

# Umweltbericht

zur

## Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Baisweil

Gemeinde Baisweil  
Landkreis Ostallgäu

Entwurf

Fassung 24.03.2020

**Beauftragung:** Gemeinde BAISWEIL Ostallgäu  
87650 Baisweil St.-Anna-Str. 24  
Tel: 08340-221 Fax: -978 9877  
g e m e i n d e @ b a i s w e i l . d e

Vertreten durch:  
Herrn Bürgermeister Seitz

**Datum:** Vorentwurf 24.03.2020

**Bearbeitung:** Dipl.-Ing. HEIDI FRANK-KRIEGER  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
87600 Kaufbeuren Lindenstraße 13a  
Festnetz & mobil: 08341-41 697 Fax:-41 435  
f r a n k - k r i e g e r @ t - o n l i n e . d e

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Einleitung**
  - 1.1 Veranlassung**
  - 1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen**
  - 1.3 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung**
  - 1.4 Darstellung der in Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**
    - 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**
    - 1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)**
    - 1.4.3 Waldfunktionsplan**
    - 1.4.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
  - 1.5 Schutzgebiete**
- 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
  - 2.1 Flächennutzungen**
  - 2.2 Topographie, Geologie**
  - 2.3 Schutzgutbewertung und Eingriffsbeurteilung**
- 3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**
- 4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**
- 5 Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 6 Geplante Maßnahmen**
  - 6.1 Grünordnung**
  - 6.2 Eingriffsvermeidende und –vermindernde Maßnahmen**
- 7 Verwendete Methodik / Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
- 8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**
- 9 Zusammenfassung**

# Umweltbericht

zum

## **Bebauungsplans Nr.4 mit integriertem Grünordnungsplan 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Baisweil Süd“**

### **1 Einleitung**

Im Rahmen des Bauleitverfahrens 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 der Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen prognostiziert. Die konkrete Ermittlung des ökologischen Ausgleichsbedarfs erfolgt im Rahmen der sog. „Eingriffsregelung“ auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

#### **1.1 Veranlassung**

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplans umfasst zwei Teilgebiete. Das nördliche Teilgebiet betrifft die Ausweisung eines Wohn- und Mischgebiets, das südliche Teilgebiet ein Gewerbegebiet.

#### **1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen**

Der zu untersuchende Geltungsbereich liegt am süd-östlichen Ortsrand von Baisweil.

Zwischen den beiden Änderungsgebieten liegt ein Gewerbegebiet, für das zeitgleich zu vorliegendem Verfahren ein Bebauungs-/Grünordnungsplan aufgestellt wird.

Im Süd-Osten verläuft außerhalb des Geltungsbereichs die Kreisstraße OAL. Nach Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an, nach Norden Mischgebiete.

Der nördliche gegenständliche Geltungsbereich ist ca. 2,53 ha groß, der südliche Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,64 ha.

#### **1.3 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung**

Der nördliche Teilbereich umfasst die Ausweisung eines Wohngebiets, eines Mischgebiets, einer öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) und der Ortsrand- und Gebietseingrünung nach Norden, Osten und Süden. Gegenstand des südlichen Teil-

bereichs ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets (GE) mit einer Ortsrandeingrünung im Osten und Süd-Westen.

#### **1.4 Darstellung der in Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Laut § 1(4) BauGB haben sich vorbereitende wie auch verbindliche Bauleitpläne an den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Landesplanung (LEP) und Regionalplanung (RP) zu orientieren.

##### **1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen Bayerns
- Ausbau vorhandener Stärken
- Erhalt und Verbesserung von Standortvoraussetzungen insb. für leistungsfähige kleine und mittelständische Unternehmen

LEP Strukturkarte (M 1 : 626.000): I. Ziele der Raumordnung

Allgemeiner ländlicher Raum

- Baisweil liegt im ländlichen Raum. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes entwickelt werden
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung den Bedarf der ansässigen Betriebe sowie die Neuansiedlung von Betrieben umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Gemeinde notwendig oder an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.
- Bewahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft
- Anbindung von Bauflächen an möglichst geeignete Siedlungseinheiten

##### **1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)**

Karte 1 „Raumstruktur“: *zentralörtliche Funktion als Siedlungsschwerpunkt als einzige Gemeinde in der Region (Z Nr. AIII 4), mögliches Oberzentrum Kaufbeuren, Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*

Karte 2 „Siedlung und Versorgung“: *Kein festgesetztes Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet*

*Kein Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Kies/Sand)*

Karte 3 „Natur und Landschaft“: Teilflächen des Vorbehaltsgebiets Nr. 3 *„Wertach nördlich Kaufbeuren“* betreffen in einiger Entfernung das westliche Gemeindegebiet.

Der Geltungsbereich selbst liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

*Es werden die Erhaltung und der Ausbau des vorhandenen Gewerbes zur Verbesserung des Arbeitsplatzangebots in quantitativer und qualitativer Hinsicht gefordert.*

Regionalplanerische Funktion: „Landwirtschaft“

Sowohl das Vorranggebiet Nr. WVR 81 „Buchloer / Neugablonzer Schotterflur“ als auch das Vorbehaltsgebiet Nr. WVB 94 „Zellerberg“ für den Trinkwasserschutz liegen zwar im Gemeindegebiet von Rieden, betreffen aber nicht den gegenständlichen Geltungsbereich. Das trifft auch für das Wasserschutzgebiet zu.

### 1.4.3 Waldfunktionsplan

Im Waldfunktionsplan der Region Allgäu für den Landkreis Ostallgäu werden keine Aussagen getroffen zum gegenständlichen Geltungsbereich und dessen Umgriff.

### 1.4.4 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Baisweil ist seit 2006 rechtswirksam (Bearbeitung Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu / PLANUM Allgäu).

Die beiden Änderungsbereiche sind bisher wie folgt dargestellt:

nördlicher Teilbereich:

- Öffentliche Grünfläche, Sportanlage, Bestand
- Öffentliche Grünfläche, Sportanlage, Planung
- Geplantes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVo

Südlicher Teilbereich:

- Geplantes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVo
- Ortsrandeingrünung nach Süd-Westen
- Fläche für die Landwirtschaft

In den Themenkarten werden zu vorliegendem Untersuchungsraum folgende Aussagen getroffen:

- Themenkarte Geologie und Relief:  
*Talraum, Niederterrasse der Würmeiszeit (Kies und Sand, mit Löß- und Lehmdecken)*
- Themenkarte Boden:  
*Lehmboden*
- Themenkarte Klima:  
*Außerhalb am Rande einer Kaltluft-Abflussrinne mit überörtlicher Bedeutung*
- Themenkarte Wasserhaushalt und Gewässer:  
*keine besonderen Angaben*
- Themenkarte Nutzungen, Biotopstrukturen:  
*Überwiegend Wechselgrünland (Grünland und Acker im Wechsel)*

*keine schützenswerte Lebensräume oder Fundorte für gefährdete Tier- und Pflanzenarten gemäß ABSP (Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu)*

*keine weiteren besonderen Angaben*

- Themenkarte Landschaftsbild und Erholung:  
*Flächen mit geringem Erholungswert (ebenes, gleichmäßiges Gelände, Strukturarmut an Landschaftselementen, ungünstige Wegebeziehungen, starke Beeinträchtigungen). Entwicklungsziele: Landschaftsgestaltung mit Schwerpunkt: Neuschaffung von Landschaftselementen (vorrangig in siedlungsnahen Bereichen)*

## 1.5 Schutzgebiete

Weder innerhalb des Geltungsbereichs noch in der näheren Umgebung sind Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie oder wertvolle Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume.

Es gibt kein Wasserschutzgebiet innerhalb des Geltungsbereichs bzw. in der näheren Umgebung. Der Geltungsbereich ist weder als Überschwemmungsgebiet noch als wasser-sensibler Bereich ausgewiesen (Hochwasserdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt).

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt. Im Süd-Westen grenzt das lineare Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit“ an (Nr. 233510, D-7-8029-0002).

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.1 Flächennutzungen

Derzeit wird das Gebiet als mehrschüriges Intensivgrünland, Ackerland und Bolzplatz genutzt. Es sind keine Gehölz-, Saum- oder sonstige Strukturen vorhanden.

### 2.2 Topographie, Geologie

Innerhalb des Geltungsbereichs ist das Gelände eben mit einem leichten West-Ost-Gefälle von 1,15 m.

Der Geltungsbereich liegt in einer Schotterebene, die sich weiter nach Norden erstreckt.

„Die Schichtenfolge in diesem Bereich ist geprägt durch quartäre fluviatile Ablagerungen der Wertach. Diese Kiese können stratigraphisch nach den jeweiligen Schüttungen und Alter unterschieden werden. Hier handelt es sich um Vorstoßschotter, die lokal von Lößlehm überlagert werden. Das jeweilige Verbreitungsgebiet der Schichten wird durch die stark wechselnden Ablagerungsbedingungen des alternierenden Flusslaufs der Wertach gekennzeichnet. Je nach Strömungsenergie kann es auch zu stillwasserfaziellen Ablagerungen kommen, die durch Schluff- und Sandlinsen im quartären Kies dokumentiert werden. Im Untersuchungsgebiet wurden in den punktuellen Aufschlüssen derartige Einschaltungen nicht angetroffen. Ferner muss mit Rollkieslagen gerechnet werden. Im Verbreitungsgebiet können auch calzitisch verbackene Kiese und lokal Nagelfluh (calzitisch verbackene felsartige Konglomerate) vorkommen.“ (Ingenieurbioologisches Gutachten, GeoHydroBau-Consult, Starnberg, 07.09.2019).

### 2.3 Schutzgutbewertung und Eingriffsbeurteilung

SCHUTZGUT	Zustandsbeschreibung	Bedeutung f. Natur und Landschaft	Auswirkungen
Flächennutzung, Topographie	Landwirtschaftliches Intensivgrünland, Ackernutzung, Bolzplatz, Ortsrandlage, angrenzend an Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete und Kreisstraße OAL 3 ebenes Gelände, leichtes O-W-Gefälle	Kat. I oben	gering
ARTEN und LEBENS-RÄUME	Artenarmes Mehrschnittgrasland, Ackerland, strukturarm	Kat. I oben	gering
BODEN	Dauerhaft begrünt, keine besondere Standort- oder Archivfunktion, verdichtet	Kat. I oben	gering
WASSER	Keine Oberflächengewässer, kein Schutzgebiet, Grundwasserflurabstand,	Kat. I oben	gering
KLIMA / LUFT	Keine besondere Luftaustauschfunktion, Vorbelastung durch Kreisstraße und Siedlungsgebiet	Kat. I oben	gering
LANDSCHAFTS-BILD	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft, Vorbelastungen	Kat. I oben	gering
FREIZEIT UND ERHOLUNG	Keine besondere Eignung für Freizeit und Erholung, Vorbelastungen		
KULTUR UND SACHGÜTER	Keine Betroffenheit innerhalb der Änderungsbereiche, süd-östlich jeweils angrenzend Bodendenkmal „Römerstraße“		

Tab.: Schutzgutbewertung und Eingriffsbeurteilung



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



Abb.: Bestand

### **3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen. Zwischen den Schutzgütern Tiere/Pflanzen und Landschaftsbild besteht ein positiver Synergieeffekt für den Aspekt der Grünstrukturen, insb. Ortsrandeingrünung. So ergibt sich eine Verbesserung des Lebensraumsangebots für wildlebende Pflanzen und Tiere, die landschaftsvisuelle Erlebnisqualität und die Sichtschutz-Funktion werden erhöht.

### **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Als Folge eines Verzichts auf die Durchführung der geplanten Flächennutzungsplanänderungen könnten die beiden parallelen Bebauungsplanverfahren nicht durchgeführt werden.

### **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Die Potenziale zur Innenentwicklung (Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) wurden überprüft. Sie stehen jedoch der Gemeinde nicht zur Verfügung (Privatbesitz). Auch Möglichkeiten zur Nachverdichtung sind aus dem gleichen Grund nicht gegeben.

## **6 Geplante Maßnahmen**

### **6.1 Grünordnung**

Die beiden Teilbereiche werden wie folgt eingegrünt:

- Ortsrandeingrünung nach Süd-Osten
- Ortsrandeingrünung, Aufwertung des Ortseingangsbereichs und Abschirmung zur Kreisstraße OAL 3 mit einem Grüngürtel nach Süd-Osten
- Randeingrünung nach Norden
- Randeingrünung des Mischgebiets in Richtung Süd-Westen gegenüber dem Gewerbegebiet

Die gebietsinterne Durchgrünung wird in den Bebauungsplänen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

### **6.2 Eingriffsvermeidende und –vermindernde Maßnahmen**

Folgende festgesetzte Maßnahmen dienen in vorliegender FNP-Änderung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung der Vermeidung und Verringerung eingriffsbedingter negativer Auswirkungen:

#### Standortwahl

- in bereits erschlossener Lage
- mit bestehenden Vorbelastungen
- in Ortsrandlage

Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Gegenstand der Bebauungs- und Grünordnungspläne auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Flächenbilanz:

WA:	20.100 m <sup>2</sup>
MI:	5.200 m <sup>2</sup>
GE:	36.357 m <sup>2</sup>

Die Zustandsbewertung der einzelnen Schutzgüter liegt in beiden Teilbereichen bei Kat. I oben.

Je nach Festsetzung der GRZ kann für das Wohngebiet das vereinfachte Verfahren angewendet werden: Bei einem Nachweis von 20 % festgesetzter Grünflächen kann auf ökologische Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

Das südliche Teilgebiet ist in Feld A I einzustufen mit einer Faktorenspanne zwischen 0,3 und 0,6. Bei einer Flächengröße von ca. 3,64 ha ist mit einem Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zwischen 1,09 ha und 2,18 ha zu rechnen.

Die konkreten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft können erst auf der Ebene der Bebauungs-/Grünordnungspläne ermittelt werden.

## 7 **Verwendete Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Der Erstellung des Umweltberichts liegt der Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium des Inneren, zugrunde. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Eingriffsschwere erfolgte gemäß Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Als fachliche Grundlagen wurden herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Baisweil
- Biotopkartierung Flachland
- ABSP
- Luftbilder
- Ortseinsicht 2019, 2020

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit bzw. Erhaltungswürdigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Von der dreistufigen Bewertungsskala

- geringe Erheblichkeit
- mittlere Erheblichkeit
- hohe Erheblichkeit

## **8 Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Gem. § 4 c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung insbesondere der unvorhergesehenen Auswirkungen verpflichtet. Hierzu soll zwei Jahre nach Fertigstellung der möglichen Baumaßnahmen eine Begehung durch die Gemeinde durchgeführt werden.

Unerwartet können evtl. negative Folgen auftreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen alle 5 Jahre und nach Starkregenfällen zu kontrollieren, die in der Staulage der Alpen besonders in den Sommermonaten auftreten. Dadurch können potenzielle Schäden für die Grundstückseigentümer vermieden werden.

Aufgrund der besonderen landschaftsästhetischen und landschaftsökologischen Bedeutung ist besonders auf die Umsetzung des vorgegebenen Ortsrandeingrünungskonzeptes zu achten.

## **9 Zusammenfassung**

Der Änderungsbereich teilt sich in zwei Teilgebiete und liegt am süd-östlichen Ortsrand von Baisweil.

Das nördliche Teilgebiet umfasst ein Wohn- und Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung nach Süd-Osten zur Kreisstraße hin und Gebietseingrünungen nach Norden und Süd-Westen. Bei dem südlichen Teilgebiet handelt es sich um die Ausweisung eines Gewerbegebiets. Als Ortsrandeingrünung und zur Aufwertung der Ortseingangssituation dient die Eingrünung nach Süden und zur Kreisstraße im Süd-Osten.

Die derzeitige Nutzung ist landwirtschaftliche Nutzfläche mit mehrschürigem Intensivgrünland und Ackernutzung sowie Bolzplatz mit entsprechend artenarmer, strukturarmer Ausstattung.

Die Schutzgutbewertung ergibt insgesamt eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft.

Schutzgebiete bzw. schützenswerte Objekte und Wertelemente sind innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche nicht vorhanden.

Verfahrensträger:

Gemeinde Baisweil  
Vertreten durch:  
Herrn Bürgermeisterin Seitz  
87650 Baisweil St. Anna-Str. 24  
Tel: 08340-221 Fax: -978 9877  
gemeinde@baisweil.de

Grünordnungsplan und Umweltbericht aufgestellt:

Dipl.-Ing. H. FRANK-KRIEGER  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
Planungsbüro für FreiraumGestaltung  
& LandschaftsEntwicklung  
87600 Kaufbeuren, Lindenstraße 13 a  
Tel. 08341-41 697, Fax: -41 435  
frank-krieger@t-online.de

Bebauungsplan aufgestellt:

Architekturbüro HÖRNER  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 88861/200 116  
Fax: 08861/200 419  
info@architekturbuero-hoerner.de