

Gemeinde Osterzell
Landkreis Ostallgäu

Umweltbericht zur Bauleitplanung
„Südlich der Waldhausstraße“

i. d. Fassung vom 06.08.2019

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan „Südlich der Waldhausstraße“ liegt im Südosten der Ortslage Osterzell. Das Plangebiet ist geprägt von einigen darin enthaltenen Wohnhäusern, landwirtschaftlich genutztem Grünland, der im Westen angrenzenden Wohnbebauung sowie dem im Westen des Plangebietes verlaufenden Hühnerbach und einem dort verlaufenden Fußweg. Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan soll die Errichtung eines Wohngebietes ermöglicht werden. Es soll die Voraussetzung für den Bau von ca. 23 Wohnhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha. Es werden ca. 6000 m² Ausgleichflächen benötigt. Ca. 2600 m² werden im Plangebiet realisiert, die Fläche für die übrigen ca. 3400 m² Ausgleich werden noch im Verlauf des Verfahrens ermittelt. Die Planung dient der hohen Nachfrage aus der Bevölkerung nach Bauplätzen.

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 wird überwiegend unbebaute Fläche überplant. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete liegen in ausreichendem Abstand zur gegenständlichen Planung, die Planung berührt dieses also nicht direkt. Das Plangebiet liegt in Teilen im Vorranggebiet zur Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes H 37 und im Vorbehaltsgebiet zur Sicherung der Trinkwasserversorgung WVB 99. Auch sind Teile des Gebietes noch von Hochwasserereignissen betroffen. Diese Bereiche sind in der Planzeichnung und in der Begründung dargestellt. In der weiteren Planung sollen geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Hochwasserereignissen im Plangebiet und der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (Retentionsflächen) erarbeitet werden. Hierzu wurde das Büro Mooser Ingenieure in Kaufbeuren beauftragt. Ziel dieser Bearbeitung ist es, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch möglichst gering zu halten.

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)

Im Geltungsbereich stehen drei bestehende Wohnhäuser. Der größte Teil des Plangebietes besteht aus intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland. Im Westen des Plangebietes verläuft der Hühnerbach und in dessen Nähe ein Fußweg, der den Bach überquert. Biotope sind im Plangebiet und in unmittelbarer Umgebung nicht vorhanden. Es gibt vor allem auf den Grundstücken der bestehenden Wohnhäuser Baumbestand, ebenso in der Nähe der Bachüberquerung.

Schutzgut Boden

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmigen Böden, die für Versickerung gut geeignet sind.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Der Untergrund wird weiter verdichtet. Durch die ermöglichten bebaubaren Flächen werden Flächen versiegelt. Die gärtnerische Pflege wird die sonstige Nutzung nach der Einrichtung des Wohngebietes in etwa aufwiegen.

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund besteht aus lehmigen Böden, die für Versickerung gut geeignet sind. Es ist ein Stück des Hühnerbaches betroffen. Die Wasserhaushaltsstufe ist gut. Das Plangebiet ist teilweise bei einem hundertjährigen Hochwasser (HQ-100) betroffen. Dieser Bereich ist in der Planzeichnung dargestellt. In der weiteren Planung sollen geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Hochwasserereignissen im Plangebiet und der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (Retentionsflächen) erarbeitet werden. Hierzu wurde das Büro Mooser Ingenieure in Kaufbeuren beauftragt. Ziel dieser Bearbeitung ist es, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch möglichst gering zu halten.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeit besteht auf Grund der guten Sickerungsfähigkeit eine gewisse Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die zusätzliche Versiegelung mit Gebäuden wird die flächige Versickerung erschwert. Betriebsbedingt wird durch die erwartete Wohnnutzung das Schutzgut weiter beeinträchtigt, da neue Flächen versiegelt werden.

Geeignete Maßnahmen zum Hochwasserschutz sollen die Auswirkungen in diesem Bereich verringern. Maßnahmen zur Versickerung können die Auswirkung auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Die vorgeschriebenen Zisternen helfen, das bei Extremereignissen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Eine hydraulische Berechnung mit Konzepten zur Bewältigung der Hochwasserlage ist veranlasst. Die Auswirkungen auf Retentionsraum und Abflussverhalten sollen ausgeglichen werden.

Ergebnis: Grundwasser – und Versiegelungsbedingt sind mittlere Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten.

Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Plangebiet ist bisher nur in einem kleinen Teil bebaut und versiegelt. Diese übrigen Flächen sind bisher unbebaut und damit an der Kaltluftentstehung beteiligt. Geruchsimmissionen sind nicht zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet keine landwirtschaftlichen Hofstellen angesiedelt sind. Es finden sich allerdings nordöstlich des Plangebietes einige Gewerbebetriebe.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit wird auftreten. Durch Heizungsanlagen kann sich die Art der Emissionen ändern. Mittels moderner Bauweise und Technologien können die nutzungsbedingten Beeinträchtigungen reduziert werden. Durch die relativ geringe Grundflächenzahl wird die Kaltluftentstehung nur geringfügig beeinträchtigt. Die Lage im Südosten der Ortslage lässt auf Grund der vorwiegenden Westwindlage den Schluss zu, dass keine Frischluftschneisen der Ortslage beeinträchtigt sind. Durch die im Plangebiet angestrebte Wohnbebauung sind keine negativen weiteren Geruchsemissionen zu erwarten.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer mittleren Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet finden sich keine Biotop- oder Fauna-Flora-Habitats Gebiete. Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus landwirtschaftlich genutzter Grünfläche, wo kein besonderer Artenreichtum zu erwarten ist.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege der Flächen um die neu entstehenden Bauten sowie die neuen Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben an den Grenzen des Plangebietes wird die Diversität und die Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand allerdings deutlich erhöht. Baumbestände, vor allem in der Nähe des Hühnerbaches werden durch die gegenständliche Planung erhalten sowie durch weitere Anpflanzungen weiter ausgebaut.

Ergebnis: Die Erheblichkeit ist somit als gering einzustufen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Lagebedingt sind die Flächen bereits durch die Straßen und die bestehende Bebauung vorbelastet.

Auswirkungen: Während der Bauzeit möglicher neuer Gebäude ist mit erhöhtem Lärm zu rechnen. Sobald die Wohnnutzung eintritt, ist mit einer steigenden Zusatzbelastung zu rechnen. Allerdings werden die Planstraßen mit Bäumen gesäumt und erhalten dadurch einen Alleecharakter. Dies erhöht den Erholungscharakter im Plangebiet.

In der weiteren Planung sollen geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Hochwasserereignissen im Plangebiet und der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (Retentionsflächen) erarbeitet werden. Hierzu wurde das Büro Mooser Ingenieure in Kaufbeuren beauftragt. Ziel dieser Bearbeitung ist es, die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch möglichst gering zu halten.

Ergebnis: Der Mensch erfährt eine mittlere Erheblichkeit der Auswirkung, wobei derzeit noch keine abschließende Betrachtung erfolgen kann. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit den beschriebenen Maßnahmen die Erheblichkeit der Auswirkungen als gering bewertet werden kann.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Es besteht vor allem im Westen des Plangebietes in der Nähe des Hühnerbaches bereits eine Eingrünung durch Bäume, zudem wird an verschiedenen Grenzen des Plangebietes eine Eingrünung geschaffen. Das Plangebiet liegt allerdings in einem Auenlebensraum sowie einer Fläche mit besonderer ökologischer Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind die Arbeitsgeräte und -maschinen sichtbar. Sobald die neuen Bauten stehen, ergibt sich ein ruhiges Ortsbild. Die bereits bestehende Eingrünung bleibt durch die gegenständliche Planung unberührt, da dort nach wie vor Grünflächen festgesetzt sind und sogar weitere Bäume gepflanzt werden sollen. Durch geeignete Festsetzungen zur Gestaltung wird der optische Dorfcharakter gewahrt. Mit den umfangreichen grünordnerischen Maßgaben wird die neue Bebauung ins Landschaftsbild integriert.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es finden sich keine Denkmäler im Plangebiet oder in der Nähe.

Auswirkung: 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 nur geringe Auswirkungen.

Wechselwirkungen der Schutzgüter

Nach Vorliegen der genannten fachlichen Betrachtungen werden die Wechselwirkungen der Schutzgüter formuliert. Dies findet zum Entwurf statt.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Bauleitplanung bleibt die vorhandene Grünfläche bestehen. Neue Wohngebäude würden nicht realisiert. Für ortsansässige Bauwillige bestünde dann innerorts wenig bis gar keine Baumöglichkeit. Die Ortsrandeingrünung wird nicht eingerichtet. Die landwirtschaftliche Nutzung (Viehtrieb, Gülle-Düngung, etc.) findet weiterhin statt. Der Retentionsraum des Hühnerbaches, d.h. die Überschwemmungsflächen, die bei Starkregenereignissen überflutet werden, stehen weiterhin im bisherigen Maße zur Verfügung und führen zu mittelfristig regelmäßigen Flutungen der Grünflächen.

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. Es wird von guten Sickerungsraten ausgegangen, zudem helfen die vorgeschriebenen Zisternen, das bei Extremereignissen anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Ortsrandeingrünung und gärtnerische Pflege sorgen hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Es wird derzeit ein Bodengutachten erstellt, um die Sickerfähigkeit und die Beschaffenheit des Bodens zu ermitteln.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Der Markt befürwortet die Nutzung von Solarenergie und ermöglicht Energieeffizienz und reduzierten Ausstoß von Feinstaub und Klimagasen. Das Gebiet liegt nicht in einer energetisch ungünstig windexponierten Westlage zum Ortsrand.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Baumbestand im Plangebiet wird gesichert. Durch die Festsetzung von Grünflächen sowie zu pflanzende Bäume und Sträucher wird die Vegetation durch die Planung noch weiter gestärkt. Dies erhöht die Verfügbarkeit ökologischer Nischen und schafft im Westen des Plangebietes eine Pufferzone zum bebauten Raum der Ortslage. Im Plangebiet liegen keine Biotop- oder FFH-Gebiete.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die bisher freie Fläche wird durch die gegenständliche Planung bebaut. Durch die Anlage von Fußwegen und auch Straßen in begrünnten Arealen oder mit Alleecharakter und Grünflächen wird die Attraktivität des Gebietes gesteigert. Es ist nicht zu erwarten, dass die geplante Wohnbebauung eine negative Veränderung der Lärmsituation mit sich bringt, auch weil das Plangebiet bereits von Straßen begrenzt wird. Nichtsdestotrotz wird durch gestiegenen Ziel- und Quellverkehr voraussichtlich vor allem an der Waldhausstraße sowie der Grünenstraße die

Lärmsituation erhöht, jedoch nicht über ein für ein Wohngebiet typisches Maß. Daher sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Ortsrandeingrünung wird einen positiven Beitrag für das Einfügen in die Landschaft liefern. Da der Baumbestand gesichert wird und zusätzliche Strauch- und Baumstandorte ermöglicht werden, wird sich die Planung gut in das Landschaftsbild einfügen. Im Zuge der Planung werden Hochwasserschutzmaßnahmen ermittelt. Die Ergebnisse dieser Maßnahmen werden zu einem späteren Zeitpunkt ergänzt.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es befinden sich keine kartierten Denkmäler im Gebiet oder unmittelbaren Umfeld.

4.2 Ausgleich

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Das Plangebiet hat 25.493 m² Geltungsbereich. Nicht zum Eingriff zählen die Grundstücke der bereits bestehenden Wohnhäuser mit insgesamt 2666 m². Ebenfalls nicht zum Eingriff zu werten sind die 2164 m² Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Nicht zum Eingriff zählen weiterhin die Fläche des Hühnerbaches (410 m²), die Fläche des bestehenden Fußweges, der von Norden kommend nach Westen den Hühnerbach überquert (457 m²), die Grünflächen entlang des besagten Fußweges im Norden des Plangebietes im Bereich der bestehenden Bebauung (138 m²), die Grünflächen entlang des besagten Fußweges im Westen des Plangebietes, westlich des Hühnerbaches (320 m²) sowie die öffentliche Grünfläche, die im Süden des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung die Planstraße verlängert (224 m²). Übrig bleibt demnach ein Eingriff von 19.114 m². (s. Abbildung 6)

Es handelt sich gemäß des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen um ein Gebiet mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad (GRZ < 0,35 und damit Typ B des Leitfadens) und mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II des Leitfadens).

Es wird Feld B II des Leitfadens und wegen der geringen Versiegelung und der Vermeidungsmaßnahmen der Ausgleichsfaktor von 0,5 gewählt.

Dies ergibt eine Fläche von 9.557 m² an Ausgleichsflächenbedarf (19.114 m² x 0,5 = 9557 m²). Davon werden 2164 m² in der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert. Die übrigen 7.393 m² werden auf der Fl. Nr. 532, Gemarkung Osterzell, realisiert. Diese Fl. Nr. hat eine Fläche von 7487 m², ist damit also ausreichend groß für die benötigte Ausgleichsfläche.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des bestehenden Ortes Osterzell gibt es nicht genug verfügbaren Platz, um eine vergleichbare Planung durchzuführen. Daher wurde die Planung auf der verfügbaren Fläche durchgeführt. Eine alternative Planungsmöglichkeit ist nicht gegeben.

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 wurde von allgemeinen bodenkundlichen Werten der Kartierung ausgegangen. Zur genaueren Betrachtung wird ein Bodengutachten erstellt und zu einem späteren Zeitpunkt eingearbeitet.

In der weiteren Planung sollen geeignete Maßnahmen zum Ausschluss von Hochwasserereignissen im Plangebiet und der Schaffung von Ausgleichsmaßnahmen (Retentionsflächen) erarbeitet werden. Hierzu wurde das Büro

Mooser Ingenieure in Kaufbeuren beauftragt. Ziel dieser Bearbeitung ist es, die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch möglichst gering zu halten.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Der Markt wird nach 5 Jahren eine Begehung des Gebietes durchführen und die eingerichteten Bepflanzungen fachlich bewerten. Des weiteren sind die Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden jährlich zu überwachen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Es soll der Neubau von ca. 23 Wohnhäusern ermöglicht werden. Eine Planstraße soll das Gebiet erschließen. Eine Ortsrandeingrünung nach Osten, Süden und Westen ist vorgesehen. Keines der Schutzgüter wird stark beeinträchtigt. Die Durchgrünungsmaßnahmen in Verbindung mit der Ortsrandeingrünung schaffen zusammen mit den Festsetzungen geeignete Bedingungen, um dies umweltverträglich zu gestalten. Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Klima / Luft	gering	gering	gering	gering
Tiere / Pflanzen	mittel	gering	gering	gering
Mensch Erholung	mittel	gering	gering	gering
Lärm	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Kultur- / Sachgüter	keine	keine	keine	keine

Aufgestellt:

Gemeinde Osterzell

Kaufbeuren, __. __. 2019

abtplan - Büro für kommunale Entwicklung

Bernhard Bucka, Erster Bürgermeister

Thomas Haag, Stadtplaner