

Gemeinde Biessenhofen

5. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Grünordnung "Gewerbepark Altdorf"

Umweltbericht

Stand: 26.05.2020



GEGENSTAND

5. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Grünordnung "Gewerbepark Altdorf"
Umweltbericht Stand: 26.05.2020

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Biessenhofen

Füssener Straße 12
87640 Biessenhofen

Telefon: 08341-9365-0

Telefax: 08341-9365-55

E-Mail: info@biessenhofen.bayern.de

Web: www.biessenhofen.de

Vertreten durch: Bürgermeister Wolfgang Eurisch



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Melanie Schmitz - M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Memmingen, den

Melanie Schmitz
M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	6
1	Kurzdarstellung der Planung	6
1.1	Ziele und Inhalt der Planung	6
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	6
2	Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	9
2.2	Regionalplan Allgäu	10
2.3	Flächennutzungsplan der Gemeinde Biessenhofen	11
B	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	13
3	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	13
3.1	Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	13
3.1.1	Bestandssituation	14
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	14
3.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	16
3.2.1	Bestandssituation	16
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
3.3	Fläche	18
3.3.1	Bestandssituation	18
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	19
3.4	Boden	19
3.4.1	Bestandssituation	19
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	20
3.5	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	21
3.5.1	Bestandssituation	21
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	22
3.6	Luft und Klima	23
3.6.1	Bestandssituation	23
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	24
3.7	Landschaft	25
3.7.1	Bestandssituation	25
3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	26
3.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	26
3.8.1	Bestandssituation	26

3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	27
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	27
3.10	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben	28
3.11	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	29
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	29
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	29
4.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	31
4.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	31
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	33
4.2.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	35
5	Planungsalternativen	43
C	Zusätzliche Angaben zur Planung	46
7	Methodik und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	46
8	Maßnahmen zur Überwachung	46
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	46
10	Quellenregister	48

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	30
Tabelle 2:	Eingriffsermittlung	34
Tabelle 3:	Gegenüberstellung Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose	47

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches im Raum (unmaßstäblich)	7
Abbildung 2:	Lage des Geltungsbereiches im Hinblick auf Luftbildbasis (unmaßstäblich)	8
Abbildung 3:	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP nach der 4. Änderung (unmaßstäblich)	12
Abbildung 4:	Übersicht der geplanten Lärmkontingentierung der verschiedenen Teilflächen (Quelle: Immissionsgutachten IB Kottermair, 2019)	15
Abbildung 5:	Übersicht über die nächstgelegenen TWSG (unmaßstäblich)	22
Abbildung 6:	Blick nach Süden auf die Loretokapelle vom Geltungsbereich aus, östlich angrenzend bestehendes Gewerbe	25
Abbildung 7:	Übersicht über den Bestand im Geltungsbereich (unmaßstäblich)	32
Abbildung 8:	Eingriffsplan (unmaßstäblich) mit Darstellung der gewählten Eingriffsfaktoren	34
Abbildung 9:	Lage der geplanten Ausgleichsfläche A1 im Vergleich zur Eingriffsfläche (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlasPlus 2020	36
Abbildung 10:	Übersicht über die bereits einem Eingriff zugeordneten (gelb schraffierten) und noch freien Flächen (rote Farbe) der Ausgleichsfläche der Gemeinde Biessenhofen (unmaßstäblich)	37
Abbildung 11:	Übersicht über die externe Ausgleichsfläche A1 innerhalb der Gmd. Biessenhofen	39
Abbildung 12:	Lage der geplanten Ausgleichsfläche A2 im Vergleich zur Eingriffsfläche (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlasPlus 2020	40
Abbildung 13:	Übersicht über die geplanten Maßnahmen auf der Fl.-Nr. 456/1, Gemarkung Altdorf	43

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalt der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Biessenhofen hat beschlossen, die 5. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Grünordnung „Gewerbepark Altdorf“ aufzustellen. Dadurch soll Baurecht für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Spedition Ansoerge plant die Erweiterung Ihrer Lagerflächen südlich des bestehenden Baugebiets des Gewerbeparks Altdorf in Biessenhofen. Auf Grund des vorhandenen Betriebes und der betriebswirtschaftlichen Vorteile ist die Erweiterung der Betriebsanlagen in Richtung Südwesten notwendig. Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,8 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst einen Teil der bisher nicht bebauten landwirtschaftlichen Grundstücke südlich der Gemeindeverbindungsstraße Altdorf – Kreen, südwestlich der bereits bestehenden Lagerhallen der Fa. Ansoerge im Baugebiet „Gewerbepark Altdorf“.

Der gegenständliche Umweltbericht behandelt die im Sinne des § 2a BauGB zu erwartenden Auswirkungen des geplanten 5. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Grünordnung „Gewerbepark Altdorf“ auf die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Das Plangebiet liegt südlich des bestehenden Baugebietes Gewerbepark Altdorf (Bebauungsplan Nr. 7 mit Grünordnungsplan 4. Erweiterung Gewerbepark Altdorf), im Anschluss an die Ansoerge Lagerhallen, in der Gemeinde Biessenhofen, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben, und östlich der B 16 zwischen Marktoberdorf und Kaufbeuren. Das geplante Baugebiet liegt südlich der Gemeindeverbindungsstraße Altdorf – Kreen. Darüber hinaus verläuft die B 12 südöstlich des Projektgebietes.

Das bestehende Gelände weist eine mittlere Geländehöhe von 710 m über NHN aus.

Die Fahrbahnoberfläche der B 16 liegt bei ca. 714,0 m über NHN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung besitzt eine Fläche von ca. 2,8 ha und überschneidet sich zum Teil mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 mit Grünordnungsplan 4. Erweiterung Gewerbepark Altdorf. Die Überschneidung beinhaltet die Verlagerung der geplanten Eingrünung an den Rand des geplanten Baugebietes sowie die Erweiterung des Baufeldes nach Süden. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 301 und 302 sowie Teilflächen der Flurstücksnummern 302/1 und 304 in der Gemarkung Altdorf.



Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches im Raum (unmaßstäblich)

Der gesamte Geltungsbereich wird derzeit als intensive Grünlandfläche genutzt, Gehölze oder besondere Vegetationsstrukturen liegen nicht vor. Lediglich im Norden verläuft ein Feldweg, im Osten schließt bestehendes Gewerbe an. Rein rechtlich liegen hier Eingrünungsflächen innerhalb des aktuellen Geltungsbereiches sowie ein Teil der Bauflächen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes (Änderungsbereich der aktuellen 5. Änderung und Erweiterung). Nachfolgende Abbildung zeigt den Geltungsbereich (rot) auf Luftbildbasis (Quelle: BayernAtlasPlus, 2019):



Abbildung 2: Lage des Geltungsbereiches im Hinblick auf Luftbildbasis (unmaßstäblich)

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen der Bebauungsplanerweiterung erkannt werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein entsprechend großer Umfang um das Vorhabensgebiet gewählt, das die angrenzende Loretokapelle mit einbezieht.

Im Rahmen der 4. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Biessenhofen wurde der gesamte zwischen B 16 und B 12 liegende Bereich südlich der bereits bestehenden Gewerbeflächen des Gewerbeparks Altdorf als Gewerbefläche ausgewiesen. Landschaftspflegerische Maßnahmen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan demnach für den Geltungsbereich nicht formuliert.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen. Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete im Westen, Süden und Norden sind alle über 3 km entfernt. Als nächstgelegene FFH-Gebiete sind das „Gennachhauser Moor“ (Nr. 8130-301) ca. 3,2 km nordwestlich sowie das Gebiet „Fronhalde und Holdersberg“ (Nr. 8229 302.02) in ca. 2,3 km Entfernung zum Untersuchungsgebiet nördlich von Ebenhofen zu nennen. Innerhalb des Plangebiets liegen keine amtlich kartierten Biotop. Auch sind keine Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen bekannt. Es ist aufgrund der Entfernungen kein Schutzgebiet von der vorliegenden Planung betroffen.

Auch gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu werden keine gesonderten Aussagen zum Untersuchungsgebiet getroffen.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Freistaates Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) sind bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans auch die fachlichen Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen zu berücksichtigen.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die inhaltliche Grundlage für die Fortschreibung des LEPs Bayern (Stand September 2013) sind die „Visionen Bayern 2025“, welche durch die Festlegung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze erreicht werden sollen. In Anbetracht des vorliegenden Bebauungsplanes sind v.a. folgende Visionen relevant:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebensräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
(u.a. ausgewogene Wirtschaftsstruktur in allen Teilräumen und Stärkung des Mittelstandes)
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
(u.a. ländliche Räume als eigenständige Lebens- und Arbeitsräume erhalten)
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Für die Erreichung des übergeordneten Zieles der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen „sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, (...) sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.“ (LEP, 1.1)

Die Gemeinde Biessenhofen ist gemäß LEP der Gebietskategorie allgemeiner ländlicher Raum zuzuordnen. Dieser „soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum (...) nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann“ (LEP 2.2.5).

Zur Wirtschaftsstruktur ist in der Neufassung des LEPs Bayern folgender Grundsatz formuliert: „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für Handwerk und Dienstleistungsbetriebe sollen erhalten und verbessert werden“ (LEP. 5.1). In der Begründung wird dieser Grundsatz folgendermaßen erläutert: „Die bayerische Wirtschaftsstruktur umfasst (...) insbesondere auch klein- und mittelständische Unternehmen (...), die in allen Teilräumen als Arbeitgeber und Wirtschaftsfaktor unerlässlich

sind. Günstige Standortfaktoren, wie z.B. günstige Verkehrsanbindungen (...) tragen zur Sicherung einer ausreichenden Arbeitsplatzversorgung bei.“

Vor dem Hintergrund der maßvollen Flächeninanspruchnahme sind klare Ziele und Grundsätze zum Thema Siedlungsentwicklung formuliert, u.a. „um eine unnötige Zersiedelung zu vermeiden sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (LEP, 3.3, Z).

Prinzipiell wird die Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für Gewerbetreibende von Seiten der bayerischen Raumordnung bzw. Landesplanung gefördert und unterstützt. Bezüglich des Standortes sind generell solche Standorte bevorzugt zu entwickeln, die in baulichem Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet liegen. Mit dem vorliegenden Standort wird dieses Kriterium erfüllt. Es grenzt unmittelbar südlich an das bestehende Betriebsgelände der Fa. Ansorge an. Durch die sehr gute und direkte Verkehrsanbindung kann der gewerbebedingte Verkehr effizient gebündelt werden. Das Planungsvorhaben entspricht in Inhalt und Lage den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben, insbesondere des neuen LEPs. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden keine spezifizierten Aussagen für das Plangebiet getroffen, die zu einer konkurrierenden Entwicklung des Plangebietes mit den landesplanerischen Zielvorgaben führen können.

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu (2006) wird Biessenhofen als Kleinzentrum eingestuft und liegt im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum. Es ist Teil einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung zwischen Marktoberdorf und Buchloe. Biessenhofen liegt in unmittelbarer Nähe zum Oberzentrum Marktoberdorf (etwa 3,5 km Entfernung) im Süden und Oberzentrum Kaufbeuren (5 km Entfernung) im Norden.

Ebenso wie im Landesentwicklungsprogramm gilt auch für den Regionalplan Allgäu (Neufassung des Regionalplanes der Region Allgäu (16), Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, veröffentlicht im Internet unter <http://region.allgaeu.org/>), dass die darin enthaltenen Vorgaben in den gültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan eingeflossen sind. Aufgrund dessen wird auf eine nochmalige Auflistung aller, für die gegenständlichen Bauleitplanverfahren relevanten Vorgaben verzichtet. Da keine konkreten Fachvorgaben für den Geltungsbereich vorliegen, werden im Folgenden die wesentlichsten allgemeinen Sachverhalte aufgeführt:

- Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden. Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu (B II 1.2).
- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B I 1.3).
- Die Möglichkeiten der Hochwasserrückhaltung sollen vor allem im Einzugsgebiet der Iller, Wertach und des Lechs durch die Ausweisung von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten

ausgeschöpft werden. In den Vorranggebieten hat der Hochwasserschutz gegenüber konkurrierenden Nutzungen Vorrang (B I 3.3).

- Zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes werden die nachfolgend aufgeführten wasserwirtschaftlichen Vorranggebiete bestimmt (B I 3.3.1):
H 27 (entlang der Wertach inkl. östlich angrenzende Flächen; jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches)
- Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt (B I 2.1):
11: Wertachtal und Wertachschlucht (entlang der Wertach inkl. östlich angrenzender Flächen; jedoch nicht innerhalb des Geltungsbereiches)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Erweiterung des Industriegebiets:

Allgemeine Ziele und Grundsätze

- (G) *Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.*

Wirtschaft

- (G) *In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben*

Die Flächen östlich der Wertach nördlich von Ebenhofen und Altdorf bzw. beidseitig der Geltnach im Osten des Geltungsbereiches sind im Regionalplan als wasserwirtschaftliches Vorranggebiet (H 27 - Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes) ausgewiesen. Die Bereiche westlich und Südwestlich zwischen Wertach und B 16 sind des Weiteren sind diese Flächen Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Wertachtal und Wertachschlucht“.

Durch die Umsetzung der Planung werden keine planerischen Zielvorgaben des Regionalplanes beeinträchtigt oder negativ tangiert, vielmehr wird den Zielen zur Förderung der Wirtschaft nachgekommen.

2.3 Flächennutzungsplan der Gemeinde Biessenhofen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Biessenhofen stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits eine gewerbliche Baufläche dar, die im Westen und Süden von einer Eingrünung begrenzt wird. Im Norden und Süden grenzt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes an die Bundesstraßen B 16 bzw. B 12. Nördlich der B 16 grenzen landwirtschaftliche Flächen sowie Mischbauflächen an, auf denen sich ein Wasserschutzgebiet W III befindet. Im Süden grenzt an die B 12 eine landschaftsbildprägende begrünte Hangkante an, auf der das Baudenkmal Loretokapelle steht.

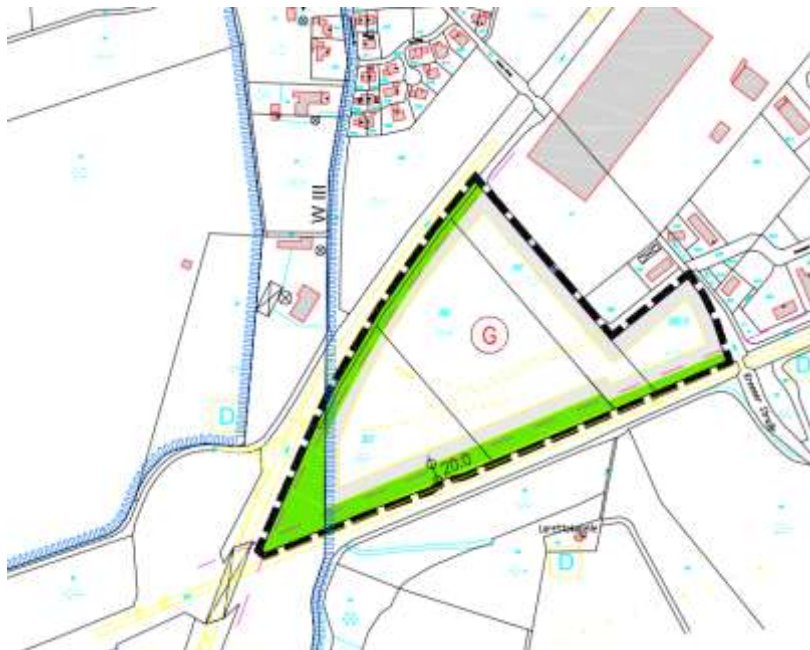


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen FNP nach der 4. Änderung (unmaßstäblich)

Das vorliegende Planvorhaben grenzt im Nordosten bereits an gewerbliche Bauflächen an und wird durch die zwei Bundesstraßen, die sich im Südwesten überschneiden, begrenzt. Eine Erweiterung der vorhandenen Betriebe ist somit nur innerhalb dieser spitz zulaufenden Fläche möglich und sinnvoll. Das Vorhaben fügt sich somit gut in die bestehende Struktur ein.

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen erkannt und bewertet werden können. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt.

Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen des geplanten Projektes erkannt werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Naturschutzrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

3.1 Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Untertlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 3.6 und 3.7).

3.1.1 Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplanes liegen bisher keine (Wohn-)Bebauungen vor. Im direkten Umfeld befinden sich jedoch im (nord-)östlichen Anschluss bereits Gewerbeflächen („Gewerbepark Altdorf“). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen auch keine sonstigen Siedlungsflächen bzw. bewohnte Einzelgebäude. Die nächstgelegene zusammenhängende Wohnbebauung liegt ca. 180 m nördlich des Geltungsbereiches (südlicher Ortsrand von Altdorf), jedoch liegt ca. 65 m westlich (westlich der B 16) zwei Einzelanwesen.

Der überwiegende Teil des Plangebietes unterliegt bisher der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von intensiver Grünlandnutzung.

Bezüglich der Freizeit- und Erholungsfunktion des Untersuchungsgebiets ist nicht davon auszugehen, dass das überplante Gebiet bedeutsame Funktionen in diesem Bereich erfüllt. Es bestehen keine Wegeverbindungen oder Freizeitziele innerhalb des Plangebiets.

Vorbelastungen

Die Bestandssituation ist im Bereich des Geltungsbereiches ebenfalls durch die Kfz-bedingten Emissionen der angrenzenden B 12 und B 16 geprägt. Genaue Messdaten liegen zwar nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere die nächstgelegenen Siedlungsbereiche im Südosten von Altdorf sowie in Kreen bereits bisher deutlich stärker durch die lärmbedingten Verkehrsemissionen beeinträchtigt werden als durch die Lärmemissionen der bestehenden Gewerbebetriebe.

Bewertung

Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Geltungsbereiches als intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche zwischen zwei stark befahrenen Straßen ohne bedeutsame Wegeverbindung wird die Bestandsituation für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als „gering“ bewertet.

3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen konzentrieren sich auf die Erschließung und die Errichtung der jeweiligen Gewerbebetriebe. Die Erschließungsmaßnahmen und der Neubau von Gewerbebetrieben sind nur über einen relativ kurzen Zeitraum zu erwarten. Infolge der Baumaßnahmen treten als Wirkungspfade Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen auf.

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind nicht vollständig auszuschließen. Die Intensität der zusätzlichen Lärmimmissionen ist jedoch aufgrund des vorübergehenden Charakters dieser Beeinträchtigungen, der Entfernung zu den nächstgelegenen Siedlungsbereichen (Einzelhöfe) im Südwesten von Altdorf von ca. 65 m und dem dazwischenliegenden, abschirmend wirkenden Straßendamm der B 16 im Vergleich zu den verkehrsbedingten Lärmimmissionen als gering zu bewerten.

Die baubedingten Auswirkungen werden daher aufgrund der starken Vorbelastungen und der vorübergehenden Dauer als gering beurteilt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Erholungseignung sowie die Wohnqualität werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt, da das Untersuchungsgebiet sowie das nähere Umfeld aufgrund der Lage weder eine Wohn- noch eine Erholungsfunktion aufweist. Damit sind auch negative Blickbezüge weitestgehend ausgeschlossen (vgl. Kap. 3.7). Zwar sind neue Gebäude von der B 12, der B 16 sowie von der Loretokapelle und dem südlichen Ortsrand von Altdorf aus sichtbar, da das Gebiet jedoch an bestehende Industrie- und Gewerbeflächen anschließt, ergeben sich keine erheblichen zusätzlichen negativen Beeinträchtigungen.

Da das Untersuchungsgebiet keinerlei Funktion für die Naherholung aufweist, stellen die neuen Gebäude auch keine erheblichen Beeinträchtigungen dar.

Für das Vorhaben wurde ein eigenes Lärmschutzgutachten des IB Kottermair (2019) angefertigt. Nachfolgende Abbildung zeigt die geplante Lärmkontingentierung für die verschiedenen Teilflächen (TF) gem. Gutachten des IB Kottermair (2019):

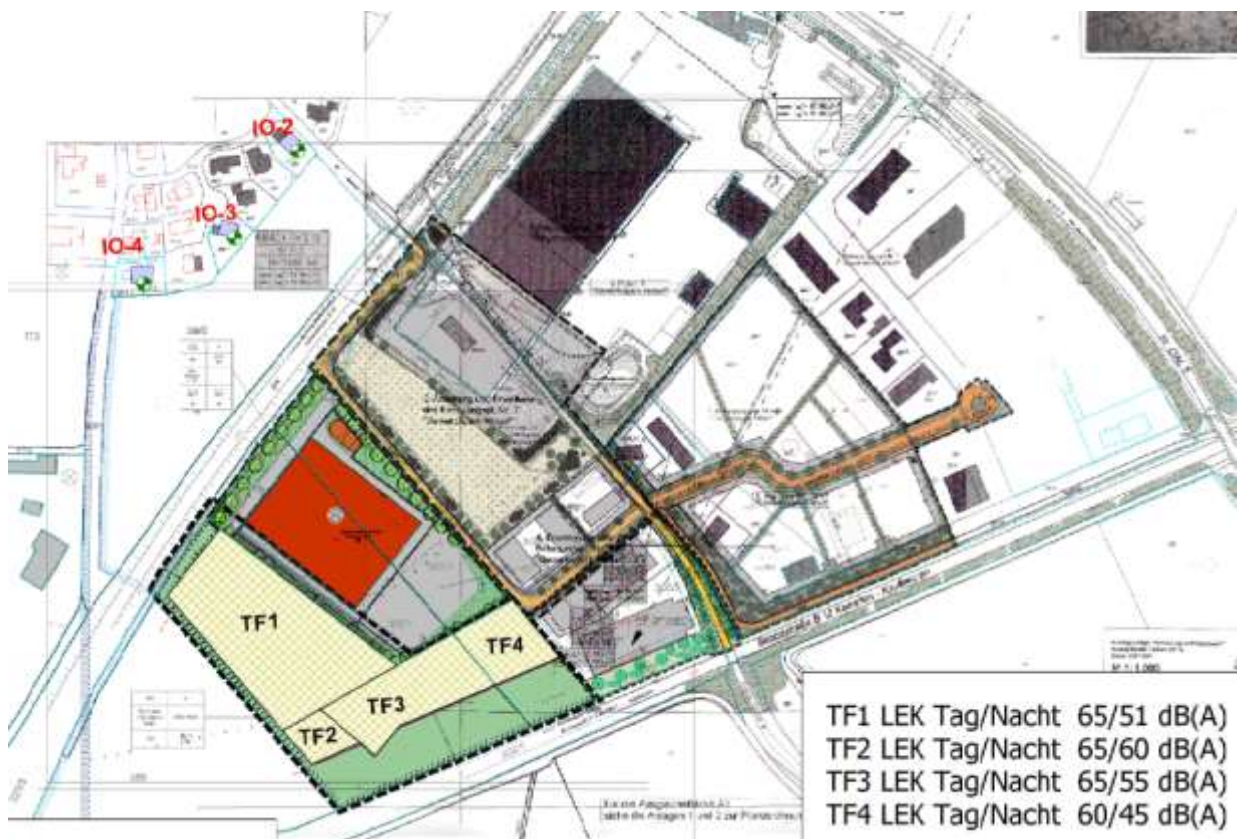


Abbildung 4: Übersicht der geplanten Lärmkontingentierung der verschiedenen Teilflächen (Quelle: Immissionsgutachten IB Kottermair, 2019)

Bei Festsetzung der dargelegten Lärmemissionskontingente für die verschiedenen Teilflächen kann gewährleistet werden, dass die gesetzlichen Anforderungen für die umliegenden Immissionsorte (Vorbelastungen durch die bestehenden Gewerbeflächen wurden berücksichtigt, vgl. Gutachten des IB Kottermair, 2019) vollumfänglich eingehalten werden.

Insgesamt werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit im Untersuchungsraum daher mit „gering“ bewertet.

3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

3.2.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich ist vollumfänglich landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Südlich begrenzt wird er durch die starkbefahrene B 12, nördlich durch die B 16. Östlich schließen bestehende Gewerbeflächen an, westlich liegt weiteres Intensivgrünland vor. Biotopkartierte Flächen gibt es im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld nicht. Die nächsten Biotopflächen gem. amtlicher Biotopkartierung liegen an der Wertach, mindestens 500 m westlich des Geltungsbereiches.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aus ökologischer Sicht geringwertig, vor allem auch aufgrund der extremen Vorbelastung durch die beiden begrenzenden Straßen sowie das bestehende Gewerbegebiet. Ein Vorkommen besonderer oder streng geschützter Arten kann aufgrund der Bestandssituation ausgeschlossen werden.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine nach EU-Recht (FFH-, SPA-Gebiete) oder Bundesnaturschutzgesetz (z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiet, National-, Naturpark, Geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal etc.) geschützte Flächen. Gemäß Artenschutzkartierung Bayern (2019) liegen innerhalb des Änderungsbereiches sowie im Umfeld keine Artnachweise vor.

Zudem wurde zur Beurteilung einer Betroffenheit von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, bzw. europäischer Vogelarten durch die Umsetzung der Planung, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung mit Relevanzbegehung durchgeführt. Dabei sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

- Aufgrund der Habitatausstattung (Intensivgrünland) und der Lage zwischen zwei stark befahrenen Straßen und einem Gewerbegebiet ist nicht mit einem Vorkommen von europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu rechnen.
- Der Geltungsbereich (Intensivgrünland) bietet grundsätzlich nur Offenlandvogelarten (z.B. Feldlerche, Wiesenschafstelze) ein Bruthabitat. Aufgrund der enormen Vorbelastung durch Lärm sowie Licht- und Schadstoffemissionen durch die in unmittelbarer Nähe vorliegenden Bundesstraßen, sowie die intensive Nutzung, ist die Habitateignung jedoch massiv eingeschränkt.
- Im Osten schließt unmittelbar bestehendes Gewerbegebiet mit teilweise hohen Gebäuden an. Diese haben eine starke Kulissenwirkung, wodurch die Habitateignung weiter reduziert wird.
- Die verbleibende Landwirtschaftsfläche zwischen den beiden Bundesstraßen und dem Gewerbegebiet im Osten ist ca. 4,6 ha groß (inklusive der Fläche des Geltungsbereiches). Der östliche Straßendamm der B 16 ist zudem mit Gehölzen bewachsen – auch diese führen zu einer Kulissenwirkung.
- Berücksichtigt man die von Garniel & Mierwald (2012) ermittelten Abstände (min. 100 m), die Brutvögel zu stark befahrenen Straßen einhalten, so verbleibt effektiv keine Fläche innerhalb des

Geltungsbereichs, die ein geeignetes Bruthabitat für Offenlandarten oder andere Vogelarten darstellt.

In Summe muss aufgrund der Lage und der intensiven Bewirtschaftung des Geltungsbereiches davon ausgegangen werden, dass er aufgrund der Vorbelastungen nicht als Lebensraum für planungsrelevante Arten geeignet ist. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind daher auszuschließen.

Vorbelastungen

Der gesamte Geltungsbereich ist sehr strukturarm, wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und besitzt daher nur einen geringen naturschutzfachlichen Wert. Vorbelastungen für nahezu alle untersuchten Tiergruppen und Biotoptypen ergeben sich zum einen aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und damit vor allem aus dem Eintrag von Schadstoffen aus der Landwirtschaft (Düngemittel, Pestizide). Weiterhin resultieren enorme visuelle und akustische Belastungen, Schadstoffbelastungen sowie biotopzerschneidende Wirkungen von der B 12 und B 16. Straßen erhöhen das Kollisionsrisiko und damit die Mortalität und fördern maßgeblich die Zerschneidung sowie Verinselung von Biotopen.

Bewertung

Insgesamt wird die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aufgrund der floristischen und faunistischen Ausstattung bzw. des Potenzials mit „gering“ bewertet.

3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Als wesentliche baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut sind die unmittelbare Entfernung der Vegetationsdecke sowie die Schädigung angrenzender Vegetationsbestände durch Befahren, Stäube und Abgase zu nennen. Diese sind aber nur von temporärer Dauer. Eine wesentliche Schädigung der Heckenstrukturen, die im Norden an den Geltungsbereich angrenzen und auf der Böschung der B 16 wachsen, ist über diesen Wirkungspfad ist nicht zu erwarten.

Als weitere baubedingte Wirkfaktoren, die temporäre Beeinträchtigungen für die Fauna darstellen können, sind visuelle und akustische Belastungen durch Bau- und Transportfahrzeuge sowie durch Menschen zu nennen.

Betroffen sind vollumfänglich landwirtschaftlichen Nutzflächen, die überbaut werden. Insgesamt ist durch die baubedingten Auswirkungen jedoch von keinen erheblichen baubedingten Belastungen für das Schutzgut auszugehen („geringe“ Auswirkungen).

Auf der Basis der Artenschutzkartierung, vorhergegangenen Planungen im direkten östlichen Anschluss und der durchgeführten Relevanzbegehung kann angenommen werden, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten saP-relevanter Arten betroffen sind.

Anlagen – und betriebsbedingte Auswirkungen

Da die Grundflächenzahl nach derzeitigem Kenntnisstand mit 0,8 im geplanten Gewerbegebiet festgelegt wird, ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen (was gleichzeitig eine möglichst effiziente Ausnutzung der ausgewiesenen Flächen bedeutet). Als wesentlichste anlagebedingte Auswirkung mit Umsetzung der Planung ist die Überbauung und der daraus resultierende Verlust der Vegetationsstrukturen und Teil-Lebensräume innerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten. Da keine naturschutzfachlich hochwertigen Vegetationsbestände und Artvorkommen überbaut werden (landwirtschaftliche Nutzflächen), ist von keinen erheblichen anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut auszugehen.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Umwidmung des Geltungsbereichs in dicht bebaute Gewerbeflächen sind in erster Linie in neu entstehenden Lärm- oder Schadstoffemissionen zu sehen, die infolge der gewerblichen Nutzung und des daraus resultierenden höheren Verkehrsaufkommens entstehen. Aufgrund der als gering zu erwartenden Intensität sowie der überwiegend nur geringwertigen Bestandssituation werden diese Auswirkungen insgesamt jedoch als eher geringfügig eingestuft. Zudem ist zu sagen, dass der bestehende Verkehr auf der B 12 sowie der B 16 den betriebsbedingten zusätzlichen Verkehr durch die Erweiterung des Gewerbegebietes bei weitem übersteigt und die zusätzlichen Auswirkungen durch den Ziel- und Quellverkehr gering sind.

Bewertung

Insgesamt werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt im Untersuchungsraum unter Berücksichtigung der grünordnerischen Festsetzungen mit „gering“ bewertet.

3.3 Fläche

3.3.1 Bestandssituation

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerbliche Nutzungen starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut Fläche thematisiert werden.

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Fläche im Sinne von Flächenverbrauch geht es um die faktische Inanspruchnahme der Fläche für andere Nutzungen als Landwirtschaft und Natur. Die Fläche im ca. 2,8 ha großen Planungsraum ist noch unversiegelt. Genutzt wird sie als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Vorbelastungen

Vorbelastungen durch Flächenversiegelungen sind im Planungsraum nur sehr gering mit ca. 0,11 ha vorhanden. Dazu zählen der Feldweg (Kiesweg, ca. 370 m²) sowie das bestehende Gewerbegebiet im Osten (ca. 842 m²). Dies entspricht einem prozentualen Anteil von weniger als 5 %. Da es sich bei dem größten Anteil der Planungsfläche um landwirtschaftlich genutztes Areal handelt, sind die Vorbelastungen auf das Schutzgut Fläche als „gering“ zu bewerten.

Bewertung

Insgesamt sind also ca. 95% der Fläche im Projektgebiet unversiegelt und es handelt sich um landwirtschaftlich genutzte Fläche, die innerhalb der Planung für andere Nutzungen in Anspruch genommen wird. Daher wird das Schutzgut Fläche im Bestand als „hoch“ bewertet.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Da während der Bauphase weiträumige Teile der landwirtschaftlichen Fläche in Anspruch genommen werden, werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als „hoch“ bewertet.

Anlage- und Betriebsbedingte Auswirkungen

Anhand der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für das geplante Gewerbegebiet von 0,8 können im Plangebiet etwa 2,2 ha überbaut bzw. versiegelt werden. Durch die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche für andere Nutzungen werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen hinsichtlich der Flächenumwandlung damit als „hoch“ bewertet.

3.4 Boden

3.4.1 Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs der gegenständlichen Bebauungsplanerweiterung liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor. Aus geologischer und bodenkundlicher Sicht sind die Verhältnisse im Projektgebiet folgendermaßen zu beschreiben:

Den geologischen Untergrund bilden würmzeitliche fluviatile Ablagerungen (Niederterrassenschotter) aus Kies und Sand, die z.T. mit Löß und Lößlehm bedeckt sein können (Geologische Übersichtskarte Blatt-Nr. 8756 Kempten, M 1:200.000). Entsprechend der Darstellung in der bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern, M 1:25.000 sind im Projektgebiet fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorhanden. In der landwirtschaftlichen Standortkartierung für den Landkreis Ostallgäu wird der Geltungsbereich als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen dargestellt. Die Grünlandzahl liegt mit 60 recht hoch. Besondere Standortverhältnisse (z.B. hoher Grundwasserstand, Magerflächen) sind nicht bekannt oder zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet weisen die Böden eine relativ hohe Bedeutung bezüglich der Speicher- und Reglerfunktion sowie der Ertragsfunktion auf. Die Lebensraumfunktion der Böden im Geltungsbereich ist zum einen aufgrund des Bodentyps sowie auch infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie der Vorbelastung durch die direkt angrenzenden, stark befahrenen Bundesstraßen, erheblich vorbelastet und daher als gering einzustufen.

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Boden stellt der Eintrag von Düngern und Pestiziden durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung dar. Aber auch die Schadstoffemissionen (Stickoxide) von den direkt angrenzenden Bundesstraßen ist nicht zu vernachlässigen.

Bewertung

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Boden im Untersuchungsraum aufgrund der Vorbelastungen eine „mittlere bis hohe“ Bedeutung zu.

3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen sind im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzflächen in erster Linie die Beseitigung von anstehendem humosem Ober- und Unterboden sowie die Belastung von Randbereichen durch ablagerungsbedingte Verdichtungen zu erwähnen, die durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nur teilweise reduziert werden können.

Grundsätzlich sind zur Erhaltung der Bodenqualität die geltenden rechtlichen Voraussetzungen zu berücksichtigen, d. h. der innerhalb des Geltungsbereiches abgeschobene Oberboden wird entsprechend der gängigen Praxis auf geeigneten Flächen wieder fachgerecht aufgebracht und damit erhalten. Der humose Oberboden wird gesondert vom Unterboden abgetragen und getrennt zwischengelagert.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden unter Beachtung der geltenden Schutzbestimmungen mit „mittel bis hoch“ bewertet.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Versiegelung und Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der natürlichen Ertragsfunktion, der Filter- und Pufferfunktion und der Lebensraumfunktion. Dies gilt jedoch nur für die überbauten / versiegelten und teilweise auch für die verdichteten und teilversiegelten Flächenanteile. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen gegenüber der Bestandssituation (intensive landwirtschaftliche Nutzung) eine Reduzierung der Beeinträchtigungen bezüglich Verdichtung und Nährstoffeintrag zu erwarten ist (private und öffentliche geplante Grünflächen).

Weiterhin wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes, wo möglich, durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert. Es sind grundsätzlich keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen der Böden zu erwarten. Allerdings sind unfallbedingte Einträge von Schadstoffen nicht gänzlich auszuschließen.

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden im Geltungsbereich („mittel bis hoch“) sind die Auswirkungen auf den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächen grundsätzlich in hohem Maße zu erwarten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen

des Bebauungsplans begrenzt (GRZ). Darüber hinaus wird der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich durch entsprechende Minimierungsmaßnahmen weiter reduziert.

Zusammenfassend betrachtet sind die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „hoch“ zu bewerten.

3.5 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

3.5.1 Bestandssituation

Innerhalb des Projektgebietes befinden sich keine Gewässer. Die nächstgelegenen Gewässer, die Wertach, ein Gewässer II. Ordnung, fließt ca. 500 m westlich und befindet sich damit außerhalb des Wirkbereiches des Vorhabens. Noch weiter entfernt, ca. 1 km östlich, fließt die Gelnach, ein Gewässer III. Ordnung. Stillgewässer gibt es im Geltungsbereich ebenfalls nicht.

Der Untergrund des Plangebietes wird laut hydrogeologischer Karte (M 1:500.000) durch fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) gebildet. Der Untergrund ist sandiger Kies, z.T. konglomeriert. Es handelt sich um einen ergiebigen Poren-Grundwasserleiter.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung wird aufgrund der Lage im weiteren Talraum der Wertach in nordöstlicher Richtung vermutet. Genauere Angaben über den Grundwasserstand bzw. Grundwasserflurabstand sind nicht bekannt. Allerdings gibt es im Umweltatlas Bayern, Bereich Geologie, die Möglichkeit, Bohrerergebnisse auszuwerten. Im Plangebiet selbst wurde keine Bohrung durchgeführt, allerdings im Bereich der B 12 und sowie bei den nahe gelegenen Einzelhöfen. Die Bohrungen ergeben, dass das Grundwasser zwischen ca. 4,8 und 7,8 (im Schnitt bei ca. 5 m) Meter unterhalb der Oberfläche ansteht. Insgesamt liegt das Grundwasser damit verhältnismäßig tief. Wie die Erfahrungen auf den bereits bebauten Flächen des angrenzenden „Gewerbeparks Altdorf“ gezeigt haben, sind im Rahmen der Bautätigkeiten diesbezüglich keine Schwierigkeiten aufgetreten und demnach auch für den Umgriff des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens nicht zu erwarten.

Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend liegt das Trinkwasserschutzgebiet „Biessenhofen“, festgesetzt am 22.07.1986. Direkt westlich an dieses angrenzend liegt dann das TWSG „Kaufbeuren“, festgesetzt am 11.12.1989 (vgl. Abbildung 5). Laut der Gemeinde Biessenhofen soll das TWSG „Biessenhofen“ in seiner räumlichen Ausdehnung geändert werden. Die Änderung befindet sich derzeit im Verfahren. Die östliche Grenze des TWSG, die im Bestand nahe an den Geltungsbereich heranreicht, diesen jedoch nicht tangiert, soll künftig entlang der Flurgrenze der Fl.-Nr. 303 verlaufen und nordöstlich des Geltungsbereiches um einige Meter östlich versetzt zur bisherigen Grenze weiterlaufen. Die Abgrenzung des bestehenden und geplanten Trinkwasserschutzgebietes ist dem zeichnerischen Teil des gegenständlichen Bebauungsplanes zu entnehmen.

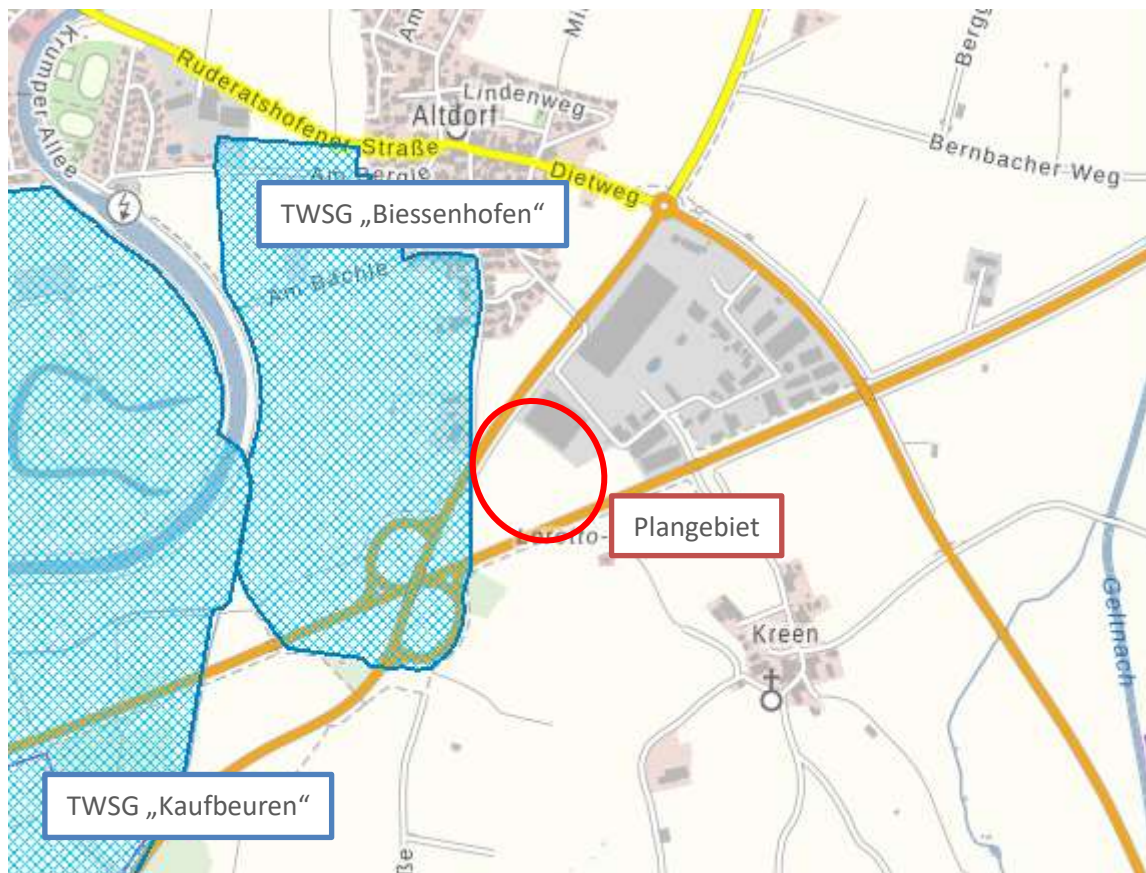


Abbildung 5: Übersicht über die nächstgelegenen TWSG (unmaßstäblich)

Vorbelastungen

Eine Vorbelastung des Planungsgebietes in Bezug auf Wasser ist durch Düngemittel und Pestizide infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie durch die Einträge von Schadstoffemissionen aus dem Straßenverkehr möglich.

Bewertung

Aufgrund der Bestandssituation (kein Vorkommen von Oberflächengewässern in Untersuchungsgebiet, relativ tief liegendes Grundwasser) sowie der Nähe zum Trinkwasserschutzgebiet wird das Schutzgut Wasser im Bestand mit „gering bis mittel“ bewertet.

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern im Untersuchungsraum werden an dieser Stelle ausschließlich die möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht, die sich bei Umsetzung der Planung ergeben können.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht gänzlich

auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen. Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser mit „gering“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die geplanten Baukörper möglich. Das anfallende Regenwasser wird allerdings im Planungsraum wieder zur Versickerung gebracht. Bei Starkregenereignissen könnten benachbarte Gebiete wegen des erhöhten Oberflächenwasserabflusses mehr Wasser zugeführt bekommen. Aufgrund des wasserdurchlässigen Untergrundes aus Schmelzwasserkiesen sind allerdings keine Überschwemmungen zu erwarten. Es gibt bislang auch keine negativen Erfahrungen hierzu aus der Umsetzung des Gewerbeparks „Altdorf“.

Generell ist das Grundwasser durch die hohe Deckschichtauflage gut vor potentiellen betriebsbedingten Schadstoffeinträgen geschützt (hohe Filter- und Pufferfunktion auch auf den angrenzenden Flächen).

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser mit „gering“ bewertet.

3.6 Luft und Klima

3.6.1 Bestandssituation

Großräumig betrachtet liegt der Untersuchungsraum der naturräumlichen Gliederung nach im „Unteren Illertal“. Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Das nahe gelegene Marktoberdorf hat ein gemäßigt warmes Klima. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei ca. 7,2° C, der durchschnittliche Jahresniederschlag bei 1.006 mm. Juli ist hier der niederschlagreichste Monat, Februar der Monat mit den geringsten Niederschlägen. Der wärmste Monat ist Juli, der kälteste Januar.¹Die klimatischen Bedingungen können für Biessenhofen bzw. den Geltungsbereich übertagen werden.

Das geplante Projektgebiet ist aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Allerdings ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten sowie bei einer Hauptwindrichtung aus West-Nordwest nicht von einem Siedlungsbezug (Frischluftezufuhr in angrenzende Siedlungsgebiete) auszugehen.

¹ <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/marktoberdorf-53623/>

Vorbelastung

In Bezug auf die lufthygienische Situation ist wegen der räumlichen Lage zwischen den vielbefahrenen Bundesstraßen B 12 und B 16 von einer Vorbelastung durch Kfz-bedingte Emissionen auszugehen. Zudem gibt es Emissionen durch die unmittelbar angrenzenden Gewerbebereiche im Osten.

Bewertung

Zusammengefasst wird die Bestandssituation im Schutzgut Luft und Klima für die überplante Fläche mit „gering“ bewertet.

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Diese Auswirkungen erreichen jedoch im Hinblick auf die Vorbelastungen keine planungsrelevante Intensität. Die baubedingten Kfz-Emissionen tragen dennoch durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO₂, Stickoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft werden mit „gering“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern.

Das Projektgebiet verliert zwar seine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten (zumal nicht von einem nennenswerten Kaltluftabfluss mit Siedlungsbezug auszugehen ist).

Auch eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist durch die Bebauung der Fläche nicht zu erwarten, da

- keine Errichtung von genehmigungspflichtigen Anlagen nach BImSchG geplant ist,
- der projektbedingt verursachte Verkehr – und deshalb auch die damit verbundenen Emissionen – im Vergleich zur bestehenden Vorbelastung durch die B 16 und die B 12 als gering einzustufen sind.

Die anlage- und betriebsbedingten Verkehrsemissionen sowie betriebsbedingte Emissionen tragen durch den Ausstoß klimarelevanter Gase (CO₂, Stickoxide) grundsätzlich zum Klimawandel bei. Auch der Energieverbrauch, der aus der gewerblichen Nutzung resultiert, ist als klimarelevant zu werten.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (grünordnerisches Konzept), als „gering bis maximal mittel“ einzustufen.

3.7 Landschaft

3.7.1 Bestandssituation

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raumes setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Laufe der Zeit von Menschen geschaffen wurden (Kulturlandschaft).

Aus Sicht des Landschaftsbildes sind in erster Linie die Blickbezüge zum Loretoberg und hier zu den dort bestehenden Gehölzen sowie zur Loretokapelle von besonderer Bedeutung. Das Projektgebiet selbst ist aufgrund seiner Nutzung als Intensivgrünland für das Landschaftsbild dagegen von untergeordneter Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse muss jedoch die gute Einsehbarkeit von den angrenzenden Verkehrswegen (B 12 und B 16) sowie von den topographisch höher gelegenen Bereichen (z.B. Loretoberg) berücksichtigt werden. Direkt östlich schließt bestehendes Gewerbegebiet an.

Nachfolgende Abbildung zeigt den Blick vom Geltungsbereich aus nach Süden auf die B 12 und die Loretokapelle.



Abbildung 6: Blick nach Süden auf die Loretokapelle vom Geltungsbereich aus, östlich angrenzend bestehendes Gewerbe

Vorbelastungen

Als Vorbelastung in Bezug auf das Landschaftsbild ist die bestehende Bebauung im „Gewerbepark Altdorf“ sowie die visuelle und akustische Beeinträchtigung durch die Bundesstraßen 12 und 16 einzustufen.

Insgesamt wird das Landschaftsbild im überplanten Gebiet in seinem Bestand mit „gering bis mittel“ bewertet.

3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Plangebietes ist mit optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, z.B. Lagern des Bodens und Baumaterialien, Baufahrzeuge, Kräne etc., zu rechnen. Diese Auswirkungen sind zwar nur auf die Dauer der Baumaßnahmen beschränkt, beeinträchtigen das Landschaftsbild aber dennoch. Da die Wertigkeit des Landschaftsbildes jedoch nur gering bis mittel ist, sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft demnach mit „gering bis maximal mittel“ zu bewerten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Blickbezüge zu den neuen Baukörpern. Dabei wird eine Differenzierung in deren Nah- und Fernwirkung vorgenommen.

Durch die Teilflächenversiegelung und die neu entstehenden Gebäude und Gewerbehallen wird sich das Landschaftsbild im Planungsgebiet verändern. Von der B 12 sowie der B 16 aus wird der bislang offene Blick auf die landwirtschaftlichen Flächen durch den Blick auf weitere Gewerbeflächen ersetzt.

In Bezug auf das Landschaftsbild wirkt sich die Beeinträchtigung der Blickbezüge zum bzw. vom Loretoberg (inkl. Loretokapelle) negativ auf das Erleben der Landschaft aus. Die Firsthöhe der Hallengebäude im Projektgebiet wird (analog zu den bestehenden Gebäuden) mit 722 m ü. NHN festgesetzt. Mit dieser Höhenbeschränkung der Gebäude sind Blickbeziehungen von Altdorf zum Loretoberg (inkl. Loretokapelle) damit nach wie vor möglich.

Insgesamt sind, vor allem aufgrund der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbe und die unmittelbare Nähe zu den Bundesstraßen, die Auswirkungen „gering“.

3.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.8.1 Bestandssituation

Schutzziel ist es, Kultur-, Bau-, Bodendenkmäler sowie wirtschaftlich bedeutsame Güter und ggf. deren Umgriff zu erhalten. Landwirtschaftliche Nutzflächen sind in der Regel nicht als Sachgut anzusehen. Daher liegen im Geltungsbereich keine Sachgüter vor.

Bau- oder Bodendenkmäler gibt es im Geltungsbereich ebenfalls nicht. In unmittelbarer Nähe befinden sich jedoch folgende Baudenkmäler:

- Westlich der B 16, Nr. 1009635, Kapellenbildstock, Nischenbau in Ziegelbauweise, um 1900.
- Südlich der B 12, Nr. 1009633, Loretokapelle, Satteldachbau mit westlichem Dachreiter mit Zwiebelhaube, 1628 errichtet; mit Ausstattung.
- Südlich der B 12, Nr. 1009649, Bildstock, kleiner Nischenbau, 18. Jh.

Die wichtigsten Kultur- und Sachgüter im näheren Umfeld des Geltungsbereiches sind die Loretokapelle, die bestehende Bebauung im „Gewerbepark Altdorf“ sowie die Siedlungsbereiche im südöstlichen Gemeindegebiet von Altdorf. Außerdem sind diesbezüglich noch die Stall- und Betriebsgebäude südlich von Altdorf zu erwähnen.

Insgesamt wird der Bestand an Kultur- und Sachgütern im Plangebiet daher mit „gering“ bewertet.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Falls sich noch weitere, bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

Als anlagebedingte Auswirkung kommt die Störung der kulturhistorischen Bedeutung der Loretokapelle infolge der Beeinträchtigung der Blickbeziehungen in Frage. Die Firsthöhe der Hallengebäude im Projektgebiet wird jedoch (analog zu den bestehenden Gebäuden) mit 722 m ü NHN festgesetzt. Blickbeziehungen von Altdorf zum Loretoberg (inkl. Loretokapelle) sind damit nach wie vor möglich. Allerdings verbleibt aufgrund der guten Einsehbarkeit des Projektgebietes von der Loretokapelle aus eine gewisse negative Auswirkung.

Die projektgebundene Eingriffsintensität wird jedoch durch die im Norden, Westen und Süden (Anbauverbotszone entlang der B 12 von 40 m, Eingrünung jedoch zugelassen) des Geltungsbereiches relativ großzügig festgesetzten Randeingrünungen sowohl für die Blickbeziehungen von Altdorf in Richtung Loretokapelle als auch in entgegen gesetzter Richtung deutlich reduziert.

Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Lärm- und Schadstoffemissionen sind zu vernachlässigen.

Auch auf die im vorangegangenen Kapitel genannten Sachgüter außerhalb des Geltungsbereiches wirkt sich das geplante Projekt aufgrund der relativ großen Entfernung und der bestehenden Vorbelastung durch die Bundesstraßen B 12 und B 16 nur in sehr geringem Ausmaß aus. Die Auswirkungen werden daher als „gering“ beurteilt.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselbeziehungen immer zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (insbesondere Grundwasser). Kleinklimatisch bestehen auch Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft. Die Beeinträchtigungen der Luftqualität durch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und des Lärms durch das Bauvorhaben selbst, als auch durch die mittelbar verursachte Erhöhung des Straßenverkehrs, können nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr haben die Folgen dieser Zusatzbelastung Auswirkungen auf zahlreiche weitere Schutzgüter. So kann beispielsweise durch die Erhöhung dieser Emissionen die Wohn- und Erholungsqualität des Menschen ebenso beeinträchtigt werden, wie die Qualität der Lebensräume von Tieren und Pflanzen oder angrenzenden Landschaftseinheiten. Jedoch sind keine Wohngebiete von der Planung betroffen.

Grundsätzlich ergeben sich umweltrelevante Wirkungen aus Flächenversiegelung und somit der Entfernung von Vegetation. Das Planvorhaben führt zum Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen und Böden hinsichtlich der Nutztierhaltung (Wiesen als Futtermittel) und damit der Nahrungsmittelproduktion. Einhergehend damit lässt sich geringfügig ein Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren verzeichnen. Die Veränderung des Landschaftsbildes sowie die Versiegelung des Bodens führen zur Verringerung der Kaltluftproduktion. Der zusätzliche Ausstoß gesundheitsschädlicher Abgase und Stäube erhöhen die Belastungen für Menschen, Tiere, Pflanzen, Gewässer. Verkehrs- und betriebsbedingte akustische und visuelle Belastungen entstehen für Mensch und Tierwelt.

Grundsätzlich soll an dieser Stelle auf den Zusammenhang zwischen Grünordnung und Klimawirkung verwiesen werden. Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Schnittstellen und Zusammenhänge relevant:

Je höher der festgesetzte Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan, desto besser können die negativen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, sowie Tiere und Pflanzen, aber auch die Aufenthaltsqualität (gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen) kompensiert werden. Festsetzungen über die Behandlung von Niederschlagswasser führen auf der einen Seite zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen im Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildung), gleichzeitig entstehen aber durch die Schaffung von Versickerungsflächen auch offene Flächen in zum Teil stark versiegelten Gebieten, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten gegenüber der bisherigen Nutzung sogar ein höheres Potential aufweisen können. Zudem können Beeinträchtigungen beim Schutzgut Klima und Lufthygiene durch die Aufrechterhaltung entsprechender Verdunstungsflächen gemindert werden.

Zusammenfassend betrachtet, liegen keine besonderen, über die üblichen Beziehungen hinausgehenden, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor. Daher sind – unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der massiven Vorbelastung des Plangebietes– die planungsbedingt verursachten Wechselwirkungen von geringer Intensität.

3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben

Das Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) legt in § 6 die UVP-Pflicht für Neuvorhaben und in § 10 die UVP-Pflicht kumulativer Vorhaben fest, bei der Projekte, die räumlich, funktional oder/

und wirtschaftlich zusammenhängen und damit vergleichbare Auswirkungen auf die im UVPG festgelegten Schutzgüter haben, auch als kumulierende Projekte betrachtet werden müssen.

„Für kumulierende Vorhaben besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen oder überschreiten.“ [...] „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen. Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“

Das Schallschutzgutachten des IB Kottermair (2019) hat für die neu geplante Gewerbefläche eine Lärmkontingentierung errechnet, die die Vorbelastungen der angrenzenden Gewerbeflächen mit einbezogen hat. Im vorliegenden Fall können daher kumulative Wirkungen mit der Umsetzung anderer Vorhaben ausgeschlossen werden.

Da der Geltungsbereich keine nach europäischem Recht geschützten Natura 2000-Gebiete tangiert, existiert diesbezüglich keine Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

3.11 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Projektgebiet auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt wird. Somit blieben auch die natürlichen Bodenfunktionen auf den Landwirtschaftsflächen erhalten. Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser etc.). Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist aufgrund der starken Emissionen der angrenzenden Straßen grundsätzlich stark vorbelastet und kein idealer Standort.

Eine Nutzung der Fläche für Industrie und Gewerbe und damit die langfristige Sicherung von Arbeitsplätzen würde bei Nichtdurchführung der Planung entfallen. Der weitere Ausbau des Gewerbegebietes würde an diesem (verkehrs-)günstigen Standort entfallen.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt, die im Zuge der verbindlichen Bebauungsplanung konkretisiert und festgesetzt werden:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch	Wohnumfeld	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Lärmemissionen durch Festsetzung von Emissionskontingenten: L_{EK} Tag = 65 dB(A) für TF1, 2 und 3, 50 dB(A) für TF4 und LWA Nacht = 51 dB(A) für TF1, 60 dB(A) für TF2, 55dB(A) für TF3 und 45 db(A) für TF4 (vgl. Abbildung 4, Seite 15) und Begrenzung der zulässigen baulichen Anlagenhöhen (FH = 722 ü. NHN)
Klima /Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> - Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden und Fläche	Abtrag und Versiegelung Sparsame Flächen- ausweisungen	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Flächenversiegelung, Begrenzung der Versiegelung auf den Grundstücken mit einer zulässigen GRZ von maximal 0,8 - Reduzierung des Bodenab- bzw. -auftrages auf das notwendige Mindestmaß - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Boden (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Ober- und Unterbodens, vgl. sowohl DIN 18915 Punkt 7.3.3 und 7.3.4, als auch DIN 19731 im Punkt 7.2 Ausbau, Trennung und Zwischenlagerung) - Bestmögliche Ausnutzung der ausgewiesenen Gewerbefläche (GRZ 0,8) - Der im Zuge der Baumaßnahmen anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.
Wasser	Überdeckung, Schadstoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers in naturnahen Versickerungsbereichen auf geeigneten Flächen (z.B. Sickermulden)

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Gefahr von baubedingten Schadstofffeinträgen in das Grundwasser durch fachgerechten Umgang mit Treibstoffen, Öl- und Schmierstoffen u. ä. sowie regelmäßige Wartung von Maschinen
Tiere und Pflanzen	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> - Schaffung ökologisch bedeutsamer Lebensräume innerhalb der Ausgleichsfläche - Entwicklung von für Tier- und Pflanzenarten wertvollen Strukturen im Rahmen der festgesetzten Eingrünungen (mit Baum- / Heckenpflanzungen)
Landschaftsbild / Erholung	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung des geplanten Gewerbegebietes in die Landschaft durch Eingrünungsmaßnahmen - Einpassung des Baugebietes in die örtlich gegebene Topographie unter Berücksichtigung des Baubestandes - Erhalt wichtiger Sichtbezüge von Altdorf auf die Loretokapelle durch Höhenbeschränkung der künftigen Gebäude
Kultur- und Sachgüter	Freilegung	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 ff DSchG

4.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

4.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, *„unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“*.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, *„wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist“*.

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im aufgestellten Bebauungsplan folgende wesentliche Eingriffe:

- Versiegelung, Überbauung und Modellierung von Boden (Eingriff in die Schutzgüter Boden und Fläche)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Nach § 1a 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.

Folgende Abbildung stellt den kartierten oder rechtskräftigen Bestand im Geltungsbereich dar:



Abbildung 7: Übersicht über den Bestand im Geltungsbereich (unmaßstäblich)

4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden die öffentlichen und nicht überbaubaren privaten Grünflächen, sowie die bereits bestehenden Verkehrsflächen mit ihren begleitenden Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht als Eingriffsfläche eingestuft. In diesen Bereichen erfolgt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Verschlechterung gegenüber der Bestandsituation. Die neu zu bebauenden Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Rahmen der artenschutzfachlichen Relevanzbegehung konnte kein Anhaltspunkt für das Vorkommen von sonstigen planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten festgestellt werden.

Entsprechend der Bestandsbewertungen des Plangebietes im Umweltbericht werden in den Schutzgütern Mensch einschl. menschlicher Gesundheit, Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durchwegs geringe bis maximal mittlere Bewertungen festgestellt. Aus diesen Gründen wird das Gebiet hinsichtlich seiner Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nach dem „Leitfaden“ (Liste 1a) in die Kategorie I „Gebiete mit geringer Bedeutung“ eingestuft.

Für die Höhe der Eingriffsschwere wird nach dem Leitfaden die zulässige überbaubare Grundfläche (GRZ) und deren Nutzungsgrad herangezogen. Für die ausgewiesenen Gebietsarten „Gewerbegebiet“ wird eine GRZ von 0,8 im Bebauungsplan festgesetzt, das dem Typ A – „Gebiete mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad“ entspricht. Zu diesem Gebietstyp werden auch die geplanten Verkehrsflächen und die Straßenbegleitflächen zugeordnet (vgl. Abb. 7 des Leitfadens).

Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I) sowie die Schwere des Eingriffs (Typ A) lässt die nachfolgende Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren nach Abb. 7 des Leitfadens zu:

Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) kombiniert mit Gebietstyp A (GRZ > 0,35)

- Faktorbereich 0,3 bis 0,6
- **gewählter Faktor: 0,4**

Begründung für die Annahme des genannten Wertes der Wertspanne ist die extreme Vorbelastung der Fläche durch die Straßenemissionen und das bestehende Gewerbegebiet im Osten. Die Fläche ist sowohl durch Lärm- als auch durch Schadstoffemissionen stark vorbelastet und räumlich sehr isoliert. Dies hat unter anderem zur Folge, dass die Fläche für Offenlandvogelarten gänzlich ungeeignet ist. Daher wird der untere Wert von 0,4 als angemessen angesehen.

Der nachfolgende Eingriffsplan stellt die oben beschriebenen Eingriffsflächen dar.

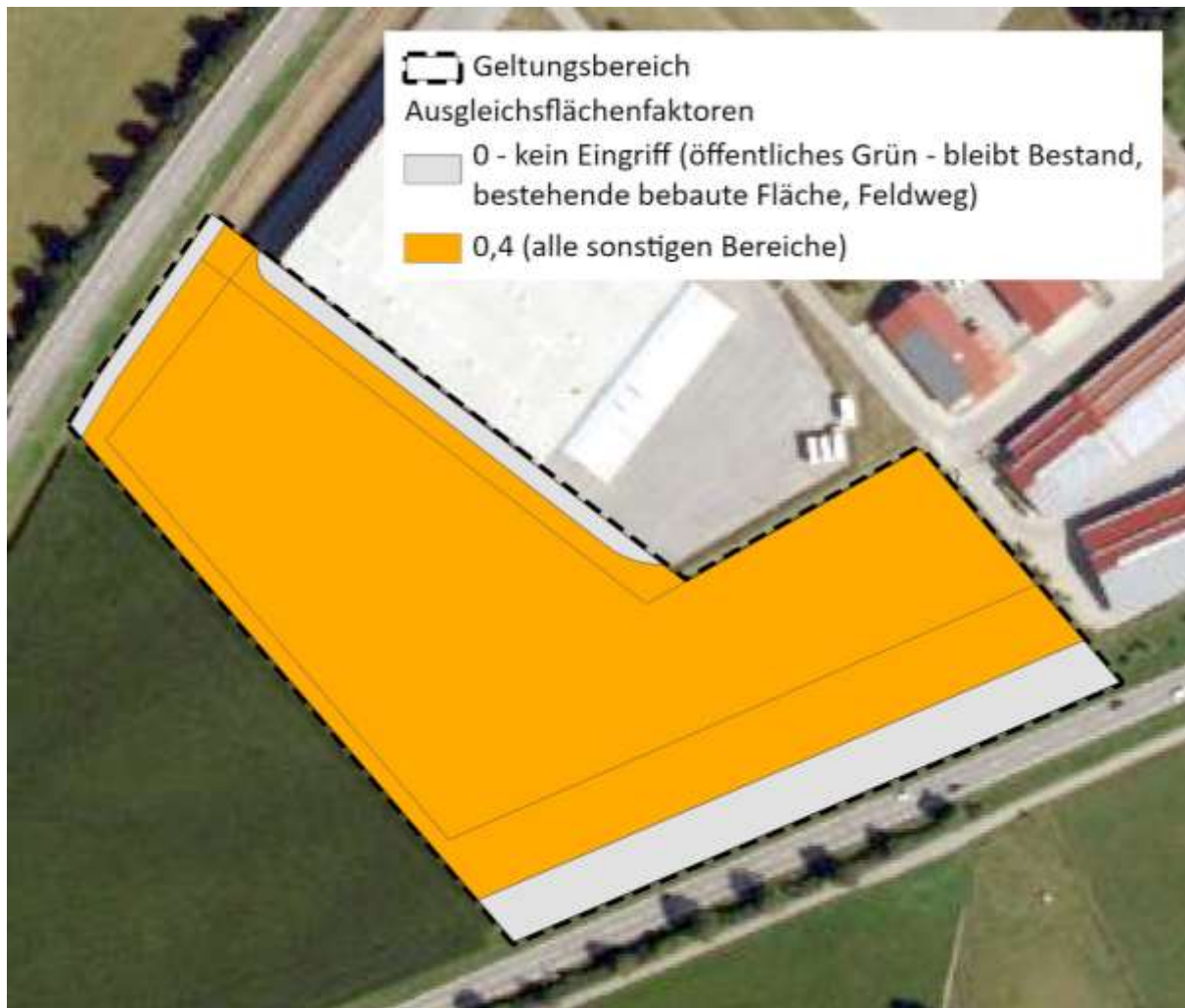


Abbildung 8: Eingriffsplan (unmaßstäblich) mit Darstellung der gewählten Eingriffsfaktoren

Damit ergibt sich für das vorliegende Bebauungsplanverfahren folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Tabelle 2: Eingriffsermittlung

Bestand	Planung	Eingriffsfläche (ca.)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf (ca.)
Intensivgrünland	Grün privat	5.161 m ²	0,4	2.096 m ²
	Grün öffentlich (keine Änderung gegenüber Bestand, Anbauverbotszone entlang der B 12)	2.970 m ²	0	0
	Gewerbegebiet	17.458 m ²	0,4	6.983 m ²
Feldweg	Feldweg	369 m ²	0	-
Rechtskräftige Randeingrünung	Gewerbegebiet	1.067 m ²	0,4	427 m ²
	Grün privat	133 m ²	0,4	53 m ²

Bestand	Planung	Eingriffs- fläche (ca.)	Kompen- sations- faktor	Ausgleichs- flächenbedarf (ca.)
Rechtskräftige bebau- bare Fläche	Gewerbegebiet	842 m ²	0	-
Summe (Fläche Geltungsbereich):		28.000 m²	Summe (Ausgleichs- fläche):	9.528 m²

Im Ergebnis beläuft sich die Gesamteingriffsfläche auf etwa 23.819m², woraus ein Ausgleichsbedarf von insgesamt rund 9.528 m² resultiert (ca. 0,95 ha).

4.2.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Bei der durch das Neubauvorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden.

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei i. d. R. der aktuellen (intensiven landwirtschaftlichen) Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnung verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert.

4.2.3.1 Ausgleichsfläche A1

Die Gemeinde Biessenhofen ist im Besitz von Ausgleichsflächen, die vollumfänglich bereits für andere Vorhaben mit Maßnahmen überplant wurden, die die Flurnummern 274/8, 274/10, 286, 286/2 und 292, Gemeinde und Gemarkung Aitrang, umfassen. Es handelt sich dabei um Flächen, die im Norden von der Bahnlinie, im Süden von der Kirnach begrenzt werden und im Osten der Ortschaft Aitrang, ca. 6,7 km nordwestlich des geplanten Gewerbeparks Altdorf (vgl. Abbildung 9).



Abbildung 9: Lage der geplanten Ausgleichsfläche A1 im Vergleich zur Eingriffsfläche (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlasPlus 2020

Die geplante Ausgleichsfläche wurde bereits vollumfänglich überplant und Teile davon für andere Bauvorhaben als Ausgleich herangezogen. Gemäß Mail der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu vom 02.10.2019 sind noch 7.050 m² Fläche verfügbar, die für das geplante Vorhaben zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden können. Dies umfasst Teilflächen der Fl.-Nrn. 274/8, 286/2 sowie 286, Gemeinde und Gemarkung Aitrang (vgl. folgende Abbildung 10).



Abbildung 10: Übersicht über die bereits einem Eingriff zugeordneten (gelb schraffierten) und noch freien Flächen (rote Farbe) der Ausgleichsfläche der Gemeinde Biessenhofen (unmaßstäblich)

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche bereits geplant worden:

Ziele:

- Verringerung von Nährstoffeintrag in die Kirnach, Schaffung von gewässerbegleitenden Vegetationsstrukturen
- Schaffung von Lebensräumen durch Anlage von extensiv genutzten Wiesenbereichen

Maßnahmen:

- Entwicklung einer extensiven Streuwiese, durch Einsaat einer geeigneten Saatgutmischung (oder Auftrag von geeignetem Mahdgut aus benachbarten Flächen) und anschließenden vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie ein- bis zweimalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr. Zu Aushagerungszwecken ist die Fläche in den ersten drei Jahren drei Mal im Jahr zu mähen. Danach ist mit der Unteren Naturschutzbehörde der Flächenzustand zu beurteilen und gegebenenfalls die Anzahl der Mahdtermine anzupassen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

- Anlage einer Sukzessionsfläche mit davor gelagerter Kraut- und Staudenflur. Dazu sind am Gewässer Erlen und Weiden als Initialpflanzungen zu setzen. In diesem Bereich soll sich langfristig ein Auwaldstreifen entwickeln, weshalb eine weitere Pflege entfällt. Entwicklung eines den Gehölzbeständen vorgelagerten Krautsaumes durch einmalige Mahd pro Jahr in diesem Bereich (je nach Aufwuchs ggf. auch alle zwei Jahre ausreichend). Die Mahd des Saums ist bei Bedarf im Frühjahr (wegen überwinternder Insekten) durchzuführen. Dabei darf maximal die Hälfte der Fläche gemäht werden. Der Auwaldstreifen ist nach Abschluss der Pflanzungen als Erstaufforstung dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten anzuzeigen.

Pflege:

- Extensivgrünland: 1-2 malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juli, in den ersten drei Jahren 3 malige Mahd im Jahr. Das Mahdgut ist grundsätzlich von der Fläche zu entfernen. Auf der Fläche ist vollständig auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel zu verzichten. Nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen.
- Hochstaudensäume: alle drei Jahre ab Mitte August zu mähen, auch hier ist das Mahdgut danach abzufahren, nach Möglichkeit zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen.

Nachfolgende Abbildung stellt die Planung der Maßnahmen zeichnerisch dar:



Legende A1
Fl.Nr. 274/8 TF, 286/2 TF, 286 TF
Gmd. und Gmk. Aitrang






	Abbuchungsbedarf: 5.603 m ²
	Ausgleichsfläche A1
	Extensive Wiese (Streuwiese)
	Kraut- und Staudenflur
	bereits bestehende Ausgleichs- u. Ersatzflächen gem. Ökoflächenkataster des LFU

Abbildung 11: Übersicht über die externe Ausgleichsfläche A1 innerhalb der Gmd. Biessenhofen

Der Flächenumfang von 7.050 m² wird vollumfänglich für den Ausgleich des Vorhabens herangezogen. Damit fehlen noch weitere 2.478 m² zur vollständigen Kompensation des Eingriffs.

4.2.3.2 Ausgleichsfläche A2

Dafür wird ebenfalls eine bereits mit Maßnahmen überplante Fläche der Gemeinde Biessenhofen, Fl.-Nr. 456/1, Gemarkung Altdorf, herangezogen. Auf dieser Fl.-Nr. stehen noch 2.926 m² für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Die Ausgleichsfläche wurde im Rahmen der Erweiterung des Nestlé-Werkes („Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 23 Nestlé – Werk Biessenhofen, 1. Erweiterung“) bereits vollständig mit Maßnahmen überplant, die ebenfalls mit der UNB abgestimmt sind. Nachfolgende Abbildung stellt die Lage der Ausgleichsfläche A2 im Verhältnis zum Eingriffsort dar. Die Fläche liegt ca. 3,0 km nordöstlich der geplanten Erweiterung der Fa. Ansorge, östlich der B12 und ist im Bestand Grünland, Flächengröße (laut Vermessung, mitgeteilt durch die Gemeinde

Biessenhofen per Mail am 28.06.2017): 10.055 m², im Bereich der Gennach.

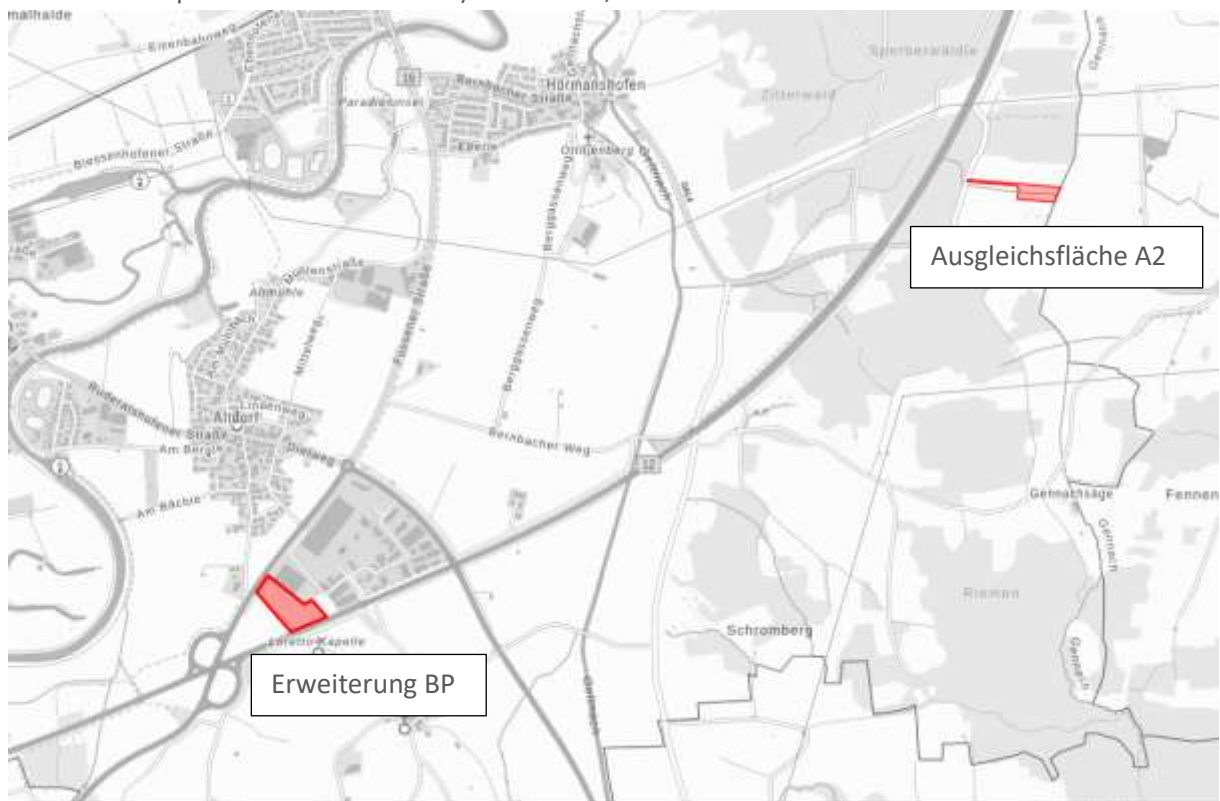


Abbildung 12: Lage der geplanten Ausgleichsfläche A2 im Vergleich zur Eingriffsfläche (unmaßstäblich), Quelle: BayernAtlasPlus 2020

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche bereits geplant worden:

Für das Grundstück Fl.-Nr. 456/1 der Gemeinde Biessenhofen, Gemarkung Altdorf hat der Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Ostallgäu, bereits das naturschutzrechtliche Vorkaufsrecht zu Gunsten der Gemeinde Biessenhofen ausgeübt (vgl. entsprechender Bescheid zum „Vollzug des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) – Ausübung des Vorkaufsrechtes nach Art. 39 Abs. 1 BayNatSchG“ vom 16.02.2017, Aktenzeichen 42-1735.2/4_1098/16). Nachfolgend werden Bestandsituation, Zielsetzung und umzusetzende Maßnahmen für die Ausgleichsfläche A2 dargelegt:

Bestand:

Fl.-Nr. 456/1 der Gemeinde Biessenhofen, Gemarkung Altdorf, an die Gennach (im Osten) sowie einen Graben (im Norden) angrenzend, intensiv genutztes Grünland, Kategorie I nach Liste 1 a des Leitfadens

Ziele:

- Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Niedermoorstandort – Entwicklung einer Pfeifengraswiese (G 322)
- Aufwertung der Gewässerlebensräume der Gennach sowie des nördlich angrenzenden Grabens
- Anlage von Amphibienhabitaten und Lesesteinhaufen

Kategorie III nach Liste 1c des Leitfadens

Maßnahmen:

Entlang der Gennach sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- stellenweise Abflachen des Ufers (oberhalb der Mittelwasserlinie) zur Verbesserung der gewässermorphologischen Verhältnisse
- Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes durch Sukzession bzw. gruppenweise Initialpflanzung (auf 20 % der Fläche) mit standorttypischen Arten (Schwarz-, Grauerlen, Wasserschneeball Traubenkirsche, Pfaffenhütchen). Bei der Pflanzenauswahl sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes einzuhalten. Entwicklung eines den Gehölzbeständen vorgelagerten Krautsaumes (ca. 10 m breit) durch Aufreißen der Grasnarbe und Einsaat einer geeigneten Rasensaatgut-Mischung, einmalige Mahd pro Jahr (später je nach Aufwuchs auch nur alle zwei bis drei Jahre) in diesem Bereich mit Mähgutabfuhr, abschnittsweise Mahd um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen (abwechselnde Mahd jeweils der Hälfte der Fläche im Herbst mit Mähgutabfuhr)
- Anlage von dauerhaft wasserführenden, ca. 1,2 m tiefen Amphibientümpeln durch Aushub des Materials und Abdichtung mit bindigem Material
- Anlegen von Lesesteinhaufen als zusätzliche Habitatstruktur sowie Abgrenzung zur westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche
- Die Drainagen auf der Ausgleichsfläche sind unwirksam zu machen. Damit die Drainagen des angrenzenden Flurstückes Fl.-Nr. 456 weiter funktionsfähig bleiben können, wird ein Auffanggraben angelegt, der in das nördlich angrenzende Gewässer entwässert.
- Entwicklung einer Pfeifengraswiese (G 322) durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie einmalige Mahd ab Oktober mit Mähgutabfuhr. Um den Pflanzenbestand in den angestrebten Zielzustand zu überführen ist eine Mahdgutübertragung von der südlich angrenzenden Streuwiese bzw. eine Anreicherung des Pflanzenbestandes durch Reihenschlitzsaat mit entsprechenden Samenmaterial (z.B. von Riegger-Hofmann) notwendig. Zur optimalen Aushagerung der Grünlandfläche ist für die Dauer von 5 Jahren bereits ab Anfang Mai mindestens 3 Mal, besser 4 bis 5 Mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut abzuräumen.
Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Mahdzeitpunkt (nach Ablauf der ersten 5 Jahre) ab Oktober, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und September (Schnittzeitpunkt), zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Nach der Aushagerungszeit kann ein wechselnder Bracheanteil von ca. 20 bis 25 % (auch über Winter) auf der Wiesenfläche verbleiben.

Entlang des Grabens im Norden der Ausgleichsfläche werden auf dem 8 m breiten Streifen folgende Maßnahmen durchgeführt:

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

- stellenweise Abflachen des Ufers (oberhalb der Mittelwasserlinie) zur Verbesserung der gewässermorphologischen Verhältnisse
- Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes durch Sukzession bzw. gruppenweise Initialpflanzung (auf 20 % der Fläche) mit standorttypischen Arten (Schwarz-, Grauerlen, Wasserschneeball Traubenkirsche, Pfaffenhütchen). Bei der Pflanzenauswahl sind die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes einzuhalten. Entwicklung eines den Gehölzbeständen vorgelagerten Krautsaumes (ca. 8 m breit) durch Aufreißen der Grasnarbe und Einsaat einer geeigneten Rasensaatgut-Mischung, einmalige Mahd pro Jahr (später je nach Aufwuchs auch nur alle zwei bis drei Jahre) in diesem Bereich mit Mähgutabfuhr, abschnittsweise Mahd um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen (abwechselnde Mahd jeweils der Hälfte der Fläche im Herbst mit Mähgutabfuhr)
- Entwicklung von extensiv genutztem Grünland südlich des gewässerbegleitenden Krautsaumes durch vollständigen Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel sowie ein- bis zweimalige Mahd mit Mähgutabfuhr. Um die angestrebte Aushagerung der Fläche zu erreichen, kann in den ersten Jahren auch eine häufigere Mahd notwendig sein (vier- bis fünfmalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren). Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Mahdzeitpunkt zwischen Anfang Juli und Mitte August, völlige Bewirtschaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und Anfang Juli (Schnittzeitpunkt), zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. Nach der Aushagerungszeit kann ein wechselnder Bracheanteil von ca. 20 bis 25 % (auch über Winter) auf der Wiesenfläche verbleiben.

Die Gemeinde Biessenhofen trägt dafür Sorge, dass die Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsmaßnahme entsprechend umgesetzt werden.

Die Ausgleichsmaßnahmen nehmen gesamt eine Fläche von ca. 10.055 m² ein. Gemäß den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde vom 23.08.2017 sowie vom 07.11.2017 zum Verfahren des Bebauungsplans Nr. 23 mit Grünordnung „Nestlé-Werk Biessenhofen, 1. Erweiterung“ können die Maßnahmen mit einem Faktor von 1,1 angerechnet werden. Auf der Fläche sind gem. Umweltbericht für diesen Bebauungsplan Nr. 23 mit Grünordnung „Nestlé-Werk Biessenhofen, 1. Erweiterung“ (LARS consult, 2018) noch 2.660 m² frei. Aufgrund dieses Anerkennungsfaktors entspricht dies einer rechtlichen Anerkennung von 2.926 m², die zur Kompensation von Eingriffen auf der Fläche noch zur Verfügung stehen.

Nachfolgende Abbildung stellt die geplanten Maßnahmen auf der Gesamtfläche dar:



-  Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes durch Initialpflanzung und Sukzession
-  Entwicklung eines gewässerbegleitenden Krautsaumes
-  Entwicklung einer Pfeifengraswiese
-  Entwicklung von extensiv genutztem Grünland
-  Anlegen von Lesesteinhaufen
-  Anlage von zwei Amphibientümpeln
-  Graben
-  Abflachen der Uferbereiche

Abbildung 13: Übersicht über die geplanten Maßnahmen auf der Fl.-Nr. 456/1, Gemarkung Altdorf

Die noch fehlenden 2.478 m² zur vollständigen Kompensation des Eingriffs können also über die Fläche A2 vollständig abgedeckt werden. Auf der Fläche A2 verbleiben abschließend noch 448 m², die für weitere Vorhaben herangezogen werden können.

5 Planungsalternativen

Gemäß Einführungsverordnung zum Europarechtanpassungsgesetz (EAG) handelt es sich bei den laut § 10 Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung innerhalb des betreffenden Planungsgebietes.

Das geplante Projektgebiet ist aufgrund der Notwendigkeit der Betriebserweiterung der Fa. Ansorge ohne realistische Standortalternative.

Im Rahmen der gegenständlichen Änderung des Bebauungsplans sind folglich nicht die alternativen Standorte, sondern vielmehr die unterschiedlichen städtebaulichen Lösungsansätze innerhalb des Geltungsbereiches darzustellen. Allerdings sind auch hier die Planungsalternativen aufgrund folgender Vorgaben / Zielsetzungen der Bebauungsplanerweiterung äußerst beschränkt. Im Süden ist die Anbauverbotszone zur B 12 (lediglich Begrünung zugelassen) zu beachten. Ziel ist zudem die maximal mögliche Flächenausnutzung (Anschluss an das bestehende Gewerbe).

Aufgrund dieser Voraussetzungen ergibt sich das im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren zur Disposition stehende Konzept. Der Spielraum für mögliche andere städtebauliche Ansätze war von vornherein begrenzt.

Nennenswerte Auswirkungen auf den mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild wären auch mit einer geringfügig veränderten Anordnung der Halle (inkl. der Betriebsumfahrt) nicht verbunden gewesen (z.B. Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes, Bedarf an Grund und Boden, Auswirkung auf das Landschaftsbild etc.).

6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Laut Daten des LfU liegt Biessenhofen in keiner Erdbebenzone. Der Planungsraum liegt nicht in einem erdbebengefährdeten Gebiet und diese sind aufgrund der Geologie und Tektonik auch nicht zu erwarten (z.B. kein Grabenbruch). Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf das Bauvorhaben auszugehen. Auch weitere Georisiken, wie gravitative Massenbewegungen o.ä. sind nicht bekannt und aufgrund der ebenen Geländetopographie nicht zu erwarten.

Über die Hälfte der Brände entstehen laut dem Institut für Schadensverhütung und Schadensforschung der öffentlichen Versicherer e.V. über einen Zeitraum von 14 Jahren gemittelt durch Elektrizität, menschliches Fehlverhalten und Überhitzung. Auch unbekannte Ursachen nehmen einen großen Teil ein. Diese Einschätzung ist zwar nicht repräsentativ, gibt aber einen Hinweis auf die größten Brandgefahren, die auch in einem Gewerbegebiet auftreten können. Daher wäre als wahrscheinlichstes Unfallszenario demnach ein Brandereignis in einem der zukünftigen Gebäude anzunehmen. Der Gefahr durch Brände wird durch geeignete Brandschutzauflagen begegnet.

Zudem ist die nächstgelegene Feuerwehr (Freiwillige Feuerwehr Biessenhofen) nur wenige Fahrminuten entfernt (Schützenstr. 2, 87640 Biessenhofen).

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser können Park- und Lagerplätze angesehen werden. Falls z.B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Umgebung (Boden, Bodenlebewesen), aber auch des weiteren Umfeldes über Schadstoffeinträge in das Grundwasser führen. In diesem Zusammenhang sei hier nochmals auf die ortsnahe Feuerwehr verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretendes Öl auffangen bzw. Öl binden und entfernen kann.

Das Projektgebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten liegen die nächstgelegenen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}-Hochwassergefahrenflächen in über 500 m Entfernung entlang der Wertach.

Weitere Risiken ergeben sich aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen und Starkregen, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

7 Methodik und Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Als wichtigste Datenbasis dienen u.a. die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen. Darüber hinaus wurde am 26.08.2019 eine Ortsbegehung zur Kartierung der Vegetation sowie des faunistischen Potenzials der Flächen durchgeführt. Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten traten nicht auf.

8 Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nicht damit zu rechnen, dass Auswirkungen entstehen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden könnten bzw. müssten. Auf ein Monitoring kann daher nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtet werden.

Sinnvoll ist jedoch die regelmäßige Überprüfung der Wirksamkeit der Ausgleichsfläche und Ausgleichsmaßnahmen sowie die entsprechende Pflege der Flächen zum Erhalt ihrer ökologischen Wirksamkeit.

Bei Umsetzung der Planung sowie im Anschluss an die Bauarbeiten ist seitens der Gemeinde zu prüfen, ob die Umweltsituation stärker beeinträchtigt wird, als im gegenständlichen Umweltbericht angenommen. Ist dies der Fall, sind entsprechende Maßnahmen zur Reduzierung der Beeinträchtigungen abzuleiten. Dies könnten unter Umständen Veränderungen des Boden-Wasser-Gefüges sein, wenn anfallendes Niederschlagswasser nicht wie erwartet versickert und es zu Wasseraufstauungen innerhalb der Grundstücke kommt. In diesem Fall wäre eine fachgerechte Niederschlagswassersammlung und -entsorgung bzw. -ableitung zu planen und umzusetzen.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Biessenhofen plant die Aufstellung der 5. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Grünordnung „Gewerbepark Altdorf“. Dadurch soll Baurecht für Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Spedition Ansorge plant die Erweiterung Ihrer Lagerflächen südlich des bestehenden Baugebiets des Gewerbeparks Altdorf in Biessenhofen. Auf Grund des vorhandenen Betriebes und der betriebswirtschaftlichen Vorteile ist die Erweiterung der Betriebsanlagen in Richtung Südwesten notwendig. Gemäß Flächennutzungsplan ist der Gebietscharakter für den Geltungsbereich bereits Gewerbe. Der Geltungsbereich wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden und Süden wird das Gebiet durch die vielbefahrenen Bundesstraßen 12 und 16 begrenzt, im Osten grenzt der bereits bestehende „Gewerbepark Altdorf“ an.

Nachfolgende Tabelle fasst die Bestandssituation sowie die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft - differenziert nach den einzelnen Schutzgütern - zusammen:

Tabelle 3: Gegenüberstellung Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbewertung	Auswirkungsbewertung
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	hoch	hoch
Boden	mittel bis hoch	hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

Im Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts wird festgestellt, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Gemäß Bilanzierung des Eingriffs ergibt sich ein Ausgleichsflächenbedarf von 0,95 ha.

Eine Betroffenheit des Artenschutzes durch die Umsetzung der Planung kann aufgrund der Habitat-ausstattung bzw. den bestehenden Vorbelastungen ausgeschlossen werden. Auch Schutzgebiete des Naturschutzrechts sind von der Planung nicht betroffen.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich wird auf zum Teil bereits im Zuge von anderen Projekten bereits überplanten Ausgleichsflächen der Gemeinde Biessenhofen erbracht. Dies betrifft zum einen die Fl.-Nrn. 274/8 TF sowie 286/2 TF und 286 TF, Gemeinde Biessenhofen, Gemarkung Altdorf (Ausgleichsfläche A1, 7.050 m²).

Weitere Flächen zur Kompensation des Eingriffs (Ausgleichsfläche A2) sind verbleibende 2.660 m² auf der Fl.-Nr. 456/1, Gemeinde Biessenhofen, Gemarkung Altdorf. Da die Umsetzung der Maßnahmen auf der Fläche in Abstimmung mit der UNB mit einem Faktor von 1,1 anerkannt wird, werden 2.926 m² als Ausgleich anerkannt. Die noch fehlenden 2.478 m² zur vollständigen Kompensation des Eingriffs können also über die Fläche A2 vollständig abgedeckt werden. Auf der Fläche A2 verbleiben abschließend noch 448 m², die für weitere Vorhaben herangezogen werden können.

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 vollständig ausgeglichen sind.

10 Quellenregister

Zusätzlich zu den in den Fachkapiteln genannten Quellen:

Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019): Amtliche Biotopkartierung Bayern (Download von https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_daten/index.htm).

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.) (2017): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Ostallgäu – aktualisierter Textband, München.

Gemeinde Biessenhofen: rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (4. Änderung)

LARS consult (2018): Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 23 mit Grünordnung "Nestlé-Werk Biessenhofen, 1. Erweiterung", Memmingen.

Regionalplan Allgäu - Neufassung des Regionalplanes der Region Allgäu (16), Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, veröffentlicht im Internet unter <http://region.allgaeu.org/>