

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Der Markt Obergünzburg hat vor am gegenständlichen Ort ein Dorfgebiet mit zwei Bauplätzen für Wohnhäuser und einem Hallengebäude zu entwickeln. Dies geschieht unter Einbeziehung der Hofstelle nördlich der neuen Baufenster. Die im Flächennutzungsplan vorbereitete Entwicklung der Abrundung des Ortes mit Eingrünung wird hiermit konkretisiert. Der Ausgleich für diesen Eingriff soll extern eingerichtet werden. Auf der externen Ausgleichsfläche bei Veiten (Fl. 1518/2, GMK Ebersbach, 690 m²) wird ein abgestufter, blütenreicher Waldrand entwickelt, östlich des Plangebietes (305 m², auf der Fl. 342/4, GMK Willofs) wird eine mindestens dreireihige Feldgehölz-Hecke entstehen.

Die Entwicklung wird etwas ausgedehnter als die bisherigen Darstellungen daher wird der Flächennutzungsplan parallel geändert. Der Gesamtgeltungsbereich beträgt 0,7 ha, wobei nur 0,3 ha neuen Eingriff darstellen.

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. Entsprechend der Ausführungen der höheren Planungsebene wird im Weiler Willofs die Siedlungsfläche gemäß Flächennutzungsplandarstellung als Dorfgebiet entwickelt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Wasservorranggebiete sind nicht betroffen.

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)

2.1. Schutzgut Boden

Beschreibung: Geologisch liegt das Plangebiet im Bereich einer Altmoräne (rißzeitlich). Diese besteht vordringlich aus schluffigen Kiesen oder Sanden. Das Gebiet zeigt fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden mit kiesführendem Lem bis Ton als Deckschicht. Die Böden haben mittlere Zustands- und Wässerungsstufe.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung als Wohngebäude werden keine weiteren Beeinträchtigungen erwartet. Der Betrieb der Halle kann zu weiteren Verdichtungen im Erdreich der Umgebung durch Überfahren führen. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

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

2.2. Schutzgut Wasser

Beschreibung: Zum Grundwasserabstand liegen keine Informationen vor. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Auf Grund der Topografie muss bei Starkregen mit erhöhtem Anfall von Hangwasser gerechnet werden. Ein Wasservorranggebiet befindet sich in Aufstellung, das möglicherweise Teile des Geltungsbereiches beinhaltet.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird jedoch für die Gebäude nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Wohnnutzung unwahrscheinlich, der Betrieb der Maschinenhalle birgt hier höhere Risiken. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserkanalisierung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Gefahr von Schadstoffeintrag reduzieren. Die Gülle-Düngung der Grünlandflächen entfällt.

Ergebnis: Es bestehen Unwägbarkeiten zum Grundwasserstand. Es ist eine mittlere Erheblichkeit zu begründen, die jedoch mit geeigneten Maßnahmen auf geringe Erheblichkeit gemindert werden kann.

2.3. Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die kleinflächigen Grünlandanteile sind nur geringfügig an der Kaltluftentstehung beteiligt. Diese werden regelmäßig mit Gülle gedüngt.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge, sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Die Heizungsanlagen sowie die Verkehrsfrequentierung werden nur minimal die Emissionen im Gebiet verstärken. Durch die künftige Nutzung wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut erwartet. Baumpflanzungen verbessern das Kleinklima im Gebiet.

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

2.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sind Flora und Fauna verarmt. Besondere Habitate sind nicht erkennbar.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Die grünordnerischen Maßnahmen schaffen einen Pufferstreifen von freier Landschaft zu Bebauung. Bäume und Sträucher werden an den neuen Gebäuden gepflanzt und dadurch neue Habitate geschaffen.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren. Die Erheblichkeit ist von mittlerer Bedeutsamkeit.

2.5. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die ebene Fläche liegt am Ortsrand von Willofs zwischen Hofstellen, östlich der OAL 11. Auf dem etwa 300 m nördlich gelegenen Festplatz finden gelegentlich Festivals statt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Das Gebiet ist bereits erschlossen und durch die landwirtschaftlichen Emissionen geprägt. Wohnhäuser und Halle sind umgebungsverträgliche Ergänzungen der Siedlungsstruktur. Der Festplatz ist so weit abgelegen, dass immissionsfachlich keine schädlichen Einflüsse auf das Gebiet zu erwarten sind.

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

2.6. Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Südwestlich von Willofs prägt die Kirche mit der Friedhofshecke das Landschaftsbild. Östlich liegt keine größere, dedizierte Eingrünung vor. Lediglich die dorftypisch gute Durchgrünung sorgt hier für eine gewisse Einpassung der Bebauung ins Landschaftsbild.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen, sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind wird sich der Bereich baulich an das bestehende Dorfgebiet anfügen. Die landschaftliche Einbindung der Bebauung wird im Osten durch einen Grünstreifen und die Holzverkleidung des Gebäudes im Osten und im Süden durch eine Grünfläche mit Baumhecke verbessert.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

2.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Die Pfarrkirche ist nicht betroffen.

Auswirkung: Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Dies ist nicht wahrscheinlich. Die Anlage der Gebäude oder der allgemeine Betrieb werden sich nicht auf Kultur- oder Sachgüter auswirken. 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 ohne Erheblichkeit.

2.8. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Die genaue Untergrundsituation ist unbekannt, es wird nicht von schädlichen oder verstärkenden Effekten ausgegangen.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen Beitrag zur Einfügung des Ortes in die Landschaft und wird weiterhin nur gering zu Diversität und ökologischen Nischen beitragen. Die Gülle-Düngung wird weiterhin durchgeführt.

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

4.1. Vermeidung und Verringerung

4.1.1. Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen.

4.1.2. Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Markt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen.

4.1.3. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Die Ortsrandeingrünung im Osten und Süden erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft eine Pufferzone von freier Landschaft zum bebauten Raum der Ortslage.

4.1.4. Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Es werden keine speziellen Maßnahmen ergriffen.

4.1.5. Schutzgut Landschaft

Die Durchgrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Es besteht bisher auf dieser Seite des Ortes keine Eingrünung. Das östliche Gebäude ist zur Landschaft hin mit einer Holzfassade zu gestalten und verbessert so die Einbindung.

4.1.6. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2. Ausgleich

Der Eingriffsbereich umfasst nur Flächen von insgesamt 0,3 ha. Der Eingriffsfaktor wurde mit 0,3 bestimmt. Es fallen somit ca. 1000 m² an Ausgleichsfläche an.

Im Geltungsbereich kann kein Ausgleich bereitgestellt werden. Der Bedarf soll über externe Flächen (Fl. Nr. 342/4, GMK Willofs und Fl. Nr. 1518/2, GMK Ebersbach) gesichert werden. Hier werden eine Feldgehölz-Hecke in mindestens 3 Reihen und ein abgestufter, blütenreicher Waldrand entwickelt. Im Detail sind die Maßnahmen und Flächen in der Anlage beschrieben. Die Kompensation geht auf alle Bereiche des Eingriffs ein.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Flächennutzungsplan legt bereits die Gründe zur Auswahl dieser Fläche dar. Da die Fläche WW II in Willofs als Wohnbaufläche dargestellt wird und somit die Halle nicht möglich wäre wurde jene Fläche nicht gewählt. Der Sportplatz wird momentan noch betrieben und wird nicht verlegt, die Mischbaufläche WM I im Westen Willofs steht somit nicht zur Verfügung. Die Mischbaufläche WM II im Nordosten möchte der Markt noch nicht entwickeln. Die gegenständliche Fläche eignet sich auf Grund der Eigentumsverhältnisse und des konkreten Bedarfs für die Planung am besten.

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 (BayernAtlas und Umweltatlas Bayern) verwendet. Für die Grundwasser- und Versickerungslage liegen keine Daten vor.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Der Markt wird nach 5 Jahren das Plangebiet auf mögliche erhebliche Folgen überprüfen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am südöstlichen Ortsausgang von Willofs sollen Wohngebäude und eine Halle errichtet werden. Dies führt, bedingt durch Bebauung, Versiegelung und Nutzung, zu einem Eingriff in die Natur. Vor allem die Versiegelung hat einen Einfluss auf die Schutzgüter. Die Eingriffe der Bautätigkeiten sind zeitlich beschränkt und werden weitgehend durch die Anlage der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen ersetzt und werden durch Maßnahmen gemindert. Für die unvermeidlichen Eingriffsfolgen wird extern Ausgleich erbracht. Landschaftlich wird der geringe Vorschub der Bebauung keine erheblichen Auswirkungen haben, wobei die Eingrünung des Ortes im Ganzen verbessert wird.

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	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Mensch (Erholung)	Gering	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Kultur- / Sachgüter	Gering	Keine	Keine	Gering

Kaufbeuren, _____ Thomas Haag, Stadtplaner	Markt Obergünzburg, den _____ Lars Leveringhaus, Erster Bürgermeister
--	---