

Umweltbericht

zur

3. Änderung DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE MAUERSTETTEN

**Gemeinde Mauerstetten
Landkreis Ostallgäu**

Fassung 12.12.2019

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Einleitung**
 - 1.1 Veranlassung**
 - 1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen**
 - 1.3 Inhalt und Ziele des vorbereitenden Bauleitplans**
 - 1.4 Darstellung der Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**
 - 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**
 - 1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)**
 - 1.4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
 - 1.5 Schutzgebiete**
- 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
 - 2.1 Flächennutzungen**
 - 2.2 Schutzgut- und Eingriffsbewertung, Kompensationsermittlung**

Tabelle 1: Voraussichtlicher Gesamtbedarf für ökolog. Ausgleichsmaßnahmen Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Schutzgut Boden

Schutzgut Wasser

Schutzgut Klima / Luft

Schutzgut Landschaftsbild

Schutzgut Mensch / Freizeit und Erholung

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.3 Voraussichtlicher Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**
- 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
- 5 Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 6 Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 7 Beschreibung der Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten**
- 8 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**
- 9 Zusammenfassung**

1 Einleitung

Im Rahmen des Bauleitverfahrens 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 der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

1.1 Veranlassung

Um für das Unternehmen Chr. Mayr GmbH + Co.KG eine Intensivierung der Baunutzung innerhalb der Baufenster im Geltungsbereich der bisher rechtsgültigen 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Nordost - An der Eichenstraße“, d.h. einer Erhöhung der Baudichte sowie die Unterbringung von Parkplätzen zu ermöglichen, ist die Erweiterung nach Norden erforderlich.

1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Mauerstetten am Ortsausgang nach Steinholz.

Der Erweiterungsbereich umfasst die Flurstücke 543, 543/1, 543/3 sowie eine Teilfläche des Straßengrundstücks 526. Der Flächenumfang beträgt ca. 1,4 ha.

Eine Änderung des Geltungsbereichs der 8. Änderung erfolgt im nördlichen Teilbereich der Flurstücke 542/3 und 542/4 durch die Umwidmung des Grüngürtels mit Ortsrandeingrünungsfunktion in „Flächen für Stellplätze und Garagen“.

Angrenzende Nutzungen sind nach

- Süden: Gewerbegebiet
- Süd-Osten: Sportanlage der Gemeinde Mauerstetten
- Osten: landwirtschaftliches Anwesen
- Norden: landwirtschaftliches Intensivgrünland
- Westen: landwirtschaftliche Nutzflächen, Ackerland

1.3 Inhalt und Ziele des vorbereitenden Bauleitplans

Gegenstand des Erweiterungsbereichs sind die Ausweisung als Gewerbegebietsfläche mit einer einreihigen Straßenbaumallee im Westen und Grünstrukturen am nördlichen Gebietsrand sowie die nachrichtliche Übernahme des Bodendenkmals Nr. D-7-8030-0036 mit Einzugsbereich.

1.4 Darstellung der Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Laut § 1(4) BauGB haben sich vorbereitende wie auch verbindliche Bauleitpläne an den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Landesplanung (LEP) und Regionalplanung (RP) zu orientieren.

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP 2013, G Nr. 1.4.1, G Nr. 5.1))

- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen Bayerns
- Ausgleichen lagebedingter und wirtschaftsstruktureller Defizite
- Ausbau vorhandener Stärken
- Erhalt und Verbesserung von Standortvoraussetzungen insb. für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen

LEP Strukturkarte (M 1:626.000): I. Ziele der Raumordnung

Allgemeiner ländlicher Raum

- Mauerstetten liegt im ländlichen Raum. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes entwickelt werden
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden, deren Umfang sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde bemisst.
- Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Siedlungsentwicklung den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind
- Bewahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft
- Anbindung von Bauflächen an möglichst geeignete Siedlungseinheiten

1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Karte 1 „Raumstruktur“: *zentralörtliche Funktion als Siedlungsschwerpunkt als einzige Gemeinde in der Region (Z Nr. AIII 4), mögliches Oberzentrum Kaufbeuren, Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*

Karte 2 „Siedlung und Versorgung“: *Kein festgesetztes Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet*

Kein Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Kies/Sand) grenzen westlich und nördlich an.

Karte 3 „Natur und Landschaft“: *Der Geltungsbereich liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet*

1.4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mauerstetten ist in 2. Änderung seit 06.04.2018 rechtswirksam. Der gegenständliche Änderungsbereich war in der 2. Änderung als „Grünfläche / Freifläche“ dargestellt.

1.5 Schutzgebiete

In der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie oder wertvolle Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich berührt kleine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Es gibt kein Wasserschutzgebiet in der näheren Umgebung.

Der Geltungsbereich ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wasserempfindlicher Bereich ausgewiesen (Hochwasserdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Bei dem im Bayerischen Denkmalatlas dokumentierten Bodendenkmal im östlichen Geltungsbereich (teils innerhalb, teils außerhalb) handelt es sich um ein „Grabhügelfeld der Hallstattzeit“ mit der Denkmal-Nr. D-7-8030-0036.

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung)

2.1 Flächennutzungen

Derzeit wird das Gebiet wie folgt als genutzt:

- mehrschüriges, artenarmes Intensivgrünland, teilweise Pferdekoppel
- öffentliche Verkehrsfläche (Bahnhofstraße)

2.2 Schutzgut- und Eingriffsbewertung, Kompensationsermittlung

Die schutzgutbezogene Einzelbewertung hinsichtlich der jeweiligen Bedeutung der Flächen für Naturhaushalt und Landschaftsbild wird der zu erwartenden Eingriffsschwere, d.h. dem Versiegelungsgrad bzw. der Nutzungsintensität gegenüber gestellt. Daraus ist entsprechend der Bewertungsmatrix des Leitfadens „Bauen im

Einklang mit Natur und Landschaft“ der jeweilige Ausgleichsfaktor abzuleiten und der prognostizierte Ausgleichsbedarf zu ermitteln.

Schutzgut	Nutzung, Wertelement	Bedeutung für Natur und Landschaft
ARTEN / LEBENS-RÄUME	Artenarmes, strukturarmes Intensivgrünland Baumhecke	gering Kat I oben
BODEN	Unversiegelt, Dauerbewuchs, intensiv bewirtschaftet, nährstoffreich, verdichtet	gering Kat I unten
WASSER	vorhandenes Versickerungsvermögen gering Keine Oberflächengewässer vorhanden Grundwasserflurabstand hoch	gering Kat I oben
KLIMA / LUFT	Ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn	gering Kat I oben
LAND-SCHAFTSBILD	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Baumhecke	gering Kat I oben
MENSCH / FREI-ZEIT UND ERHOLUNG	Die überplante Fläche selbst besitzt keine hochwertige Erholungseignung. Entlang der Nordseite des Sportgeländes wird eine neue Fuß- und Radwege-Verbindung geschaffen.	
KULTUR- UND SACHGÜTER	Bodendenkmal D-7-8030-0036 mit Einzugsbereich	

2.3 Voraussichtlicher Bedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der exakte Flächenbedarf ist erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu ermitteln. Die Flächengröße des vorliegenden Geltungsbereichs beträgt ca. 1,4 ha. Bei einer Verdichtung des vorhandenen Gewerbegebiets kann gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ (S. 11) eine verdichtete Bauweise *„gerade unter dem Gesichtspunkt flächensparenden Bauens [...] honoriert werden“* unter Anwendung eines reduzierten Ausgleichsfaktors.

3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen. Zwischen den drei Schutzgütern Tiere / Pflanzen, Landschaftsbild und Mensch besteht ein positiver Synergieeffekt für den Aspekt der Grünstrukturen. Sie

bieten wildlebenden Pflanzen und Tieren neuen Lebensraum, erhöhen den landschaftsvisuellen Erlebniswert sowie die Erholungsqualität.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Für den Fall eines Verzichts auf die Durchführung der geplanten Baumaßnahme wäre mit dem Erhalt des derzeitigen Zustands, d.h. Beibehaltung der landwirtschaftlichen Intensiv-Nutzung und der bestehenden Sportanlagen, zu rechnen. Es würde der Mangel an Parkplätzen weiterbestehen und es gäbe keine Möglichkeit einer Nutzungsintensivierung in dem bestehenden Gewerbegebiet i.S. eines verdichteten, flächensparenden Bauens.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es existieren im Gemeindegebiet keine Standortalternativen. Für die Stellplatzflächen ist es wichtig, angrenzende Flächen zur Verfügung zu haben.

6 Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und Bewertung sowie als Datenquelle wurden neben Luftbildauswertungen und Ortsbegehung der Landschaftsplan sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mauerstetten mit den jeweiligen Änderungen verwendet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ nach einer dreistufigen Bewertungsskala

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit.

Für die Bearbeitung wurden keine ergänzenden Gutachten vergeben.

Für die Bearbeitung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden („Bauen im Einklang mit der Natur“) verwendet.

7 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Unerwartet können evtl. negative Folgen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen alle 5 Jahre bzw. nach Starkregenfällen zu kontrollieren, die in der Staulage der Alpen besonders in den Sommermonaten auftreten. Dadurch können eventuelle Schäden für die Grundstückseigentümer vermieden werden.

8 Zusammenfassung

Im Zuge dieser Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet Nordost – An der Eichenstraße“ – 9. Änderung - aufgestellt.

In der östlichen Teilfläche befindet sich das „Bodendenkmal Grabhügel der Hallstattzeit - Denkmal Nr. D-7-8030-0036“ (nachrichtliche Übernahme aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas im März 2019). Der dazugehörige Einzugsbereich erstreckt sich nahezu über den gesamten Erweiterungsbereich.

Umweltbericht:

Dipl.-Ing. H. Frank-Krieger
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
Planungsbüro für FreiraumGestaltung &
LandschaftsEntwicklung
Lindenstraße 13a
87600 Kaufbeuren

Verfahrensträger:

Gemeinde Mauerstetten
Vertreten durch:
Armin Holderried, Erster Bürgermeister
Kirchplatz 4
87655 Mauerstetten