

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan “Gewerbegebiet Hegge-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

A. Anlass und Erfordernis der Planung

In der Gemeinde Waltenhofen gingen in den vergangenen Jahren ca. 600 Arbeitsplätze verloren. Aus diesem Grunde ist es zwingend notwendig durch die Ausweisung von Gewerbeflächen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben diesen Verlust wieder auszugleichen. Dieser Ausgleich wurde teilweise durch die Erschließung des Gewerbegebietes in Lanzen realisiert. Nach wie vor besteht jedoch gegenüber der ursprünglichen Anzahl von Arbeitsplätzen ein Defizit.

Da der Gemeinde Waltenhofen weder geeignete Flächen zur Ausweisung noch sonstige Gewerbeflächen zur Verfügung stehen, wird der im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellte Bereich mit dem Bebauungsplan “Gewerbegebiet Hegge-Nord“ festgesetzt.

Der überplante Bereich ist aus folgenden Gründen als Gewerbegebiet geeignet:

- landschaftlich verträgliche Lage
- gute Verkehrsanbindung
- nicht zu erwartende Nutzungskonflikte

B. Rahmenbedingungen

1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP 2006) werden im Bebauungsplan “Gewerbegebiet Hegge-Nord“ berücksichtigt:

- A I 4.2.1 Von besonderer Bedeutung im ländlichen Raum ist eine nachhaltige Weiterentwicklung der Stadt- und Umlandbereiche als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte, sowie eine Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch die Stadt- und Umlandbereiche als Impulsgeber.
- A II 2.1.3.2 Durch Zentrale Orte verschiedener Stufen soll die Versorgung der Verflechtungsbereiche gewährleistet werden.
- A II 2.1.5.1 Zur Versorgung der Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs dienen die Unterzentren. Gegebenenfalls

sollen Unterzentren einzelne Funktionen für die Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren wahrnehmen.

- B II 1 Eine ausgewogene Branchenstruktur im Produzierenden Gewerbe und in den Dienstleistungsbereichen ist anzustreben.
- B II 4.1 Auf die Schaffung qualifizierter Dauerarbeits- und Ausbildungsplätze soll hingewirkt werden, so dass für jetzige und künftige Generationen wettbewerbsfähige Wirtschaftsstrukturen sichergestellt werden.
- B II 4.2.2.1 In den regionalen Arbeitsmärkten ist ein breites Arbeitsplatzangebot nach Quantität und Qualität, wie qualifizierte Beschäftigungsmöglichkeiten für Frauen und Männer und ein ausreichendes und zukunftssträchtiges Angebot an betrieblichen Ausbildungsplätzen, anzustreben.
- B VI 1 Unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft kommt besondere Bedeutung der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung zu.
- B VI 1.3 Eine organische Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden stattfinden.
- B VI 1.5 Möglichst schonend sind Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben in die Landschaft einzubinden. Dabei ist darauf zu achten, dass weithin sichtbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken und Kuppen von Bebauung freigehalten werden.

2. Regionalplan der Region Allgäu (16)

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans der Region Allgäu (16) werden im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hegge-Nord" berücksichtigt:

- A III 3 Die Gemeinde Waltenhofen, Landkreis Oberallgäu, wird als zentraler Ort der untersten Stufe (Unterzentrum) bestimmt.
- B II 1.1 Für die wirtschaftliche Entwicklung der Region ist die Schaffung neuer Ausbildung- und Arbeitsplätze von besonderer Bedeutung.
- B II 1.2 Zur Stärkung der mittelständischen Unternehmen ist es sehr wichtig geeignete Gewerbestandorte bereitzustellen.
- B V 1.2 Eine organische Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden stattfinden.
- B V 1.3 Besonders in exponierten Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsentwicklung entgegengewirkt werden.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Gemeinde Waltenhofen mit dem "Gewerbegebiet Hegge-Nord" eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung anstrebt und somit mittelständische Unternehmen stärken und qualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze schaffen möchte.

Im Bezug auf Gewerbeflächen ist eine Nachverdichtung in der Gemeinde Waltenhofen nicht möglich. Um den Flächenverbrauch jedoch möglichst gering zu halten werden im Bebauungsplan die zulässigen Höchstwerte für die Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt. Außerdem verfügt das Gewerbegebiet "Hegge-Nord" über eine gute Verkehrsanbindung.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen ist der Planungsbereich bereits als Gewerbegebiet mit begrenzenden Wald- und Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hegge-Nord" entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

C. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet "Gewerbegebiet Hegge-Nord" liegt am Nordrand des Gemeindegebietes von Waltenhofen und umfasst folgende Flurstücke: 629/6, 630/0, 632/2, 675/3 TF, 1547/0, 1548/0, 1549/0, 1550/0, 1551/0

Das Gelände mit einer Fläche von ca. 4,8 ha fällt nach Osten gleichmäßig ab und weist eine Höhenlage von 705 m ü. NN im Osten und 732 m ü. NN. im Westen auf. Die landwirtschaftlich genutzten Wiesen, durch welche ein schmaler Fußweg verläuft, werden von Gehölzstrukturen umrahmt.

Das Gewerbegebiet wird wie folgt begrenzt:

Osten:	Bahnlinie Buchloe-Lindau
Westen:	Bundesstraße B 19 und Weißholz
Süden:	Nordgrenze der Flurstücke 625/7, 650/0, 650/7 und 650/8 der Gemarkung Waltenhofen
Norden:	Gemarkungsgrenze zur Stadt Kempten

D. Planung

1. Geländemodellierung

Um eine grundsätzliche Bebaubarkeit des Planungsgebietes zu erreichen sind erhebliche Erdbewegungen notwendig. Dazu muss Erdreich abgetragen und zusammen mit zusätzlich angeliefertem Schüttmaterial wieder eingebaut werden. Es ist mit Fels der Bodenklasse 6 und 7 zu rechnen.

Gemäß Baugrunduntersuchung vom 10.10.2000 kann das abgetragene Material nur durch die Zugabe von hydraulischen Bindemitteln, die der Bodenverbesserung dienen, wieder eingebaut werden. Außerdem sind die natürlichen Böden im Untersuchungsgebiet für die Anlage unverbauter Steilböschungen nicht ausreichend standfest.

Durch die Abgrabungen entstehen im Westen zur Bundesstraße B 19 Höhenunterschiede von bis zu 10,0 m, die gesichert werden müssen. An der Ostgrenze des Bebauungsplanes dienen Böschungswinkel mit einer Höhe von 1,50 m einer schnellen Überbrückung des Höhenunterschieds. Die Sicherung der Böschungen erfolgt im Rahmen der Erschließung durch die Gemeinde Waltenhofen.

2. Verkehrserschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des geplanten Gewerbegebietes erfolgt über einen neu zu errichtenden Verkehrsknotenpunkt mit Lichtsignalanlage an die Bundesstraße B 19. Die bestehende Bushaltestelle wird etwas nach Norden verschoben.

Es ist vorgesehen, dass für die von der Bundesstraße B 19 in das Gewerbegebiet einbiegenden Fahrzeuge jeweils eine zusätzliche Rechts- bzw. Linksabbiegespur errichtet wird, so dass der Verkehrsfluss auf der Bundesstraße B 19 durch die abbiegenden Fahrzeuge nicht zusätzlich behindert wird.

Um die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknotenpunktes zu erhöhen ist für die aus dem Gewerbegebiet in die Bundesstraße B 19 einmündenden Fahrzeuge jeweils eine separate Rechts- bzw. Linksabbiegespur geplant.

Diese verkehrstechnische Anbindung des geplanten Gewerbegebietes erfordert eine Neuplanung im Bereich der Bundesstraße B 19, die über die Gemarkungsgrenze der Gemeinde Waltenhofen hinausgeht. Die Straßenplanung im Gemarkungsbereich der Stadt Kempten wurde mit dem Staatlichen Bauamt Kempten abgestimmt, so dass seitens des Staatlichen Bauamts Kempten Einverständnis besteht.

Vom Verkehrsknotenpunkt aus erfolgt die Erschließung im Gewerbegebiet über eine Zufahrtsstraße. Die nutzbare Straßenbahnbreite beträgt 6,5 m. Als Umkehrmöglichkeit ist ein Wendekreis mit einem Außendurchmesser von 24 m vorgesehen.

Der schmale Verbindungsweg für Fußgänger, der von der Straße "Am Durchlass" entlang der Bahnlinie Buchloe-Lindau zur Bundesstraße B 19 verläuft, wird zu einem Geh- und Radweg mit einer Breite von 2,5 m ausgebaut. Sein Verlauf folgt weitestgehend der Ostgrenze des Geltungsbereiches und führt entlang der Zufahrtsstraße als Gehweg zur Bushaltestelle und als Geh- und Radweg zur Ampelanlage, an der die Bundesstraße B 19 sicher überquert werden kann.

Die Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden von der Gemeinde Waltenhofen durchgeführt. Im Zuge der Erschließung wird der Gefahrenbereich der Gleisanlagen durch Sicherheitsmaßnahmen (Zäune) vom Geh- und Radweg abgegrenzt.

3. Ver- und Entsorgung

Für die Entwässerung des Gewerbegebietes ist auf Grund der bestehenden Kanäle das Trennsystem als Entwässerungssystem zwingend vorgegeben.

Am südlichen Rand des Gewerbegebietes verläuft ein öffentlicher Schmutzwasserkanal, DN 250 mm, an dem die Gebäude in freiem Gefälle angeschlossen werden können.

Drainagen entlang der Erschließungsstraße zur Unterbauentwässerung und im Bereich des Böschungsfußes zur Hangentwässerung werden an den Regenwasserkanal angebunden. Die Ableitung der Drainagen und des Niederschlagswassers aus dem gesamten Baugebiet erfolgt über eine Retentionsanlage (ca. 400 m³ Regenrückhaltevolumen) auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche mit gedrosseltem Abfluss in den Vorfluter.

Die Retentionsanlage mit Dauereinstau dient zugleich der Löschwasserversorgung (ca. 500 m³ Löschwasservolumen). Durch diese Doppelfunktion kann auf eine aufwendig groß dimensionierte Trinkwasserleitung verzichtet werden.

Ein Anschlusspunkt an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Waltenhofen liegt ca. 40 m östlich des Durchlasses. Die geplante Trinkwasserleitung soll im Geh- und Radweg bis zur Erschließungsstraße verlaufen. Innerhalb des Erschließungsgebietes wird eine Versorgungsleitung in südlicher Richtung bis zum Wendekreis und eine Versorgungsleitung in nördlicher Richtung bis zur Bundesstraße B 19 verlaufen, so dass ein Ringschluss mit der bestehenden Trinkwasseranlage des nordwestlichen Ortsteils von Hegge erfolgen wird.

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Elektrizität wird über ein Niederspannungsnetz vorgenommen, in welches die Stromeinspeisung über eine Trafostation erfolgt. Die dafür benötigte Fläche wird im Bebauungsplan als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Abfall festgesetzt. Neben der Trafostation soll auf dieser Fläche die Möglichkeit für die Aufstellung einer Wertstoffinsel gegeben werden.

4. Gewässer

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Bäche. Ein Teilstück des nördlicher gelegenen Baches ist verrohrt (DN 500). In diesem Bereich wird auch weiterhin eine Bachverrohrung (DN 1000 Stb) die Straße und den Geh- und Radweg unterqueren. Der Bach im Süden des Planungsgebietes bleibt von den Baumaßnahmen weitestgehend unberührt. Er dient lediglich als Vorfluter für die Retentionsanlage (Löschwasserteich mit Regenrückhaltung).

5. Schallschutz

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs und zur Beschränkung der Geräuschemissionen der Gewerbeflächen wird die

Schalltechnische Untersuchung, Bericht Nr. 08113.2/B vom 20.02.2009 der Firma Tecum GmbH, die Bestandteil dieser Begründung ist, herangezogen.

6. Erläuterung der getroffenen Festsetzungen

Zu § 2 – Art der baulichen Nutzung

Das von der Gemeinde geplante Gewerbegebiet soll das bestehende Defizit an Arbeitsplätzen ausgleichen.

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Lebensmittelgroßhandel und innenstadtrelevante Sortimente von Einzelhandelsbetrieben sind unzulässig, da diese Nutzungen städtebaulich unerwünscht sind und kein Bedarf besteht. Die Versorgung der Bevölkerung soll zentrumsnah erfolgen. Aus diesem Grund wird in Kürze im Ort ein Lebensmittelmarkt entstehen.

Zu § 6 – Gebäudehöhe, Höhenlage

Im Bebauungsplan wird eine Wandhöhe von maximal 11 m und eine Firsthöhe bei geneigten Dächern (wie Pult- und Satteldächer) von maximal 15 m festgesetzt um die Gebäude nicht zu hoch erscheinen zu lassen.

Zu § 7 – Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Damit die Gewerbebauten nicht noch mächtiger erscheinen sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

Zu § 8 – Fassadengestaltung

Das entstehende Gewerbegebiet soll sich möglichst gut in das Landschaftsbild einpassen. Aus diesem Grund müssen alle zusammenhängenden Gebäude eine abgestimmte Farbgebung erhalten, die Fassaden können zusätzlich begrünt werden.

Zu § 9 – Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, um alle baulichen Anlagen auf festgesetzte, begrenzte Flächen zu konzentrieren und die Grünflächen in ihrer Art, ihrer Bedeutung und ihrem Erscheinungsbild zu erhalten.

Zu § 10 – Werbeanlagen

Die Höhenbegrenzung der Werbeanlagen und das Verbot der Anbringung auf Dächern mit einer Neigung von mehr als 7° sollen dazu führen, dass Werbeanlagen nicht zu dominant erscheinen und Gebäude durch Werbeanlagen nicht optisch vergrößert werden.

Die Festsetzungen, dass sich Größe, Art und Farbe der Werbeanlagen gestalterisch dem Standort anzupassen haben und die örtliche Begrenzung auf überbaubare bzw. speziell dafür ausgewiesene Flächen, sind Maßnahmen zu einer möglichst geringfügigen Beeinträchtigung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes. Um Blendwirkungen im Bezug auf die Bundesstraße B 19 und den Eisenbahnverkehr zu vermeiden, sind Wechsellichtanlagen und blinkende Leuchtwerbungen nicht zulässig.

Zu § 14 – Grundstücksbepflanzungen

Die Grundstücke dürfen nur mit heimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden, um den Ansprüchen des Naturschutzes Rechnung zu tragen und eine Vernetzung mit der Umgebung herzustellen.

E. Grünordnung

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan integriert. Sie liefert im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einen Beitrag zum Natur- und Landschaftsschutz, sowie zur inneren Begrünung des Planungsgebietes, und entwickelt sich aus dem gemeindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche im Westen entlang der Bundesstraße B 19 wird im Bebauungsplan als private bzw. öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die bestehenden Gehölzstrukturen werden zur Einbindung des entstehenden Gewerbegebietes in die Landschaft durch heimische Bäume und Strauchgruppen ergänzt.

Im Bereich der Zufahrtsschleife verbreitert sich die öffentliche Grünfläche zu einer extensiv genutzten Wiese mit Einzelbäumen. Der bestehende Bach im Süden dieses Areals wird von Sträuchern, die gleichzeitig eine Abgrenzung zu den überbaubaren Flächen darstellen, begleitet.

Die standortgerechten Gehölze der öffentlichen Grünflächen im Nordosten dienen der Abpflanzung und Sicherung entstehender Böschungen. Die verbleibenden Wiesen werden extensiviert, so dass sich neue Pflanzenarten ansiedeln können.

Zur optischen Aufwertung und Pufferung der überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets wird der Geh- und Radweg von öffentlichen und privaten Grünflächen begleitet.

Im Süden des Areals befindet sich ein schützenswerter Feuchtstandort mit Mädesüß und Seggen, welcher durch heimische, standortgerechte Sträucher vom Gewerbegebiet abgeschirmt wird. Diese Fläche ist während der gesamten Bauzeit zu schützen und darf nicht entwässert werden. Umgeben wird diese öffentliche Grünfläche von privaten Grünflächen, die mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden können.

Durch die öffentlichen und privaten Grünflächen im Süden, Westen, Norden und Osten wird das Gewerbegebiet von einem grünen Rahmen eingefasst, aufgewertet und in die Umgebung integrieren.

F. Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Durch das neue Gewerbegebiet "Hegge-Nord" sollen, wie bereits beschrieben, Gewerbeflächen bereitgestellt und somit neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Art und Umfang sind der Satzung zu entnehmen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Hegge-Nord" wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Mit Beginn der Bauarbeiten werden sich die prognostizierten Auswirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter entwickeln und in den Gebäuden, der Versiegelung usw. langfristig manifestieren. Der jeweilige Wirkungsraum resultiert aus der zu erwartenden Reichweite erheblicher Wirkungen. Die einzelnen Schutzgüter, die Auswirkung der Planung auf diese und die daraus resultierenden Ergebnisse werden nachfolgend beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit unterschieden.

SCHUTZGUT KLIMA

Beschreibung:

Die Wiesen und die Gehölzstrukturen des Planungsgebietes dienen als Offenlandflächen der Kaltluftbildung. Von den angrenzenden Verkehrsflächen – Bundesstraße B 19 und Bahnlinie – ist mit Emissionen zu rechnen.

Auswirkungen:

Durch die Umwandlung des intensiv genutzten Grünlands in ein Gewerbegebiet und somit der Verlust als Kaltluftentstehungsgebiet ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen auf das Klima, da die umgebenden Wiesen- und Waldflächen weiterhin der Kaltluftbildung dienen. Die Emissionen der angrenzenden Verkehrsflächen bleiben bestehen und werden durch Emissionen des entstehenden Gewerbegebietes vergrößert.

Ergebnis:

Für das Klima ist die überplante Fläche von untergeordneter Bedeutung. Folglich sind für dieses Schutzgut Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Der Untergrund des Gebietes wird laut Baugrunduntersuchung von Festgestein der Molasse, einer Sandstein-Mergel-Wechselfolge, aufgebaut. Die Molasse tritt teilweise zutage, kann aber auch bis über 9 m von kiesigem Schluff mit Tonanteilen, von

Schluff-Ton-Gemischen mit wechselndem Sand- und Kiesanteil oder von Sand mit wechselnden Schluffanteilen überdeckt sein.

Auswirkungen:

Durch die Erschließung des Gewerbegebietes und die Anlage von Gebäuden werden große Flächen dauerhaft versiegelt. Zusätzlich wird es durch die Lage am Hang zu erheblichen Erdmassenbewegungen kommen.

Ergebnis:

Aufgrund der Erdmassenbewegungen und der Versiegelung sind für das Schutzgut Boden Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Beim Schutzgut Wasser sind die Aspekte Gewässer, Grund- und Oberflächenwasser zu betrachten. Im Planungsgebiet sind zwei kleine Bäche, die teilweise von Gehölzen begleitet von Westen nach Osten fließen, vorhanden. Ein Teilstück des nördlicher gelegenen Baches ist verrohrt (DN 500).

Nach Aussage der Baugrunduntersuchung ist mit Hangwasservorkommen im Grenzbereich Deckschichten – Molasse zu rechnen. Dieses kann teilweise zutage treten. Ein durchgehender Grundwasserhorizont kann aufgrund der unterschiedlichen lokalen Verhältnisse nicht festgelegt werden.

Auswirkungen:

Die beiden Bäche des Planungsgebietes bleiben von den Baumaßnahmen weitestgehend unberührt. Das nördliche Gewässer wird weiterhin im Bereich der Straße und des Geh- und Radweges verrohrt (DN 1000 Stb). Der Bach im Süden dient lediglich als Vorfluter für die Retentionsanlage, welche das Niederschlagswasser aus dem gesamten Baugebiet gedrosselt in diesen einleitet. Der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Ergebnis:

Beim Schutzgut Wasser führt die dauerhafte Versiegelung zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Beschreibung:

Den größten Anteil der Planungsfläche bilden die Wiesen. Diese werden von Gehölzstrukturen im Westen, welche im Flächennutzungsplan teilweise als erhaltenswerter Baum-Stauchbestand gekennzeichnet sind, begleitet. Diese Gehölze im Bereich der Böschung zur Bundesstraße B 19 wurden jedoch größtenteils im Herbst 2008 gerodet.

An die Bäume und Sträucher im Süden des Areals grenzt ein schützenswerter Feuchtstandort mit Mädesüß und Seggen. Einen weiteren Lebensraum für Tiere und Pflanzen stellen die beiden Bäche im Planungsgebiet dar. Das Flurstück 1547/0, welches teilweise von Gehölzgruppen umgrenzt wird, liegt brach.

Das intensiv genutzte Grünland ist weder ein Biotop für geschützte bzw. gefährdete Tiere noch für derartige Pflanzen. Es sind auch keine Flora-Fauna-Habitat-Gebiete von europäischer Bedeutung betroffen.

Auswirkungen:

Der Lebensraum Wiese der vorhandenen Tiere und Pflanzen wird durch die großflächige Versiegelung zerstört.

Die bestehenden, teilweise erhaltenswerten Gehölzstrukturen – soweit noch vorhanden - im Westen des Planungsgebietes werden durch heimische Bäume und Sträucher ergänzt. Zusätzlich wird eine Extensivwiese mit Einzelbäumen entstehen und der Bach wird von Sträuchern begleitet. Im Norden werden die Wiesen ebenfalls extensiviert und die Böschungen mit standortgerechten Sträuchern gesichert und abgepflanzt.

In den schützenswerten Feuchtstandort wird nicht eingegriffen, eine heimische, standortgerechte Strauchpflanzung soll diesen Bereich vom Gewerbegebiet abgrenzen und schützen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten, da sowohl bestehende Lebensräume zerstört aber auch neue Lebensräume geschaffen werden.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Beschreibung:

Das am Hang gelegene Planungsgebiet wird von Verkehrs-, Siedlungs-, Wald- und Wiesenflächen begrenzt und fügt sich durch die bestehenden Baum- und Strauchgruppen gut ins Landschaftsbild ein.

Auswirkungen:

Die im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünflächen bleiben erhalten und binden mit ihren Gehölzgruppen das Gewerbegebiet weiterhin in die Landschaft ein. Zur Vervollständigung wird die Pflanzung neuer, standortgerechter, heimischer Bäume und Sträucher festgesetzt.

Ergebnis:

Durch die Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft mit Hilfe von Bäumen und Sträuchern entstehen Auswirkungen geringer Bedeutung für das Landschaftsbild.

SCHUTZGUT MENSCH

Beschreibung:

Der eigentliche Planungsbereich besitzt geringe Bedeutung für die Erholungsnutzung. Es gibt einen Verbindungsweg für Fußgänger, der von der Straße "Am Durchlass" entlang der Bahnlinie Buchloe-Lindau zur Bundesstraße B 19 verläuft.

Mit Immissionen aus der Grünlandwirtschaft und Emissionen von den angrenzenden Verkehrsflächen im Osten und Westen ist zu rechnen.

Auswirkungen:

Bei der Ausweisung von Gewerbegebieten ist in der Regel immer eine nachteilige Auswirkung u. a. in Form von Lärm und Abgasen auf die im Umfeld lebende Bevölkerung gegeben. Durch die Erschließung des Planungsgebietes gehen landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren, die jedoch auf Grund gleichartiger Flächen in unmittelbarer Nähe von untergeordneter Bedeutung sind.

Der bestehende Fußweg bleibt erhalten, wird jedoch in seinem Verlauf etwas verändert und zu einem 2,5 m breiten Geh- und Radweg ausgebaut, so dass er in Zukunft optimal genutzt werden kann.

Ergebnis:

Das Schutzgut Mensch wird durch die Auswirkungen nur geringfügig beeinträchtigt.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hegge-Nord" sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der größte Teil der Fläche weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT KLIMA

Vermeidungsmaßnahmen werden im Bezug auf das Schutzgut Klima nicht durchgeführt.

SCHUTZGUT BODEN

Vermeidungsmaßnahmen werden im Bezug auf das Schutzgut Boden nicht durchgeführt.

SCHUTZGUT WASSER

Die Regenrückhaltung auf der dafür vorgesehenen Fläche führt zur Reduzierung von Abflussspitzen bei Starkregenereignissen und somit zur Entlastung des Vorfluters.

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Der erhaltenswerte Baum-Strauchbestand – soweit noch vorhanden - im Westen bleibt bestehen, ebenso die schützenswerte Feuchtfläche.

Zudem sieht die Satzung vor, dass das Gewerbegebiet nur mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden darf.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Der größte Teil der umrahmenden Bäume und Sträucher bleibt bestehen und bindet das Planungsgebiet weiterhin in die Landschaft ein.

SCHUTZGUT MENSCH

Der bestehende Fußweg bleibt erhalten und wird zur optimalen Nutzung ausgebaut.

4.2 Ausgleich

Dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan liegt ein differenziertes Konzept zum Ausgleich unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung zugrunde.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Hegge-Nord“ liegen Grünland, eine Brachfläche, Gehölzflächen, zwei Bäche, ein Feuchtstandort, die Verkehrsfläche der B 19 und ein Fußweg. Das intensiv genutzte Grünland, die Verkehrsfläche und der Fußweg stellen Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, wobei dem Grünland die Kategorie I – oberer Wert und der Verkehrsfläche und dem Fußweg die Kategorie I – unterer Wert zugeordnet wird. Die Gehölzflächen und die Bäche zählen als Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu der Kategorie II – oberer bzw. unterer Wert. Der Feuchtstandort hat mit der Kategorie III die größte Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die Ermittlung der Eingriffsschwere erfolgt anhand der Grundflächenzahl, welche den Grad der Versiegelung angibt. Das Planungsgebiet entspricht als Gewerbegebiet dem Typ A.

Aus der Einstufung der Wertigkeitskategorien und des Typs ergeben sich Kompensationsfaktoren zwischen 0,30 – 3,00. Der Feuchtstandort, der südliche Bach, ein Teil der Gehölz- und Wiesenflächen, die Verkehrsfläche der Bundesstraße B 19 und der Fußweg erfahren keine Nutzungsänderung, so dass auch kein Ausgleich für diese Flächen nötig ist. Somit verringert sich der Kompensationsfaktorenbereich wegen der Nichtbeachtung des Feuchtstandorts auf 0,30 – 1,00.

Die Zuordnung des Grünlands und der Gehölzflächen zum oberen Wert und des Baches zum unteren Wert der jeweiligen Kategorie führt zu der Begrenzung des Faktors auf 0,50 – 0,60 für das Grünland, 0,90 – 1,00 für die Gehölzflächen und 0,80 – 0,90 für den Bach.

Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen im Gewerbegebiet und der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, wie die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern und die Extensivierung der verbleibenden Wiesen, sind Kompensationsfaktoren unterhalb des Mittelwertes möglich. In vorliegendem Fall wird für das intensiv genutzte Grünland ein Faktor von 0,35, für die Gehölzflächen 0,90 und für den Bach ein Faktor von 0,80 angesetzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Hegge-Nord" wird folglich ein Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt **11.360 m²** benötigt.

Tabelle zur Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfs:

Bestand	Wertigkeits-kategorie	Typ	Kompensations-faktor	Flächen-größe	Ausgleichs-flächenbedarf
Intensiv genutztes Grünland	I – oberer Wert	A	0,35	32.059 m ²	11.221 m ²
Gehölz-flächen	II – oberer Wert	A	0,90	152 m ²	137 m ²
Bach	II – unterer Wert	A	0,80	3 m ²	2 m ²
Summe				32.214 m ²	11.360 m ²

Die grundsätzliche Eignung einer potentiellen Ausgleichsfläche ist dann gegeben, wenn diese aus naturschutzfachlicher Sicht sinnvoll aufgewertet und bei Bedarf verfügbar gemacht werden kann.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Ausgleich nicht möglich. Aus diesem Grund werden bevorratete Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Waltenhofen dem Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hegge-Nord" zugeordnet. Die Darstellung und Zuordnung erfolgt mit Hilfe des Ausgleichsbebauungsplans.

Die Ökokontofläche (7680-93/2, 7680-93/7), "Waltenhofener Bach" – westlich, existiert bereits seit drei Jahren. Im Oktober 2005 wurden steile Böschungen durch standortgerechte Feldgehölze abgepflanzt und die Bachaue wurde mit Hilfe von heimischen Bäumen und Sträuchern ergänzt. Zudem werden die vorhandenen Wiesen seit diesem Zeitpunkt nutzungsintensiviert und abgemagert. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kommen dem Naturhaushalt und dem Landschaftsbild zugute. Deshalb wird hier eine Ökologische Verzinsung mit einem Flächenabschlag von 3% pro Jahr möglich.

Dies bedeutet, dass der **Ausgleichsflächenbedarf** für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hegge-Nord" folglich bei **10.224 m²** liegt.

Ausgleichsfläche	Flächengröße
Ausgleichsbebauungsplan – Ökokontofläche: "Waltenhofener Bach" – westlich, Flurnummer 93/2	625 m ²
Ausgleichsbebauungsplan – Ökokontofläche: "Waltenhofener Bach" – westlich, Flurnummer 93/7	9.599 m ²
Summe	10.224 m ²

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung wurden bereits alternative Entwicklungsräume für Gewerbegebiete untersucht. Die Fläche des Planungsgebietes "Gewerbegebiet Hegge-Nord" ist wegen ihrer verkehrsgünstigen und landschaftlich verträglichen Lage zur Ausweisung als solches gut geeignet.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen gibt es nicht.

6. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen verwendet. Ergänzend wurde eine Baugrunduntersuchung erstellt. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung, mit geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit, sowie als Datenquelle wurde der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan herangezogen. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich als hoch eingestuft.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Werden die im Bebauungsplan "Gewerbegebiet Hegge-Nord" festgelegten Vermeidungs-, Minimierungs-, und Kompensationsmaßnahmen nicht oder nur unzureichend durchgeführt, dann ist der Bebauungsplan mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Die Ausführung dieser Maßnahmen wird von der Gemeinde Waltenhofen erstmalig ein Jahr nach der Anlage durch eine Ortsbesichtigung geprüft und erneut nach drei Jahren. Hierbei sollte auch kontrolliert werden, ob nach der Realisierung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen aufgetreten sind, die gegebenenfalls beseitigt werden müssen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das neue Gewerbegebiet "Hegge-Nord", welches Arbeitsplätze schaffen soll, hat eine gute Verkehrsanbindung. Es sind keine geschützten Biotop von der Planung betroffen und die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen verringern den Eingriff zusätzlich. Auf den Grünflächen werden standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zur Ergänzung bestehender Gehölzstrukturen und zur Sicherung steiler Böschungen gepflanzt. Die verbleibenden Wiesenflächen werden extensiviert, der Feuchtstandort wird erhalten und durch Bepflanzung vom Gewerbegebiet abgeschirmt.

Der Ausgleich erfolgt durch direkte Zuordnung von Teilbereichen der Ökokontofläche (7680-93/2, 7680-93/7), "Waltenhofener Bach" - westlich, zu dem Bebauungsplan. Das Monitoring sieht eine Überprüfung in bestimmten Zeitabständen vor.

Die folgende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit	hohe Erheblichkeit
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Waltenhofen, den 20.07.2009
Gemeinde Waltenhofen

(Harscher)
1. Bürgermeister