

UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

Nr. 9 „Gewerbegebiet Nordwest“ in der Fassung vom 23.08.2007

und

1. Änderung und Erweiterung Nr. 9 „Gewerbegebiet Nordwest“, 04.06.2020

Entwurfsverfasser Umweltbericht und Grünordnungsplan der

Fassung vom 23.08.2007:

Kreisfachberatung, SG 42 beim Landratsamt Ostallgäu, Postfach 1255, 87610 Marktoberdorf

1. Änderung vom 04.06.2020

Planungsbüro für Freiraumgestaltung und Landschaftsentwicklung H. Frank-Krieger, Lindenstr. 13 a, 87600 Kaufbeuren

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde setzt mit der Planung eines Gewerbegebietes ihren Flächennutzungsplan für einen 1. und 2. Abschnitt um. Vorgesehen ist ein Gewerbegebiet, das vor allem ortsansässigen aussiedelungs- und expansionswilligen sowie ansiedlungswilligen Betrieben dienen soll. Durch die Lage weit außerhalb der bestehenden Ortslage und der relativ nahen Anbindung an die Autobahn A 7 nach Westen werden die verkehrlichen Belastungen für die Ortslage erheblich verringert.

1.2 Einschlägige Fachgesetze und Fachplanungen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und den Wassergesetzen, ist die Immissionsschutzgesetzgebung hinsichtlich Verkehrslärm und den betriebsbedingten Lärmimmissionen relevant.

Zur Beachtung der Belange der Baukultur und Denkmalpflege wird das Denkmalschutzgesetz herangezogen. Für die Altlastenproblematik sind weiterhin die Bodenschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung zu beachten.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den Planungsbereich nicht vor (siehe auch Begründung Ziffer 3.1). Ebenso stehen die Darstellungen aus der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung der Bebauungsplanung nicht entgegen.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Wasser_

Bestandsbeschreibung:

Grundwasser:

Eine Boden- und Grundwasseruntersuchung liegt nicht vor. Durch die Topographie mit

engem Tal und beidseitig leicht ansteigendem Gelände zu Kuppen und Hügellagen dürfte der Flurabstand zum Grundwasser sehr unterschiedlich ausfallen. In der Tallage dürfte ein oberflächennäherer Grundwasserspiegel gegeben sein, wobei davon ausgegangen wird, dass durch Keller o.dgl. (in Gewerbegebieten die Ausnahme) nicht in das Grundwassergefüge eingegriffen wird. Es kann von einer Grundwasserfließrichtung vergleichbar mit der Fließrichtung der „westlichen Günz bzw. des Krottenbaches“ nach Westen bzw. Nordwesten ausgegangen werden. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund des möglichen Eintrags von Nährstoffen als potenzielle Beeinträchtigung der Qualität des Grundwassers anzusehen.

Oberflächenwasser:

Knapp außerhalb des Bebauungsplangebietes verläuft nördlich der Staatsstraße St 2011 entlang der Staatsstraße der „Krottenbach“ in Form eines Grabens, der ca. 1,50 m tief und breit ist. Das Gewässer ist durch das Straßenwasser, die Straße selbst und die angrenzende Grünlandbewirtschaftung entsprechend mit Schadstoffen bzw. durch Nährstoffeintrag belastet.

Das Gewässer, das süd-östlich des Planungsgebiets in Untrasried entspringt, hat im Planbereich noch ein relativ kleines Einzugsgebiet, weshalb es auch in Trockenperioden trocken fallen kann. Die Überschwemmungsgefahr ist gering, zumal in diesem Fall die Straße als Damm wirkt und dann allenfalls die nördlichen gelegenen Flächen überschwemmt werden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht vollständig auszuschließen. Die Intensität dieser baubedingten Beeinträchtigungen ist jedoch als gering einzustufen. Für das Oberflächenwasser sind keinerlei Auswirkungen zu befürchten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ist eine geringere Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die seltene Ausbildung von Kellergeschossen anzuführen. Beide Wirkungspfade sind jedoch aufgrund der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers in naturnahen Versickerungsbereichen) nicht als erheblich einzustufen. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Grundwasser ist außerdem zu berücksichtigen, dass die Gefahr von Nährstoffeinträgen infolge der landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr gegeben ist. Für das Oberflächenwasser sind ebenfalls keinerlei Auswirkungen zu befürchten.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser ist bau- und anlagebedingt aufgrund des ausreichenden Flurabstandes mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Betriebsbedingt sind durch den hohen Versiegelungsgrad nur geringe Auswirkungen zu erwarten. Beim Oberflächenwasser sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu erwarten.

2.2 Schutzgut Mensch_

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus der Staatsstraße 2011 und durch das westlich angrenzende Gewerbegebiet vorbelastet. Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet

einzustufen. Eine Wohnnutzung findet nur beschränkt in Form von Betriebsleiterwohnungen statt. Auf der Staatsstraße ist durch den Verkehr in Richtung Autobahn A7 bei Dietmannsried ein Verkehrsaufkommen (Zählung 2005) von 3.446 Fahrzeugen in 24 Stunden gegeben. Der Schwerverkehrsanteil beträgt hierbei ca. 13%. Der Verkehrsschwerpunkt mit der Linksabbiegespur ist von bewohnten und besiedelten Bereichen mindestens 300 m entfernt.

Der besiedelte Ortsteil von Untrasried und gemäß Flächennutzungsplan geplantes Wohngebiet sind von der östlichen bzw. nordöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes mind. 300 m entfernt. Der westlich gelegene Ortsteil Maneberg sowie zwei landwirtschaftliche Einödhöfe liegen mindestens 400 – 600 m vom westlichen Plangebietsrand entfernt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm auf die bestehenden besiedelten Gebiete von Untrasried, Maneberg und Einödhöfe sind aufgrund der Entfernungen auszuschließen und als äußerst gering einzustufen.

Auswirkungen durch Verkehrslärm (anlagen-/betriebsbedingte Auswirkungen):

Die Gemeinde Untrasried beabsichtigt im Zuge der Ausweisung weiterer Gewerbeflächen zunächst die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Gewerbegebiet Nordwest. Die zu beplanenden Flächen sollen dabei als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Konkret handelt es sich hierbei um das derzeit noch unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 150 sowie die teilweise bereits bebauten Grundstücke 150/4 - 150/9 sowie, 150/13, 150/16 und 151/4.

Hierbei ist im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zunächst die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Grundsätzen der Bauleitplanung zu prüfen und in diesem Zusammenhang die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu berücksichtigen. Insbesondere sind schädliche Umwelteinwirkungen durch die Planung nach Möglichkeit zu vermeiden (§ 50 BImSchG **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Den erforderlichen schalltechnischen Belangen im Zuge des Bauleitplanverfahrens soll dabei durch eine schematische Aufteilung der für das Plangebiet insgesamt zur Verfügung stehenden Geräuschanteile mittels Festsetzung von Schallemissionskontingenten nach DIN 45691 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** auf den maßgeblichen Teilflächen/Quartieren Rechnung getragen werden. Die Beurteilung aus Gewerbelärm erfolgt anhand der Orientierungswerte (ORW) des Beiblatts 1 zu DIN 18005-1 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** in Verbindung mit der TA Lärm **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** und weiteren Richtlinien. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Es zeigt sich, dass sich unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblichen Vorbelastung entsprechende Emissionskontingente für die geplanten bzw. zu überplanenden Teilflächen wie folgt festgesetzt werden können:

Bezeichnung	Kontingentfläche [m²]	L _{EK, tagsüber} [dB(A)]	L _{EK, nachts} [dB(A)]
GEB1	≈ 12635	65	50
GEB2	≈ 4630	65	50
GEN1	≈ 6365	65	50
GEN2	≈ 3730	60	45
GEN3	≈ 3880	65	50

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind aufgrund der großen Entfernungen weder baubedingte noch anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen gegeben und deshalb nur von äußerst geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.3 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung:

Im Bebauungsplanbereich sind keine Kulturgüter in Form eines Einzel- oder Bodendenkmals vorhanden. Auch in der weiteren Umgebung sind keine kulturhistorischen Gebäude zu finden oder sich daraus ergebende Blickbeziehungen zu beachten.

Als Sachgüter war im Geltungsbereich der rechtsgültigen Fassung ein aufgegebener Sportplatz vorhanden, der jedoch inzwischen dem dortigen Gewerbegebiet gewichen ist. Gebäude befinden sich im Planbereich nicht. Die westlich angrenzenden Gebäude des Wertstoffhofes und die gepl. Lagerhalle der Staatsstraßenbauverwaltung befinden sich außerhalb des Planbereiches.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen sind nicht gegeben, da keinerlei Kultur- und Sachgüter betroffen sind. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes waren aufgrund der Ebenflächigkeit keine Abgrabungen erforderlich.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Nachdem im Plangebiet und unmittelbaren Umfeld keine Kultur- und Sachgüter gegeben oder zu berücksichtigen sind, ergeben sich hieraus auch keine Beeinträchtigungen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind weder baubedingte noch anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen gegeben und deshalb nur von äußerst geringer Erheblichkeit auszugehen.

2.4 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Bestandsbeschreibung:

Das Plangebiet ist aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Gemäß Landschaftsplan ist die Frischluftzufuhr für die Ortsbereiche in Tallage zu gewährleisten und der Talraum von Bebauung und abriegelnder Gehölzbepflanzung freizuhalten. Weiter handelt es sich um eine Kaltluftstauzone, die Kaltluftabflußzonen sind nach Nordosten gerichtet. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen leicht geneigten Nordhang am Rand des Talraumes. In Bezug auf die lufthygienische Situation ist von einer Vorbelastung aus Kfz-bedingten Emissionen aus der Staatsstraße auszugehen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen auf die lufthygienischen Verhältnisse beschränken sich auf die Belastungen aus den durchzuführenden Baumaßnahmen im Plangebiet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche zwar ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, nachdem es sich jedoch auch um eine Kaltluftstauzone handelt sind keine wesentlichen Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse zu erwarten. Auch eine Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist nicht zu erwarten da genehmigungspflichtige Anlagen die gesetzlich vorgeschriebenen Werte einhalten

müssen und der zusätzliche Verkehr gegenüber der schon gegebenen Vorbelastung als gering einzustufen ist.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind weder größere baubedingte noch anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen gegeben und deshalb Auswirkungen nur von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Boden und Geomorphologie.

Bestandsbeschreibung:

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind keine Altlastenverdachtsflächen gegeben.

Hinsichtlich der geologischen und bodenkundlichen Gegebenheiten gilt folgendes: Das Gebiet von Untrasried gehört zum Bereich der Vorland-Molasse mit dem Voralpinen Hügel- und Moorland. Es sind sowohl ältere als auch die jüngeren Moränen anzutreffen. Das Moränenmaterial ist aus Kiesen und Sanden mit wechselndem Schluffanteil zusammengesetzt und nur stellenweise verbacken. Das Plangebiet im Talbodenbereich dürfte im wesentlichen aus flachgründigen Braunerden und mineralischen und organischen Grundwasserböden bestehen. Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung sind hier durchschnittliche, im Randbereich ungünstige Erzeugungsbedingungen für einen Grünlandstandort gegeben. Im Plangebiet sind jedoch erhebliche Unterschiede im Natürlichkeitsgrad gegeben. Während die gesamte Sportplatzfläche einschließlich der Böschungen in der ursprünglichen Bebauungsplan-Fassung keine natürliche Bodenschichtung mehr aufwies und anthropogen geformt war, ist auf den restlichen Flächen die Bodenschichtung unzerstört, jedoch durch landwirtschaftliche Intensivnutzung und vor allem Düngung ebenfalls stark anthropogen beeinflusst.

Die mageren Böschungen/Randstreifen sind dagegen als Sonderstandorte für Pionier- und Sekundärvegetation von Bedeutung. Die Lebensraumfunktion war im Bereich des Sportplatzes als sehr gering einzustufen; in den noch landwirtschaftlich genutzten Bereichen ist sie maximal als mittel einzustufen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Eingriffe in den Mutter- und Oberboden sowie die Belastungen durch Lagerung und Verdichtung zu nennen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die anlagenbedingte Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertragsfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dagegen sind die betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Böden, welche prinzipiell durch Schadstoffeinträge in den Bodenkörper auftreten können als sehr gering zu bezeichnen. Neben der geringen zu erwartenden Schadstoffemissionen ist diesbezüglich auch die hohe Speicher- und Reglerfunktion der vorliegenden Böden zu berücksichtigen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie sind baubedingte sowie anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen vor allem außerhalb des Sportplatzbereiches gegeben und deshalb Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

2.6 Flora und Fauna

Bestandsbeschreibung:

Wie bereits beschrieben, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches als intensiv genutzte Grünlandfläche in Form von meist 3-mähdigen Wiesen genutzt. Die Fläche steigt im ursprünglichen Geltungsbereich nach Süden leicht an, im gegenständlichen Planungsumgriff ist das Gelände steiler. Gehölzstrukturen waren im ursprünglichen Geltungsbereich nur in ganz geringem Maß auf einer Böschungsberme im oberen Viertel der Fläche sowie am Straßenrand auf der Fl.-Nr. 235 zu finden. Einen weiteren Vegetationstyp bildet ein ca. 2 m breiter Randstreifen entlang der Staatsstraße mit angrenzendem Graben sowie die Fläche des ehemaligen Sportplatzes, die entsprechend ihrer ehemaligen Nutzung stark entwässert, planiert und mit dem notwendigen Bodenaufbau angelegt wurde. Damit hat das Plangebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Im weiteren Umfeld ist auf der gegenüberliegenden Hangseite ein kartiertes Biotop (Nr. 59), das als kleinflächige Streuwiesenbereiche bzw. quellfeuchte kleine Wiesenbereiche in Grünlandflächen beschrieben ist. Es handelt sich jedoch nicht um 13-d Flächen wegen zahlreicher Intensivgrünland-Arten. Weiter westlich sind die Naturdenkmale Nr. 10 und 11 gegeben. Es handelt sich hierbei um altes, mächtiges Solitärgehölz. Das Plangebiet ist für einen Biotopverbund bzw. Biotopvernetzung von nachrangiger Bedeutung. Nach ABSP sind im Planbereich keine seltenen Arten kartiert. Der Geh- und Radweg an der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze wird auf der süd-östlich angrenzenden Böschung von einem gut ausgeprägten Gehölzbestand (Baumallee mit Sträuchern) eingegrünt und auf der anderen Wegseite von einzelnen Bäumen und Sträuchern.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Die mit der Bautätigkeit auftretenden Beeinträchtigungen durch Abschieben des Oberbodens und den zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen) sind nicht als erheblich zu bewerten, da nur Vegetationsstrukturen von geringer ökologischer Wertigkeit betroffen sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als wesentlichste anlagenbedingte Auswirkung im Plangebiet sind die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches zu nennen. Überwiegend –im gegenständlichen Umgriff ausschließlich - sind davon intensiv genutzte Grünlandflächen betroffen, die nur eine geringe ökologische Bedeutung besitzen. Lediglich im ursprünglichen Geltungsbereich wurden in sehr geringem Umfang auch Gehölzstrukturen (im Bereich der Böschungsberme) überbaut. Die Gehölze entlang des Geh- und Radwegs bleiben erhalten und werden durch Ausweisung eines öffentlichen und privaten Grünstreifens weiterentwickelt.

Die Gehölzstrukturen im Bereich der Fl.-Nr. 235 bleiben vollständig und uneingeschränkt erhalten

Auch die betriebsbedingten Auswirkungen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen (aus den Gewerbebetrieben oder auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen) sind als geringfügige Beeinträchtigung anzusehen. Als Gründe sind die geringen zu erwartenden Schadstoffemissionen sowie die großen Entfernungen zu den nächstgelegenen Biotopstrukturen mit höherer naturschutzfachlicher Bedeutung anzusehen.

Die Auswirkungen des geplanten Projektes auf den Biotopverbund sind aufgrund der Vorbelastung und Lage der Fläche zu vernachlässigen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Flora und Fauna sind baubedingte sowie anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen nur in äußerst geringem Ausmaß gegeben und deshalb Auswirkungen nur von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.7 Landschaftsbild_

Bestandsbeschreibung:

Gemäß Landschaftsplan ist der Planbereich hinsichtlich des Landschaftsbildes ohne besonders prägende Merkmale. Das Plangebiet ist aufgrund seiner Nutzung als Intensivgrünland und als ehemaliges Sportplatzgelände für das Landschaftsbild von untergeordneter Bedeutung. Der Krottenbach tritt im Planbereich als eher straßenbegleitender Graben ebenfalls nicht landschaftsbildprägend hervor. Die am westlichen Plangebietsrand bestehenden Gebäude (Wertstoffhof, gepl. Straßenbauamtsstadel) sowie die Staatstraße stellen eher eine visuelle und akustische Vorbelastung für das Landschaftsbild dar. Auch durch Gehölzbestände strukturbildende Elemente sind nahezu nicht zu finden bzw. sind durch die Planung nicht betroffen.

Von landschaftsprägender und ortsbildrelevanter Bedeutung ist die Baum-Strauch-Allee entlang des Geh- und Radwegs am nord-östlichen Gebietsrand.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Während des Baubetriebes ist mit optischen und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit beschränkt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

In Bezug auf das Landschaftsbild stellt die Überbauung in einer leichten Hangsituation den stärksten Eingriff dar. Wesentliche und wichtige Blickbeziehungen werden jedoch in keinem Fall gestört. Aufgrund der Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten (Straßenführung, Höhenstaffelung der Gebäude) und der großzügigen Ortsrandein- grünung sowie der inneren Durchgrünung erfolgt eine deutliche Reduzierung der Eingriffsintensität in das Landschaftsbild. Von geringer Intensität ist die Inanspruchnahme der Flächen sowie des zu vernachlässigenden Gehölzbestandes im Hangbereich des Plangebietes. Auch die zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Land- schaftsbildes durch Verlärmung sind aufgrund der Vorbelastung durch die Staatsstraße ebenfalls von untergeordneter Bedeutung.

Der Gehölzbestand des Geh- und Radwegs bleibt erhalten und weiterentwickelt. Somit wird die Sichtschutzfunktion am nord-östlichen Gebietsrandes unterstützt.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind baubedingte sowie anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen nur in geringem Ausmaß gegeben und Auswirkungen bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen nur von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.8 Erholungseignung

Bestandsbeschreibung:

Das Gebiet hat für die Erholungsnutzung keinerlei Bedeutung. Die Nutzung des bestehenden Rad- und Wanderweges ist nur von untergeordneter Bedeutung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen:

Allenfalls während der Erschließungsphase kann es zu temporären Beeinträchtigungen

der Fuß-/Radwegeinrichtung kommen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Überbauung des überwiegend grünlandgenutzten Geltungsbereiches ist aufgrund der untergeordneten Bedeutung des Gebietes für die Erholungsnutzung als äußerst geringfügige Beeinträchtigung anzusehen. Wegebeziehungen bleiben erhalten, diesbezüglich sind ebenfalls keine Auswirkungen zu erwarten.

Der Gehölzriegel entlang des Geh- und Radwegs wird entsprechend seiner Bedeutung als Schutzstreifen gegenüber dem neuen Gewerbegebiet gesichert und verbreitert.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Erholungseignung sind baubedingte sowie anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen nur in äußerst geringem Ausmaß gegeben und Auswirkungen nur von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich vermutlich auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Nutzung als Gewerbefläche und die damit verbundene Bebauung entfällt in diesem Fall. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) und der bestehenden Sachgüter (Sportplatz) würden auch die Eingriffe in das Landschaftsbild unterbleiben.

Allerdings sind mit Weiterführung der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (ungünstiger Stoffeintrag). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die mit der Ausweisung als Gewerbefläche verbundenen Zielsetzungen der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen nicht erfolgen könnte.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens werden die nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt:

Schutzgut Wasser:

Kein Eingriff in das Grundwasser durch Festsetzung der Fußbodenoberkante.

Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet durch Rigolen und Sickereinrichtungen.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge begrenzt.

Auswirkungen auf den Vorfluter Krottenbach werden durch Rückhaltebecken begrenzt.

Schutzgut Mensch:

Entsprechende Ausbildung von betriebsbezogenen Wohnungen hinsichtlich des Verkehrslärms durch Grundrissorientierung und passive Schallschutzmaßnahmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter:

Keine Festsetzungen erforderlich da nicht vorhanden bzw. zu vernachlässigen.

Schutzgut Klima und Lufthygiene:

Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch grünordnerische Festsetzungen.

Keine abriegelnden Pflanz- und Baumaßnahmen.

Schutzgut Boden und Geomorphologie:

Wiederverwendung von Mutterboden.

Begrenzung der Versiegelung und sparsame Verkehrsflächenausbildung.

Verringerung des Nährstoffeintrages in Boden und Grundwasser.

Schutzgut Flora und Fauna:

Im Planungsgebiet sind keine hochwertigen und geschützten Flächen oder seltene Arten gegeben.

Erhaltenswerter Baumbestand wird erhalten.

Schaffung von neuen Strukturen zur Lebensraumverbesserung durch Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit heimischen Gehölzen.

Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen

Schutzgut Landschaftsbild:

Ortsrandeingrünung und Durchgrünung tragen zur landschaftlichen Einbindung bei. Gebäude Wertstoffhof und Straßenbauamtsstadel werden miteingebunden.

Schutzgut Erholungseignung:

Das Plangebiet weist bisher keine Erholungseignung auf.

Mit den Ortsrandeingrünungen wird der Landschaftsbereich aufgewertet.

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der Satzung und Begründung des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahren nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse ~~nochmals~~ ~~zusammenfassend~~ getrennt dargestellt für die ursprüngliche Fassung und anschließend für die gegenständliche 1. Änderung und Erweiterung:

4.2.1 Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 9 ursprüngliche Fassung:

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Komp.-faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Gewerbegebiet	Intensivgrünland	11.513 m ²	0,5	5.756 m ²
Gewerbegebiet	Ehemalige Sportplatzfläche	7.438 m ²	0,3	2.231 m ²
Staatsstraße	Staatsstraße mit Linksabbiegespur		---	kein Eingriff, kein Ausgleich erforderlich
Summe		18.951 m ²		7.987 m ²

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit für das ursprüngliche Gesamtgebiet ca. **7.987m²**.

4.2.2 Gegenständlicher Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 9, 1. Änderung und Erweiterung

Planung - Eingriffsrelevanter Nutzungstyp	Bestand	Eingriffsfläche	Komp-faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Gewerbegebiet	Artenarmes, mehrschüriges Intensivgrünland	14.881 m ²	0,5	7.441 m ²

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt für die 1. Änderung und Erweiterung **7.441 m²**.

Der Gesamtbedarf für die ursprüngliche Fassung und die 1. Änderung/Erweiterung beträgt insgesamt **15.428 m²**.

Bei einem Nachweis an internen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen von 4.018m² für die ursprüngliche Fassung und 3.056 m² für die 1. Änderung und Erweiterung verbleibt ein Gesamtbedarf an externen Flächen von 8.404 m².

Der externe Gesamtbedarf an ökologischen Ausgleichsflächen von 8.503 m² setzt sich zusammen aus 3.969 m² gem. Urfassung (entspr. der Flächenumlegung aus Fl.-Nr. 348, Hopferbach) und 4.534 m² aus der 1. Änderung und Erweiterung.

Flächenbilanz:

Ausgleichsflächenbedarf gem. ursprünglicher Fassung:	7.987 m ²
Ausgleichsflächenbedarf gem. 1. Änderung und Erweiterung: 14.938 m ² x 0,5 =	7.441 m ²
<u>Gesamter Ausgleichsflächenbedarf:</u>	<u>15.428 m²</u>
abzgl. Nachweis A+E-Flächen intern ursprüngliche Fassung (real 4.608 m ²):	- 4.018 m ²
<u>abzgl. Nachweis A+E-Flächen intern 1. Änd./Erweit.: 1.008+833+1.066 m² =</u>	<u>- 2.907 m²</u>
Restlicher Ausgleichsflächenbedarf auf externen Flächen:	<u>8.503 m²</u>

Der Nachweis für den externen Ausgleichsflächenbedarf erfolgt mit 6.660 m² in der Fl.-Nr. 988, Gmk. Untrasried (Habranz) und mit 2.014 m² (wegen des Anerkennungsfaktors von 1:2 real 1.007 m²) in der Fl.-Nr. 86/10, Gmk. Hopferbach. Die in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplans Nr. 9 als Teilfläche der Fl.-Nr. 348, Gmk. Hopferbach festgesetzte externe Ausgleichsfläche von 3.969 m² wird in dieser Fl.-Nr. gelöscht und stattdessen ersatzweise in Fl.-Nr. 988 (Habranz) nachgewiesen.

Externe Ausgleichsflächen:

Fl.-Nr. 988, Gmk. Untrasried (Habranz):	6.660 m ²
<u>Fl.-Nr. 86/10, Hopferbach, Teilfläche, real 921,5 m² (Anerkennungsfaktor 1:2)</u>	<u>1.843 m²</u>

Nachweis extern für 1. Änderung und Erweiterung und Urfassung: 8.503 m²

Flächenüberschuss für das gemeindliche Ökokonto:

Nach Abzug des externen Ausgleichsflächenbedarfs ergibt sich in Fl.-Nr. 86/10 aufgrund des Anerkennungsfaktors von 2,0 eine Restfläche von 171 m² (real 86 m²) für das gemeindliche Ökokonto.

86/10 Hopferbach: Bachrenaturierung, real: 1.007 m ² anerkennenswert x 2,0 =	2.014 m ²
<u>Abzgl. Bedarf für 1. Änderung/ Erweiterung und Urfassung:</u>	<u>1.843 m²</u>

Restfläche in 86/10 für das gemeindliche Ökokonto (real 86 m²): 171 m²

Entsprechend der Ausgleichsflächenkonzeption für die ursprüngliche Fassung und die 1. Änderung und Erweiterung werden auf den ökologischen Ausgleichsflächen folgende Maßnahmen umgesetzt:

Ausgleichsflächen	Fl.-Nr.	Lage	Flächengröße	Ausgleichsmaßnahmen
West / Süd intern (Urfassung)	150; 151/3; 152 Untrasried Teilflächen	West und Südrand des Gewerbegebietes	2.750 m²	Gewerbegebietseingrünung am westlichen und südlichen Rand auf einem 10 m breiten, öffentlichen Streifen, durch Pflanzung eines Feldgehölzes mit Laubbäumen lt. Satzung
Nordost intern (Urfassung)	235 Untrasried Teilfläche	Nordöstlich des Gewerbegebietes zwischen dem Geh- und Radweg und der Staatsstraße 2011	5.254 m ² für BP Nr. 10 ./1.1.026 m ² Restfläche 4.228 m ² Minderungsfaktor 0,3 Anrechenbare Fläche 1.268 m²	Ergänzung und Erhaltung der landschaftsprägenden und südwestlich an der Hangkante verlaufenden Baumreihe sowie eine extensive Bewirtschaftung des Grünlandes
Nordost Mitte intern (1.Änd. / Erweit.)	150 Untrasried Teilflächen	Süd-östlich des Geh- und Radwegs als Ergänzung zu der gegenüberliegenden Ausgleichsfläche in 235	Erweiterungsfläche 711 m ² Erhalt der bestehenden Bäume 710 m ² mit Minderungsfaktor 0,5= 355 m ² 1.066 m²	Baumhecke
Süd-Ost intern (1.Änd. / Erweit.)	150 Untrasried Teilflächen	Westlich und östlich des Wendehammers	1.008 m² 833 m²	Dichte, artenreiche Baumhecken
Externe Ausgleichsfläche *)	988 Untrasried	Habranz	6.660 m²	Grabenöffnung, Uferrenaturierung, Grünlandextensivierung, Feldgehölz
Externe Ausgleichsfläche	86/10 Hopferbach Teilfläche	Südlich von Hopferbach, Teilfläche	(real 921,5 m ² x 2,0=) 1.843 m²	Bachrenaturierung
Löschung **)	348	Östlich von Hopferbach auf der Hochfläche	Teilfläche der Fl.-Nr. 348 mit ca. 14.525 m² Anrechenbarer Faktor 1,0 Anrechenbare Fläche 3.969 m²	Die Teilfläche ist eine Kahlschlagfläche. Die Fläche soll mit einem standortgerechten Laubmischwald wieder aufgeforstet werden.
Summe:			15.428 m	

*) Eine Teilfläche der Fl.-Nr. 988 in Habranz, Gmk. Untrasried, (4.305 m²) war bisher festgesetzt als ökologische Ausgleichsfläche für den Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 14 „Nördlich der Osterwelderstraße“ und wird nun stattdessen per Bebauungsplanänderungsverfahren im Flurstück „Weihermühle“, Fl.-Nr. 955, Gmk. Hopferbach, nachgewiesen.

**) Die bisherige externe ökologische Ausgleichsfläche in einer Teilfläche der Fl.-Nr. 348, Gmk. Hopferbach, wird für den gegenständlichen Bebauungsplan gelöscht und in der vorliegenden Flächenbilanz entsprechend berücksichtigt.

Die Ausgleichsmaßnahmen nehmen eine Fläche von ca. 15.428 m² ein. Der erforderliche Gesamt-Ausgleichsflächenbedarf von ca. 15.428 m² kann damit als ausgeglichen angesehen werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vollständig ausgeglichen sind.

Zu den einzelnen Maßnahmenbeschreibungen siehe textliche Festsetzungen Punkt 11.11 sowie Planzeichnung und Anlagen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Bauflächen untersucht. Hiernach hat man sich für diese Fläche entschieden da der Talraum freigehalten wird, keine steile Hanglage gegeben ist, die problemlose Erschließung über die Staatsstraße 2011 gesichert ist, die langfristige Entwicklungsmöglichkeit sowohl für das Gewerbegebiet als auch der Siedlungsentwicklung von Untrasried gewährleistet bleibt, keine wesentlichen Immissionsprobleme mit der Siedlungsentwicklung von Untrasried bestehen und eine gewisse Vorbelastung durch den Wertstoffhof und den neu geschaffenen Straßenbauamtsstadel besteht.

Alternative Bebauungsplanungen haben sich nicht ergeben, da die verkehrsmäßige Erschließung des Bebauungsplangebietes über eine Linksabbiegsspur von der bestehenden Staatsstraße 2011 möglichst weitab von der Siedlungsstruktur von Untrasried erfolgen soll. Weiterhin sind die vorhandenen örtlichen Gegebenheiten (Flächennutzungsplandarstellung, Topographie, wirtschaftliche Erschließung, Grundstücksgrößen) zu berücksichtigen. Die langfristige Erweiterung des Plangebietes ist der Anlage zu Begründung zu entnehmen.

Nennenswerte Auswirkungen aus einer anderen Planungsvariante wären auf den damit verbundenen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht verbunden gewesen.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayer. Leitfaden verwendet. Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen der Bauleitplanung basiert im Wesentlichen auf den Angaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Darüber hinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor und werden zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht als erforderlich angesehen, da mit den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt werden konnten.

Die Einschätzungen zum Boden und zur Versickerungsfähigkeit bestehen auf Erfahrungen und Aussagen Einheimischer. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand. Eine Beeinflussung durch Baukörper dürfte jedoch ausgeschlossen sein, da erfahrungsgemäß in Gewerbegebieten Unterkellerungen die Ausnahme darstellen.

Zur Erholungsfunktion waren keine gesicherten Daten gegeben. Allerdings dürften die getroffenen Aussagen zutreffend sein, da im ländlichen Raum ohne jegliche touristische Funktionen die Erholungsfunktionen in ausreichendem Maß im weiteren Gemeindegebiet besser vorhanden sind.

7. Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere die Ortsrandeingrünung einer Überwachung unterzogen werden. Deshalb ist auch spätestens zwei Jahre nach Bebauung des Plangebietes die Ortsrandeingrünung fertig zu stellen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Aufgrund der Hanglage und des möglichen wild abfließenden Wassers ist eine ausreichende Entwässerungseinrichtung zu schaffen und diese regelmäßig, vor allem nach Starkregenereignissen, auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen. Dies gilt in gleichem Maß für Sickerbecken von Oberflächenwasser in privaten und öffentlichen Bereichen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für das geplante Gewerbegebiet, das der Ansiedlung bzw. Aussiedlung von gewerblichen Betrieben dienen soll, wurde ein langfristig erweiterungsfähiger, ortsferner und gut erschlossener Bereich an der Staatsstraße 2011 westlich, abgesetzt zur Ortslage gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen sondern teilweise Vorbelastungen gegeben (ehem. Sportplatz, Staatsstraße). Durch eine ausreichende Ortsrandeingrünung, die innergebietliche Durchgrünung sowie durch entsprechend festgesetzte Versickerungsmaßnahmen werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Anlagebedingt stellt das Gewerbegebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt, Klima und Landschaftsbild dar und haben deshalb eher eine mittlere Wertigkeit. Die Auswirkungen auf den Lebensraum der Tiere und Pflanzen sind aufgrund des Ausgangszustandes (ehem. Sportplatz, Intensiv-grünland), der Vorbelastung (Staatsstraße) und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher von geringer Bedeutung. Dies gilt auch für die Erholungseignung bzw. den Menschen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen, wobei nicht bei allen Schutzgütern und die Erheblichkeit der Auswirkungen schon vorab beurteilt werden kann.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Klima und Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Boden und Geomorphologie	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Flora und Fauna	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Erholungseignung	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Soweit bei den einzelnen Schutzgütern eine mittlere Beeinträchtigungsintensität auftritt

werden diese durch die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen weitgehend ausgeglichen bzw. kompensiert. Somit ist insgesamt gesehen für das gesamte Plangebiet nicht von erheblichen Umweltauswirkungen auszugehen.