0,4 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 1,03 ha an Ausgleichsflächenbedarf.

Im Geltungsbereich werden 3414 m² an Ausgleich erbracht. Dies erfolgt in Absprache mit dem Erschließungsplaner durch eine naturnahe Bachlaufgestaltung und die Anlage eines Teichbiotops, das auch Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen aufnehmen kann.

Externer Ausgleich findet auf Flächen statt, die dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet sind. Dem Ökokonto auf der Fl. Nr. 166, GMK Eisenberg, stehen durch den verbleibenden Ausgleichsbedarf 6928 m² weniger zur Verfügung. Im Bereich sind die in der Anlage beschriebenen Maßnahmen zur naturschutzfachlichen Verbesserung vorgesehen (Extensivierungsflächen von 8740 m², Böschungsabflachung zum Bach mit 220 m² (Faktor 1,5 = effektiv 330 m²)).“

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Flächennutzungsplan ist die gegenständliche Fläche bereits zu 1,3 ha als Gewerbefläche mit Eingrünung dargestellt. Hier liegt das zweigeteilte Gewerbegebiet der Gemeinde. Es ist an der Bahnlinie Marktoberdorf – Füssen und der St 2008 situiert und findet hier eine gute Anbindung an die Infrastruktur vor, ohne durch die mit Gewerbenutzung verbundenen Emissionen Konflikte mit einer Wohnbebauung hervorzurufen. Landschaftlich steht der Bereich in wichtigen Blickbeziehungen, wie dies bei einer Ausweisung in den Lagen von Weilern oder Orten der Gemeinde der Fall wären.

Die Flächen des Zweckverbands Allgäuer Land sind nicht geeignet, da es sich hier um einen konkreten Erweiterungsbedarf der ansässigen Firma handelt. Die Zuordnung zum bestehenden Betrieb ist unerlässlich.

Die Entwicklung von Gewerbeflächen im Innenbereich ist – schon auf Grund der Schutzbedürftigkeit des Menschen vor Lärm und aus Touristischen Gesichtspunkten – in der Ortslage von Eisenberg nicht möglich. Die Zuordnung der Entwicklungsflächen zu den Betrieben, die den Bedarf an Entwicklung haben, ist hier unabdingbar. Es handelt sich um einen konkreten Bedarf, der sich durch die nach 12 Jahren stattgefundene Entwicklung im Gebiet ergeben hat. Die Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet ist auf Grund des Erweiterungsbedarfes

und der Sicherung der regionalen Erwerbsstruktur erforderlich. Insofern ergeben sich keine sinnvollen Alternativen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

Es wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen, die die Grundlage für die Emissionskontingente lieferte. Eine gutachterliche Betrachtung möglicher Hochwasserereignisse hat stattgefunden. Die zu erwartenden Überschwemmungsflächen liegen innerhalb der Uferflächen des Schönen Baches.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird das Gebiet beobachten und nach 5 Jahren auf unerwünschte negative Folgen für die Umwelt überprüfen. Hierbei ist im Besonderen auf das Landschaftsbild und die Uferausbildung des Baches Augenmerk zu legen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am Bahnhof Weizern - Hopferau soll das Gewerbegebiet nach Westen entwickelt werden. Die Einrichtung eines Gewerbegebiets führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen starken Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und teils auch kompensiert. Das Gebiet wird nach Norden eingegrünt, der Uferbereich des Schönen Baches wird gesichert und naturschutzfachlich aufgewertet. Ein Rückhaltebecken im Osten wird als Biotop eingerichtet. Der nicht im Gebiet erbringbare Ausgleichsbedarf wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl. Nr. 166, ca. einen halben Kilometer östlich, erbracht.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Mittel	Mittel	Mittel	Mittel
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima / Luft	Mittel	Gering	Gering	Mittel
Tiere / Pflanzen	Mittel	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Gering	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Mittel	Gering	Gering	Gering

Sinnvolle Planungsalternativen haben sich nicht ergeben.

Dennoch stellt der Bebauungsplan einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die den Eingriff minimieren.

Das Monitoring sieht eine Beobachtung des Planungsgebietes bezüglich negativer Umweltauswirkungen nach 5 Jahren vor.

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern,:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000
- Hydrogeologische Karte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft