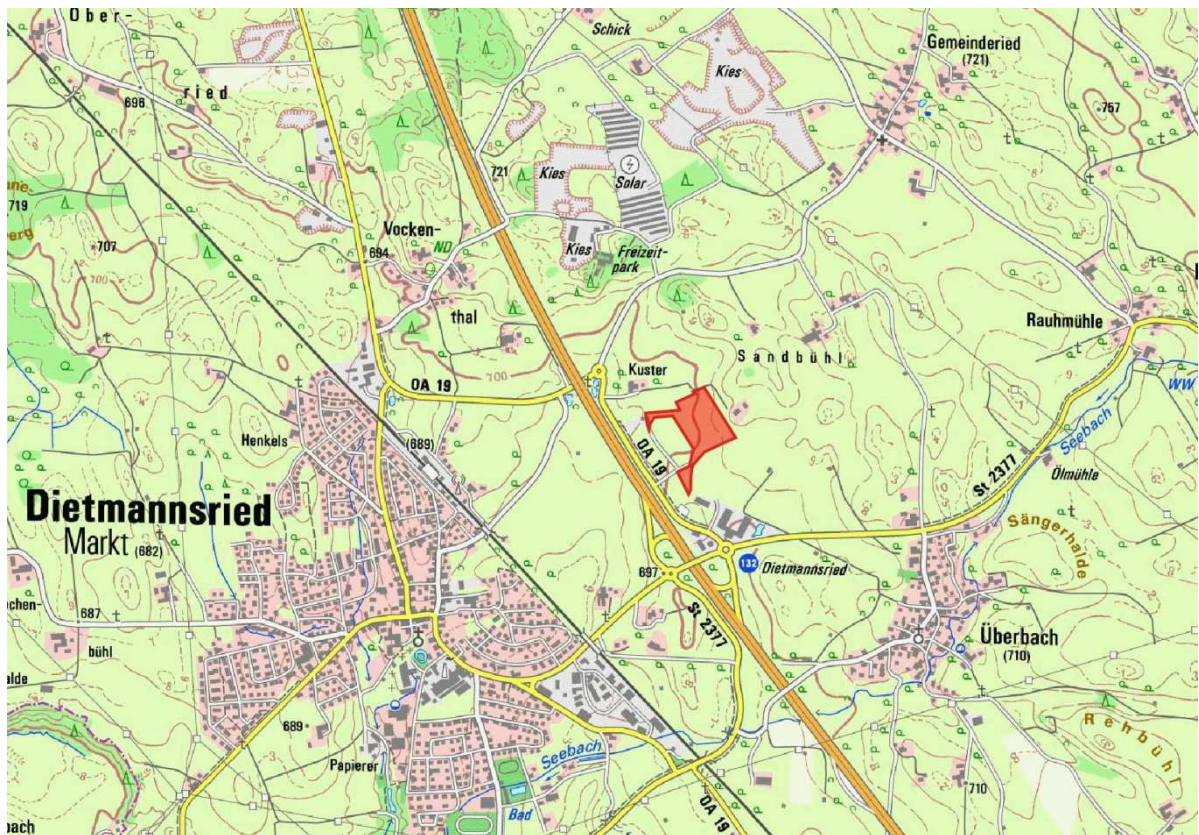


Gemeinde Dietmannsried

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNNORD- NUNGSPLAN "DIETMANNSRIED - GEWERBEPARK OST III" MIT ERSTER ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "DIET- MANNSRIED GEWERBEPARK OST II"

Umweltbericht - Planfassung

29.09.2016



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Dietmannsried - Gewerbepark Ost III" mit erster Änderung Bebauungsplan "Dietmannsried Gewerbepark Ost II"
Umweltbericht - Planfassung

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Dietmannsried

Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried



Telefon: 08374-5820-0

Telefax: 08374-5820-30

E-Mail: info@dietmannsried.de

Web www.dietmannsried.de

Vertreten durch: 1. Bgm Herrn Werner Endres

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

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Bernd Munz - Dipl. Geograph

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Memmingen, den 29.09.2016

Bernd Munz - Dipl. Geograph

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	2
1.1	Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens	2
1.1.1	Art und Lage des Vorhabens	2
1.1.2	Naturräumliche Gliederung	5
1.2	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne	5
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	5
1.2.2	Regionalplan Allgäu 2007	6
1.2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	7
1.2.4	Flächennutzungsplan	8
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
2.1	Mensch	10
2.1.1	Beschreibung des Schutzgutes Mensch	10
2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	11
2.2	Tiere und Pflanzen	12
2.2.1	Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen	12
2.2.2	Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen	13
2.3	Boden und Geomorphologie	14
2.3.1	Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie	14
2.3.2	Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie	14
2.4	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	15
2.4.1	Beschreibung des Schutzgutes Wasser	15
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	16
2.5	Klima und Luft	16
2.5.1	Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft	16
2.5.2	Auswirkungen auf Klima und Luft	17
2.6	Landschaftsbild	18
2.6.1	Beschreibung des Landschaftsbildes	18
2.6.2	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	19
2.7	Kultur- und Sachgüter	20
2.7.1	Beschreibung der Kultur- und Sachgüter	20
2.7.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	20
2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	21

4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	22
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	22
4.2	Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen	23
4.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	23
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	24
4.2.3	Ausgleichsflächen und –maßnahmen	26
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	29
6	Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
7	Maßnahmen zur Überwachung	30
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	31
9	Literatur	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Lage des Plangebietes	3
Abbildung 2: Klimadiagramm Kempten (www.klimadiagramme.de):	17
Abbildung 3 :Eingriffsfläche	25
Abbildung 4: Gestaltungs- bzw. Lageplan der Ausgleichsfläche (Quelle: IGL - Kempten)	28

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	22
Tabelle 2: Eingriffsermittlung	25
Tabelle 3: Bestehende und geplante Biotoptypen der Ökokontofläche (Quelle, IGL-Kempten)	27
Tabelle 4: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes	32

1 Einleitung

Für den Bebauungsplan-Entwurf „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ ist gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

Der Umweltbericht entspricht der Gliederung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan wird aus dem Rahmenplan „Dietmannsried-Gewerbepark Ost“, der langfristig eine Gesamtfläche von rund 39,2 ha aufweisen soll, entwickelt. Im Jahr 2001 wurde davon bereits der erste Bauabschnitt „Dietmannsried-Gewerbepark Ost I“ genehmigt, im Jahr 2009 der zweite Bauabschnitt „Dietmannsried-Gewerbepark Ost II“.

1.1 Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens

1.1.1 Art und Lage des Vorhabens

Der „Gewerbepark Dietmannsried“ liegt im Gemeindegebiet des Marktes Dietmannsried, Landkreis Oberallgäu, Regierungsbezirk Schwaben.

Der geplante Bauabschnitt „Ost III“ liegt nordöstlich des Ortskerns von Dietmannsried und der Bundesautobahn A7 (Füssen – Ulm). Der Bauabschnitt schließt nordöstlich an die bestehenden Gewerbegebiete „Ost I“ und „Ost II“ an und beinhaltet die Flur-Nr. 312*, 312/7*, 313*, 314/2*, 314/6* und 314/12* (*-Teilflächen) der Gemarkung Dietmannsried und die Flur-Nr. 972/7 und 802/11 der Gemarkung Überbach. Damit stellt „Ost III“ den dritten Bauabschnitt des übergeordneten Rahmenkonzeptes des Gewerbeparks des Marktes Dietmannsried dar. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 3,24 ha.

Aufgrund notwendig werdender Anpassungen der internen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ist eine Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Ost II“ im Anschluss an den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbepark Ost III“ erforderlich.

Das Gelände ist zurzeit intensiv genutztes Grünland ohne Baum- und Strauchbestand und weist nach Osten eine stärkere Reliefierung aufgrund der westexponierten Hangleite auf. Von Ost nach West steigt das Gelände von 697 m üNN auf 708 m üNN an. Über die Anschlussstelle Dietmannsried der BAB A7 und der KR OA 19 ist der Gewerbepark, und somit auch Bauabschnitt „Ost III“ optimal an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Bauquartiere werden entsprechend der vorhandenen Geländesituation und der bestehenden Bauabschnitte „Ost I“ und „Ost II“ entwickelt. Entsprechend dem Rahmenplan werden damit für den östlichen Erweiterungsbereich Bauhöhen von 10 bis 14 m, je nach Ausgangshöhe des Geländes zugelassen.

Die Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ kann Abbildung 1 entnommen werden.

Einleitung



Abbildung 1: Lage des Plangebietes

Im Bauungsplan und Grünordnungsplan sind folgende Nutzungen und Maßnahmen vorgesehen:

- Gewerbegebietsflächen (GE)
- Flächen für die innere Erschließung
- Öffentliche und private Grünflächen mit Bepflanzung und zur Versickerung des Oberflächenwassers

Innerhalb der Gesamtfläche von 3,24 ha des geplanten Gewerbeparks darf aufgrund der Festsetzungen des Bauungsplanes (GRZ 0,8) maximal eine Fläche von ca. 2,59 ha versiegelt werden.

Im „Gewerbepark Ost III“ werden vier Parzellen ausgewiesen. In der südlichen Hälfte des Plangebiets besteht eine aktuelle Nachfrage nach einem größeren Bauquartier, in der nördlichen Hälfte drei kleinere. Die Flächen liegen im Bauabschnitt 6/7 des Rahmenplans „Gewerbegebiet Dietmannsried“.

Einleitung

Im Rahmenplan ist für die Erschließung eine Nord-Süd gerichtete Straße vorgesehen gewesen, die mittig durch den Bauabschnitt 6/7 verlaufen und an die bereits bestehende Schlosserstraße anschließen sollte. Aufgrund des absehbaren Bedarfs zur Ansiedlung eines Betriebes mit größerem Flächenbedarf wird für den vorliegenden Bebauungsplan auf die Realisierung dieser ursprünglich geplanten Anbindungsstraße verzichtet und das Baugrundstück von Südwesten über die bestehende Schlosserstraße angebunden. Zur Anbindung der nördlichen Hälfte des Plangebiets ist die „Erschließungsstraße Nord“ vorerst als Stickerschließung mit einem ausreichend dimensionierten provisorischen Wendeplatz für LKW geplant, welche an die bestehende Baumeisterstraße angebunden wird und in Ost-West-Richtung verläuft. Bei künftigen Erweiterungen können entsprechend den Vorgaben des Rahmenplanes die folgenden, nordöstlichen Bauabschnitte über die Fortsetzung der „Erschließungsstraße Nord“ angebunden werden. Im nordwestlichen Anschlussbereich wird dafür ein Teil des Bebauungsplans „Gewerbepark Ost II“ geändert.

Für die zukünftige Erschließungsfunktion der „Erschließungsstraße Nord“ werden ausreichend öffentliche Verkehrsflächen mit der Option eines Rad- und Gehweges und öffentliches Grün ausgewiesen. Außerdem ist vorgesehen, den Feldweg zum Anwesen Sandbühl 1 an die Erschließungsstraße Nord des Gewerbegebietes anzubinden. Damit kann die bislang ungünstige Anbindung an das Anwesen Sandbühl 1 wesentlich verbessert werden.

Aufgrund der Überplanung entfallen Ausgleichsflächen, die im Bebauungsplan „Gewerbepark Ost II“ rechtskräftig ausgewiesen wurden. Diese gehen mit dem Kompensationsfaktor 1,0 in die Berechnung der Ausgleichsflächen für „Ost III“ ein.

Zur Sicherstellung einer orts- und landschaftsgerechten Einbindung des Gewerbeparks ist am Ostrand des Geltungsbereiches ein 10 m breiter Grünstreifen als öffentliche und private Grünfläche vorgesehen. Ebenso wird am Nord- und Südrand ein 5 m breiter Streifen öffentliches Grün angelegt.

Des Weiteren wird im geplanten Gewerbegebiet die Ansiedlung von Betrieben eingeschränkt. Nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² aufweisen. Damit soll es diesen Betrieben ermöglicht werden, Güter, die aus ihrer Produktion stammen, in nachrangigem Umfang an den Endverbraucher zu verkaufen. Durch die begrenzte Verkaufsfläche wird sich die Kundenanziehungskraft jedoch in Grenzen halten, sodass die Kaufkraft des Ortskerns erhalten bleibt. Darüber hinaus sind ausnahmsweise Versand- und Internethandelsbetriebe zulässig, deren untergeordnete Direktverkaufsstelle ebenfalls auf nicht mehr als 200 m² begrenzt ist. Die Ansiedlung solcher Betriebe bietet sich aufgrund der guten Verkehrsanbindung des Plangebietes an.

Ausgeschlossen sind Anlagen und Betriebe, die nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftig sind, welche unter Gefahrenklasse II oder III, Abschnitt 2.1 der FwDV fallen sowie Vergnügungsstätten.

Einleitung

1.1.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit des „Voralpinen Moor- und Hügellands“ (D66) in der Großlandschaft des Alpenvorlands. Die gesamte Region wird geprägt durch die Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge (035-A). Diese ist dadurch charakterisiert, dass sie hauptsächlich aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut ist. Die darunterliegenden Ablagerungen der Süßwasser- und Meeresmolassen treten nur an wenigen Stellen an die Oberfläche. In glazialen Hohlformen sind zahlreiche Seen und Moore entstanden. Das größte Fließgewässer der Landschaft ist die Iller, die sich tief ins Gelände eingeschnitten hat und überwiegend in einem engen Tal mäandriert. In den breiteren Talabschnitten wurde ihr Lauf begradigt. Größere Waldgebiete befinden sich südwestlich von Kempten sowie zwischen Kempten und Kaufbeuren. Dabei handelt es sich meist um Fichtenforste. Ansonsten ist die Landschaft durch ausgedehnte Grünlandflächen mit eingestreuten Ackerbereichen geprägt. Die Landwirtschaft wird von Grünlandnutzung dominiert.

Naturschutzfachlich stellen die Hochmoore und Seen, die naturnahen Abschnitte der Iller sowie Extensivgrünland und Magerrasen, naturnahe Laubmischwälder und die Kiesabbaustellen die wichtigsten Lebensräume dar. Diese Lebensräume werden durch die intensive Landwirtschaft beeinträchtigt, vor allem durch Entwässerung und Eutrophierung von nährstoffarmen Standorten. Außerhalb der bestehenden Schutzgebiete wurden weitere Flächen als national bedeutsam für den bundesweiten Biotopverbund erfasst (BfN 2012).

Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu definiert für die naturräumlichen Einheiten unterschiedliche Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Fachgesetze und Fachpläne in den folgenden Kapiteln berücksichtigt werden.

1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms 2013 begründen die geplante Entwicklung von gewerblichen Bauflächen:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei soll im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und

Einleitung

wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung im ländlichen Raum

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sicher kann.

3.3 Vermeidung von Zersiedlung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Ein Grundsatz des Landesentwicklungsprogramms ist die Einsparung von Flächen; Ziel für Siedlungsgebiete ist daher, vorrangig die geeigneten Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen oder die Anbindung an vorhandene Siedlungseinheiten zu gewährleisten. Da die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter anderem der Erweiterung örtlicher Betriebe und somit der Verhinderung der Abwanderung von Arbeitsplätzen dient, sind diese Flächen für den Erhalt der örtlichen Wirtschaftsstruktur (5.1) dringend erforderlich und überwiegen die entgegenstehenden Aspekte.

1.2.2 Regionalplan Allgäu 2007

Die Gemeinde Dietmannsried wird im Regionalplan (Regionalplan Allgäu) als zentraler Ort der untersten Stufe (Kleinzentrum) eingeordnet. Die Gemeinde besitzt mit der Anschlussstelle Dietmannsried BAB 7 eine optimale Anbindung an das übergeordnete Straßennetz und liegt auf der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung Kempten – Memmingen – Ulm. Kempten ist das nächste Oberzentrum und 9 km Luftlinie entfernt.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von gewerblichen Bauflächen:

Einleitung

Allgemeine Ziele und Grundsätze

- (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Wirtschaftliche Entwicklung in der Region

- (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
- (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen besondere Bedeutung zu.

Siedlungsstruktur

- (Z) Die Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur, und Gestalt erhalten und – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Im Regionalplan wird das Ziel formuliert, die Siedlungsstruktur nachzuverdichten und somit den Flächenverbrauch einzugrenzen. Ein planerischer Grundsatz ist außerdem, landwirtschaftliche Nutzflächen soweit als möglich zu erhalten. Bereits zu einem früheren Zeitpunkt der Projektentwicklung für den Gewerbepark Ost wurde innerhalb des Marktes Dietmannsried sehr intensiv die Wahl des Standortes erörtert. Hierzu wurden unterschiedliche Standorte innerhalb des Gemeindegebiets zur Diskussion gestellt. Schon sehr bald zeichnete sich dabei ab, dass für die Entwicklung eines Gewerbegebietes dieser Größe und Bedeutsamkeit nur der vorliegende Standort östlich der BAB A7 unmittelbar an der Anschlussstelle Dietmannsried in Frage kommt.

1.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich des Bauungsplans liegt laut ABSP des Landkreises Oberallgäu (Stand: 1994) in einem Gebiet, für das potentiell Waldanreicherung mit Laubholzbeständen unter Ausschluss wertvoller Offenlandstandorte und Verbundachsen als Ziel formuliert wurde.

Im näheren Umfeld (bis 500 m Umkreis) zum Geltungsbereich liegen lokal bedeutsame Feuchtstandorte (westlich der A7).

Für den Geltungsbereich und das nähere Umfeld (bis 500 m) liegen keine Funde aus der Artenschutzkartierung (TK 8127) vor. Die nächsten ASK-Funde liegen im Westen in mind. rund 600 m Entfernung.

Einleitung

Dabei handelt es sich um Nachweise von Tagfalter- und Heuschreckenarten, einer Vogelart (Girlitz) und um Altnachweise (bis 1970) der Kleinblütigen Malve und der Artengruppe des Taumel-Lolchs.

1.2.4 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried (Jan. 2001) ist der untere Hangabschnitt bereits als gewerbliche Fläche ausgewiesen (G5 / G6). In diesem Umgriff wurden bis auf den mittig liegenden Grünkeil die ersten beiden Bebauungsabschnitte Ost I und II des Gewerbeparks Dietmannsried entwickelt. Der Flächennutzungsplan wurde bislang noch nicht an das neue Entwicklungskonzept des Rahmenplans für den Gewerbepark Ost angepasst. Das Ausweisen von Gewerbeflächen ist als langfristiges Entwicklungspotential zu bewerten, das gewährleistet, dass im Verdichtungsraum Kempten auch der Markt Dietmannsried dazu beiträgt, neue Arbeitsplätze zu schaffen. Für die gewerblichen Bauflächen ist eine intensive Durch- und Eingrünung vorgesehen.

Das Plangebiet für den vorliegenden Bebauungsplan „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ ist im Flächennutzungsplan noch als Ortsrandeingrünung dargestellt, an die ein Grünkeil bis zur Autobahn anschließt. Dieser Grünkeil wurde mit dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan „Dietmannsried - Gewerbepark Ost II“ bereits überplant. Deswegen wird der Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried parallel mit dem vorliegenden Bebauungsplan geändert und an die aktuellen Planungen angepasst.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln.

Hierfür wird eine Aufgliederung in folgende Schutzgüter vorgenommen:

- Mensch, Kultur- und Sachgüter
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Arten und Lebensgemeinschaften
- Landschaftsbild / Erholung

Die nachfolgende Bewertung der Bestandssituation und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt erfolgt anhand einer dreistufigen Skala gering – mittel – hoch. Nicht betroffene Schutzgüterfunktionen werden mit als „nicht relevant“ in der Gesamtbewertung bezeichnet. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bauungsplanes abgeschätzt.

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt - soweit sinnvoll - anhand der baubedingten (mögliche Beeinträchtigen und Auswirkungen während dem Bau) und der anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Untersuchungsraum:

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter wurde der Untersuchungsraum jeweils so abgegrenzt, dass alle erheblichen Auswirkungen der zulässigen Nutzungen des Geltungsbereiches erkannt werden können. Dabei wurde – in Abhängigkeit von der wahrscheinlichen Wirkzone – für die einzelnen Schutzgüter unterschiedliche Abgrenzungen verwendet. So wurde beispielsweise die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser auf den Geltungsbereich selbst begrenzt, während für die Schutzgüter Mensch, Arten und Lebensgemeinschaften, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung auch umliegende Bereiche, in unterschiedlicher Ausdehnung, mitberücksichtigt wurden bzw. bezgl. der Immissionswirkungen mit zu berücksichtigen sind.

Kurzbeschreibung des Plangebietes:

Der Bereich im und um das Plangebiet wird großflächig landwirtschaftlich genutzt und ist kaum mit natürlichen Landschaftsstrukturen (Gehölzen) ausgestattet. Kleinere Waldbereiche liegen nördlich des Plangebietes in rund 200 m Entfernung. Gehölzstrukturen und Reste von Streuobstbeständen findet man im Bereich der Anwesen Kuster und Sandbühl. Weitere Gehölzstrukturen - die als Lärm- und Sichtschutz dienen - liegen im Bereich der AS 132 Dietmannsried. All diese Gehölzbestände sind mit der vorliegenden Planung nicht betroffen. Der Markt Dietmannsried liegt 700 m südwestlich. Dazwischen verlaufen mehrere Verkehrsinfrastrukturen, so die Bahnlinie Ulm-Kempten/Oberstorf/Lindau, die BAB 7 und die KR OA 19. Südöstlich in rund 600 m Entfernung liegt die Ortschaft Überbach.

Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt (vgl. Abbildung 1):

- Im Süden durch den bestehenden Bauabschnitt „Ost I“
- Im Westen durch den bestehenden Bauabschnitt „Ost II“
- Im Norden durch Grünland
- Im Osten entlang der Flurstücksgrenze 972/7 durch Grünland.

2.1 Mensch

2.1.1 Beschreibung des Schutzgutes Mensch

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen keine Siedlungsflächen bzw. bewohnte Einzelgebäude. Der überwiegende Bereich unterlag bisher der landwirtschaftlichen Nutzung in Form von Intensivgrünland. Das bestehende Verkehrsnetz (A 7, OA 19), die gewerbliche Nutzung und der landwirtschaftliche Verkehr sind vom Grundsatz her als Vorbelastung für das Plangebiet zu werten.

Die nächstgelegenen Wohngebiete sind das Anwesen Sandbühl im Osten (ca. 40 m Entfernung) und das Anwesen Kuster im Nordwesten (ca. 80 m Entfernung). Die größeren Siedlungsgebiete von Überbach und Dietmannsried liegen je in etwa 600m Entfernung und damit außerhalb der Wirkzone. Eine Ausweisung neuer Wohnflächen um den Geltungsbereich ist nicht vorgesehen. Damit werden zukünftig auch keine Konflikte durch die vorliegende Planung erwartet.

Die Wohnumfeldfunktion, die um geschlossene Ortschaften in einem Bereich von 400 m bzw. bei Einzelhöfen in einem Bereich von 100 m wirksam ist, betrifft zwei Anwesen.

Daher wird die Bestandsituation im Schutzgut Mensch insgesamt als mittel bedeutsam bewertet.

2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen:

Die baubedingten Auswirkungen konzentrieren sich auf die Erschließung des Gewerbeparks „Ost III“ und die Errichtung der jeweiligen Gewerbebetriebe. Die Erschließung des Bauabschnittes und der Neubau von Gewerbebetrieben sind nur über einen relativ kurzen Zeitraum zu erwarten. Infolge der Baumaßnahmen treten als Wirkpfade Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen auf. Grundsätzlich ist eine Belastung der umliegenden Anwohner durch die baubedingten Lärmimmissionen nicht auszuschließen. Die baubedingten Auswirkungen werden jedoch aufgrund der vielschichtigen Vorbelastungen und der vorübergehenden Dauer als gering beurteilt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Da sämtliche größeren Wohngebiete außerhalb des maßgeblichen Radius für den siedlungsnahen Freiraum liegen (400 m für größere Siedlungen bzw. 100 m für Einzelhäuser), werden für sie keine direkten Auswirkungen auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld durch den Betrieb des geplanten Gewerbegebietes erwartet.

Das Anwesen Kuster (ca. 80 m Entfernung) und das Anwesen Sandbühl (ca. 40 m Entfernung) liegen jedoch im maßgeblichen Radius für siedlungsnahen Freiraum für Einzelhäuser. Die Immissionsrichtwerte liegen im Außenbereich nach der TA Lärm tags bei 60 dB(A) und nachts bei 45/50 dB(A). Für Gewerbegebiete gelten nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ um 5 dB(A) höhere Orientierungswerte. Um für das Plangebiet „Gewerbepark Ost III“ sicherzustellen, dass negative Auswirkungen auf die umliegenden Anwesen vermieden und die Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte durch eine Emissionskontingentierung eingehalten werden, wurde vom Ingenieurbüro Tecum GmbH, Kempten am 13.07.2016 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen wurden für Teilflächen nach DIN 45691 höchstzulässige Emissionskontingente (L_{EK} in dB(A) / m^2) festgelegt und diese im Bebauungsplan festgesetzt. Der Schallschutzguter kommt zu dem Ergebnis, dass unter Ansatz der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente die Orientierungswerte im Tagzeitraum erheblich unterschritten werden. Im Nachtzeitraum sind unter den getroffenen Ansätzen Unterschreitungen in Höhe von 3 dB(A) und 4 dB(A) zu erwarten. Somit stehen für die Ausweisung von weiteren GE-Flächen noch ausreichend freie Geräuschkontingente zur Ausschöpfung zur Verfügung (Lärmvorsorge).

Im Übrigen haben Betriebe, die lärmintensive Tätigkeiten außerhalb des Betriebsgebäudes im Freien durchführen oder die in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) arbeiten, durch ein Schallschutzgutachten eines qualifizierten Schallschutzgutachters nach § 26 BImSchG im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente eingehalten werden.

Andererseits bestehen erhebliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen der BAB 7 auf den geplanten Bauabschnitt „Ost III“. Hierfür können bei Bedarf Lärmschutzmaßnahmen notwendig werden.

Neben den gesetzlichen Anforderungen kann im Vergleich zur Bestandssituation aber grundsätzlich eine Zunahme der betriebsbedingten Lärm-, Schadstoff- und Staubimmissionen und eine Erhöhung des Quell- und Zielverkehrs (verkehrsbedingte Lärmimmissionen) an den Hauptzufahrten (Kreisstraße OA 19) erwartet werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung und der geringen Erholungsfunktion des Plangebiets werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch - vorbehaltlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (BImSchG, TA Lärm, TA Luft) sowie der grünordnerischen Maßnahmen und Lärmschutzmaßnahmen - als mittel-bedeutsam bewertet.

2.2 Tiere und Pflanzen

2.2.1 Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine naturschutzrechtlich geschützten Gebiete und Bestandteile der Natur wie z.B. FFH- oder Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsteile oder Naturdenkmäler ausgewiesen oder vorgeschlagen. Weiterhin liegen keine bekannten Arten nachweise aus dem ABSP und der ASK (s. Kap. 1.2.3) vor.

Die Flächen des Geltungsbereiches des Bauabschnittes „Ost III“ sind strukturarm und werden intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es herrschen Weidelgras-Weißklee-Wiesen vor, die oft auch Nährstoffzeiger wie Löwenzahn (*Taraxacum officinale* agg.) und Wiesen-Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) enthalten. Im westlichen und südlichen Bereich des Plangebiets liegen interne Kompensationsflächen von Bauabschnitt „Ost II“, die im Zuge des gegenständlichen Bebauungsplans überplant werden. Diese Ausgleichsflächen sind aber noch nicht umgesetzt worden. Daher besitzen sie eine geringe ökologische Bedeutung. Im nördlichen und östlichen Umfeld des Plangebiets setzt sich die intensive landwirtschaftliche Nutzung fort und wird nur durch kleinere Anwesen unterbrochen, die z.T. noch Gehölze und Reste an Streuobstbeständen aufweisen. Weitere potentielle Lebensräume sind die natürlich gestalteten Regenrückhaltebecken mit Uferzonen im Süden des Bauabschnittes „Ost I“, im Norden von „Ost II“ sowie südwestlich der KR OA 19 auf Höhe des Anwesens Kuster. Westlich der St 2377 befinden sich zwei Gehölzbestände und ein Nasswiesenrest, die amtlich biotopkartiert sind. Ein weiteres Biotop im Umfeld des Plangebiets stellt ein Feldgehölz bei Sandbühl dar. Alle Biotope liegen mindestens 300 m vom geplanten Bauabschnitt entfernt und sind damit nicht betroffen.

Das Plangebiet ist durch die verlaufenden örtlichen und überörtlichen Straßen (A7, KR OA 19, St 2377) stark vorbelastet. Die Straßen haben neben den Beeinträchtigungen durch betriebsbedingte Immissionen (Lärm, Schadstoffe) auch eine hohe Zerschneidungswirkung auf potentielle faunistische Wanderungsbahnen.

Als weitere Vorbelastung sind die bestehenden Gewerbeparkabschnitte „Ost I“ und „Ost II“ zu werten.

Insgesamt kommt dem Plangebiet für das Schutzgut Tiere und Pflanzen nur eine geringe Bedeutung zu.

2.2.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Baubedingte Auswirkungen:

Die unmittelbarste baubedingte Auswirkung des geplanten Projektes ist die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Vegetationsbestände innerhalb des Projektgebietes. Die Inanspruchnahme der Lebensräume mit geringer Wertigkeit (intensives Grünland) ist als Eingriff mit geringer Beeinträchtigungsintensität zu bewerten.

Darüber hinaus kann es während der Bauarbeiten grundsätzlich zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Lebensräume durch das Abschieben des Oberbodens sowie den zusätzlichen Baustellenverkehr kommen (temporäre Lärm- und Schadstoffemissionen). Davon betroffen sind jedoch ausschließlich landwirtschaftliche Nutzflächen von geringer ökologischer Wertigkeit, sodass diese Beeinträchtigungen als gering einzustufen sind.

Besonders geschützte oder Rote Liste Arten wie z.B. Rotmilan und Mäusebussard sind im Plangebiet lediglich als Nahrungsgäste zu vermuten. Für diese Arten stehen jedoch im Umfeld ausreichend geeignete (bezüglich der Vorbelastung und der Ausstattung) Habitatflächen zur Verfügung.

Da die rechtskräftigen Ausgleichsflächen von „Ost II“ aktuell noch nicht umgesetzt worden sind, hat die Überplanung zum Gewerbegebiet keine negativen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen. Die entfallende Kompensationsfläche muss jedoch flächen- und funktionsgleich ersetzt werden. Es wird dazu geraten, für die neuen Ausgleichsflächen einen neuen, externen Standort zu suchen, so dass – falls der Rahmenplan in Zukunft weiter umgesetzt wird - die Ausgleichsflächen nicht mehr im zu überplanendem Gebiet liegen. So kann sich langfristig auf einer größeren Fläche biologische Vielfalt entwickeln.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Da mit der Umsetzung des Bauabschnitts „Ost III“ keine wertvollen Vegetationsbestände bzw. Habitate verloren gehen, sind auch keine wesentlichen anlagenbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Die Entfernung zu amtlich kartierten Biotopen ist groß genug, damit eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann. Hinzu kommt die Vorbelastung des Gebiets durch die bereits bestehenden Gewerbebetriebe.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften als „gering“ eingestuft.

2.3 Boden und Geomorphologie

2.3.1 Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie

Die Entwicklung der Topographie und des Bodens hängt eng mit der geologischen Entwicklung zusammen. Das Plangebiet liegt auf quartären Moränenablagerungen, die z.T. Vorstoßschotter (Kies, sandig bis tonig-schluffig) enthalten (www.bis.bayern.de). Vorwiegend wird der Untergrund aus Geschiebemergel aufgebaut. Dabei handelt es sich um kiesig-sandig-tonigen Schluff. In einigen Bereich bildet Moränenkies den Untergrund. Dieser besteht aus dicht gelagertem sandig-schluffigen Kies. Bei der oberen Auflage handelt es sich um Verwitterungslehm, der aus den schluffigen Moränenablagerungen hervorgegangen ist. Geschiebemergel und Verwitterungslehm weisen im oberen Teil eine weiche bis weich-steige Konsistenz auf, mit zunehmender Tiefe werden sie fester (ICP 2015).

Da das Plangebiet an der Seitenflanke eines Endmoränenzuges liegt, steigt das Gelände von 697 m üNN im Westen bis 708 m üNN nach Osten hin an.

Die Böden des Plangebietes bilden Braunerden, die flach- bis tiefgründig sein können und Kolluvisole.

Die Bodengüte im Plangebiet liegt dabei größtenteils bei 60-69 (gut) (BayLVermAmt 1960).

Vorbelastungen bestehen für die Böden im Untersuchungsgebiet aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der gewerblichen angrenzenden Nutzungen.

Aufgrund der Bodentypen, Bodenarten und der Bodengütekarte kann für das Plangebiet die Speicher- und Reglerfunktion der Böden mit mittel bis hoch und die Lebensraumfunktion mit gering bis mittel abgeschätzt werden.

2.3.2 Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die Beseitigung von anstehendem Mutterboden und der bindigen Deckschichten findet eine Veränderung und Umgestaltung des Bodens und des Reliefs statt. Gleichzeitig werden auch die Randbereiche für die Zwischenlagerung des Erdaushubs und der Einrichtungsflächen durch Verdichtung etc. beeinträchtigt. Des Weiteren muss berücksichtigt werden, dass der vorhandene Boden hauptsächlich aus Verwitterungslehm und lehmig-schluffigen Moränenablagerungen besteht. Aufgrund der bindigen Zusammensetzung besteht im Plangebiet nur eine geringe Versickerungsmöglichkeit des Oberflächenwassers.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Auf den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächenanteilen gehen die Ertrags-, Speicher-, Regler- und Lebensraumfunktion vollständig verloren. Diese Auswirkungen sind als hoch zu bewerten. Im Bebauungsplan wird der Grad der Versiegelung durch die Grundzahl von 0,8 begrenzt und durch Maßnahmen gemindert.

Ein größerer Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der zulässigen Geländeangleichungen, vor allem bei größeren, flächenintensiven Bauvorhaben durch die erforderlichen Hanganschnitte im Osten unvermeidbar. Nach vorliegenden Planungen sind für das geplante Bauvorhaben im südlichen Quartier Hanganschnitte bis zu einer Tiefe von 7 m notwendig. Somit sind hier erhebliche Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs nicht auszuschließen.

In der Gesamtbewertung der einzelnen Bodenfunktionen sind die Auswirkungen der Bodenversiegelung und der Erdbewegung deshalb als „hoch“ einzustufen, während für die nicht überbaubaren Flächen mittlere Auswirkungsintensitäten erwartet werden.

2.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

2.4.1 Beschreibung des Schutzgutes Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt kein Oberflächengewässer vor. Im Umfeld des Plangebietes liegen im Norden und Süden in jeweils rund 300 m Entfernung Regenrückhaltebecken, die naturnah gestaltet sind.

Große Teile des anstehenden Bodens bestehen aus Geschiebemergel und Verwitterungslehm, die sehr bindig und wasserundurchlässig sind, sodass Regenwasser vorrangig abfließt und nicht direkt dort versickert (ICP 2015).

Wasserschutzgebiete bzw. wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete oder nach dem Informationsdienst des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft ausgewiesene wassersensible Bereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die Trinkwasserversorgung des Marktes Dietmannsried erfolgt über die Wassergewinnungsanlage Ehwies und dem Fremdwasser aus dem Brunnen Seebach durch den Fernwasserverband Oberallgäu. Das Quellgebiet (Fassungsbereich) Ehwies wird von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten umgeben, die in rund 4.500 m Entfernung zum Plangebiet und damit außerhalb der vermuteten Wirkzonen liegen.

Im Plangebiet herrschen quartäre Grundwasserleiter (Moräne mit örtlicher Bedeutung) vor. Grundsätzlich steigt der Grundwasserflurabstand von der Illeraue (ca. 640 m NN) aus nach Osten in Richtung Hochfläche (Moräne) (über 850 m NN) stetig an. Die Grundwasserfließrichtung verläuft dabei generell von Ost nach West in Richtung Illertal. Bei Rammkernbohrungen bis zu einer Tiefe von 4,0 m ist kein freies Grundwasser festgestellt worden. Lediglich an Geländetiefpunkten befinden sich lokale, gering ergiebige Stauzonen.

Die Moräne, die im Zuge der Geländeabflachung angeschnitten wird, enthält kiesige, wasserführende Schichten. Die Ergiebigkeit des Schichtwassers ist laut einer geotechnischen Untersuchung des ICP Altusried sehr gering.

Das Grundwasser kann durch Einträge aus den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und im Bereich der Verkehrsflächen als vorbelastet gewertet werden.

2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen. Daher wird das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes Wasser insgesamt mit „gering“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Als mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die geplanten Baukörper möglich.

Aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Bodens im Plangebiet muss eine fachgerechte Entwässerung des Geltungsbereiches sichergestellt werden. Entsprechend dem Gesamtkonzept des Plangebietes zur Niederschlagswasserbehandlung ist vorgesehen, das abfließende Oberflächenwasser vom Moränenrücken im Osten innerhalb eines öffentlichen, 3 m breiten Grünstreifen im Nordosten des Geltungsbereiches abzufangen, indem es abgeleitet und entsprechend den fachlichen Vorgaben versickert wird. Dazu wird in die Hangböschung eine entsprechende Mulde (Versickerungsgraben) modelliert. Innerhalb der Grundstücksgrenzen ist ebenfalls ein Entwässerungsgraben notwendig. Das nicht versickerbare Oberflächenwasser soll – wie bisher - nach Norden ablaufen und entlang der Gebietsgrenze in das bestehende Mulden-Rigolen-System zum Rückhalte- und Sickerbecken am tiefsten Punkt des Bauabschnitts „Ost II“ im Westen geleitet werden. Das Sickerbecken hat dazu ausreichend Kapazitätsreserven.

Beide Wirkungspfade sind aufgrund der Erfahrungen beim Bau der südlich und westlich angrenzenden Bauabschnitte „Ost I“ und „Ost II“ (ausreichend großer Grundwasserflurabstand) bzw. der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (Erhaltung der Grundwasserneubildung durch Versickerung des abgeführten Oberflächenwassers) aber nicht als erheblich einzustufen.

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser), unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, als „gering“ einzustufen

2.5 Klima und Luft

2.5.1 Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft

Der Untersuchungsraum liegt im Klimabezirk "Schwäbisches Alpenvorland" im Übergangsbereich zu den Alpen. Hauptwindrichtung ist Südwest bis West. Im Gemeindegebiet ist der kontinentale Charakter der Niederschlagsverteilung ausgeprägt, was ein deutlich erkennbares hochsommerliches Maximum (ca. 16°C) und ein Minimum (ca. -2°C) im Spätwinter zur Folge hat.

Der Markt Dietmannsried liegt bereits im Staubereich des Voralpenlandes; dies macht sich durch höhere Niederschlagsraten (ca. 1.200 mm/a) bemerkbar. Herangezogen werden können die Klimadaten von Kempten (rund 8 km entfernt zum Plangebiet) (s. Abbildung 2).

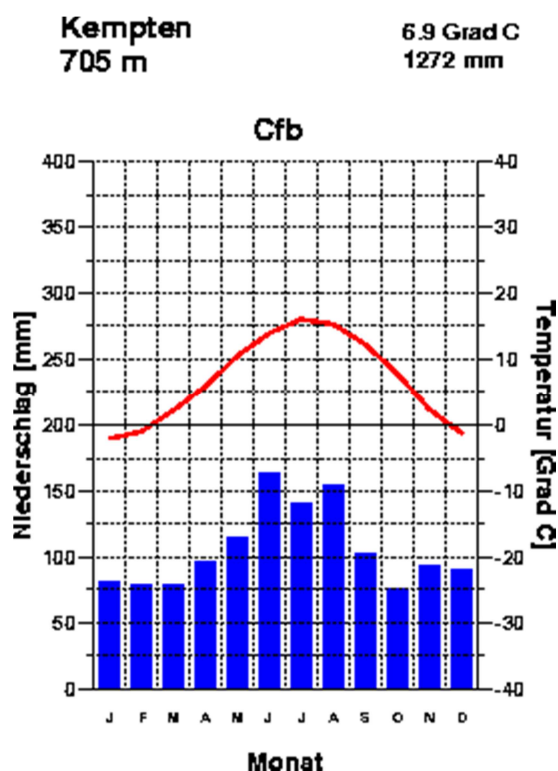


Abbildung 2: Klimadiagramm Kempten (www.klimadiagramme.de):

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung ist der geplante Geltungsbereich als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Von einem Kaltluftabfluss in Richtung Nordwest ist aufgrund der dorthin abfallenden Geländeoberfläche auszugehen. Ein relevanter Siedlungsbezug liegt jedoch, u.a. durch die BAB 7 und die OA 19, nicht vor.

Eine Vorbelastung des Plangebiets liegt aufgrund landwirtschaftlicher Emissionen (Geruchs- und Staubentwicklung) vor. Auch die Lufthygiene ist durch die Emissionen der BAB A 7 und der KR OA 19 bereits als vorbelastet zu werten.

2.5.2 Auswirkungen auf Klima und Luft

Baubedingte Auswirkungen:

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

Diese Auswirkungen erreichen jedoch im Hinblick auf die Vorbelastungen keine planungsrelevante Intensität.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Die Ausweisung der Fläche als Gewerbegebiet wirkt sich auf die lufthygienische Situation nicht erheblich aus, da (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten Schadstoffemissionen auftreten werden. Dies ist v.a. durch die festgesetzte eingeschränkte Ansiedlung von Gewerbebetrieben und der Vorbelastung durch die BAB 7 bzw. den unmittelbaren Anschluss an die BAB 7, gegeben.

Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten (zumal nicht von einem nennenswerten Kaltluftabfluss mit Siedlungsbezug auszugehen ist).

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Grünordnerisches Konzept), als „gering“ einzustufen.

2.6 Landschaftsbild

2.6.1 Beschreibung des Landschaftsbildes

Das Landschaftsbild im Bereich der Iller-Vorberge ist durch die Tallandschaft der Iller bzw. dem voralpinen Moor- und Hügelland aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut. Die Landschaft ist durch ausgedehnte Grünlandflächen mit eingestreuten Ackerbereichen geprägt. Aus dem Plangebiet ergeben sich Blickbezüge nach Süden zur Alpenkette, die jedoch durch die bereits bestehende Bebauung und Energieversorgungsleitungen eingeschränkt bzw. vorbelastet sind.

Erholungseinrichtungen liegen im und um das Plangebiet nicht vor. Als Radwanderweg wird eine Rundfahrt von Dietmannsried über Überbach, Wilpoldsried bis zum Rottachsee und wieder zurück über Durach und Leubas angegeben (www.all-in.de). Dieser Rundweg verläuft neben landschaftlich reizvollen Strecken entlang von Sehenswürdigkeiten und ist somit touristisch bedeutsam und als regional bis überregional bedeutend einzustufen.

Zudem verlaufen lokal ausgewiesene Wanderrouten der Gemeinde Dietmannsried um das Plangebiet. Im Norden ist die Gemeindeverbindungsstraße nach Gemeinderied Teil einer Wanderroute, die geologische und geschichtliche Hinweise enthält (Wanderweg 9). Im Osten verläuft von Überbach in nördlich Richtung, an den Gehöften Küfers und Sandbühl vorbei, der Wanderweg 8.

Das Landschaftsbild des Plangebiets ist durch die überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen sowie die bestehenden Bauabschnitte „Ost I“ und „Ost II“ z.T. stark anthropogen überprägt. Die Vorbelastung wird dadurch etwas abgeschwächt, dass die BAB 7 in einer Einschnittslage verläuft. Im

Bereich der Anwesen Kuster und Sandbühl verlaufen mehrere, z.T. sich überkreuzende Strom- und Kommunikationsleitungen.

So ist die maßgebende zu beurteilende Landschaftsbildeinheit nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart, Naturnähe, Kulisse und Vorbelastung in seiner Gesamtbewertung als gering, in Teilen im Bereich eines möglichen Alpenblicks und der natürlichen Relieferung des Geländes (außerhalb des Plangebietes) als „mittel“ zu beurteilen. Die Empfindlichkeit des Landschaftsbildes gegenüber Eingriffen im Bereich des geplanten Gewerbeparks ist jedoch als gering einzustufen.

Das Landschaftsbild bestimmt auch wesentlich die Erholungseignung des Landschaftsraumes, der für das Plangebiet ebenfalls mit gering bewertet wird. Erst außerhalb des Geltungsbereiches, entlang der Wanderrouten im Norden und Süden, kann von einer geringen bis mittleren Erholungseignung ausgegangen werden.

2.6.2 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen:

Mit der Erschließung des Gewerbeparks und der Errichtung von Betriebsgebäuden ist während des Baubetriebs mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Bodens, Baukräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit beschränkt und werden durch Vorbelastung des Gebietes als gering eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen:

Unter Berücksichtigung der max. zulässigen Gebäudehöhen bis zu 16 m über Gelände ist im geplanten Gewerbepark die bauliche Entwicklung – unter Berücksichtigung des Reliefs – nicht relevant höher als der Gebäudebestand in den bestehenden Bauabschnitten. Sichtachsen von Wanderwegen im Osten sind bereits vorbelastet. Der Blick auf das Alpenpanorama wird mit Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt.

Die zulässigen Hanganschnitte bis zu einer Tiefe von ca. 7 m wirken sich vom Grundsatz her zwar negativ auf das Landschaftsbild aus. Hier ist aber zu berücksichtigen, dass der obere Hangbereich durch die eingetiefte Lage der Gewerbebauten (Hallen) weitestgehend in seiner Fernwirkung erhalten bleibt und im Wesentlichen nicht durch exponierte Hallenkörper unterbrochen wird. Der geplante Hanganschnitt selbst wird von der relevanten Blickrichtung von Westen nach Osten nur bedingt durch die vorstehenden Gebäude erkennbar sein. Außerdem kann mit der festgelegten Entwicklung naturnaher Gehölzstrukturen und blütenreicher Hochstaudenfluren hier auch eine gewisse Aufwertung im Schutzgut Landschaftsbild stattfinden.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen, des grünordnerischen Konzeptes und der Planung eines Geh- und Radweges im Westen des Geltungsbereiches lässt sich der geplante Bauabschnitt „Ost III“ verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integrieren. Bestehende Rad- und Wanderwege bleiben auch mit dem geplanten Gewerbepark erhalten.

Insgesamt werden deshalb nur geringe bis max. mittlere Beeinträchtigungen in diesem Schutzgut erwartet.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Schutzziel ist es, Kultur-, Bau-, Bodendenkmäler sowie wirtschaftlich bedeutsame Güter und ggf. deren Umgriff zu erhalten.

2.7.1 Beschreibung der Kultur- und Sachgüter

Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich weder Boden- noch Baudenkmäler. Die zurzeit noch landwirtschaftlich genutzte Fläche steht der weiteren gewerblichen Entwicklung zur Verfügung und wird damit nicht als Sachgut gewertet. Die nächsten bekannten Boden- und Baudenkmäler liegen den Ortskernen von Dietmannsried und Überbach in je ca. 1 km Entfernung.

Allgemein ist jedoch Art. 8 DSchG zu beachten.

2.7.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Aufgrund des Fehlens von Kultur- und Sachgütern sind keine anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Bei Berücksichtigung des Art. 8 DSchG sind Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als „gering“ einzustufen.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den vorhabensbezogenen Wechselwirkungen können die üblichen Wirkpfade festgestellt werden, die sich auf einige Schutzgüter sowohl positiv, als auch negativ auswirken.

Je höher der Anteil an Grünflächen im Bebauungsplan ausgewiesen wird, desto besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Schutzgut Landschaft, Klima/Luft, Arten/Lebensgemeinschaften und Boden kompensiert und auch die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) positiv beeinflusst werden.

Demgegenüber werden durch einen hohen Versiegelungsgrad die Lebensräume für Tiere und Pflanzen reduziert, eine Kaltluftentstehung vermindert und es liegen Verluste von Bodenfunktionen vor.

Festsetzungen für die Vor-Ort-Versickerung von Oberflächenwasser führen auf der einen Seite zu einer Minimierung der Eingriffe in das Schutzgutes Wasser (Grundwasserneubildung), gleichzeitig entstehen durch die Schaffung von Versickerungsflächen wechselfeuchte Standorte, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten gegenüber der bisherigen Nutzung ein höheres ökologisches Potenzial aufweisen. Zudem können Beeinträchtigungen beim Schutzgut Klima/ Luft durch die Aufrechterhaltung von Verdunstungsflächen gemindert werden.

Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Die Erholungsnutzung korreliert stark mit dem Schutzgut Landschaft. Eingriffe ins Landschaftsbild führen in der Regel auch häufig zu einer Beeinträchtigung der Erholungsnutzung. Strukturarme oder durch technische Strukturen vorbelastete Räume sind grundsätzlich für die freizeitgebundene Erholungsnutzung nur gering bedeutsam.

Zusammenfassend betrachtet, liegen keine besonderen, über die üblichen Beziehungen hinausgehenden, Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern vor.

3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Geltungsbereich auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Damit würden die Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-funktion, Ertragsfunktion) erhalten bleiben. Gleichzeitig bliebe auch die Kaltluftentstehung mit Abfluss in nordwestliche Richtung bestehen. Weiterhin würden auch die bestehenden Vorbelastungen (BAB 7, OA 19, bestehender Bauabschnitt „Ost I“ und „Ost II“ und landwirtschaftliche Nutzung) im Plangebiet wirken.

Der weitere Ausbau des Gewerbeparks „Dietmannsried - Gewerbepark Ost“ würde an diesem günstigen Standort, direkt an der Anschlussstelle der A 7, entfallen. Dies stünde einer nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung der übergeordneten Zielvorgaben und des Plankonzeptes des Rahmenplanes entgegen.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgesehen:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projekt-wirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Mensch/ Lärm / Schadstoffe / Aufenthalts- qualität	Lärmim- missionen	Bei Bedarf Reduzierung von Lärmimmissionen durch die BAB 7 auf die Quartiere des geplanten Gewerbegebietes durch Umsetzung von gezielten Lärmschutzmaßnahmen Einschränkungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben (nicht zulässig sind Betriebe, die unter § 4 BImSchG fallen) zur Vermeidung bzw. Reduzierung von Schadstoffemissionen Begrenzung der Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet durch Festsetzung von Lärmemissionskontingenten Tags/Nachts gemäß Lärmschutzgutachten Erhöhung der Aufenthaltsqualität mit Durchgrünung und Eingrünung des Gewerbegebietes
Luft / Klima	Überbau- ung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume). Reduzierung der Flächenversiegelungen auf ein Mindestmaß (zulässige GRZ 0,8) und Einplanung von Grünflächen im Geltungsbereich
Boden	Abtrag und Bo- denversie- gelung	Reduzierung der Flächenversiegelung, z.B. Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasenpflaster) im Bereich der Stellplätze, Begrenzung der Versiegelung auf öffentlichen und privaten Flächen mit GRZ 0,8 Reduzierung des Bodenab- bzw. Auftrages auf das notwendige Mindestmaß (Festsetzungen durch FOK unter Berücksichtigung des Reliefs) Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens)

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projekt-wirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahme
Wasser / Grundwasser	Überde-ckung	Nach Möglichkeit Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau mit wasserdurchlässigen Belägen Erhalt der Grundwasserneubildung durch fachgerechte Versickerung des Oberflächenwassers (Mulden-Rigolen-System) bzw. Ableiten des anfallenden Oberflächenwassers entlang eines Grabens und Versickerung in einem vorhandenen Rückhalte- und Sickerbecken
Arten und Lebensge-meinschaften	Lebens-räume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen innerhalb der Ausgleichsflächen sowie die Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen
Landschafts-bild / Erho-lung	Fernwir-kung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bauungsplan zur Randeingrünung und Baugestaltung (Reduzierung der max. Gebäudehöhen.
Kultur- und Sachgüter	kulturhis-torische Bedeutung	Einhaltung der geltenden Bestimmungen des Art. 8 DSchG Festlegung der Mahdzeitpunkte auf den öffentlichen randlichen Grünflächen/ Ausgleichsflächen zur Vermeidung der Ausbreitung von Grünlandunkräutern.

4.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a 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.

Die Eingriffsregelung erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden der BayLfU (2003).

4.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Das Plangebiet unterliegt aktuell einer intensiven Grünlandnutzung, bedeutende Einzelbäume oder Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung setzt sich im Süden, Osten und Norden des Plangebiets fort. Im Westen befindet sich das Gewerbegebiet „Dietmannsried Ost II“, welches derzeit im östlichen Bereich ebenfalls noch als Grünland bewirtschaftet wird. In diesem Überlappungsbereich ist vorgesehen, festgesetzte Ausgleichsflächen und öffentliches Grün im Rahmen des vorliegenden Bauungsplanes „Gewerbegebiet Ost III“ in Bauflächen bzw. Verkehrsflächen umzuwandeln.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Insofern kann das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des Änderungsbereiches als Gebiet geringer Bedeutung für Natur und Landschaft nach dem Leitfaden eingestuft werden. Unabhängig davon werden für die Umwandlung noch nicht umgesetzter, aber rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsflächen bzw. öffentlicher Grünflächen diese anhand ihrer damaligen Bestandsituation als Eingriff in Natur und Landschaft bewertet. Grundsätzlich sind bei Aufhebung von festgesetzten Ausgleichsflächen diese flächen- und funktionsgleich an anderer geeigneter Stelle nachzuweisen.

Die Schwere des Eingriffs ist aufgrund der zulässigen GRZ von 0,8 als „Fläche mit hohem Versiegelungsgrad“ anzusehen. Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiet geringer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6.

Der Geltungsbereich ist durch die BAB 7, die OA 19, die angrenzenden Gewerbegebiete „Ost I“ und „Ost II“ sowie die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung bereits vorbelastet. Unter Berücksichtigung, der geplanten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzschutzbehörde ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt.

Im Rahmen der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs werden, wie bisher, die öffentlichen Eingrünungen im Geltungsbereich sowie die Bereiche, die im Bauabschnitt „Ost II“ bereits als Eingriff festgesetzt wurden, nicht als Eingriffsfläche eingestuft.

4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Ausgleichsflächenbedarf setzt sich wie folgt zusammen (siehe Abbildung 3):

- 28.110 m² bzw. 2,81 ha werden neu ausgewiesen; mit dem Kompensationsfaktor 0,3 ergibt sich eine Fläche von 8.433 m² bzw. 0,84 ha
- 4.900 m², die im Bebauungsplan „Ost II“ als Ausgleichsfläche rechtskräftig ausgewiesen wurden, werden im Bebauungsplan „Ost III“ überplant; die entfallende Ausgleichsfläche muss mit dem Faktor 1,0 ersetzt werden
- 4.300 m² bzw. 0,43 ha stellen keinen Eingriff dar, da nicht überbaubare Bereiche für Ortsrandeingrünung, Verkehrsgrün, interne Ausgleichsflächen und bestehende Straßenflächen geplant sind. Aus naturschutzfachlicher Sicht findet keine Verschlechterung zum Bestand statt.

In nachstehender Abbildung sind die Flächenanteile dargestellt und in Tabelle 2 nochmals zusammengestellt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Abbildung 3 :Eingriffsfläche

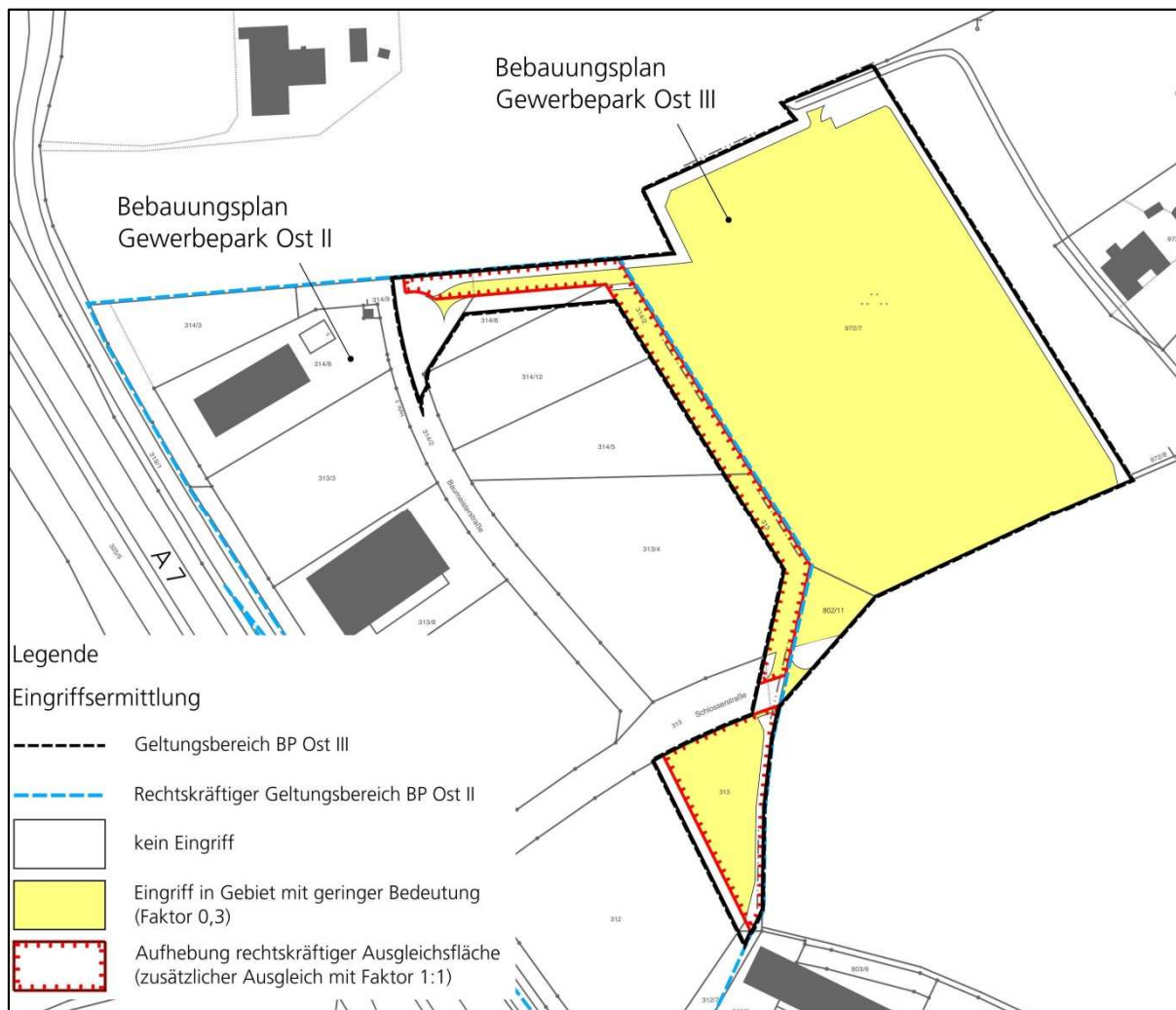


Tabelle 2: Eingriffsermittlung

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsflächen-bedarf
Gewerbebebietsflä-chen	Intensivgrünland	28.110 m ²	0,3	8.433 m ²
Gewerbebebietsflä-chen, Grünflächen	rechtskräftige Ausgleichsfläche	4.900 m ²	1	4.900 m ²
Öffentliche Grünflä-chen	Intensivgrünland	4.300 m ²	--	nicht erforderlich
Summe				13.333 m²

Damit ist für das Vorhaben ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 1,33 ha erforderlich, der über eine geeignete externe Ausgleichfläche kompensiert werden muss.

4.2.3 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Die Abdeckung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt über das Ökokonto der Marktgemeinde Dietmannsried, das derzeit in Planung ist. Dazu wird eine neue Ökokontofläche aufgebaut, die vom Ingenieurbüro IGL, Kempten im Auftrag des Marktes Dietmannsried geplant wird. Von diesem Büro stammt das Entwicklungskonzept der Ausgleichsfläche, das im Folgenden beschrieben wird.

Das Grundstück liegt auf der Flurstücksnummer 97 der Gemarkung Lauben, direkt an der Iller. Die naturschutzfachliche Anrechenbarkeit wird dabei nach der BayKompV (Bayerischen Kompensationsverordnung) ermittelt. Insgesamt können auf der Ökokontofläche ca. 612.930 Wertpunkte generiert werden. Nach Angabe des Büros IGL kann 1 m² der Ausgleichsfläche in 8 Wertpunkten umgerechnet werden. Im vorliegenden Fall entspricht dies für den gegenständlichen Ausgleichsbedarf von 1,33 ha einer Wertpunktezahl von 106.664, die im Vorgriff auf das Ökokonto des Marktes Dietmannsried, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, abzubuchen sind.

Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Dietmannsried, ist ca. 7,6 ha groß und liegt direkt östlich der Iller bei Gefällmühle. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im nördlichen Teil ist die Bodenfeuchte sehr hoch, sodass die Nutzung eher extensiv ist; im südlichen Teil erfolgt die Bewirtschaftung zunehmend intensiv. Darüber hinaus wurde der gesamte Bereich in den vergangenen Jahren häufig von der Iller überflutet. Im Osten wird die Fläche von der OA 24 begrenzt. Bislang befinden sich auf der geplanten Ökokontofläche einige amtlich kartierte Biotope, sonstige Schutzgebiete existieren im Gebiet jedoch nicht.

Die Aufwertung des Naturhaushaltes erfolgt durch Überführung der bestehenden Biotoptypen in ökologisch hochwertigere.

Auf der Fläche sind folgende Biotoptypen vorhanden:

- Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G221)
- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)
- Mäßig extensiv bis intensiv genutztes, artenarmes Grünland (G11-G211)
- Intensivgrünland, mind. 3-schürig, arten- und blütenarm (G11)

Für die Fläche ist die Entwicklung folgender Biotoptypen vorgesehen:

- Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese (G222)
- Artenreiches Extensivgrünland (G214)
- Weichholzauwald (L521)
- Hartholzauwald (L531)

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

- Mesophiles Gebüsch 3-reihig mit Saum sowie Baumreihe (B112)

Da die geplanten Biotoptypen gemäß der Biotopliste nach BayKompV (März 2014) höhere Wertpunkte besitzen, wird der Wert der Ökokontofläche entsprechend gesteigert. Die generierten Punkte werden dann auf das geplante Ökokonto gutgeschrieben und zur Kompensation von Bauvorhaben im Gemeindegebiet wie dem vorliegenden Bauabschnitt des Gewerbeparks Ost verwendet.

Die Flächenverteilung der geplanten Biotoptypen auf dem Ausgangszustand sowie die genaue Wertsteigerung ist in Tabelle 3 ersichtlich.

Tabelle 3: Bestehende und geplante Biotoptypen der Ökokontofläche (Quelle: IGL-Kempton)

Ausgangszustand			Prognosezustand				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Fläche [m ²]	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche [m ²]	Kompensationsumfang
G221 Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	9	7.450	G222 artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiese	13	4	5.350	21.400
			L521 Weichholzauwald	13	4	2.100	8.400
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	18.000	L521 Weichholzauwald	13	7	18.000	126.000
G11-211 Mäßig extensiv bis intensiv genutztes, artenarmes Grünland	3	27.960	G214 Artenreiches Extensivgrünland	12	9	9.300	83.700
			L521 Weichholzauwald	13	10	18.050	180.500
			L531 Hartholzauwald	9	6	610	3.660
G11 Intensivgrünland mind. 3-schürig, arten- und blütenarm	2	22.170	B114 Eutrophes Gebüsch	10	8	1.500	12.000
			G214 Artenreiches Extensivgrünland	12	10	1.500	15.000
			L521 Weichholzauwald	13	11	7.020	77.220
			L531 Hartholzauwald	9	7	12.150	8.050
Summe Fläche / Kompensationsumfang in Wertpunkten						75.580	612.930

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Die Maßnahmen werden im Herbst 2016 folgendermaßen umgesetzt:

- Abbau der Weidezäune
- Punktueller Abbau der Uferverbauung durch das WWA und Einbau der Uferberollung als Buhnen in die Iller; gefälltte Bäume und Gehölzschnitt bleiben als Totholz in der Fläche, um einen Bruchwald zu entwickeln
- Pflanzung einer Wildstrauchhecke und einzelner Bäume entlang der Straße zum Schutz des Bibers
- gruppenhafte Pflanzung von Auwald
- Mahd der Wiesenflächen nach Mähplan

In der Planung des IGL-Büros ist vorgesehen, dass die Fläche im Fall einer Überflutung durch ein Hochwasserereignis nicht rekultiviert, sondern der natürlichen Sukzession überlassen wird. Im Gebiet der Iller-Vorberge gehören naturnahe Illerabschnitte laut Bund für Naturschutz (2012) zu den wichtigsten Lebensräumen. Die Fläche hat erhält durch die geplanten Maßnahmen daher einen sehr hohen ökologischen Wert, denn zahlreiche Tier- und Pflanzenarten brauchen solche Überflutungen. Zu großen Teilen sind die Flussauen jedoch aufgrund anthropogener Eingriffe von der Fließdynamik der Gewässer abgekoppelt, sodass die Lebensräume dieser Arten nur noch sehr selten vorhanden sind. Damit wird durch die Ausgleichsfläche ein Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt geleistet.

In Abbildung 4 sind die geplanten Maßnahmen und die Lage der Ausgleichsfläche dargestellt.

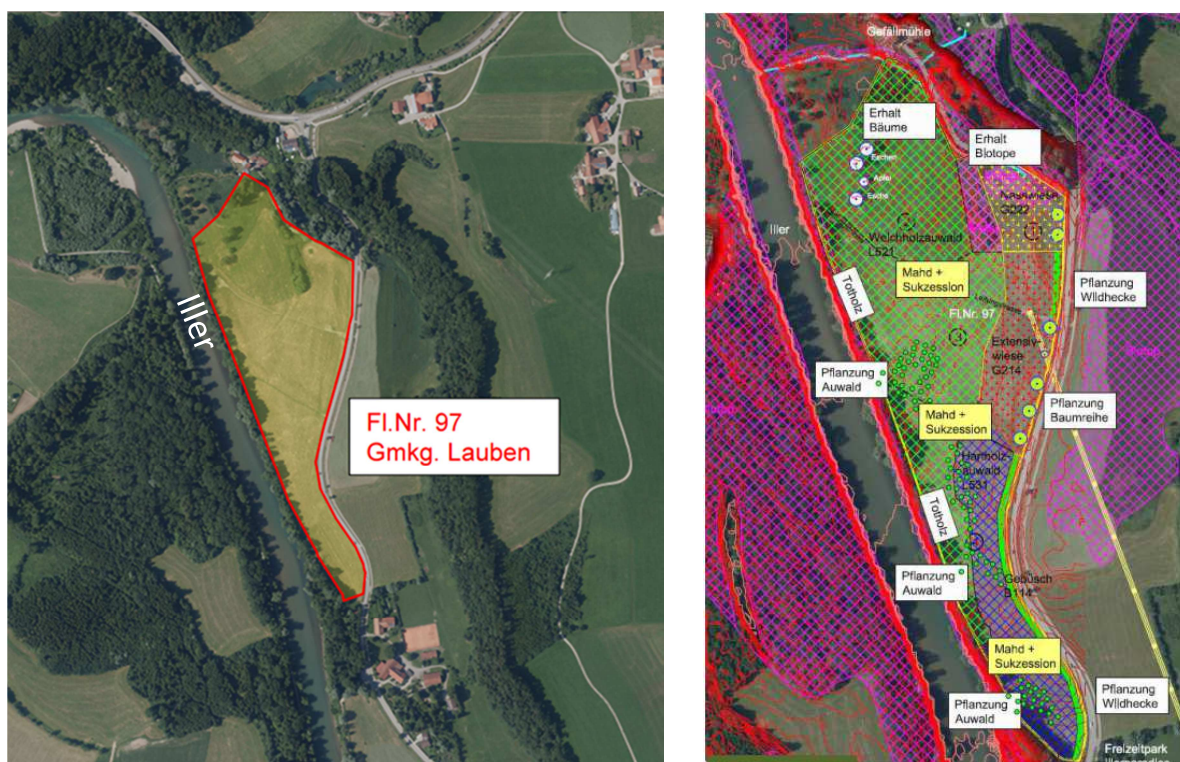


Abbildung 4: Gestaltungs- bzw. Lageplan der Ausgleichsfläche (Quelle: IGL - Kempten)

Alternative Planungsmöglichkeiten

Die konkrete Umsetzung der Maßnahmen erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt und der Naturschutzbehörde.

Auf der geplanten Ökokontofläche an der Iller ist weiter vorgesehen die nachfolgenden bereits genehmigten oder planfestgestellten Eingriffsvorhaben des Marktes Dietmannsried im Vorgriff auszugleichen:

- 4.975 m² BBP „Reicholzried-Richolfstraße Nord“ – 16.07.2014
- 13.800 m² BBP „Dietmannsried-Gewerbepark Süd“ – 16.02.2015
- 5.341 m² BBP „Probstried gegenüber Festhalle“ – 19.10.2015
- 2.258 m² BBP „Im Henkels West“ – 29.10.2015
- 4.383 m² BBP „Schrattenbach – Am Sportplatz“ – 29.10.2015

Insgesamt werden demnach bereits ca. 3,08 ha (30.757 m²) der Ökokontofläche beansprucht, was 246.056 Wertpunkten entspricht. Damit verbleiben noch 4,48 ha bzw. 366.874 Wertpunkte der Ausgleichsfläche.

Folglich ist in jedem Fall die Zuordnung und Abbuchung des Ausgleichs für den vorliegenden Bebauungsplan trotz der oben aufgeführten Verbindlichkeiten möglich. Nach Abbuchung des vorliegenden Ausgleichsbedarfs von 13.333 m² bzw. 106.664 Wertpunkten stehen demnach noch ca. 3,15 ha (31.490 m²) bzw. 260.210 Wertpunkte für weitere ausgleichspflichtige Vorhaben des Marktes Dietmannsried zur Verfügung.

Die naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung wird mit Umsetzung der Maßnahmen vollständig erfüllt.

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.

Da die Bauabschnitte „Ost I“ und „Ost II“ des Rahmenkonzeptes „Dietmannsried - Gewerbepark Ost“ bereits umgesetzt sind, eine unmittelbare Anbindung an die BAB 7 besteht und das Gebiet vorbelastet ist, ergibt sich aus naturschutzfachlicher und wirtschaftlicher Sicht keine sinnvolle Standortalternative des geplanten Bauabschnittes „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bezüglich der Maßnahmen (Erschließung, Flächengröße, Anzahl Bauquartiere, Grünzüge) anhand der zur Verfügung stehenden Flächen und der Grundstücksanfragen nur wenig Spielraum bestand und diese weitgehend mit dem Rahmenplankonzept „Dietmannsried - Gewerbepark Ost“ entsprechen.

Demnach bestanden zwischen den in der Diskussion befindlichen Varianten teilweise nur sehr geringfügige Unterschiede, die sich mit der Erschließung und auf die Größe der Parzellenzuschnitte begrenzte.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen für das Vorhaben basiert im Wesentlichen auf den Angaben des genehmigten Flächennutzungsplans, dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu, dem Bodeninformationssystem Bayern, dem Bayernatlas, dem durchgeführten Bauungsplanverfahren „Dietmannsried - Gewerbepark Ost II“ und den Einschätzungen der Lärm- bzw. Baugrundgutachter.

Zwar ist eine exakte Beurteilung der Intensität der Auswirkungen zum gegenwärtigen Planungsstand noch nicht möglich, da noch nicht für alle Quartiere die Art der Betriebe und ihr Emissionsverhalten bekannt sind. Jedoch ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben zu rechnen, da eine unmittelbare Anbindung an die A 7 gewährleistet ist, keine Siedlungsbereiche direkt betroffen sind und Festsetzungen bezüglich der Art des Gewerbes, der Lärmemissionskontingierung und der grünordnerischen Maßnahmen bestehen.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Es wird empfohlen, die Umsetzung der festgesetzten Eingrünungen am Außenrand des Geltungsgebietes sowie eine innere Durchgrünung entlang der Anbindungsstraßen nach Abschluss der Erschließungsarbeiten zu überprüfen, da eine frühzeitige Entwicklung der Grünstrukturen wesentlich für die Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild von Bedeutung ist. Gleichmaßen ist eine Kontrolle der Herstellung und Pflege auf der externen Ausgleichsfläche als sinnvoll zu erachten.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Dietmannsried, hat sich dafür entschlossen, östlich der BAB 7, auf Höhe der Anschlussstelle Dietmannsried, einen Gewerbepark – „Dietmannsried - Gewerbepark Ost“ – zu entwickeln. Aus wirtschaftlicher, verkehrstechnischer, städtebaulicher und naturschutzfachlicher Sicht weist der vorliegende Standort an der Anschlussstelle Dietmannsried der BAB A 7 die besten Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Gewerbeparks auf. Die Zielentwicklung des Gesamtgebietes wurde auf Grundlage des Rahmenplanes Gewerbepark Ost vorgegeben.

Nach der Umsetzung der Bebauungspläne „Gewerbepark Ost I“ und „Gewerbepark Ost II“ soll nun der dritte Bauabschnitt „Dietmannsried - Gewerbepark Ost III“ verwirklicht werden. Der geplante Bauabschnitt weist eine Flächengröße von 3,24 ha auf und grenzt nordöstlich an das bestehende Gewerbegebiet „Ost II“ an. Die Nutzung im Gewerbegebiet wird insoweit eingeschränkt, dass Einzelhandelsbetriebe bis auf die zugelassenen Ausnahmen, immissionsschutzrelevante Betriebe nach § 4 BImSchG sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Dies gewährleistet weiterhin die Kaufkraft der Innenortes durch eine ausreichende Versorgung mit Handelsbetrieben und vermeidet potentiell erhebliche Beeinträchtigungen (Emissionen) im Vorfeld.

Langfristig stehen weitere Bauabschnitte als Erweiterungsmöglichkeiten bis zu einer Gesamtgröße von ca. 39,2 ha Gewerbeflächen an diesem Standort zur Verfügung.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten im Wesentlichen die zulässigen Nutzungen, eine höchstzulässige Grundflächenzahl von 0,8 und eine Beschränkung der Gebäudehöhen bis auf 10-14 m über Gelände sowie Festlegungen der Eingrünung, der Dachgestaltung, der Aufstellung von Werbeanlagen und der Versickerung des Oberflächenwassers.

Als wesentlichste projektbedingte Wirkfaktoren sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Mensch/Lärm festzustellen. Insgesamt ist das Plangebiet durch die vorhandenen und umliegenden Nutzungen bzw. Infrastruktureinrichtungen bereits mehrfach vorbelastet.

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten wird aufgrund der zulässigen Entwicklung des Gebietes anhand des Festsetzungsumfanges des Bebauungsplanes abgeschätzt.

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.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Tabelle 4: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung des Projektes

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch/ Lärm	gering	mittel
Landschaftsbild/ Erholung	gering	mittel
Wasser / Grundwasser	gering	gering
Klima / Luft	gering	gering
Boden	mittel bis hoch	mittel
Arten und Lebensgemeinschaften	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Schwerwiegende Auswirkungen durch die Umsetzung des Vorhabens werden vor allem baubedingt auf das Schutzgut Boden durch die geplanten Hanganschnitte erwartet. Außerdem erfolgt mit der vorliegenden Planung eine Inanspruchnahme von festgelegten Ausgleichflächen, die entsprechend den gesetzlichen Vorgaben flächen- und funktionsgleich auszugleichen sind. Zusätzlich sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu ergreifen.

Nach der Eingriffsermittlung beträgt der Ausgleichsflächenbedarf ca. 1,33 ha. Die Kompensation erfolgt zusammen mit bereits genehmigten oder planfestgestellten Eingriffsvorhaben des Marktes Dietmannsried über ein geplantes Ökokonto der Gemeinde.

Die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind mit Umsetzung der Ausgleichs-, Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie den grünordnerischen Festsetzungen als vollständig ausgeglichen zu betrachten.

Literatur

9 Literatur

- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.) (2004): Artenschutzkartierung Bayern (Ortsbezogene Nachweise) – Gebiet Kronburg (incl. MTB 8127). Kurzliste. 378 S.
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (BAYLFU) (Hrsg.) (2007): Biotopkartierung – Landkreis Oberallgäu. Augsburg.
- BAYERISCHES STAATMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU) (Hrsg.) (1994): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Oberallgäu. Freising. Text und Karten.
- BAYERISCHES STAATMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU) (Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. Ergänzte Fassung, 2. Auflage. München. 44 S.
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (BFN) (2012): Landschaftssteckbrief Iller-Vorberge.
https://www.bfn.de/0311_landschaften.html (Stand 30.05.2016).
- ICP INGENIEURGESELLSCHAFT (2015): Erschließung Gewerbepark Ost III Dietmannsried. Baugrunduntersuchung – Geotechnischer Untersuchungsbericht Nr. 150625. Altusried.