

Gemeinde Stötten
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht

Zur Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. 3
„Am alten Sportplatz, dritte Änderung und Erweiterung“

Vorentwurf

in der Fassung vom 05.07.2017

Städtebau/ Bauleitplanung:	
Büro für kommunale Entwicklung - abtplan Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Landschaftsplan / Grünordnung:	
Dipl.-Ing. (univ). Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.1873 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Stötten hat vor, an der gegebenen Stelle ihr Gewerbegebiet weiterzuentwickeln. Mit Rücksicht auf die bestehende benachbarte Bebauung sollen hier nicht-störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden. Die Erschließungsstraße führt durch das Gebiet und bindet die Grundstücke an das Straßennetz und die nahegelegene B 16 an.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Die Hochwasserzone der Geltnach verläuft deutlich abseits und auch das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 12 „Auerberg“ reicht nicht an das Plangebiet heran.

Die neue Gewerbefläche dient der Erhaltung der Wirtschaftskraft am Ort und der Sicherung von Arbeitsplätzen. Dies soll für Mensch und Umwelt verträglich in Anbindung an die bebaute Ortslage erfolgen.

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

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch). Die Änderungen betreffen derzeit noch intensiv als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftete Bereiche. Im Flächennutzungsplan sind hier bereits Gewerbeflächen dargestellt.

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung: im südwestlichsten Teil können Niedermoor und Erdniedermoor, teilweise degradiert, auftreten. Lehmiige Moorböden liegen hier vor. Den Großteil der Fläche machen Böden guter Wässerungs- und Zustandsstufe aus. Der Untergrund besteht aus einem Komplex aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment des Pleistozäns).

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ 0,6) werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung können die Beeinträchtigungen längerfristig werden oder verstärkt werden. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.). Die südwestliche Ecke des Plangebiets zeigt möglicherweise empfindliche Bodentypen auf, auf die bei Bauvorgängen zu achten ist.

Ergebnis: Die Versiegelung und Aufschüttung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt in der Schlaufe der Geltnach, jedoch außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Hochwasserschutzflächendarstellungen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zu erwartende Versiegelung wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt können Gefährdungen des Grundwassers nur durch bestimmte Betriebsarten und/oder unsachgemäße Handhabung entstehen. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die Gülle-Düngung entfällt und so auch der damit verbundene mögliche Eintrag in Grundwasser und Geltnach.

Ergebnis: Es sind nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

2.3. Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grasflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt. Grünlandflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt.

Auswirkungen: Kaltluftentstehungsflächen gehen verloren. Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Heizanlagen und Verkehr erhöhen leicht die Emissionen im Gebiet. Die nutzungsbedingten Auswirkungen auf die Luftqualität werden nur gering ausfallen, da durch die geringe Größe des Gebietes nur wenig Einfluss auf die Kaltluftentstehung und -bahnen genommen wird.

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

2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Die Flächen werden derzeit intensiv als Ackerland genutzt und liegen nahe an der Bundesstraße 16. Diese Vorbelastung hat bereits eine verringerte Diversität im Bereich zur Folge

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen und die Erweiterung der Bepflanzung am Westrand und im Süden des Geltungsbereiches werden Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt geschaffen.

Ergebnis: Grünlandflächen gehen verloren und werden mit Gebäuden und Verkehrsflächen versiegelt. Durch die Planung wird das Schutzgut in mittlerem Maße beeinflusst.

2.5. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die B 16 vorbelastet. Benachbart findet auch Wohnnutzung statt. Das Gewerbegebiet im Norden wird durch die gegenständliche Planung erweitert.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes wird die Nutzung intensiviert. Jedoch ist gegenüber den bisher möglichen Nutzungen keine signifikante Erhöhung des Aufkommens durch die Erweiterung mit nicht-störendem Gewerbe zu erwarten. .

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

2.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Ortseingangsbereich von Stötten ist hier durch die Auf- und Abfahrten der B 16 geprägt. Die Eingrünung des Ortes ist hier nur lückenhaft vorhanden.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Gewerbeflächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich besser einfügen. Die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Oberdorfer Straße gestalten den Übergang zur Bebauung sanft. Zur freien Landschaft im Westen wird ein Grünstreifen mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Bau- oder Bodendenkmäler sind im Gebiet oder dem direkten Umfeld nicht bekannt. Baudenkmäler befinden sich erst weiter südöstlich im Ortskern.

Auswirkung: Keine. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Es liegen Hinweise auf das Vorkommen von Niedermoorböden im Südwesten des Geltungsbereiches vor. Diese Böden können besondere Maßnahmen beim Bau erfordern.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Der Eingriff findet nicht statt - die Grünflächen werden weiterhin bestehen und die vorbelastete Fläche wird nicht zum Gewerbegebiet entwickelt.

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

4.1.1. Schutzgut Boden und Wasser

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen für wassergebundene Zufahrten und Stellplätze gering gehalten. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Durchgrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, welche Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Die Grünflächendarstellung unterstützen diese Einrichtung vorbereitend.

4.1.2. Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht, energieeffizient und damit mit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen zu bauen.

4.1.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Maßnahmen der Grünordnung reduzieren den Impact des Eingriffs durch Teilaufwertung von Flächen im Geltungsbereich. Gehölze sorgen für ein verstärktes biologisches Profil und schaffen ökologische Nischen.

4.1.4. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Zum Schutz des Bestandes an Wohnnutzungen werden im Gebiet nur nicht-störende Gewerbe zugelassen.

4.1.5. Schutzgut Landschaft

Die Eingrünung im Westen und entlang der Oberdorfer Straße werden einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern.

4.1.6. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Hier sind keine weiteren Maßnahmen vorgesehen.

4.2. Ausgleich

In der Begründung zum Bebauungsplan wird hierzu angeführt:

„Die freien Flächen wurden bisher intensiv als landwirtschaftliches Grün und zur Beweidung bewirtschaftet.

Die Eingriffsfläche entspricht der Fläche von ca. 1,2 ha.

Intensiv genutztes Grünland begründet die Kategorie I.

Der Gebietstyp wird aufgrund der Grundflächenzahl von 0,6 mit TYP A, Feld A I angesetzt und wegen der umfangreichen, in der Berechnungsgrundlage enthaltenen und damit als Minimierungsmaßnahme zu wertenden Eingrünung mit dem Faktor 0,4 ausgeglichen.

Die Eingriffsfläche mit 1,2 ha und der Ausgleichsfaktor von 0,4 ergeben 0,48 ha Ausgleichsflächenbedarf.

Aussagen zu den Pflegemaßnahmen und der Lage der Kompensationsfläche werden in Abstimmung mit den Fachbehörden im Laufe des Verfahrens nachgetragen.“

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist schon länger im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche dargestellt. Nachdem die Flächen in der vorangegangenen Erweiterung der 2. Änderung (Lage nördlich des Geltungsbereiches) als Alternative wegen der lärmempfindlichen Umgebung ausgeschieden sind, hat sich die Gemeinde nun planerisch mit dem Problem auseinandergesetzt und für diese Alternativfläche die gegenständliche Planung aufgestellt. Die Verfügbarkeit der Flächen ist inzwischen ebenfalls gegeben. An der Verfügbarkeit anderer

Flächen im Ortsbereich hat sich indes nichts verändert. Andere, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbebauflächen sind im Ortsbereich nicht vorhanden.

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

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

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

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Das Plangebiet ist auf unerwartete Auswirkungen zu beobachten.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am nordwestlichen Ortsausgang soll das Gewerbegebiet „Am Alten Sportplatz“ weiterentwickelt werden. Die Einrichtung eines Gewerbegebiets dieser Größe führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem das Schutzgut Mensch (Lärm) sind hier wegen der bestehenden Wohnbebauung zu beachten. Die Eingriffe beschränken sich hier auf bisher als Landwirtschaftsflächen vorliegenden Bereiche. Zur besseren Einfügung in die Landschaft wurden Eingrünungsmaßnahmen im Westen vorgesehen. Durch die Beschränkung auf nicht-störendes Gewerbe kann im bereits durch die B 16 belasteten Bereich die bereits dargestellte Entwicklung des Gewerbegebietes umweltverträglich geschehen.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

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

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern:

- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Moorbodenkarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

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

Aufgestellt:

Kaufbeuren, __. __. 2017
abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Gemeinde Stötten

Thomas Haag, Stadtplaner

Ralf Grube, erster Bürgermeister