

Markt Welden

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 15 “Gewerbegebiet im Haldenloh“

Umweltbericht

Anlage 1 zum Umweltbericht: Karte „Übersichtsplan/Bestandsaufnahme“

Anlage 2 zum Umweltbericht: Abbuchungsgutachten

Anlage 3 zum Umweltbericht: Karte Flächenbezug Ausgleichsfläche

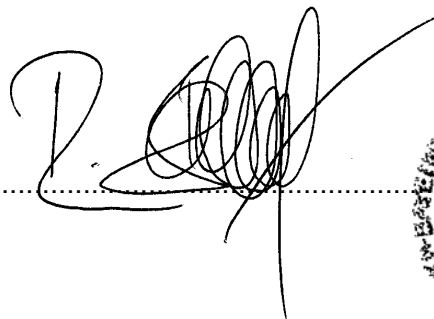
Vorhabensträger: Markt Welden

Welden, den

.....
1. Bürgermeister Stefan Schneider

Planfertiger: R. Baldauf, Landschaftsarchitekt

Neusäß, den 23.11.2021

.....




Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Diese Auswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet; dieser ist als gesonderter Teil des Bauleitplanes der Begründung beizufügen.

Die gesetzliche Grundlage für den Umweltbericht liefert das Baugesetzbuch (BauGB) § 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1 a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung, gem. der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Gewerbegebiet im Haldenloh“ ist bereits im Verfahren. Der Umweltbericht wird nachgereicht.

1. Grundlagen und Allgemeines

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Emissionen, Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden die Ergebnisse einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie Informationen aus dem Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Welden und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Augsburg ausgewertet.

Es wurde auf die Methodik des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Bezug genommen, um eine möglichst einfach nachvollziehbare Einbeziehung der Belange der Eingriffsregelung in die Beschreibung des Umweltzustandes zu erreichen.

1.1 Kurzbeschreibung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“ hat den Zweck, eine im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche von ca. 4120 m² für die Bebauung baureif zu machen und in den bestehenden Bebauungsplan aufzunehmen. Das Gebiet liegt im Nordosten von Welden und wird über die Erschließungsstraße Haldenloh B erschlossen.

Das Grundstück östlich in Anschluss an den Geltungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich durch Grünlandbewirtschaftung genutzt. Das Grundstück südlich bis zum Waldrand ist derzeit eine Brachfläche (siehe auch Anlage Übersichtsplan/Bestandsaufnahme).

Im Norden begrenzt die Erschließungsstraße Haldenloh B das Grundstück und westlich grenzt das bereits bestehende Gewerbegebiet an.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind nahezu eben, die Erschließung erfolgt von der Nordseite über die bereits bestehende Erschließungsstraße Haldenloh B.

1.2 Schutzgebiete, schutzwürdige Flächen und Festsetzungen übergeordneter Planungen

Kartierte oder gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) liegen im Geltungsbereich nicht vor.

Außerhalb des Geltungsbereiches sind im Umfeld mehrere nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope ausgewiesen, ebenso sind Flächen aus den Ökoflächenkataster vorhanden. Keine dieser Flächen ist im Geltungsbereich oder grenzt direkt daran an.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Augsburg - Westliche Wälder NP-00006.

Die in der näheren Umgebung befindlichen Waldflächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Augsburg-Westliche Wälder LSG 00417.01, der Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Planes befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Natura 2000-Gebiete, geschützt gem. Richtlinie 92/43/EWG (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) und gem. Richtlinie 79/409/EWG (Vogelschutzrichtlinie) liegen im Untersuchungsbereich nicht vor.

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für den Landkreis Augsburg gehört das Gebiet zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes "Bachsysteme der nördlichen Schotterplatten" im Naturraum "Riedellandschaften der Iller-Lech-Schotterplatten".

Grundwasserschutzgebiete sind durch den Geltungsbereich nicht betroffen.

Gemäß Regionalplan ist das Planungsgebiet Teil des Vorbehaltsgebietes 542LE zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

Das Gemeindegebiet von Welden ist nach der **naturräumlichen Gliederung** Bayerns (Ssymank) der Haupteinheit D64 Iller-Lech-Platten zuzuordnen.

Die Naturraum-Einheit ist die Iller-Lech-Schotterplatten (046).

Das Planungsgebiet gehört zur Untereinheit „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“ (046-A).

Den Sockel des Naturraums bildet die obere Süßwassermolasse. Die darüber abgelagerten Schotterablagerungen sind auf den Kuppen teilweise abgetragen.

Typisch ist ein fein verzweigtes Talnetz mit flachwelligen Platten und Riedeln zwischen den Tälern.

Das Planungsgebiet wurde bis vor drei Jahren als intensiv genutzte Pferdestandweide bewirtschaftet. Auf der Fläche sind ca. 170 m² mit Pflaster/Schotter teilversiegelt bzw. mit einem Pferdeunterstand und einem Container überbaut.

Vor ca. drei Jahren wurde die Pferdenutzung aufgegeben und seitdem liegt die Fläche brach.



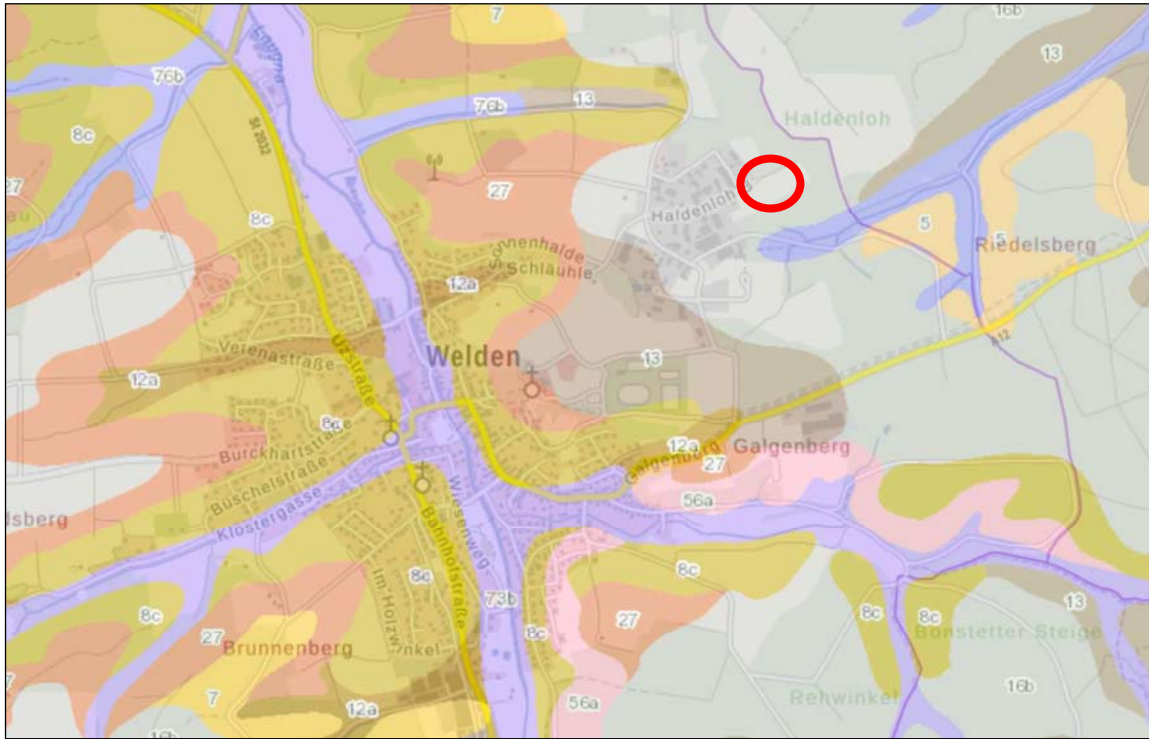
Blick von Osten auf das Planungsgebiet

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 soll das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1798 der Gemarkung Welden, welches sich östlich an den bereits bestehenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“ anschließt, in den Bebauungsplan mit einbezogen werden. Anlass ist ein Antrag der Fa. DIHA, welche ihren Betrieb auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1790/3 auf das verfahrensgegenständliche Grundstück erweitern möchte (siehe Übersichtslageplan/Bestandsaufnahme in der Anlage).

Die Flächen nördlich und westlich des verfahrensgegenständlichen Grundstücks sind Teil des „Gewerbegebiet Haldenloh“ und als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die Flächen östlich und südlich ist Außenbereich/Grünland mit anschließenden Waldflächen.

2.2 Schutzgut Boden

Auszug aus der geologischen Karte von Bayern



Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de



16b Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)

Ausgangssituation:

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 4120 m². Überwiegend im Plangebiet vorkommend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft). Der betroffene Wiesenboden ist gehölzfrei und weder als besonders selten noch als besonders hochwertig einzustufen. Das Gelände ist weitgehend flach und fällt nur leicht nach Süden hin ab. Die anthropogen überprägte Böden im Planungsgebiet weisen überwiegend eine mittlere Leistungsfähigkeit als Standort für Kulturvegetation auf.

Die Böden weisen eine mittlere bis hohe Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe auf, welche Schadstoffe aus dem Stoffkreislauf entfernen, zurückhalten und ggf. abbauen, und welche eine hohe Säurepufferkapazität aufweisen. Bewertungsrelevante Merkmale sind hierbei Tongehalt, Humusgehalt, pH-Wert und Carbonatgehalt.

Im Planungsgebiet sind Böden hoher und mittlerer Leistungsfähigkeit als Filter und Puffer für Schadstoffe weit verbreitet. Hierfür ausschlaggebend ist die Verbreitung lehmhaltiger Böden. Eine geringe Leistungsfähigkeit als Schadstoffpuffer weisen nur die teilversiegelten und überbauten Flächen der brachliegenden Pferdehaltung auf.

2. Änderung B-Plan Nr. 15 Gewerbegebiet „Im Haldenloh“

Die Leistungsfähigkeit eines Bodens als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf wird durch das Infiltrationsvermögen für Niederschlagswasser sowie die Abflussverzögerung bzw. –verminderung bestimmt. Da ein großer Teil des Niederschlagswassers vom Boden aufgenommen wird, und so nur zeitverzögert an die Oberflächengewässer abgegeben wird, spielt das Leistungsvermögen des Bodens eine wichtige Rolle im Hinblick auf die Regulation der Abflussverhältnisse in den Vorfluter.

Die Böden im Planungsgebiet sind aufgrund ihrer Zusammensetzung mit mittlerer Leistungsfähigkeit als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt anzusprechen. Dies lässt sich auf die vorherrschenden Lehmböden zurückführen, die ein mittleres bis gutes Infiltrationsvermögen aufweisen.

Versiegelte und teilversiegelte Flächen, die keine Bodenfunktionen mehr wahrnehmen können, beschränken sich auf die Pflasterflächen sowie den vorhandenen Pferdeunterstand und einen Container.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unterer Wert
(mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden

Das Schutzgut Boden ist betroffen durch umfangreiche Versiegelungen (GRZ 0,7).

Die künftige maximal mögliche Überbauung im Plangebiet beträgt ca. 2680 m².

Bodenfunktionen und den Bodenhaushalt:

- Verlust der natürlichen Ertragsfunktion des Bodens
- Verlust der natürlichen Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens

Ein Eintrag von Verunreinigungen oder Schadstoffen aus vollständig befestigten Flächen in den Boden ist aufgrund der geplanten Sammlung und geordneten Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers grundsätzlich nicht zu erwarten.

Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

Grundsätzlich soll die Vollversiegelung auf das funktional notwendige Maß begrenzt werden. Dadurch können wichtige Bodenfunktionen wie Versickerung und Verdunstung auf der teilbefestigten Bodenoberfläche oder auf Grünflächen erhalten werden.

Durch die Sammlung und geordnete Ableitung sowie teilweise Versickerung des Niederschlagswassers von Gebäude- und Belagsflächen werden direkte Einträge und Abschwemmungen von belastetem Oberflächenwasser in das Bodengefüge verhindert.

Ausgleichsmaßnahmen

Da zu erwarten ist, dass durch die zuvor beschriebenen Maßnahmen ein vollständiger funktionaler Ausgleich für das Schutzgut nicht erzielt werden kann, wird als Ausgleich eine externe Fläche von einem im selben Naturraum liegendem Ökokonto erworben. Auf diese Weise wird erreicht, dass der Verlust an Versickerungsfläche durch eine erhöhte Versickerungsleistung und eine bodenschonendere Nutzung auf der Ausgleichsfläche kompensiert wird.

Konfliktbeurteilung

Der Konflikt wird wegen der hohen zulässigen Versiegelungsfläche als **hoch** eingestuft. Durch die genannten ökologischen Maßnahmen kann ein gewisser Ausgleich für das Schutzgut Boden erreicht und der Konflikt bewältigt werden.

2.3 Schutzgut Wasser

Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im weiteren Umfeld zwischen den offenen Fließgewässern Laugna und Weiherbach auf einem Geländerrücken. Natürliche oder künstliche Fließ- oder Stillgewässer sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Über den genauen Grundwasserflurabstand im Planungsgebiet sind keine Informationen bekannt.

Auch über durch stauende Schichten auftretendes Schichtenwasser kann keine Aussage gemacht werden, hinsichtlich der bekannten Bodendaten ist mit Schichtenwasser aber eventuell zu rechnen.

Die Versickerungsfähigkeit auf der Grünlandfläche ist teils begrenzt, ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen durch Düngerausbringung vorhanden. Die Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ist als mäßig zu benennen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie II, unterer Wert
(mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt)

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Durch die hohe Vollversiegelung der Fläche werden künftig die Versickerung, Filterung und Speicherung von Niederschlagswasser verhindert. Bei der Teilversiegelung wird die Filterfunktion durch die fehlende belebte Oberbodenschicht beeinträchtigt, während die Versickerung und Speicherung der Niederschläge erhalten bleibt.

Immissionen durch Wasser aus den Betriebs- und Fahrflächen sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

Durch Sammlung und geordnete Ableitung des Niederschlagswassers von den vollversiegelten Flächen/Gebäuden wird verhindert, dass Schadstoffe in den Boden und von dort ins Oberflächen- und Grundwasser gelangen.

Gleichzeitig ist der hierfür erforderliche Flächenbedarf aber auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Ausgleichsmaßnahmen

Durch verbesserte Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers auf einer externen Ausgleichsfläche soll der Verlust in der Grundwasserneubildung durch die Vollversiegelung wieder kompensiert werden.

Konfliktbeurteilung

Der Eingriff ist durch entgegenwirkende Maßnahmen ausgleichbar. Der Konflikt im Hinblick auf potenzielle Verunreinigungen und die eingeschränkte Grundwasserneubildung wird als mittel eingestuft.

2.4 Schutzgut Klima/ Luft

Ausgangssituation:

Der Planungsumgriff gehört klimatisch zum Bereich „Süddeutschland“, Untereinheit Klimabereich „Donau-Iller-Lech-Platten“. Durch den mildernden Einfluss der Donau und des Lechs herrschen relativ warme und trockene Verhältnisse. Die mittlere Jahresniederschlagsmenge beträgt 750 bis 800 mm, die mittlere Lufttemperatur 7°C. Die Winde wehen überwiegend aus westlicher Richtung.

Im Winterhalbjahr sind Nebelbildungen innerhalb Tallagen bei ruhigem Strahlungswetter besonders häufig. Sie lösen sich nur hartnäckig auf.

2. Änderung B-Plan Nr. 15 Gewerbegebiet „Im Haldenloh“

Die kleinklimatischen Verhältnisse sind abhängig von der Topographie des Raumes und der jeweiligen Bodennutzung (Wald, Acker, Grünland, Siedlung). Die Unterschiede, die aufgrund der Bodennutzung vorhanden sind, werden besonders in Nächten mit klarem Himmel deutlich, wenn die Gegenstrahlung der Wolken fehlt und die Ausstrahlung des Bodens besonders hoch ist. Über Acker und Grünland entsteht nachts Kaltluft, die der Geländeneigung folgend in tiefergelegene Gebiete fließt.

Das vorliegende Gebiet liegt auf Grünland, auf dem nachts Kaltluft entstehen kann. Allerdings gibt es im Plangebiet wegen der angrenzenden Wälder/Siedlungen keine ausgeprägten Kaltluftströme. Der vorherrschende Kaltluftstrom liegt westlich im Tal der Laugna.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oberer Wert,
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft:

Das Vorhaben verkleinert die Flächen, auf denen Verdunstung und nachts Kaltluft entstehen kann.

Durch die Versiegelung verändert sich der Wasser- und Wärmehaushalt in Richtung einer zusätzlichen Erhöhung der Lufttemperaturen im Planungsgebiet durch Aufheizen wärmespeichernder Bau- und Verkehrsflächen ohne Dachbegrünung.

Zudem erfolgt eine zusätzliche Belastung der Luft durch die betriebsbedingte Erhöhung des Lkw- und Pkw-Verkehrs im Betriebsgelände und auf den umliegenden Verkehrsstraßen.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

Durch Begrenzung der versiegelten Fläche können die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut beschränkt werden.

Ausgleichsmaßnahmen

Klimafördernde Maßnahmen wie die Herstellung, Pflege und Entwicklung von Gehölzstrukturen und die Schaffung von strukturreichen temperaturlausgleichenden Vegetationsflächen im Umfeld der Versiegelung tragen zum Ausgleich bei.

Konfliktbeurteilung

Der Konflikt wird im Hinblick auf seine klimatische Bedeutung der Fläche als gering eingestuft. Der Eingriff ist durch entgegengewirkende Maßnahmen ausgleichbar.

2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume**Ausgangssituation:**

Der gesamte Geltungsbereich wurde bis vor drei Jahren intensiv landwirtschaftlich durch Pferdehaltung genutzt. Ein kleiner Teilbereich des Grundstücks ist durch Pflaster versiegelt bzw. durch einen Holzunterstand und einen Container überbaut. Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Faunistisch bietet der Planungsraum aufgrund der Beeinträchtigung durch die langjährige intensive Nutzung bis vor drei Jahren nur wenigen unempfindlichen Allerweltsarten ein Lebensraumangebot.

Für „anspruchsvollere“, seltene und/oder gefährdete Tier- und Pflanzarten bietet das Planungsgebiet keine geeigneten Voraussetzungen, um als Lebensraum genutzt zu werden. Auch durch die Nutzungsaufgabe der Pferdehaltung vor drei Jahren dürfte der Zeitraum der Brache zu kurz sein, als dass sich schon anspruchsvollere, seltene Arten etablieren konnten. Für Bodenbrüter fehlt beispielsweise die erforderliche Entfernung zu störenden Strukturen (Straße, angrenzendes Gewerbe).

Eine Betroffenheit der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie) kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Deshalb wurden zum Artenschutz keine weiteren speziellen Untersuchungen vorgenommen.

2. Änderung B-Plan Nr. 15 Gewerbegebiet „Im Haldenloh“

FFH-Gebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Augsburg - Westliche Wälder NP-00006.

Die in der näheren Umgebung befindlichen Waldflächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes Augsburg-Westliche Wälder LSG 00417.01, der Geltungsbereich befindet sich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Die Biotop- und Artenschutzkartierung des Landesamtes für Umweltschutz enthält für den Planungsraum den Eintrag zum Schwerpunktgebiet des Naturschutzes "Bachsysteme der nördlichen Schotterplatten" im Naturraum "Riedellandschaften der Iller-Lech-Schotterplatten.

Im Geltungsbereich und auch direkt angrenzend sind keine nach § 30 BNatSchG geschützte Biotope vorhanden.

Die potentiell natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald. Sie gibt wichtige Hinweise für die standortgerechte Pflanzenauswahl bei Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume

Wegen der östlich angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, der angrenzenden Straßen und der westlich angrenzenden Gewerbefläche ist die Flächen gestört. Im Bereich der baulichen Erweiterungsflächen kommen keine nach dem europäischen oder deutschen Artenschutzrecht besonders gefährdeten oder streng geschützten Arten vor. Durch eine spätere Bebauung ist eine Gefährdung solcher Arten hinsichtlich ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten weder mittel- noch unmittelbar gegeben. Unzerschnittene Anschlüsse an geeignete Lebensräume in der Umgebung fehlen – daher sind auch Zuwanderungen während der Bauzeit nicht zu erwarten. Dennoch sollte sich der Bauherr vor Beginn der Baufeldfreimachung vergewissern, dass keine besonders geschützten Arten zu Schaden kommen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, oberer Wert
(geringe Bedeutung für Naturhaushalt)

Eine unmittelbare Beeinträchtigung der im weiteren Umgriff vorhandenen Biotope und Schutzgebiete durch die vorliegende Planung ist nicht gegeben.

Fundierte Aussagen zu mittelbaren Beeinträchtigungen der Schutzflächen beispielsweise durch Luftverunreinigungen wegen der Westwindlage in Bezug zum geplanten Gewerbegebiet sind aus derzeitiger Sicht noch nicht möglich. Aufgrund der angestrebten Betriebsstruktur sind jedoch keine umweltgefährdenden Emissionen zu erwarten.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume:

Die dauerhafte Voll- oder Teilversiegelung bisher offener Grünlandflächen führt dazu, dass sie als Nahrungshabitat bisher hier vorkommender Arten (Feldvögel, Fledermäuse) auf Dauer verloren gehen.

Die weitgehende Einzäunung der Gewerbeflächen bedingt eine Ausgrenzung von Wildtieren (Reh- und Niederwild), wobei zu betrachten ist, dass die Fläche bis vor drei Jahren als Pferdekoppel schon dauerhaft eingezäunt war und intensiv genutzt wurde.

Durch die leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens steigt der Gefahr von Kollisionen mit Wildtieren und sonstigen Störungen für die im Nahbereich vorkommenden Arten.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Durch gleichartige landwirtschaftliche Nutzungen in der benachbarten Feldflur können die von der Umnutzung in ein Gewerbegebiet betroffenen Arten auf diese Nachbarflächen als Nahrungsraum ausweichen.

2. Änderung B-Plan Nr. 15 Gewerbegebiet „Im Haldenloh“

Richtung Osten und Süden ist eine sockellose Einfriedung auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten, so dass der künftige Lebensraum Feldhecke für diese Arten zugänglich ist.

Mit der geplanten standortgerechten Eingrünung mit Überhältern für die Randeingrünung des Gewerbegebiets entsteht zeitnah ein neuer Lebensraum für Heckenvögel und Kleinsäuger sowie langfristig auch für höhlenbewohnende Vogel- und Fledermausarten.

Auf der externen Ausgleichsfläche (Abbuchung Ökokonto) wird die Feldflur im selben Naturraum strukturell angereichert und für die dort lebenden Wildtiere als Lebens- und Nahrungshabitat optimiert.

Konfliktbeurteilung

Der Konflikt im Hinblick auf Arten und Lebensräume wird als **gering** eingestuft.

Der Eingriff ist durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen ausgleichbar.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild**Ausgangssituation:**

Die Bedeutung des Landschaftsbildes und die Erholungseignung der Landschaft liegen einerseits in ihrem ästhetischen Eigenwert und andererseits in ihrer Funktion als Lebensgrundlage des Menschen. Dabei ist das Landschaftsbild durch Vielfalt, Eigenart und Natürlichkeit charakterisiert. Seine Erholungseignung misst sich an der Erschließung, Freiraumausstattung als auch an der Ausprägung der Landschaftsstrukturen. Bei der vorliegenden Planung ist die Landschaft unter ästhetischen Gesichtspunkten in Bezug auf ihre Eigenart, Vielfalt und Schönheit untersucht worden.

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist durch eiszeitliche Vorgänge geprägt. Dabei handelt es sich um eine Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatte, die durch schmale, langgestreckte, flache Geländerücken zwischen Bach- bzw. Flusstälern geprägt ist.

Landschaftsbildprägend für den Bereich ist das Laugnatal im Westen und die Waldflächen im Osten und im Süden, aber heute auch das bestehende Gewerbegebiet mit vielen verschiedenen Nutzungen, welches als bestehende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu betrachten ist. Das Planungsgebiet liegt am Rand des Gewerbegebietes und ist bereits durch eine Straße erschlossen. Die Erweiterung des Gewerbegebietes um das Plangebietes entspricht einer logischen Ortsrandabrundung und ist im Flächennutzungsplan auch so ausgewiesen.

Bewertung gemäß Leitfaden: Kategorie I, unterer Wert
(geringe Bedeutung für Landschaftsbild)

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild

Das Vorhaben bedingt eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Umwandlung von Offenlandbereichen in Bauflächen mit optisch dominierenden Gebäuden und Verkehrsanlagen. Damit kommt es auch zu einer weiteren Ausweitung des „Gewerbebands“ östlich in Richtung Waldrand und somit auch in Richtung des Landschaftsschutzgebietes.

Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen dienen

Die vollversiegelten und überdachten Flächen sollten auf das für den jeweiligen Zweck unbedingt erforderliche Maß begrenzt werden (z.B. nur Teilversiegelung für Stellplätze etc.). Bei der Auswahl der Bauweise und der Materialauswahl sollte außerdem auf eine optisch und gestalterisch zurückhaltende Ausführung geachtet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Aufgrund der Lage in der Landschaft ist eine gestalterische Einbindungsmaßnahmen zwingend notwendig. Dies erfolgt durch die Herstellung einer standortgerechten Eingrünung mit 5 Metern Breite in Form einer standortgemäßen Feldhecke mit hochwüchsigen Überhältern nach Osten und Süden sowie zum Teil nach Norden zur Erschließungsstraße hin.

2. Änderung B-Plan Nr. 15 Gewerbegebiet „Im Haldenloh“**Konfliktbeurteilung**

Der Eingriff ist durch entgegenwirkende Maßnahmen nur nach längerer Entwicklungszeit der Eingrünung ausgleichbar.

Der Konflikt muss kurz- bis mittelfristig als **mittel** und langfristig als **gering** eingestuft werden.

2.6 Schutzgut Mensch

Der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft behandelt das Schutzgut Mensch nicht separat, sondern schließt es im Schutzgut Landschaftsbild ein. Dennoch wird in diesem Umweltbericht das Schutzgut Mensch abgehandelt, ohne dass allerdings eine Bewertung nach dem Leitfaden durchgeführt wird:

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind die Wohn- und die Erholungsfunktion.

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Ausgangssituation:

Das nächste Wohngebiet liegen in einer Entfernung von ca. 450 m westlich des Planbereiches und wird durch die Einbeziehung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1798 nicht verringert. Aufgrund des großen Abstands von etwa 450 m zum Allgemeinen Wohngebiet werden mögliche Lärmemissionen auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1798 für die Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet für nicht relevant gehalten. Die im angrenzenden Gewerbegebiet vorhandenen Wohnflächen werden nur geringfügig beeinträchtigt, da die künftige Nutzung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebiets analog zur bestehenden Nutzung der etablierten Gewerbebetriebe ist.

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche nur eine sehr geringe Bedeutung für die Feierabenderholung.

Zu erwartende Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch*Auswirkungen auf die Wohnfunktion*

Aufgrund der Entfernung von 450 m ist durch die vorliegende Maßnahme keine zusätzliche größere Lärmbelastung für die bestehenden Wohngebiete zu erwarten.

Für den hinzukommenden Betrieb bedeutet dies, dass er an den umliegenden Immissionsorten lediglich eine irrelevante Zusatzbelastung verursachen darf. Dies könnte zu Betriebseinschränkungen führen, zumal sich auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1791/2 eine Wohnheide befindet, welche als Immissionsort zu berücksichtigen ist.

Positiv für den Menschen ist die Schaffung von wohnungsnahen Arbeitsplätzen.

Im Gebiet selbst entstehen luftverunreinigende Emissionen vor allem durch Staub und Abgase der zu- und abfahrenden Fahrzeuge (Personal-, Kunden- und Lieferverkehr).

Die entstehenden Abgase können durch die festgesetzten, zu pflanzenden Bäume und Sträucher gefiltert und damit minimiert werden. Bei Durchführung der vorgesehenen Gehölzpflanzungen und Einhaltung entsprechender Genehmigungsaufgaben sind keine unzulässigen Einwirkungen auf die Umgebung durch Schadstoffimmissionen zu erwarten.

2. Änderung B-Plan Nr. 15 Gewerbegebiet „Im Haldenloh“

Auswirkungen auf die Naherholung

Mit einem leichten Anstieg des Verkehrsaufkommens durch die geplante Maßnahme ist zu rechnen.

Weiterhin erfolgt eine optische Beeinträchtigung durch die Reduzierung der Wiesen-/Freifläche, wobei zu berücksichtigen ist, dass der bisherige landschaftliche Reiz der Umgebung als relativ gering anzusehen ist.

Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich

Zur optischen Gliederung und Abschirmung sowie zur standortgerechten Randeingrünung ist eine standortgemäße Feldhecke mit hochwüchsigen Überhältern vorgesehen.

Konfliktbeurteilung

Der Konflikt durch die vorhabensbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch wird als **gering** eingestuft.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**Ausgangssituation**

Im Plangebiet befinden sich weder Baudenkmäler noch bekannte Bodendenkmäler.

Konfliktbeurteilung

Konflikte sind nicht erkennbar.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen, sind nicht ersichtlich.

2.9 Gesamtbewertung des Bestandes und der Umweltauswirkungen

Untersuchte Schutzgüter	Bedeutung Schutzgüter Ausgangsbestand	Umweltauswirkungen der Planung auf Schutzgüter
Boden	Kategorie II, unterer Wert (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt)	hoch
Wasser	Kategorie II, unterer Wert (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)	mittel
Klima/ Luft	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)	gering
Arten und Lebensräume	Kategorie I, oben (geringe Bedeutung für Naturhaushalt)	gering
Landschaftsbild	Kategorie I, unterer Wert (geringe Bedeutung für Landschaftsbild)	kurz- bis mittelfristig: mittel langfristig: gering
Mensch		gering
Kultur- und Sachgüter		nicht erkennbar

Aus der Summe der Bewertungen für die einzelnen Schutzgüter ergibt sich in der Zusammenschau für den zu behandelnden Bereich eine **geringe Bedeutung** für die Schutzgüter, wobei innerhalb dieser Kategorie der **obere Bereich** zutreffend ist.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in der obigen Tabelle zusammengefasst. Sie sind überwiegend als gering bis mäßig einzustufen und mittel-bis langfristig durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar. Nur für das Schutzgut Boden sind die Umweltauswirkungen zweckbedingt hoch und nur bedingt zu kompensieren.

3. Nullvariante

Der Standort der geplanten Erweiterung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Gewerbegebiet im Haldenloh“ ist als Gewerbegebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Welden enthalten, er wurde somit gegenüber anderen Vergleichsstandorten abgewogen.

Es ist zu erwähnen, dass die Firma diha, welche das Planungsgebiet später als Firmenstandort nutzen möchte, bereits in der direkten Nachbarschaft einen Standort betreibt und durch die Betriebserweiterung sinnvolle Synergieeffekte nutzen kann und Fahrwege einsparen kann.

Bei Nichtdurchführung der Planung sind oben genannte negative Auswirkungen auf die Umwelt nicht zu erwarten. Allerdings könnte eine Bebauung an anderer Stelle wohl nicht mit geringeren Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild erstellt werden als am geplanten Standort.

Des Weiteren würde die Nichtdurchführung der Planung zu einer Wiederaufnahme der landwirtschaftlichen Nutzung führen in Form von intensiv genutztem Grünland.

4. Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen

a. Vermeidungsmaßnahmen

Nach § 13 des Bundesnaturschutzgesetzes sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Alle Möglichkeiten zur Vermeidung der Eingriffserheblichkeit sind auszuschöpfen bzw. alle vermeidbaren Beeinträchtigungen zu unterlassen. Die Vermeidungsmaßnahmen können bei der vorliegenden Planung jedoch nur allgemeiner Art sein. Nach Überprüfung der Lage und der landschaftlichen Situation verbleiben die in Punkt 2 „Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung“ dargestellten Eingriffe.

b. Minimierungsmaßnahmen

Die durch einen Eingriff bedingten Auswirkungen auf den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und den Erholungswert eines Landschaftsraumes sind zu minimieren.

Folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind vorgesehen:

Schutzgut Boden

- Reduzierung der Versiegelungsflächen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß

Schutzgut Wasser

- Minderung der Beeinträchtigungen des Wasserkreislaufs durch teilweise Versickerung des Oberflächenwassers
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, soweit technisch möglich, bei den privaten Verkehrsflächen (Parkplätze, Wege)

Schutzgut Klima/Luft

- Verbesserung des Kleinklimas durch großzügige Baum- und Strauchpflanzungen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Festsetzung umfangreicher Pflanzbindungen auf dem privaten Grundstück

7. Ausgleichskonzept

Die Ausgleichsflächen können innerhalb des Geltungsbereiches nicht nachgewiesen werden. Die das Gebiet im Süden, Norden und Osten umgebenden Grünstreifen können wegen ihrer standortgemäßen Ausführung als Feldhecke als Minimierungsmaßnahme gewertet werden. Dadurch kann der Ausgleichsfaktor reduziert werden.

Die Ausgleichsfläche in der Größe von 2.027 m² wird **extern** wie folgt nachgewiesen:

- Abbuchung von 2.027 qm vom Ökokonto Wanner auf der Fl.Nr. 248 Gemarkung Bronnen, Landkreis Unterallgäu.

Abbuchungsfläche vom "Privaten Ökokonto Wanner" mit Ausgangszustand G11 - Intensivgrünland (Einstufung gemäß Leitfaden Liste 1a: Kategorie I oberer Wert) und aufgewerteter Zustand G212 - mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Einstufung gemäß Leitfaden Liste 1b: Kategorie II oberer Wert).

Die geforderte Aufwertung um eine Wertstufe gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, erfüllt die gewählte Ausgleichsfläche.

8. Zusammenfassung Umweltbericht

Die Planung stellt einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft in einem schon vorbelasteten und verkehrlich bereits angebotenen Außenbereich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet "Haldenloh" dar.

Durch die Zulässigkeit einer hohen Versiegelungsrate für eine dichte und großvolumige gewerbliche Bebauung und entsprechend umfangreicher Verkehrs-, Stell- und Lagerflächen sind erhebliche Umweltauswirkungen insbesondere auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Auch das Landschaftsbild wird verändert und bis zur optischen Wirksamkeit der festgesetzten landschaftsgemäßen Randeingrünung mäßig beeinträchtigt.

Dagegen sind die nachteiligen Auswirkungen auf die Wohn- und Freizeitqualität von Menschen, auf Klima, Wasser sowie Wildtiere und Wildpflanzen nur gering bis mäßig.

Die ermittelte Ausgleichsverpflichtung beträgt 2.027 m².

Die Ausgleichsflächen können nicht innerhalb des Geltungsbereiches nachgewiesen werden und sind einer externen Ausgleichsfläche im selben Naturraum zugeordnet.

aufgestellt: 23.11.2021

Verfasser Umweltbericht:
R. Baldauf Landschaftsarchitekt
Georg-Odemer-Str. 2a
86356 Neusäß

Anlage 1 zum Umweltbericht: Karte „Übersichtsplan/Bestandsaufnahme“

Anlage 2 zum Umweltbericht: Abbuchungsgutachten

Anlage 3 zum Umweltbericht: Karte Flächenbezug Ausgleichsfläche