
MARKT OBERSTDORF



Landkreis Oberallgäu

BEBAUUNGSPLAN „Gewerbegebiet Karweidach“

VORENTWURF

UMWELTBERICHT

Fassung vom 06.12.2017

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Christoph Roider

INHALTSVERZEICHNIS

G)	UMWELTBERICHT	3
1.	Grundlagen	3
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	5
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	11
4.	Geplante Massnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	12
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
6.	Beschreibung der Methodik	15
7.	Massnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
8.	Zusammenfassung	16

G) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Regelung über die frühzeitige Behördenbeteiligung in § 4 Abs. 1 BauGB steht in engem Zusammenhang mit der Umweltprüfung. Der Zweck der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegt insbesondere darin, der Gemeinde die notwendigen Informationen zur Festlegung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu verschaffen.

Damit unterstützt dieser Verfahrensschritt die Gemeinde bei der Festlegung, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Im Norden des Hauptortes Oberstdorf ist die Ansiedlung von gewerblichen Bauflächen in Verbindung mit den Gemeindewerken geplant. In diesem Zusammenhang wird im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Mineralwasser – Abfüllanlage Karweidach“ eine Überplanung und Erweiterung durch die Neuaufstellung mit Erweiterung erforderlich, welche diesen ersetzt.

Zentrales Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich Flächen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu schaffen, gleichzeitig aber die Belange von Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Daher ist es neben der Ausweisung von Bauflächen auch wichtiges Ziel der Planung, die Eingriffe in den die Flächen umgebenden Auwald zu vermindern, um negative Auswirkungen auf das bestehende Orts- und Landschaftsbild sowie den Naturhaushalt zu begrenzen. Aus diesem Grund werden die bestehenden Waldflächen, die unmittelbar an die Gewerbeflächen angrenzen, im Bebauungsplan als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass der Baumbestand innerhalb dieser Flächen auch im Rahmen der Baumaßnahmen erhalten und geschützt wird.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BNatSchG, BayNatSchG), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das

Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, der Regionalplan der Region Allgäu (i. d. F. v. 28.11.2006) sowie der Flächennutzungsplan der Gemeinde Oberstdorf.

Regionalplan

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes für den Bereich des Planungsgebietes die Aussage, dass flussbegleitende Auwälder insbesondere u. a. an der Iller hinsichtlich ihres Umfangs und ihrer naturnahen Zusammensetzung erhalten und weiterentwickelt werden sollten (BI 2.3.2.7 (Z)). Diesem Ziel wird damit Rechnung getragen, dass ein Teil der bestehenden Waldflächen im Bebauungsplan als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern“ festgesetzt werden.

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberstdorf entwickelt, da dieser den Änderungsbereich als Gewerbefläche darstellt.

Schutzgebiete und Biotop

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Flächen, die als Schutzgebiet ausgewiesen sind, der Auwald ist jedoch gemäß § 30 BNatSchG als Biotop gesetzlich geschützt.

Landschaftsschutzgebiete:

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Schutz von Landschaftsteilen im Bereich der Allgäuer Hochalpenkette mit Einschluss der Oberstdorfer Täler und des Hintersteiner Tales im Landkreis Oberallgäu“ (LSG-00248.01) befindet sich ca. 1,6 km in östlicher Richtung.

Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete:

Das nächstgelegene EU-Vogelschutzgebiet (8528-401), FFH-Gebiet (8528-301) und Naturschutzgebiet (NSG-00400.01) „Allgäuer Hochalpen“, die sich alle samt überlagern, befinden sich in ca. 2,6 km in östlicher Richtung.

Trinkwasserschutzgebiete:

Nördlich des Planungsgebietes, in einer Entfernung von etwa 260 m, befindet sich im Bereich der Iller ein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet; dieses liegt überwiegend innerhalb der benachbarten Gemeinde Fischen im Allgäu im Waldgebiet „Obere Weiden“.

Biotop:

In der Biotopkartierung Bayern ist im Planungsgebiet selbst kein Biotop erfasst. Die dem Bebauungsplanumgriff nächstgelegenen kartierten Biotop sind die „Hecken südlich Rubi“ (mit den Biotop-Nrn. A8527-002-001, A8527-002-002, A8527-002-003 und A8527-002-004) im Nordosten, das „Bachbegleitgehölz südlich der Illerquelle“ (mit den Biotop-Nrn. A8527-0023-005 und A8527-0023-

006) im Nordwesten, Westen und Südwesten sowie das „Bachbegleitgehölz südlich der Illerquelle“ (mit der Biotop-Nr. A8527-0023-007 im Süden.

Der Auwald ist zudem gemäß § 30 Abs. 2 Pkt. 4 gesetzlich geschützt.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben 1 bis i, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Das Planungsgebiet stellt sich als Schotterfläche, die mit einigen Sukzessionsrandbeständen versehen ist sowie randlich und im westlichen Erweiterungsbereich als Auwald dar. Der Auwald ist durch verschiedene Baumarten, wie Esche, Ulme, Grau-Erle, aber auch Fichte als Mischwald zu bezeichnen. Der überwiegende Teil der Planungsfläche wird derzeit als Lagerfläche genutzt und teilintensiv gepflegt. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind nicht vorhanden.

Für eine detailliertere Beschreibung wird auf das Artenschutzgutachten¹ und die Beschreibung der Flora verwiesen.

Auswirkungen

Durch die Planung wird im östlichen Teilbereich eine geschotterte Lagerfläche mit geringer Wertigkeit als Lebensraum für die Pflanzenwelt überplant. Bei der Planung soll randlich jedoch ein ca. 9 bis 26 m breiter Waldstreifen erhalten bzw. umgebaut werden.

Im westlichen wird Auwald überplant und bis auf einen 16 m breiten randlichen Streifen gerodet. Die Artenzusammensetzung ist hier teilweise jedoch Auwald-untypisch, da teilweise die Fichte dominiert. Dennoch soll auf einer Fläche von rund 8.900 m² der Lebensraum Wald entfallen. Gemäß artenschutzrechtlichem Gutachten, das im Jahr 2013 von Dr. Hermann Stickroth erarbeitet wurde, dient der Bereich neben den üblichen Waldtieren den Artengruppen der Vögel (Höhlen-

¹ Dr. Hermann Stickroth, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zur Bebauungsplanänderung Sondergebiet Karweidach, Markt Oberstdorf, 23.07.2013

und Heckenbrüter), der Fledermäuse und der Kleinsäuger, wie die Haselmaus als Habitat.

Das Gutachten macht eine Reihe von Vorschlägen, wie sowohl Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden können, als auch Beeinträchtigungen der Fauna. Diese werden im gegenständlichen Bebauungsplan entsprechend als Festsetzungen übernommen.

Mit der Festsetzung der Erhaltung und Sicherung des umgebenden Waldrandes und der Ergänzung mit vorgepflanzten Sträuchern (gestufter Waldrand) werden zusätzlich Maßnahmen zur Verminderung des Eingriffs ergriffen.

Ergebnis

Unter Beachtung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Pflanzung von Bäumen und Herstellung von Grünflächen) ist aufgrund der Wertigkeit des Ausgangszustandes im Überlappungsbereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan insgesamt von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Fauna und Flora auszugehen.

Weil durch den rechtskräftigen Bebauungsplan im östlichen Bereich bereits Baurecht besteht, sind lediglich Auswirkungen durch die Mehrung des Baurechts gegeben, die jedoch vergleichsweise gering sind.

Unter Beachtung der vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen und der sehr unterschiedlich betroffenen Teilbereiche mit unterschiedlich wertigen Ausgangszuständen ist im Westen auf ca. 8.900 m² von einer hohen Erheblichkeit und im Bereich des bestehenden Baurechts von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Flora und Fauna auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung

Wie dem Landschaftsplan entnommen werden kann, ist der Bereich, indem sich das Planungsgebiet befindet, als rezenter Talboden der dem „Oberstdorfer Becken mit Illertal“ angehört, dargestellt (siehe Landschaftsplan, Themenkarte Nr. 2 „Geologie“ und Nr. 6 „Landschaftsräume“). Die Talböden des Oberstdorfer Beckens weisen fruchtbare lehmige Böden auf. Die Talsohle der Iller dagegen besitzt nur seichte, leicht humose Schotterböden, soweit nicht von den jüngsten Laufveränderungen her noch Flussschotter und Kiese unmittelbar an der Oberfläche liegen. Nur an einzelnen Stellen sind Altwasser oder feuchte Senken verlandet, dort haben sich organische Nassböden gebildet (Anmoor, Niedermoor).

Das Planungsgebiet stellt sich im Bestand teilweise als Waldfläche dar - die potenzielle natürliche Vegetation entspricht einem „Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald“ – mit einer sich darin befindenden Lagerfläche, die auf einem Großteil ihrer Fläche Rohboden- und Ruderalstandorte sowie temporäre Kleingewässer aufweist.

Der zu überplanende Boden wird derzeit zum Teil extensiv als Waldfläche und zum Teil intensiv als Lagerfläche, insb. für Kies – damit anthropogen überprägt – genutzt. Unter der Waldfläche steht vermutlich noch natürlich vorkommender Boden an, während im Lagerflächen-Bereich Auffüllungen und Verdichtungen vorhanden sind.

Auswirkungen

Die Bebauung hat zur Folge, dass sowohl Beeinträchtigungen, wie Umlagerungen, Abgrabungen, Verdichtungen und Auffüllungen an den bereits anthropogen überprägten Standorten als auch an noch unbeeinträchtigten Böden stattfinden werden. Die bisherigen Bodenfunktionen gehen dabei innerhalb der zu überbauenden Flächen gänzlich verloren und innerhalb der geplanten Grünflächen und sonstigen wasserdurchlässigen Flächen zeitweise verloren, stellen sich in diesem Bereich jedoch wieder ein.

Die zulässige Versiegelung und Bebauung führt zu einer relativ hohen möglichen Bodenbeeinträchtigung, da aufgrund der max. zulässigen GRZ von 0,8 ein hohes Nutzungsmaß zulässig ist.

Ergebnis

Aufgrund der Überplanung von unbeeinträchtigtem Waldboden ist insgesamt von einer hohen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baurechts für ein Gewerbegebiet ist jedoch im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Boden auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind die Iller ca. 250 m im Nordwesten und die Trettach ca. 150 m im Südwesten. Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Iller – ca. 120 m nördlich des Planungsgebietes – ein Trinkwasserschutzgebiet; dieses liegt überwiegend innerhalb der benachbarten Gemeinde Fischen im Allgäu im Waldgebiet „Obere Weiden“.

Das Planungsgebiet grenzt laut Flächennutzungsplan der Marktgemeinde westlich an ein Überschwemmungsgebiet bzw. wird im südöstlichen Teilbereich geringfügig von diesem überlagert. Einem Datenabruf beim Informationsdienst für Überschwemmungsgefährdete (IÜG) des LfU Bayern zufolge liegt das Planungsgebiet jedoch in keinem Überschwemmungsgebiet bzw. keiner Hochwassergefahrenfläche; allerdings macht das IÜG deutlich, dass der östliche Teilbereich des Planungsgebietes in einem Bereich liegt, der von einem historischen Hochwasserereignis – Überschwemmung durch die Trettach im August 2005 – betroffen war. Bei diesem Hochwasserereignis kam es an einigen Stellen zu geringfügigen Überströmungen der Uferbereiche der Trettach. Entsprechend den vorliegenden Pegelaufzeichnungen flossen bei dem

Hochwasser in der Spitze ca. 135 m³/s ab; dies war bereits ca. das Doppelte des bisherigen Bemessungshochwassers von 74 m³/s. Das im März 2009 ermittelte HQ-100 der Trettach lag bei 133 m³/s; mit Klimazuschlag von 15% ergibt sich für geplante Hochwasserschutzanlagen ein Bemessungshochwasser von 153 m³/s.

Mit der im Jahr 2010 in Auftrag gegebenen Hochwasserschutzplanung, die vom Ing.-Büro Dr. Koch (Kempten/Allgäu) durchgeführt wurde und entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz vorgeschlagen und geplant hatte, wurde die Zielsetzung des WWA Kempten – ein Ausufer am linken Ufer in den bebauten Bereich zu unterbinden und stattdessen eine Ausuferungsmöglichkeit im Bereich zwischen Dummelsmoosbrücke und Rubinger Brücke zuzulassen – erreicht. Somit findet – trotz Hochschutzmaßnahmen – eine Ausuferung der Trettach im Bereich Rubinger Oy und Karweidach derzeit noch statt. Aufgrund dessen, dass die Flächen in diesem Bereich, in dem sich auch das Planungsgebiet befindet, nicht bebaut sind, hatte eine Ausuferung der Trettach an dieser Stelle bis heute keine negativen Auswirkungen zur Folge.

Aufgrund der Nähe zur Trettach ist im Planungsbereich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen, die nach der bestehenden Geländeoberkante liegen dürften; genaue Angaben liegen jedoch nicht vor.

Bedingt dadurch, dass es sich bei den zu überplanenden Flächen um eine Waldfläche, die zum Teil als Lagerfläche genutzt wird, handelt, ist im Ist-Zustand eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers gegeben.

Auswirkungen

Auf Grundlage der Hochwasserschutzplanung im Jahr 2010 hat das Ing.-Büro Dr. Koch (Kempten/Allgäu) – im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes – eine ergänzende Untersuchung (2D-Wasserspiegelberechnung) durchgeführt, die die Auswirkungen der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen an der Trettach auf das geplante Baugebiet Karweidach im Detail untersucht.

Die ergänzende Untersuchung macht anhand von zwei Szenarien deutlich, dass die Bauflächen von den Ausuferungen bei einem 100-jährigen Hochwasserabfluss von 153 m³/s nicht betroffen sind.

Aufgrund des ggf. hohen Grundwasserstandes kann baubedingt (insb. durch Gründungsmaßnahmen) theoretisch ein Eingriff in das Grundwasser erfolgen; dabei sind Aufwirbelungen und Einträge von Boden möglich.

Durch die hohe Versiegelungsrate (GRZ max. 0,8) ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und der Vermehrung des Oberflächenabflusses auszugehen. Vermutlich kann das Oberflächenwasser aber auf den das Plangebiet umgebenden Waldböden und den neu angelegten Grünflächen – die im Rahmen der Bebauung geschaffen werden – vollständig versickert werden.

Ergebnis

Es ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser auszugehen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baurechts für ein Gewerbegebiet ist im Überlappungsbereich mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser auszugehen.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

Die überplanten Flächen liegen im Bereich von Waldflächen oder grenzen an diese an. Der überplante Auwald hat eine hohe klimatische Bedeutung als Frischluftproduzent, dient der Staub- und Schadstofffilterung und hat klimatisch ausgleichende Wirkungen. Die Fläche im Bereich des bestehenden Baurechts ist jedoch überwiegend geschottert und aufgefüllt, hat nur eine geringe Bedeutung für die klimatischen Funktionen und kann nur marginal als Kaltluftentstehungsgebiet bewertet werden.

Auswirkungen ohne Berücksichtigung des gewerblichen Baurechts

Durch Bebauung und Versiegelung können im GE max. 80 % der gesamten Fläche dauerhaft versiegelt werden, sodass klimatische Aufheizungseffekte zu erwarten sind. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern (Kleinklima). Jedoch wird kleinklimatisch relevanter Wald überplant und gerodet und kann seine ausgleichende Funktion nicht mehr wahrnehmen. Da der Bereich relativ kleinflächig ist, wird es nur zu geringen Auswirkungen kommen. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant. Durch die geplante Nutzung für ein Gewerbegebiet ist mit keiner nennenswerten Zunahme der Feinstaub- und Abgasbelastung zu rechnen. Die verkehrliche Belastung wird jedoch eine Zunahme von Feinstaub und Abgasbelastung bedingen.

Ergebnis

Aufgrund der faktischen Gegebenheiten, sowie des Erhaltens und der Entwicklung von Grünflächen innerhalb des Bebauungsplanumgriffes ist von einer mittleren Erheblichkeit für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baurechts für ein Gewerbegebiet ist in diesem Bereich von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Klima und Lufthygiene auszugehen.

2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Der Planungsbereich, der derzeit im Wesentlichen als Waldfläche (Auwald) mit einer sich darin befindenden Lagerfläche genutzt wird, wird im Bestand von einigen Wanderwegeverbindungen gequert, die für die Erholungs- und

Freizeitfunktion des Schutzgutes Mensch (sowohl der Bewohner als auch der Touristen) von Bedeutung sind.

Auswirkungen

Die bestehenden Waldflächen sollen im Randbereich weitestgehend erhalten werden. Wanderwegeverbindungen sind von der Planung unwesentlich betroffen und werden in das neue Verkehrskonzept eingebunden. Das Landschaftsbild wird sich im Bereich der Bebauungsplanänderung jedoch erheblich ändern und nicht mehr dem Naturgenuss dienen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung) sind gering.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baurechts für ein Gewerbegebiet ist bedingt von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Mensch auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Plangebiet ist durch die Insellage innerhalb der Waldflächen von keiner Himmelsrichtung her deutlich einsehbar. Die einzige Blickbeziehung ist die Blickbeziehung aus dem Luftraum.

Auswirkungen

Aufgrund der räumlichen Insellage des Planvorhabens innerhalb von Waldflächen ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Die geplante Bebauung soll unterhalb der Waldtraufe liegen, so dass auch von dem Maß der baulichen Nutzung von keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen ist.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Substituierung des Waldrandbestandes und Maßnahmen zur Begrünung etc.) ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baurechts für ein Gewerbegebiet ist in diesem Bereich von keiner zusätzlichen Beeinträchtigung für das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Es sind weder im Planungsgebiet noch in unmittelbarer Nähe Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernViewer Denkmal).

Auswirkungen

Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Da weder Kulturgüter noch Bodendenkmäler vorhanden sind, kann eine Erheblichkeit für die Schutzgut Kulturgüter und Bodendenkmäler weitgehend ausgeschlossen werden.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie Flora und Fauna. Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Waldfläche und zum Teil als Lagerfläche für den Markt Oberstdorf genutzt wird. Zudem wurde Baurecht für eine gewerbliche Anlage geschaffen, weshalb eine Bebaubarkeit der Flächen im Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplans besteht.

Eine Versiegelung des Bodens wäre nach vorhandenem Baurecht im Osten bereits jetzt zulässig, während diese im Westen erst mit Aufstellung des Bebauungsplanes stattfinden könnte.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht dem Markt Oberstdorf aber auch die Chance auf eine weitere Entwicklung von Gewerbegebieten, die dem Markt Oberstdorf wiederum weitreichende Chancen eröffnet auf Stärkung der Wirtschaftskraft sowie eine Stärkung der kommunalen Infrastruktur.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Für die über das bestehende Baurecht hinausgehenden Beeinträchtigungen werden folgende Vermeidungsmaßnahmen, bezogen auf die Schutzgüter, festgesetzt:

Landschaftsbild

- Keine leuchtenden und grellen Farben für Außenwände und Dacheindeckungen
- Dichte Eingrünungen zu allen Seiten
- Beschränkende Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen
- Höhenbeschränkung der Bebauung
- Gewünschte Dachbegrünung

Boden, Wasser

- Einschränkung versiegelter Flächen
- Festsetzung von privaten Grünflächen

Tiere, Pflanzen

- Eingrünungsmaßnahmen durch Pflanzung von Heckenstrukturen und eines gestuften Waldrandes
- Abstimmung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz, wie die Anbringung von Nistkästen mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Sicherung und Erhaltung der umgebenden Waldränder

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt.

Es entsteht sowohl ein Ausgleichsbedarf aus dem Eingriff in bestehende Waldflächen im westlichen Erweiterungsbereich der Bebauungsplanänderung, der nach dem Waldgesetz mit dem Faktor 1 ausgeglichen werden muss, als auch aus dem Eingriff durch die Schaffung von zusätzlichem Baurecht, der gemäß dem Bayerischen Leitfaden² ausgeglichen wird. Dabei ist im Überbauungsbereich des Waldes der Ausgleichsbedarf durch die zusätzliche Baurechtschaffung mit dem Ausgleichsbedarf für den Eingriff in den Wald abgedeckt.

² Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung, Januar 2003)

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der rechtskräftige Bebauungsplan mit der gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung überlagert. Der zusätzliche Eingriff ergibt sich auf den Flächen, die bisher nicht für eine Bebauung zugelassen waren und auf den Flächen des westlichen Erweiterungsbereichs.

Die im gegenständlichen Verfahren festgesetzten privaten Grünflächen als randliche Eingrünung gelten dabei als sogenannte Neutraflächen und werden bei der Bilanzierung des Ausgleichsbedarfs für die zusätzliche Schaffung von Baurecht nicht mitberücksichtigt.

Da hier der Wald erhalten bleibt, bleiben diese Bereiche auch für den Eingriff in Waldflächen unberücksichtigt.

Insgesamt kann der Eingriff im Rahmen der Baurechtschaffung gemäß dem Bayerischen Leitfaden dem Typ A (hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) zugeordnet werden, da ein Gewerbegebiet mit einer zulässigen Versiegelung von 80 % vorgesehen ist.

Die Eingriffsflächen werden im Bereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes der Kategorie II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) zugeordnet, da die im Bebauungsplan festgesetzten Wald- und Feldheckenbereiche im unmittelbaren Umfeld der geplanten Nutzung liegen. Zudem kann nicht mit Sicherheit angenommen werden, dass es sich bei den festgesetzten Waldflächen um Bestandswald oder neu anzulegenden Wald handelt. Dies geht aus den damals getroffenen Festsetzungen nicht hervor.

Im Bereich der westlichen Erweiterung werden die Eingriffsflächen der Kategorie III zugeordnet, da es sich um einen bestehenden Mischwald handelt (Auwald), der jedoch auch nicht standortgerechte Arten, wie die Fichte zu einem gewissen Anteil enthält.

Aus diesen Festlegungen ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Eingriffsbereich	Eingriffsfläche	Faktorenspanne	Gewählt	Ausgleichsbedarf
Erweiterung	8.909,00	1,0 - 3,0	1,00	8.909,00
nordwestlich Eingrünung alt	3.450,00	0,8 - 1,0	0,80	2.760,00
Südwesten, Tennis	2.350,00	0,8 - 1,0	0,80	1.880,00
gesamt	14.709,00			13.549,00

Für den Eingriff durch die Schaffung von zusätzlichem Baurecht ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von 13.549 m².

Davon ergibt sich für den Ausgleich im Rahmen des Waldgesetzes folgender Ausgleich:

Eingriffsbereich	Größe in m ²	Faktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Eingriffsfläche Wald	8.909,00	1	8.909,00
gesamt			8.909,00

Für den Eingriff in bestehende Waldfläche ergibt sich ein Ausgleich von 8.909 m².
Diese Fläche muss also als Wald hergestellt werden.

4.640 m² können auch anderweitig hergestellt werden. Dabei ist es aufgrund der Lage des Eingriffs jedoch sinnvoll die verbleibenden 4.640 m² ebenfalls durch die Schaffung von Gehölzstrukturen auszugleichen.

Demnach sind somit 13.549 m² als Ausgleichsfläche erforderlich, wovon 8.909 m² voraussichtlich als Wald herzustellen sind. Dabei sollten auch bereits vorhandene Ausgleichsflächen dahingehend berücksichtigt werden, dass evtl. durch eine Aufwertung vermieden werden kann, dass zusätzliche landwirtschaftliche Flächen benötigt werden.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der Lage und der Vorbelastung des Standortes, unmittelbar an der geplanten Umgehungsstraße und in Nachbarschaft zu bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie nördlich des bereits bestehenden Sondergebietes „Sport & Tennis“ (in form park), stellt dieser gute Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung der Bauflächen dar.

Der Standort bietet sich demnach an, eine gewerbliche Nutzung, wie es ursprünglich vom Markt Oberstdorf angestrebt wurde und demzufolge im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist umzusetzen.

6. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanes entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), 02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.09.2013
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
i. d. F. v. 22.05.2013, Dr. Hermann Stickroth, Augsburg
- 2D-Abflussberechnung i. d. F. v. 29.04.2017, Dr.-Ing. Koch, Kempten
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des Weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen /Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

7. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Im Zusammenhang mit den Festsetzungen, insb. der Festsetzungen zum Erhalt der Waldflächen und zu den Vermeidungsmaßnahmen, ist zu prüfen, ob diese Festsetzungen während der Bauarbeiten beachtet und die sonstigen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Der Planungsumgriff liegt in einem Gebiet mit mittlerer bzw. hoher Bedeutung für den Lebensraumverbund. Insgesamt ist durch das Planvorhaben für die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft/ Klima mit Auswirkungen überwiegend hoher Erheblichkeit zu rechnen, im Bereich des bestehenden Baurechts jedoch mit geringer Erheblichkeit.

Durch die gutachterlich in der saP zum Bebauungsplan vorgeschlagenen und festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und den Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität, den sog. vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen i.S. v. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG können Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG vermieden werden.

Für das Schutzgut Mensch und das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich insgesamt geringe Auswirkungen.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dabei werden in Klammern die Auswirkungen im Bereich des bestehenden Baurechts dargestellt.

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Arten / Lebensräume	(gering) hoch
Boden	(gering) hoch
Wasser	(gering) hoch
Klima / Luft	(gering) hoch
Mensch	(gering) gering
Landschaftsbild	(gering) mittel
Kultur- und Sachgüter	keine