

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Kraftisried möchte die im Flächennutzungsplan vorbereitete Mischbaufläche westlich der Hauptstraße und nördlich der B 12 entwickeln. Hierzu wird auf einer Fläche von 0,6 ha Baurecht geschaffen, um ca. 10 Gebäude für Wohn- und Gewerbenutzung zu ermöglichen. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen werden durch eine Planstraße mit Wendehammer vom bestehenden Lindenweg aus erschlossen. Zusätzlich werden wegen des Verkehrslärms Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen sollen. Die Bebauung soll zwei bis maximal drei Geschosse aufweisen. Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich am Bestand des Lindenwegs.

#### 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 ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, die Wohn- und Gewerbeansiedlung verstärkt entwickelt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen 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 wärmzeitlicher Niederterrassenschotter. Diese fluviatilen Sedimente bestehen vordringlich aus Kiesen und Sanden. Das Gebiet zeigt vorherrschend Braun- und Parabraunerden. Der Oberboden wurde durch landwirtschaftliche Nutzung als Grünland verdichtet und eutrophiert und ist daher in seiner Funktion eingeschränkt.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ >0,35) und Straßen werden zusätzlich Flächen versiegelt. Durch die zu erwartende Nutzung als Mischgebiet werden keine weiteren Beeinträchtigungen erwartet. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.)

Ergebnis: Die Versiegelung führt zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf dieses Schutzgut.

#### 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Gelegentlich steht Wasser auf den Wiesen, auch wenn der Grundwasserabstand hoch ist; dies dürfte auf landwirtschaftlich bedingte Verdichtungen im Oberboden zurückzuführen sein. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Die Flächen werden regelmäßig gedüngt. Der Untergrund hat eine hohe Durchlässigkeit und ist gut zur Versickerung geeignet.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Großflächiger Bodenaustausch wird für die meisten Gebäude nicht nötig sein. Durch die Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Wohnnutzung unwahrscheinlich, durch die Gewerbenutzung aber möglich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Düngung und der Eintrag von Agrochemikalien durch die intensive Grünlandnutzung entfallen.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird in der Zusammenschau mit geringer Erheblichkeit beeinflusst.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Grünlandflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt, was jedoch reliefbedingt der oberhalb liegenden Siedlungslage nicht zu Gute kommt. Landwirtschaftliche Emissionen sind hier gebietstypisch. Frischluftschneisen sind nicht betroffen.

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 weitere Nutzung wird keine weitere Auswirkung auf das Schutzgut erwartet.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen, jedoch ohne Auswirkungen auf Siedlungslagen verloren und Emissionen von Heizanlagen und Individualverkehr kommen hinzu. Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und die Einflüsse der B 12 sind Flora und Fauna verarmt, die Flächen sind naturschutzfachlich als geringwertig einzustufen.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen, anlagenbedingt gehen gerinwertige Biotopflächen verloren. Durch die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Verkehrswege und vor allem die neu angelegten Grünflächen wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt, was die vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen weitestgehend kompensieren dürften. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

### 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Das Gebiet liegt in direkter Anbindung zur Ortslage in der Nähe der Hauptstraße und nördlich der B 12. Der Bereich ist vorverlärmert und wird kaum zur Erholung genutzt.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Schmutz zu rechnen. Die Erschließung des Gebietes erhält die Zugänglichkeit der Flächen. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind Maßnahmen von Nöten, weshalb eine schalltechnische Untersuchung veranlasst wurde. Durch die Nutzungen im Gebiet werden gegenüber der bestehenden Situation keine signifikanten Verschlechterungen hinsichtlich des Schutzguts erwartet.

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

### 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Baugebiet schließt an die Ortslage Kraftisried an. Es befindet sich auf einem leicht nach Süden geneigten Hang und ist von der tieferliegenden B12 aus gut einsehbar, weshalb südseitig auch eingegrünt wird. Weiter nach Süden steigt das Relief zur Luitzenmühle hin wieder an und begrenzt so den landschaftsästhetischen Wirkraum. Nach Osten und Norden schließt die bestehende Ortslage an und nach Westen befindet sich in gut 100 m Entfernung ebenfalls Bebauung, so dass die Einsehbarkeit insgesamt deutlich eingeschränkt ist.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen sowie Rohbauten zu sehen. Sobald die Flächen bebaut sind, wird sich der Bereich baulich an die bestehende Siedlungslage anfügen. Eine Wirkung ins Landschaftsbild erfolgt nur zum Verkehr der B 12.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

### 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt. Nördlich befindet sich das Baudenkmal Nr. D-7-77-144-2 (Hauptstraße 6), ein Bauernhaus mit geknickten Bügen und Fachwerkgiebel unter Putz, im Kern aus dem 18. Jh..

Auswirkung: Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht von einer Beeinflussung des 40 m nördlich gelegenen Baudenkmales auszugehen.

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

Sich gegenseitig negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen Auswirkungen auf die den Schutzgütern sind nicht bekannt.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung leistet keinen signifikanten Beitrag zu Diversität oder ökologischen Nischen. Die intensive Bewirtschaftung durch Befahren mit Maschinen und Ausbringung von Düngemitteln und Pflanzenschutz 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

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. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt auf den jeweiligen Grundstücken (Satzung 9.5). Grünflächen und gärtnerische Pflegeverbessern das Bodenleben. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Gemeinde befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht damit reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund intensiver Bewirtschaftung mit Maschinen, Dünger und ggf. Pflanzenschutz geringe Diversität aufweisen, werden durch den Bebauungsplan im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungsmaßnahmen versehen. Straßenbegleitend werden Baumstandorte auf Bepflanzungstreifen festgesetzt. Am Südrand und zwischen den Gebietsteilen werden Grünflächen eingerichtet. Diese grünen Bereiche ermöglichen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten.

#### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

In der Satzung werden, basierend auf einem Fachgutachten, für die Gebäude bzw. Fassadenbereiche Festsetzungen getroffen, die für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sorgen sollen. Verglaste Vorbauten und schalldämmte Lüftungseinrichtungen können den hohen Anteil an Verkehrslärm dazu ausreichend reduzieren. Langfristig ist eine Schalldämmung an der Bundesstraße anzustreben, was in Verbindung mit dem in Aussicht gestellten Ausbau stattfinden könnte. Ausreichende Planreife hierzu liegen zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die gestalterischen Festsetzungen und die Grünordnung schaffen die Voraussetzungen für die harmonische Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

### 4.2 Ausgleich

Der Ausgangszustand des Plangebietes ist im Wesentlichen als intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland zu beschreiben. Der nordwestliche Teil beherbergt landwirtschaftliche bauliche Strukturen (Mistlege, Güllegrube, Fahrwege mit Kiesbelag). Lediglich hinsichtlich des Bodens (anthropogen überprägter Boden / Grünland) ist eine mittlere Bedeutung (unterer Wert) zuzuordnen. Die Schutzgüter zu Arten / Lebensräume, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild bewegen sich bei der Einstufung im Bereich geringer Bedeutung. Es wird daher für den Eingriffsbereich die Kategorie I (oberer Wert) herangezogen. Hinsichtlich der Eingriffsschwere strebt die Gemeinde eine etwas verdichtete Bebauung an ( $GRZ > 0,35$ ), was dem Eingriffstyp A (hoher Versiegelungsgrad) entspricht.

Es ergibt sich das Feld A1 mit geringer Bedeutung und hohem Versiegelungsgrad. Aufgrund der vorgenannten Minimierungsmaßnahmen, der nur geringen Überschreitung der GRZ von 0,35 und der erhöhten Bedeutung des Bodens wird aus dem möglichen Spektrum vom 0,3 – 0,6 der mittlere Wert 0,45 gewählt.

Für das gesamte Plangebiet wird der Ausgleichsfaktor von 0,45 angesetzt. Die Eingriffsfläche entspricht dem Plangebiet von insgesamt 0,6 ha. Dies ergibt 0,27 ha an Ausgleichsbedarf, der über das Ökokonto der Gemeinde erbracht wird.

Östlich des Bruckmoos sind die Ökokontoflächen auf der Fl. Nr. 537/9, Gemarkung Kraftisried. Vorgesehen sind hier Biotopaufwertungen.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde verfügt im Westen noch über große freie Flächen, die bereits im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt sind. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Flächen der Ortslage Kraftisried dargestellt und die Auswahl begründet worden. Die Gemeinde entwickelt an der gegebenen Stelle die im Flächennutzungsplan vorbereitete Mischbaufläche, um dem hohen Druck für Gewerbe- und Wohnbauflächen in der Region begegnen zu können. Dies sichert die wirtschaftliche Handlungsfähigkeit der Gemeinde und ermöglicht sozial verträgliche Preise für Wohnraum.

#### 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.

Für die Grundwasser- und Versickerungslage liegen lediglich mündliche Aussagen und Erfahrungswerte bei der Anlage der Straßen und Gebäude im Umfeld vor.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Beim künftigen Ausbau der B 12 ist die Möglichkeit der Errichtung eines Lärmschutzwalls zu prüfen, um die Belastung durch Verkehrslärm auf das Gebiet und die Ortslage im Allgemeinen reduzieren zu können.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das kleine, neu zu entwickelnde Mischgebiet zwischen der B12, der Hauptstraße und der bestehenden Bebauung ist bisher von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung und Verkehrslärm geprägt. Die naturschutzfachlich nur bedingt wertigen Flächen erfahren, trotz Aufwertung bzw. Minderung durch grünordnerische Maßnahmen einen Eingriff, der auszugleichen ist. Dieser wird durch das gemeindliche Ökokonto bereitgestellt.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

<b>Schutzgut</b>	<b>Baubedingt</b>	<b>Anlagenbedingt</b>	<b>Betriebsbedingt</b>	<b>Ergebnis</b>
Boden	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Wasser	Gering	Mittel	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Mittel	Mittel	Mittel
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Mittel	Hoch	Mittel
Landschaft	Gering	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
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Nr. M145777/03, vom 25.03.2019, Müller-BBM, München

#### Aufgestellt:

Kaufbeuren, den \_\_.\_\_.2019

Gemeinde Kraftisried, den