

Markt Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu

Umweltbericht

zur

5. Änderung des Flächennutzungsplanes  
und  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
„Käserei Ebersbach“

In der Fassung vom 02.05.2017

## II Umweltbericht

### Veranlassung und Grundlagen

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den gegenständlichen Bauleitplan ist auf der Grundlage einer verbindlichen strategischen Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu den Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft, sowie Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Der Umweltbericht wird für Flächennutzungsplan und Bebauungsplan gemeinsam erstellt.

#### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhaltes und der Planungsziele

<b>Art der Bebauung</b> (Inhalt, Art und Umfang)	Darstellung einer Sonderbaufläche / Festsetzung eines Sondergebietes „Käserei“ mit umfangreicher Eingrünung
<b>Art der Bebauung</b> (Ziele, Festsetzungen)	Ein Käsereigebäude mit zugehörigen Parkplätzen, dazu eine Streuobstwiese und Eingrünung, Zufahrt auf die Staatsstraße
<b>Erschließung</b>	Anbindung direkt an die St 2055, zwei Zufahrten,
<b>Flächenbedarf</b>	Der Bebauungsplan betrifft insgesamt 1,1 ha. 0,45 ha sind hiervon Fläche für die Landwirtschaft. 0,13 ha Staatsstraße und 0,25 ha Grünflächen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes betrifft 0,5 ha, davon 0,21 ha Grünflächen (mit 0,13 ha Streuobstwiese) und 0,29 ha SO Käserei.

#### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

<b>Bodenschutz</b>  <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Funktion des Bodens sichern und wieder herstellen, Altlasten sanieren, sparsamer Umgang mit Grund und Boden; Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Innenentwicklung), Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzen.  <i>Die Bodenversiegelung soll gering gehalten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Es sind keine Altlasten bekannt.</i>
<b>Immissionsschutz</b>  <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe).  <i>Es sind keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich des Lärmschutzes vorgesehen. Durch den Verkehr an der St 2055 können Lärmemissionen entstehen, die durch architektonische Selbsthilfe zu bewältigen sind.</i>
<b>Wasserschutz</b>  <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Schutz von Grundwasser, Oberflächenwasser, Erhalt der natürlichen Rückhaltefähigkeit für Niederschläge.  <i>Es sollen alle möglichen Maßnahmen ergriffen werden, das Oberflächenwasser an Ort und Stelle zur Versickerung zu bringen. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Gewässer, Quellen oder sonstige beachtenswerte wasserwirtschaftliche Erscheinungen.</i>
<b>Natur- und Landschafts-schutz</b>  <i>Berücksichtigung in der Bauleitplanung</i>	Artenschutz, Schutz und Erhalt von Lebensräumen, Erholungsfunktion der Landschaft erhalten, Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen.  <i>Es wird eine umfangreiche Begrünung mit einer Streuobstwiese vorgesehen. Die Beurteilung von Eingriffen erfolgt nach dem Bayerischen Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft.</i>

3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes und deren Bewertung

<b>Gebietscharakterisierung</b> (derzeitiger Umweltzustand)	Intensiv genutztes Grünland, gute Lehmböden mit guten Wasserverhältnissen	
<b>Schutzgut</b>	Kurze Beschreibung	Kurze Bewertung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	keine besonderen Arten vorh.	geringe Bedeutung für den Artenschutz
<b>Boden</b>	Altlasten: kein Befund	Geringe Bedeutung. Es sind keine Altlasten bekannt.
<b>Wasser</b>	kein Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiet,	Großteils Bestand, geringe Bedeutung für Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung, keine Bedeutung für Trinkwasserneubildung.
<b>Luft und Klima</b>	Kaltluftentstehungsfläche – Grünland	Geringe Bedeutung
<b>Landschaft</b>	Lage in Senke, Übergang zu Bestandsbebauung	Geringe Bedeutung
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen	Geringe Bedeutung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Keine in direkter Umgebung	Geringe Bedeutung
<b>Natürliche Ressourcen</b>	vorbelastetes Intensivgrünland	Geringe Bedeutung

4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Es werden keine Schutzgüter erheblich belastet.

Schutzgut	erhebl.	n. erhebl. / gering	Bemerkung
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>		x	Geringe Beanspruchung von Fläche mit großzügigen Grünflächen und Streuobstwiese
<b>Boden</b>		x	mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen, maßvolle Erweiterung
<b>Wasser</b>		x	Durch Bebauung/Versiegelung wird die Regenwasserversickerung beeinträchtigt. Durch angepasste Maßnahmen kann dies allerdings weitgehend ausgeglichen werden.
<b>Luft</b>		x	Emissionen der Käserei nur von geringem Maße
<b>Klima</b>		x	Kein nennenswerter Einfluss durch die geplante Bebauung.
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>		x	Lage in Senke, nur lokale Bedeutung. verstärkte Eingrünung erfolgt
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>		x	Geringe Bedeutung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>		x	Geringe Bedeutung
<b>Natürliche Ressourcen</b>		x	Geringe Bedeutung

## 5. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

### 5.1. Erforderlichkeit der Eingriffsregelung:

Die Erweiterungsflächen sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind Eingriffe gemäß dem Leitfaden zu kompensieren. Der Ausgleich soll extern erfolgen.

### 5.2. Bestandsaufnahmen und Bewertung:

Es handelt sich um ein intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland. Besondere Arten und spezielle Arten sind nicht anzutreffen.

### 5.3. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Es werden Festsetzungen getroffen für

- die Überbauung, um diese auf ein geringes und verträgliches Maß zu beschränken,
- den schonenden Umgang mit Grund und Boden,
- die flächige Versickerung über die belebte Bodenzone,
- eine Streuobstwiese im Plangebiet.

### 5.4. Ausgleichsmaßnahmen

Aus naturschutzfachlicher Sicht stellt das Vorhaben einen Eingriff dar, hier in intensives Grünland. Entsprechend ist unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – ergänzte Fassung 2003 – ein Ausgleich zu finden.

Das Sondergebiet „Hofkäserei“ beansprucht ca. 0,52 ha an durch die St 2055 vorbelastetem, intensiv genutztem Grünland und erhält großzügige Eingrünungsmaßnahmen (Einrichtung einer Streuobstwiese). Nach der Matrix des Leitfadens ist eine Fläche der Kategorie I betroffen, wobei vorwiegend die unteren Wertschwellen der Liste 1a des Leitfadens zur Anwendung kommen; die Versiegelung fällt mit einer GRZ unter 0,35 gering aus. Eine geringe Eingriffsschwere begründet Typ B; die Einstufung erfolgt also im Feld B 1. Dies läßt Ausgleichsfaktoren von 0,3 – 0,5 zu. Die grünordnerische Minimierungsmaßnahme (Streuobstwiese) und die weiteren Vermeidungsmaßnahmen begründen den niedrigen Faktor von 0,3. Die Eingriffsfläche von 0,52 ha erfordert somit 0,16 ha Ausgleichsflächen. Diese werden auf 1021 (Teilfläche), Gemarkung Ebersbach, dem Bebauungsplan zugeordnet.

### 5.5. Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Es Gestaltungsziel ist eine feuchte Hochstaudenflur als Saumstruktur entlang des Waldrandes (ein Strauchmantel besteht bereits) und daran nordwestlich anschließend eine extensive Wiesennutzung; zur räumlichen Verteilung der Maßnahmen sie auf den Planteil verwiesen.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Extensivwiese: keine Düngung, kein chemischer Pflanzenschutz. Der Bereich erhält als Entwicklungspflege für 3 Jahre zur Aushagerung vier Mahdgänge pro Jahr, erster Schnitt im Frühjahr je nach Witterung, danach ist zweimal jährlich zu mähen, jeweils Mitte Juni/ Anfang Juli und Ende August. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Alternativ kann eine extensive Beweidung stattfinden, rechnerischer GV Besatz max. 1,2, bei Bedarf Nachmahd im Herbst.

feuchte Hochstaudenfläche: keine Düngung, kein chemischer Pflanzenschutz. Der Bereich erhält als Entwicklungspflege für 3 Jahre zur Aushagerung vier Mahdgänge pro Jahr, erster Schnitt im Frühjahr je nach Witterung, danach ist abschnittsweise ab Ende August zu mähen, Umtrieb 2 Jahre. Das Mähgut ist jeweils abzutransportieren. Evtl. vorhandene Verrohrungen sind unter Ausbildung von Flachufeln zu öffnen.

Alle 5 Jahre ist das Pflegeergebnis zu überprüfen und ggf. in Absprachen mit der uNb anzupassen.

6. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung,  
Null-Variante und deren Bewertung

6.1. Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Keine Veränderung des jetzigen Zustandes. Die Fluren werden weiterhin als landwirtschaftliches Intensivgrün bzw. Feldweg genutzt. Die Käserei wird andernorts ggf. weniger gut geeignete Flächen in Anspruch nehmen. Die Anlegung einer Streuobstwiese erfolgt nicht.

6.2. Prognose bei Durchführung der Planung

Die Käserei kann bald den Betrieb aufnehmen und stellt einen Beitrag für die dezentrale Herstellung regionaler Produkte. Arbeitsplätze werden gesichert, die Wirtschaft gestärkt und lediglich vorbelastete Flächen in Anspruch genommen. Eine großflächige Streuobstwiese wird eingerichtet.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat sich mit dem Flächenbedarf des Vorhabens auseinandergesetzt und hinsichtlich der Bedürfnisse an Anbindung an Verkehr und Distanz zu Wohngebieten für den Bereich entlang der St 2055 entschieden. Dieser ist zwar durch Emissionen vorbelastet, gleichsam ist hier aber nicht hochwertiger Ertragsboden oder ökologisch bedeutsame Fläche in Anspruch zu nehmen. Freie oder zu aktivierende Flächen mit diesen Maßgaben gibt es im Gemeindegebiet nicht.

Alternativen ergeben sich für den Bebauungsplan „Käserei Ebersbach“ somit nicht.

8. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

Für die vorliegende grobe Abschätzung liegen folgende Daten vor:

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013</li> <li>– Regionalplan Allgäu (16)</li> <li>– Flächennutzungsplan des Marktes Obergünzburg (2009).</li> <li>– Altlastenverdachtskataster des Landkreises Ostallgäu</li> <li>– Biotopkartierung</li> <li>– Leitfaden der Bayer. Staatsregierung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ ergänzte Fassung 2003</li> <li>– Bodenschätzungskarte 1:25000 der Bayerischen Vermessungsverwaltung Blatt 752 Obergünzburg</li> <li>– Denkmalliste und Bayerischer Denkmalatlas (BlfD)</li> </ul>
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Digitale Orthophotos der Bayerischen Vermessungsverwaltung</li> <li>– GeoFachdatenAtlas Bayern, GEORISK (ohne Befund)</li> </ul>
<b>Verwendete Verfahren</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Die anzuwendenden Methoden sind fachlich übliche Methoden. (z.B. DIN 18005, Eingriffs-/Ausgleichsbewertung nach Leitfaden...)</li> </ul>
<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	<p>Hinzuweisen ist darauf, dass nicht alle Wechselwirkungen zwischen den Umweltschutzgütern – aufgrund der Komplexität von Natur und Landschaft – erfasst, beschrieben und beurteilt werden können. Die Umweltprüfung erhebt jedoch den Anspruch, dass die wichtigsten und bedeutendsten Wechselwirkungen aufgezeigt werden.</p>

9. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring soll die Überwachung der **erheblichen** und insbesondere **unvorhergesehenen Auswirkungen** der Pläne auf die Umwelt in der Durchführungsphase sicherstellen. Unvorhergesehene negative Auswirkungen sollen dadurch frühzeitig ermittelt werden können, um der Marktgemeinde die Möglichkeit zu verschaffen, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Die Zuständigkeit für das Monitoring liegt beim Markt Obergünzburg.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan „Käserei Ebersbach“ betreffen den südwestlichen Ortsausgang von Ebersbach. Der genaue Geltungsbereich ist den jeweiligen Planzeichnungen zu entnehmen.

Dargestellt wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche und Grünflächen mitsamt Streuobstwiese zu einem Geltungsbereich von 0,5 ha. Dies ersetzt die bestehende Darstellung von Fläche für die Landwirtschaft.

Der Bebauungsplan umfasst 1,1 ha und trifft Festsetzungen für ein Sondergebiet „Käserei“, das die gegenwärtige Nutzung als landwirtschaftliches Grün ersetzt. Eine Streuobstwiese wird als grünordnerische Maßnahme festgesetzt.

Der Markt Obergünzburg hat am 07.02.2017 den Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches gefasst. Gleichzeitig wurde der Entwurf beraten und die Zustimmung für das frühzeitige Verfahren erteilt.

In der Zeit vom 27.12.2016 bis zum 31.01.2017 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. In der gleichen Zeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

Der Marktrat des Marktes Obergünzburg hat das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung beraten und am 07.02.2017 den Billigungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung gefasst. Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 09.03.2017 bis zum 18.04.2017 durchgeführt und mit Schreiben vom 09.03.2017 und dem selben Termin die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen wurden am 02.05.2016 zur Kenntnis genommen, abwägend behandelt und der Feststellungsbeschluss sowie der Satzungsbeschluss gefasst.

Aufgestellt:

<p>Kaufbeuren, 21.08.2017</p> <p>Thomas Haag, Stadtplaner</p>	<p>Markt Obergünzburg, 21. AUG. 2017</p> <p>Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister</p>
---	---