

Markt Wertach

# BEBAUUNGSPLAN "INDUSTRIESTRAÙE", 3. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG

Umweltbericht - Vorentwurf

20.07.2017



## GEGENSTAND

Bebauungsplan "Industriestraße", 3. Änderung und 1. Erweiterung  
Umweltbericht - Vorentwurf

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Wertach**  
Rathausstraße 3  
87497 Wertach



Telefon: 08365 7021-22  
Telefax: 08344 1724  
E-Mail: [rathaus@wertach.de](mailto:rathaus@wertach.de)  
Web [www.wertach.de](http://www.wertach.de)

Vertreten durch: Bgm. Eberhard Jehle

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin  
Daniel Baier – Landschaftsplaner (M. A.)

---

Memmingen, den 20.07.2017

*Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens</b>	<b>2</b>
1.1.1	Art und Lage des Vorhabens	2
1.1.2	Naturräumliche Gliederung	4
1.1.3	Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu	4
1.1.4	Flächennutzungsplan	5
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>6</b>
2.1.1	Beschreibung des Schutzgutes Mensch	6
2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	7
<b>2.2</b>	<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen</b>	<b>8</b>
2.2.1	Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen	8
2.2.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
<b>2.3</b>	<b>Schutzgut Boden und Geomorphologie</b>	<b>9</b>
2.3.1	Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie	9
2.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie	10
<b>2.4</b>	<b>Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>10</b>
2.4.1	Beschreibung des Schutzgutes Wasser	10
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	11
<b>2.5</b>	<b>Schutzgut Klima und Luft</b>	<b>12</b>
2.5.1	Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft	12
2.5.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	12
<b>2.6</b>	<b>Schutzgut Landschaftsbild</b>	<b>12</b>
2.6.1	Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild	12
2.6.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild	13
<b>2.7</b>	<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>14</b>
2.7.1	Beschreibung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter	14
2.7.2	Auswirkungen auf Schutzgut Kultur- und Sachgüter	14
<b>2.8</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>15</b>
<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>16</b>
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>16</b>

---

4.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	16
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	16
4.2.3	Ausgleichsfläche und –maßnahmen	18
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>19</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 4: Übersicht über die Auswirkungen auf die Schutzgüter	20
--	----

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Änderungsbereiches im Raum (unmaßstäblich)	3
Abbildung 2: Übersicht über den Änderungsbereich (unmaßstäblich)	4
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Änderungsbereich weiß gestrichelt	5
Abbildung 4: Blick von der Bahnhofstraße in Richtung Osten auf den Geltungsbereich	13

## **1 Einleitung**

Der Markt Wertach plant die 3. Änderung und 1. Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Industriestraße“. Das Ziel der Ausweisung der Gewerbeflächen ist die Deckung des Erweiterungsbedarfes ortsansässiger Betriebe sowie des kurz- und mittelfristigen Bedarfes an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Der gegenständliche Umweltbericht behandelt im Sinne des § 2a BauGB die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans „Linzenleiten II“ der Marktgemeinde Wertach auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts. Im Umweltbericht sind die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Er beschreibt und bewertet also die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind diesbezüglich die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligungen zu berücksichtigen.

### **1.1 Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens**

#### **1.1.1 Art und Lage des Vorhabens**

Die Marktgemeinde Wertach, Landkreis Oberallgäu, plant die 3. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes „Industriestraße“ zur Deckung des Erweiterungsbedarfes ortsansässiger Betriebe sowie des kurz- und mittelfristigen Bedarfes an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet. Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Wertach, umfasst ca. 2,97 ha und liegt auf den Flurnummern 194/1, 617, 617/1, 617/2, 618, 619, 620, 625, 625/1, 853/2, 853/3 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 190 der Gemarkung Wertach.

Der Änderungsbereich schließt im Norden, Osten und Südosten an Gewerbeflächen an. Im Süden und Südwesten grenzt der Änderungsbereich an Intensivgrünland, wobei südwestlich mit einem Abstand von ca. 25 m bzw. 60 m die Wohnbebauung des Bebauungsplanes „Bahnhofstraße“ (MI / WA) liegt. Unmittelbar westlich des Geltungsbereiches verläuft die Bahnhofsstraße, über die der Ort aus nördlicher Richtung erschlossen wird.

Weiter folgt in östlicher Richtung ca. 80 m entfernt eine Feuchtfläche, welche als Biotop geschützt ist. Weitere Biotopflächen im näheren Umfeld des Vorhabengebietes befinden sich etwa 400 m nordwestlich oberhalb des Hanges in Form von Gewässerbegleitgehölzen um den Peterlesbach. Die nächstgelegenen Fließgewässer stellen der ca. 160 m nördlich des Änderungsbereiches verlaufende Peterlesbach sowie die ca. 400 m südlich und südöstlich verlaufende Starzlach bzw. Wertach dar. Die Erschließung der Gewerbeflächen erfolgt über die Industriestraße, welche im Westen in die Bahnhofstraße mündet.



Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Änderungsbereiches im Raum (unmaßstäblich)

Das Plangebiet wird zum Großteil als landwirtschaftliches Intensivgrünland bewirtschaftet. Eine abweichende Nutzung liegt lediglich die bestehende Verkehrsfläche der Industriestraße im Norden und Osten und dem im Westen befindlichen Kfz-Betrieb vor.

Das Gelände im Änderungsbereich weist eine ebene Topographie (ca. 894 m NN) auf. Es ist lediglich ein geringer Höhenunterschied zwischen der Industriestraße und den südlich daran anschließenden Flächen gegeben.



Abbildung 2: Übersicht über den Änderungsbereich (unmaßstäblich)

Generell gilt, dass mit der Änderung der Flächennutzung von einer landwirtschaftlichen Nutzfläche hin zu einer Gewerbefläche ein erhöhter Versiegelungsgrad, und damit ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sind. Die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird jedoch ebenso wie die Grünordnung im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens detailliert abgehandelt. Für die im Rahmen des vorliegenden Umweltberichts durchgeführte Beurteilung der Umweltauswirkungen des geplanten Projektes wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen erkannt werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein entsprechend großer Umgriff um das Vorhabengebiet gewählt.

### 1.1.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des Voralpinen Moor- und Hügellandes (D66). Es ist Teil der naturräumlichen Untereinheit des Wertachtals (035-C).

### 1.1.3 Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu

Der Änderungsbereich liegt ebenso wie der gesamte Ortsbereich Wertachs im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes „F“, der den Rottachberg, die Molassehügel zwischen Rettenberg und Wertach umfasst. Es werden jedoch keine genaueren Aussagen zum gegenständlichen Gebiet getroffen. Eine

detaillierte ergänzende Aufführung der im Arten- und Biotopschutzprogramm aufgenommenen Flächen im Umfeld des Änderungsbereiches wird im nächsten Verfahrensschritt erfolgen.

#### 1.1.4 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan leitet sich aus den Darstellungen im bestehenden Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Wertach (Genehmigungsbeschluss 04.12.2014) ab. Die gegenständlichen Flächen sind darin bereits als vorhandenes bzw. geplantes Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen an der südwestlichen Abgrenzung des Änderungsbereiches sind im Flächennutzungsplan als „Grünfläche mit Zweckbestimmung“ und zusätzlich mit „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ vorgesehen. Diese sind im Bebauungsplan als private Grünflächen eingetragen und sollen mittels Baumpflanzungen zur Eingrünung der Flächen und der Abschirmung hin zu den südlich geplanten Wohnbauflächen dienen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte geplante überörtliche Verkehrsstraße wird im Bebauungsplan ebenso im Zuge der Stichstraße in Richtung Süden aufgegriffen.

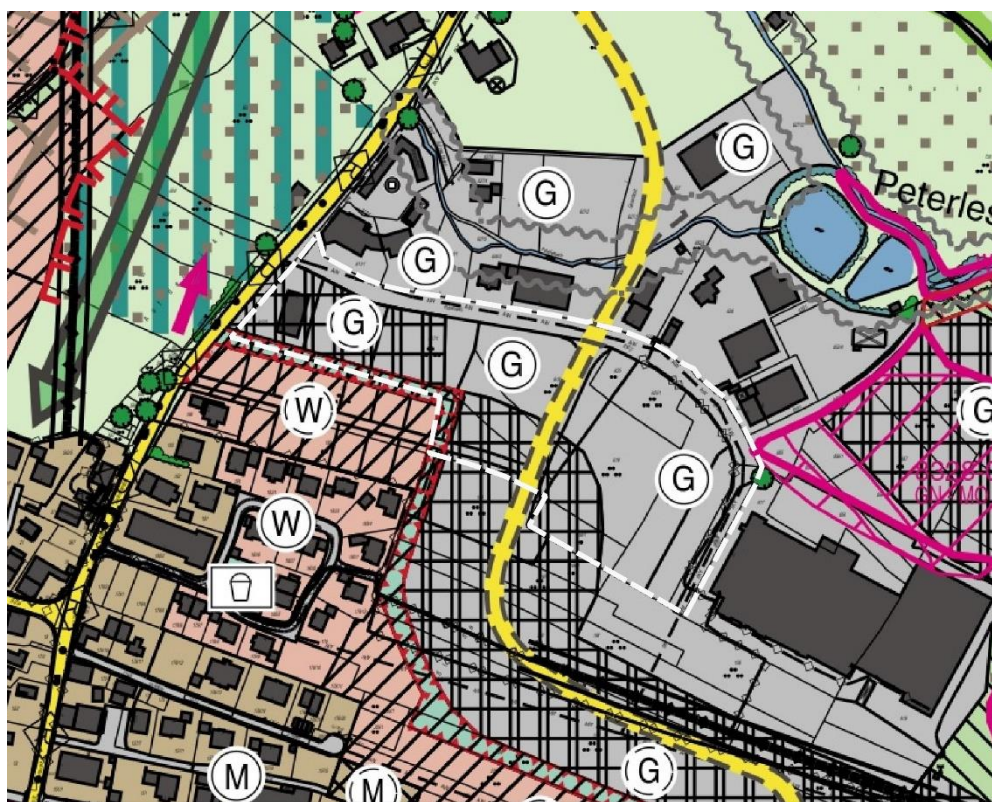


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan, Änderungsbereich weiß gestrichelt

## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Im gegenständlichen Kapitel soll im Rahmen der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung die aktuelle Umweltsituation im Plangebiet dargestellt und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Naturhaushalts im Untersuchungsraum ermittelt werden. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen erfasst und bewertet werden können. Er umfasst den Änderungsbereich des Bebauungsplans sowie sein direktes Umfeld.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich verbal argumentativ mit Hilfe einer dreistufigen Skala (gering, mittel, hoch). Nicht betroffene Schutzgüterfunktionen werden als „nicht relevant“ in der Gesamtbewertung bezeichnet. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten erfolgt ausschließlich für die mit dem Vorhaben verbundenen, potentiellen Eingriffe in Natur und Landschaft.

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass im Zuge der Auswirkungsprognose nur diejenigen Veränderungen bzw. Beeinträchtigung behandelt werden, die sich zusätzlich zu den bereits bestehenden Vorbelastungen aus der aktuellen Nutzung ergeben.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt über die Schutzgüter des Naturschutzrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch
- Schutzgut Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Boden und Geomorphologie
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Klima und Lufthygiene
- Schutzgut Landschaftsbild
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

### **2.1 Schutzgut Mensch**

#### **2.1.1 Beschreibung des Schutzgutes Mensch**

Der Änderungsbereich befindet sich im nordöstlichen Ortsgebiet von Wertach. Wohnbebauung liegt im Umfeld des Änderungsbereiches im Südwesten mit den Wohnbauflächen um die Bahnhofstraße,

den geplanten Wohnbauflächen westlich der Bahnhofstraße (BP Linzenleiten II, derzeit laufendes Bauleitplanverfahren) und den Betriebsleiterwohnungen nördlich der Industriestraße vor.

Das landwirtschaftlich genutzte Intensivgrünland weist aufgrund der Lage zwischen bestehenden Gewerbegebietsflächen und dem Fehlen von Strukturen (z.B. Gehölze, Baumgruppen) keine besondere Attraktivität für die Freizeit- und Erholungsnutzung auf. Die vorhandenen Blickbezüge zu den umliegenden Bergen in Richtung Süden und Osten, werden durch die optischen Vorbelastungen durch die angrenzenden Nutzungen beeinträchtigt. Zwar ist eine Nutzung des Bereiches für die Naherholung aus dem südlich angrenzenden Wohngebiet möglich, jedoch bestehen im näheren Umfeld deutlich attraktivere Gebiete für die Naherholung. Zudem führen weder Rad- oder Wanderwege durch den Änderungsbereich, noch verfügt dieser über Bänke oder sonstige Freizeiteinrichtungen, die die Aufenthaltsdauer erhöhen würden. Im Winter verläuft innerhalb des Gebietes eine Langlaufloipe.

In Bezug auf die vorhandenen Emissionen liegt im westlichen Teilbereich des Änderungsbereiches ein Kfz-Betrieb, welcher als Vorbelastungen anzusehen ist. Als emissionstechnische Vorbelastungen zu werten sind ebenso die unmittelbar nördlich bzw. östlich der Industriestraße liegenden Gewerbeflächen, die größtenteils innerhalb des Bebauungsplans „Industriestraße“ liegen. Neben den Gewerbeflächen sind Emissionsvorbelastungen durch den Verkehr der westlich an den Änderungsbereich angrenzende Bahnhofstraße gegeben. Auf den südlich anschließenden landwirtschaftlichen Flächen kommt es zu für die Landwirtschaft typischen Beeinträchtigung durch Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen.

In Bezug auf die Lärmemissionen ist zu beachten, dass sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Industriestraße“ im nördlichen Teilbereich (Änderungsbereiche 1 und 2) Betriebsleiterwohnungen befinden. Um zu gewährleisten, dass die zulässigen Schallleistungspegel nicht überschritten werden, wird empfohlen im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen und spezifischen Lärmkontingente festzusetzen.

Dem Änderungsbereich kommt aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und dem Fehlen von Strukturelementen nur eine geringe Bedeutung zu.

### **2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind sowohl die temporären Auswirkungen während der Bebauung als auch die dauerhaften Beeinträchtigungen zu berücksichtigen. Mit dem südlich gelegenen Wohnbaugebiet um die Bahnhofstraße, dem geplanten Wohnbaugebiet westlich der Bahnhofstraße und den Betriebsleiterwohnungen nördlich der Industriestraße befinden sich Wohnnutzungen im Umfeld des Änderungsbereiches. Jedoch bestehen bereits Vorbelastungen durch die umliegenden Nutzungen und den bereits vorhandenen Gewerbebetrieb innerhalb des Änderungsbereiches.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch unter Berücksichtigung der aufgeführten Empfehlung eines lärmschutztechnischen Gutachtens als mittel eingestuft.

## 2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

### 2.2.1 Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich wird derzeit größtenteils als Grünland bewirtschaftet. Eine abweichende Nutzung weisen nur die Industriestraße als Verkehrsfläche sowie der bestehende Betrieb im Westen des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 617/2 auf. Im direkten Umfeld des Änderungsbereiches befinden sich im Norden, Osten und Südosten Gewerbebetriebe, im Westen grenzt die Bahnhofstraße an. Im Süden schließt landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftetes Grünland an, welches jedoch keine Strukturen aufweist.

Im Geltungsbereich liegen keine amtlich kartierten Biotop. Östlich grenzt jedoch mit dem Biotop „Streuwiesen ONO Wertach“ (8328-0288-001) ein Biotop unmittelbar an den Änderungsbereich an, welches in einem weitgehend abgebauten und kultivierten Hochmoor liegt. Dieses grenzt mit einer Teilfläche östlich an die Industriestraße an, erstreckt sich weiter zwischen zwei Gewerbeflächen in Richtung Osten und schließt auch einen in Richtung Südosten verlaufenden Bachlauf und die angrenzenden Flächen mit ein. Der Bestand gliedert sich in unterschiedlich charakterisierte Kleinflächen.

Die unmittelbar nordöstlich verlaufenden Bachläufe sind als „Bachläufe nördlich und nordöstlich von Wertach“ (8328-0286-004) kartiert und haben einen Abstand von ca. 150 m zum Änderungsbereich. Dieser mäandrierende Bachlauf weist einen schmalen Saum aus Grauerlen und Strauchweiden auf, der mehrfach kurz unterbrochen ist. Diese Biotopflächen sind weiter östlich zudem Teil des sich in Richtung Osten erstreckenden Landschaftsschutzgebietes „Grüntensee“.

Der Abschnitt der Wertach, der ca. 450 m südöstlich des Geltungsbereiches verläuft und bis zur Einmündung in den Grüntensee reicht, ist ebenfalls biotopkartiert und im ABSP als ornithologisch bedeutsamer Fließgewässerabschnitt mit herausragender Bedeutung verzeichnet. Ebenfalls biotopkartiert ist die Starzlach, welche ca. 400 m südlich des Plangebietes verläuft. Die Gewässerbegleitgehölze und Auwälder der Starzlach (ca. 400 m südlich) und der Wertach (ca. 450 m südöstlich) sind ebenfalls als „10% offene Wasserfläche und Kiesbänke“ (Biotop 8328-0291, TF 01, TF 02, TF 03) biotopkartiert. Auch der ca. 370 m nordwestlich des Plangebietes verlaufende Peterlesbach ist als „Peterlesbach und nordöstlicher Seitenbach“ (8328-0159-004) mit seinen naturnahen Quellfluren, seinen gewässerbegleitenden Vegetationsbeständen und besonders seinen Schlucht- und Schuttwäldern kartiert.

Ca. 150 m nördlich des Geltungsbereiches ist ein Feuchtgebiet (8328-0287-001) biotopkartiert. Dieses besteht aus einer Nass- und Streuwiese sowie einem Teich und wurde auch bereits beim Arten- und Biotopschutzprogramm aufgeführt, in dem es eine überregionale Bedeutung aufweist.

Laut Artenschutzkartierung Oberallgäu (ASK) liegen im Geltungsbereich keine Artnachweise vor. Der nächstgelegene Nachweis ist ca. 100 m nordöstlich des Plangebietes der eines Grasfrosches im Bereich des Klärteiches des bereits bestehenden Teils des Gewerbegebietes. Der Nachweis wird jedoch nicht vom Planvorhaben beeinträchtigt. Südwestlich des Plangebietes liegen in ca. 550 m und ca. 660 m Entfernung im südlichen Ortsgebiet Nachweise von Fledermäusen vor, wobei diese nur für

den weiter entfernten Standpunkt näher als Zwergfledermäuse bestimmt sind. Weiter wurden ca. 330 m westlich des Geltungsbereiches im Bereich des Panoramaweges ebenfalls Fledermausarten ohne eine genauere Artbestimmung kartiert. Weiter liegt ca. 210 m westlich des Geltungsbereiches der Nachweis eines Resedafalters vor, wobei die Aussagekraft dieses Nachweises aus dem Jahr 1952 jedoch nur gering ist. Eine Verifizierung der Artenvorkommen hat im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte zur erfolgen.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Schutzgebietes nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) oder nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Ca. 250 m östlich des Änderungsbereiches verläuft die westliche Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Grüntensee“ (LSG-00127.01), das sich nach weiter nach Osten erstreckt. Aufgrund der Trennwirkung durch die Bestandsbebauung sind jedoch keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet zu erwarten.

Dem Geltungsbereich kommt mit der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und dem kompletten Fehlen von Strukturen hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensräume nur eine geringe Bedeutung zu.

## **2.2.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aufgrund des vollständigen Fehlens von hochwertigen Flächen und Strukturen innerhalb des Geltungsbereiches und der relativ großen Entfernung zu ökologisch hochwertigen Flächen wie Biotopen, ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Lediglich die Biotopfläche unmittelbar östlich des Plangebietes kann durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Diese ist durch den bestehenden Straßenraum von den neuen Gewerbeflächen räumlich getrennt und weist jedoch durch die unmittelbar angrenzenden Gewerbebetriebe im Süden und Nordwesten bereits eine starke Vorbelastungen dieser Art auf, weshalb von keiner wesentlichen Verschlechterung auszugehen ist.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden folglich als gering bis mittel eingestuft.

## **2.3 Schutzgut Boden und Geomorphologie**

### **2.3.1 Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie**

Im Änderungsbereich liegen nach Auskunft des technischen Umweltschutzes des Landratsamtes keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor.

Der Geltungsbereich befindet sich in der geologischen Raumeinheit der Allgäuer Molasse-Vorberge. Den geologischen Untergrund des Großteils des Plangebietes bildet nach der Geologischen Übersichtskarte Bayerns (BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT, 1975; Maßstab 1:25.000) ein Schwemmkegel aus dem Holozän, der sich von Westen in das Tal der Wertach ausgebreitet hat.

Als Grünlandzahl ist für den Änderungsbereich mit 55 eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit angegeben. Dabei liegen lehmige Bodenschichten vor, denen die höchste Ertragsstufe bei guten Wasserverhältnissen zugeordnet wird. Vorbelastungen bestehen für die Böden im Untersuchungsgebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

Zusammenfassend betrachtet weisen die Böden eine mittlere Bedeutung bezüglich der Speicher- und Reglerfunktion auf. Die Ertragsfunktion als mittel bis hoch eingestuft, wohingegen die Lebensraumfunktion nur als gering bis mittel eingeschätzt wird.

### **2.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie**

Zu Auswirkungen auf das Schutzgut Boden kommt es während der Bebauung durch die Beseitigung des anstehenden Mutterbodens, die negativen Auswirkungen auf die bindigen Deckschichten sowie die negativen Auswirkungen auf den Boden und dessen Funktionen durch die Zwischenlagerung des Erdaushubs sowie die Befahrung der Flächen. Durch entsprechende Festsetzungen wie die Verwertung des anfallenden Erdaushubs möglichst innerhalb des Änderungsbereiches, die Vermeidung von zusätzlicher Bodenverdichtung und Bestimmungen zur Zwischenlagerung des Bodenaushubs werden diese Beeinträchtigungen möglichst reduziert.

Im Rahmen der anlagebedingten Überbauung von Böden kommt es auf den versiegelten Flächen zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertragsfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Der Verlust der Lebensraumfunktion gilt jedoch für den gesamten Änderungsbereich. Durch geeignete Maßnahmen wie die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und die vollständige Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers innerhalb der Flächen werden die Beeinträchtigungen reduziert.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel bewertet.

## **2.4 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

### **2.4.1 Beschreibung des Schutzgutes Wasser**

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Oberflächengewässer vor. Das nächstgelegene Stillgewässer ist der Grüntensee, der ca. 1,7 km nordöstlich Vorhabengebietes liegt. Die nächstgelegenen Fließgewässer stellen ein offener Zulauf zu einem nordöstlich gelegenen Klärteich (ca. 35 m), der ca. 160 m nördlich verlaufende Peterlesbach und ein kleiner ca. 200 m östlich verlaufender Bachlauf im Bereich der Hammerschmiede dar. Mit der Starzlach (ca. 400 m südlich) und der Wertach (450 m

südöstlich) befinden sich zudem ein Wildbach und ein Fließgewässer 2. Ordnung im weiteren Umfeld des Änderungsbereiches.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb der Hochwassergefahrenflächen und auch eine Hochwassergefährdung durch die nahegelegenen Gewässer im Norden wird grundsätzlich als gering eingestuft. Die genauen hydrologischen Verhältnisse sind jedoch in den nächsten Verfahrensschritten zu klären.

Der Änderungsbereich gehört laut hydrogeologischer Karte (M 1:500.000) zur hydrogeologischen Einheit der fluvioglazialen Ablagerungen. Die Schmelzwasserschotter, die nach der letzten Eiszeit abgelagert wurden, fungieren als Porengrundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit und stellen somit ergiebige Grundwasserleiter dar. Dies zeigt sich auch in der mittleren Grundwasserneubildung aus Niederschlag zwischen 600 bis 800 mm pro Jahr. Diese wird nur durch die lehmigen aufliegenden Bodenschichten reduziert.

Der Grundwasserstand westlich der Bahnhofstraße wird im dort durchgeführten Baugrundgutachten mit ca. 893 m angegeben. Aufgrund des Vorliegens desselben Grundwasserkörpers und der räumlichen Nähe ist von einem ähnlichen Grundwasserstand auszugehen, wodurch der Grundwasserflurabstand nur ca. 2-3 m beträgt. Die Grundwasserfließrichtung läuft anzunehmend nach Südosten Richtung Wertach. Detaillierte Aussagen zur Grundwasserqualität liegen für das Untersuchungsgebiet jedoch nicht vor. Der Änderungsbereich ist zudem auch Teil des wassersensiblen Bereiches, der sich von westlich der Bahnhofstraße bis östlich der Wertach und somit über den gesamten südöstlichen Ortsbereich Wertachs.

Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt wird die Bestandssituation des Oberflächenwassers mit gering bewertet, die des Grundwassers aufgrund des guten Grundwasserleiters und der Lage im wassersensiblen Bereich hingegen mit mittel bis hoch. Insgesamt kommt dem Änderungsbereich beim Schutzgut Wasser eine mittlere Bedeutung zu.

#### **2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Während der Bebauung des Änderungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers nicht gänzlich auszuschließen. Durch die Bebauung kommt es zur Versiegelung von Flächen, welche sich negativ auf die Grundwasserneubildung auswirken. Durch geeignete Maßnahmen wie die Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers innerhalb der Grundstücke sowie die Anlage von Lagerplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen werden diese Beeinträchtigungen wiederum reduziert.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als mittel eingestuft.

## **2.5 Schutzgut Klima und Luft**

### **2.5.1 Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft**

Das Gelände im schwäbischen Alpenvorland steigt rasch auf mehr als 700 m an und die Jahresmitteltemperatur geht auf Werte um 6°C zurück. Zudem steigt der Jahresniederschlag durch die Aufstauung der von Westen und Nordwesten kommenden feuchten Luftmassen auf kurze Entfernung von 1.000 mm im südlichen Vorland auf über 1.500 mm in den Alpentälern an.

Dem Änderungsbereich kommt keine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet bzw. als Frisch- oder Kaltluftleitbahn zu.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind wegen des ländlichen Charakters prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten. Der Markt Wertach weist zudem grundsätzlich sehr gute lufthygienische Werte auf, weshalb dieser als Luftkurort ausgewiesen ist. Jedoch liegen im Änderungsbereich lufthygienische Vorbelastungen durch den Verkehr auf der Bahnhofstraße, die im Westen liegende Kfz-Betrieb und die nördlich und östlich der Industriestraße angesiedelten Gewerbebetriebe vor. Von den südlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen gehen zudem Vorbelastungen in Form von Geruchsemissionen aus. Keine Emissionen sind hingegen von der ca. 320 m östlich verlaufenden Bundesstraße B 310 zu erwarten, welche zudem entgegen der Hauptwindrichtung liegt.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Klima und Luft eine geringe Bedeutung zu.

### **2.5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen.

Die Flächenversiegelungen und Bebauungen wirken sich grundsätzlich negativ auf das lokale Kleinklima aus, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Durch diese Faktoren kommt es zu Beeinträchtigungen der klimatischen Verhältnisse. Zudem kommt es durch die Gewerbebetriebe und dem Betrieb verbundenen Verkehr zu einer zusätzlichen Belastung mit Schadstoffemissionen, wobei die bei der Bewertung berücksichtigt werden muss.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft als gering bis mittel einzustufen.

## **2.6 Schutzgut Landschaftsbild**

### **2.6.1 Beschreibung des Schutzgutes Landschaftsbild**

Insgesamt ist die Landschaft im Gemeindegebiet sehr reizvoll, da sie ein sehr abwechslungsreiches Relief und eine Vielzahl von landschaftsbildprägenden Strukturen aufweist. Die typische Hügellandschaft wird in großen Teilen als Grünland oder zur Viehbeweidung genutzt und ist aufgrund der geringen Bebauungsdichte sowie der dörflichen Strukturen aus höheren Lagen sehr gut einsehbar.

Aus dem Geltungsbereich ergeben sich Blickbezüge zur westlich gelegenen Hangkante, nach Süden zur Alpenkette und anderen landschaftstypische Strukturen. Beeinträchtigungen bestehen bereits aufgrund der umgebenden Bebauung durch Gewerbebetriebe im Norden und Osten sowie Wohnbebauung im Süden, Straßen und eine südlich des Änderungsbereiches verlaufende Stromleitungen, die die Sicht einschränken bzw. negative Blickbeziehungen verursachen.



*Abbildung 4: Blick von der Bahnhofstraße in Richtung Osten auf den Geltungsbereich*

Der Änderungsbereich wird bis auf die Industriestraße intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Das Gelände verläuft eben und es besteht nur ein geringfügiges Gefälle von West nach Ost. Der Änderungsbereich weist zudem keine strukturbildenden Elemente auf.

Neben den optischen Vorbelastungen wirken sich auch die akustischen Vorbelastungen durch die Gewerbebetriebe und die Bahnhofsstraße negativ auf das Landschaftsbild aus.

Der funktionalen Gliederung des Ortsbereiches Wertach, welche im bestehenden Flächennutzungsplan als Ziel festgelegt ist, wird durch die Erweiterung der bestehenden Gewerbegebietsflächen entsprochen.

Insgesamt wird die Bedeutung des Änderungsbereiches für das Landschaftsbild als gering bis mittel eingestuft.

## **2.6.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild**

Durch das Vorhaben ist während der Bauzeit mit Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die eine optische und akustische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Folge haben. Diese sind jedoch temporär begrenzt und tendenziell nur von geringer Eingriffsschwere.

Als dauerhafte optische Beeinträchtigungen sind die Überbauung der Flächen und somit die optischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes anzuführen. Durch die die zusätzlichen Gewerbeflächen kommt es ebenfalls zu zusätzlichen Lärmemissionen. Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen durch das Vorhaben sind jedoch die Vorbelastungen des Gebietes um den Änderungsbereiches durch die bestehenden Wohn- und Gewerbegebietsflächen sowie die Verkehrsflächen zu berücksichtigen.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen und der vergleichsweise geringen Bedeutung des Änderungsbereiches für das Landschaftsbild werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als gering bis mittel eingestuft.

## **2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **2.7.1 Beschreibung des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Änderungsbereiches und in seinem direkten Umfeld liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Allgemein ist jedoch Art. 8 DSchG zu beachten.

Das nächstgelegene Baudenkmal ist ca. 260 m östlich die Hammerschmiede (D-7-80-145-4). Im Ortszentrum ca. 400 m südwestlich liegen mit der katholischen Pfarrkirche St. Ulrich (D-7-80-145-7), das neben dem Eingang zum Friedhof befindliche Sühnekreuz aus Tuffstein (D-7-80-145-11), das Pfarrhaus (D-7-80-145-8) und das Kaplanhaus (D-7-80-145-10) weitere Baudenkmäler vor. Im Bereich der Pfarrkirche und des Sühnekreuzes befinden sich zudem Befunde aus dem Mittelalter und der Frühneuzeit, die als Bodendenkmal (D-7-8328-0041) verzeichnet sind.

Weiter liegen keine Sachgüter Innerhalb des Änderungsbereiches oder in dessen näheren Umfeld vor.

Insgesamt wird die Bedeutung des Schutzgutes der Kultur- und Sachgüter im Plangebiet mit gering bewertet.

### **2.7.2 Auswirkungen auf Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Aufgrund des Fehlens von Kultur- und Sachgütern innerhalb des Änderungsbereiches bzw. dessen näheren Umfeldes werden keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben erwartet.

Folglich sind bei Berücksichtigung des Art. 8 DSchG die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering einzustufen.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Die Auswirkungen sind bei der Betrachtung und Bewertung nicht isoliert für jedes der Schutzgüter zu betrachten, sondern auch die Zusammenhänge zwischen diesen in die Überlegungen einzubeziehen. Generell bestehen immer bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und

Wasser, sowie innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen. Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Die vorliegende Planung wirkt sich insbesondere auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser aus. Durch die Versiegelung des Bodens werden nicht nur dessen Funktionen beeinträchtigt, sondern auch das Schutzgut Wasser und Grundwasserbildung. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen jedoch möglichst geringgehalten, was ebenso nicht nur dem Schutzgut Boden, sondern auch dem Schutzgut Wasser zugutekommt. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch ergeben sich insbesondere durch die mit den gewerblichen Nutzungen verursachten Emissionsbelastungen. Diese müssen durch entsprechende Festsetzungen, Umsetzungsmaßnahmen und Auflagen so gesteuert, dass die zulässigen Grenzwerte und Schutzansprüche gewährleistet sind.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch von relativ geringer Intensität.

### **3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Nutzung als Wohnbaufläche und damit eine Bebauung entfällt in diesem Fall. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) und folglich auch dem Wegfall der Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Tiere und Pflanzen, unterbleiben die Eingriffe in das Landschaftsbild. Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser, Verdichtung des Bodens etc.). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen Zielsetzungen der Deckung und Sicherstellung des Bedarfes an Gewerbeflächen nicht erfolgen könnten.

## **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Zu den Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes genauere Informationen gegeben.

### **4.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen**

Das geplante Projekt stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

#### **4.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung**

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die Verortung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. erweiterte Auflage Januar 2003).

Dabei muss zuerst der vorhandene Bestand und die Schwere des Eingriffs bewertet werden. Unter Berücksichtigung beider Kriterien sowie unter Einbeziehung der Durchführbarkeit von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, lässt sich dann ein sog. „Kompensationsfaktor“ ableiten, mit dem die Eingriffsfläche multipliziert wird. Auf diese Weise wird der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt.

#### **4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Der Änderungsbereich wird überwiegend als Intensivgrünland bewirtschaftet. Eine abweichende Nutzung stellt lediglich die bestehende Industriestraße dar, die die nördliche und östliche Abgrenzung des Gebietes darstellt. Aufgrund des einheitlichen Charakters der Grünlandflächen werden diese bei der Bewertung des Eingriffes einheitlich betrachtet.

Beim geplanten Eingriff auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen wird von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung) ausgegangen. Die Überbauung der geplanten Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen mit dem vorgesehenen Versiegelungsgrad (GRZ größer 0,35) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere in den entsprechenden Typ A. Aus der Überlagerung der beiden Einstufungen ergibt sich für die Flächen eine Wertspanne, aus der für die jeweils vorliegende Beeinträchtigung entsprechende Kompensationsfaktor ausgewählt werden muss.

Für das intensiv bewirtschaftete Grünland in Kombination mit einer Überplanung Gewerbegebiet ergibt sich eine Spanne von 0,3 bis 0,6. Der empfohlene Kompensationsfaktor für intensiv genutztes

Grünland liegt am „Oberen Wert“ der jeweils möglichen Bewertungsspanne (nach Liste 1 a, Leitfaden). Folglich wird für die an bestehende Gewerbe- und Verkehrsflächen angrenzenden Flächen ein Faktor von 0,5 angesetzt. Bei dieser Ansetzung der Kompensationsfaktoren wurden neben der Bestandswertigkeit und der Eingriffsstärke auch die geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen einbezogen.

Die bereits bestehenden Verkehrsflächen werden nicht als Eingriff gewertet, da es auf diesen durch das Vorhaben zu keinen Veränderungen und somit auch zu keiner Verschlechterung des ökologischen Zustandes kommt.

Damit ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren folgender Ausgleichsflächenbedarf:

*Tabelle 1: Eingriffsermittlung*

Planung	Bestand	Eingriffsfläche (Flurnummern)	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenbedarf
geplante Bauflächen + öffentliche Verkehrsflächen	intensives Grünland	24.760 m <sup>2</sup>	0,5	12.380 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsflächen	Verkehrsfläche	4.951 m <sup>2</sup>		Kein Ausgleich erforderlich
<b>Summe (Fläche Geltungsbereich):</b>		<b>29.711 m<sup>2</sup></b>	<b>Summe (Ausgleichsfläche):</b>	<b>12.380 m<sup>2</sup></b>

Damit ist für das gegenständliche Vorhaben ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 1,24 ha erforderlich.

### 4.2.3 Ausgleichsfläche und –maßnahmen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so konzipiert werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei i. d. R. der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Der Ausgleich für den gegenständlichen Bebauungsplan soll auf einer externen Ausgleichsfläche erfolgen. Diese liegt auf einer Teilfläche der Flurnummer 1365 der Gemarkung Wertach nordwestlich des Änderungsbereiches. Auf einer Teilfläche des Flurstücks werden bereits im Rahmen des Bebauungsplans „Linzenleiten II“ Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Das dabei ausgeführte Ausgleichskonzept, welches eine Extensivierung der Grünlandflächen vorsieht, soll auch auf der gegenständlichen Teilfläche fortgeführt werden, um eine Aufwertung der durch Relief, Muldenvertiefungen und Beschattungsverhältnisse unterschiedlich geprägten Flächen zu erreichen.

→Eine weitere Konkretisierung des Ausgleichs erfolgt im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes.

Der erforderliche Ausgleich von ca. 1,24 ha für den Bebauungsplan würde somit mit insgesamt ca. 1,24 ha Ausgleichsfläche vollständig erbracht. Die Ausgleichsfläche A1 soll gemäß § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB festgesetzt werden. Durch diese Ausgleichsflächen wären die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen.

---

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans sind weniger alternative Standortvarianten, sondern vielmehr die unterschiedlichen städtebaulichen Lösungsansätze innerhalb des geplanten Projektgebietes darzustellen. Die alternativen Planungsmöglichkeiten werden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes genauer erläutert.

## **6 Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den Angaben des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Marktgemeinde Wertach, der amtlichen Biotopkartierung und Artenschutzkartierung Bayern, dem Bodeninformati-onssystem Bayern und dem Bayern Atlas. Darüberhinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor und werden zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht als erforderlich angesehen, da mit den vorgeschlagenen Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine nicht ausgleichbaren Umweltauswirkungen festgestellt werden konnten.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung**

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nicht damit zu rechnen, dass Auswirkungen entstehen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden könnten bzw. müssten. Auf ein Monitoring kann daher verzichtet werden.

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Marktgemeinde Wertach plant die Änderung und Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes „Industriestraße“. Das Ziel der Ausweisung der Gewerbeflächen ist die Deckung des Erweiterungsbedarfes ortsansässiger Betriebe sowie des kurz- und mittelfristigen Bedarfes an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2,97 ha und liegt auf den Flurnummern 194/1, 617, 617/1, 617/2, 618, 619, 620, 625, 625/1, 853/2, 853/3 sowie einer Teilfläche der Flurnummer 190 der Gemarkung Wertach. Der Großteil des Plangebietes wird als landwirtschaftliches Intensivgrünland bewirtschaftet. Eine abweichende Nutzung weist lediglich die bestehende Verkehrsfläche der Industriestraße im Norden und Osten auf.

Es liegen keine amtlich kartierten Biotopflächen innerhalb des Änderungsbereiches. In der näheren Umgebung befindet sich mit einer Streuwiese eine Biotopfläche, die mit einer Teilfläche östlich an die Industriestraße anschließt. Der Änderungsbereich ist nicht Teil eines Schutzgebietes, liegt jedoch vollständig in einem wassersensiblen Bereich, der sich von westlich der Bahnhofstraße nach Osten erstreckt.

Als wesentlichste projektbedingte Wirkfaktoren sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser festzustellen. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der zulässigen Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bebauungsplanes abgeschätzt. Dabei werden auch die bestehenden Vorbelastungen einbezogen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten – unter Berücksichtigung der Vorbelastung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zusammen.

*Tabelle 2: Übersicht über die Auswirkungen auf die Schutzgüter*

<b>Schutzgut</b>	<b>Allgemeine Auswirkungen</b>
Mensch	mittel
Tiere und Pflanzen	gering bis mittel
Boden und Geomorphologie	mittel
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering bis mittel
Landschaftsbild	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	gering

Der Ausgleichsflächenbedarf wurde nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (1999; 2. erweiterte Auflage: Januar 2003) ermittelt und beträgt für das Gesamtgebiet ca. 12.380 m<sup>2</sup>.

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der weiteren Verfahrensschritte zu konkretisieren werden.

Sie sollen auf einer externen Ausgleichsfläche erbracht werden, welche auf einer Teilfläche der Flurnummer 1365 der Gemarkung Wertach liegt nordwestlich des Änderungsbereiches liegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes „Linzenleiten II“ werden bereits auf einer Teilfläche des Flurstücks Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die dabei vorgesehene Ausgleichskonzeption soll auf der gegenständlichen Fläche fortgeführt werden, welche eine Extensivierung der Grünlandflächen vorsieht.

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet werden, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen wären.