

Gemeinde Scherstetten



UMWELTBERICHT

zum Bebauungsplan Nr. 8
'Gewerbegebiet Süd'
in Scherstetten“

aufgestellt:

Ingenieurbüro Vogg
Landschaftsarchitektin
Judith Lang
Alemannenstr. 35
86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1. Einleitung	3
1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne	3
1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung	4
1.3 Änderung Flächennutzungsplan	6
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	7
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	11
2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	12
2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten	15
3. Zusätzliche Angaben	16
3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Datenlage	16
3.2 Maßnahmen zur Überwachung	17
3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts	18

1. Einleitung

Nach § 2a BauGB ist im Zuge des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Er beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben.

1.1 Inhalt und Ziele des Flächennutzungsplans und der Bebauungspläne

Die Gemeinde Scherstetten plant die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes - 'Gewerbegebiet Süd'. Sie beabsichtigt die Realisierung dieses Gewerbegebietes an einem Standort, der durch das bestehende Umfeld gute Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben darstellt.

Mit der vorliegenden Planung verfolgt die Gemeinde Scherstetten die klare Zielsetzung, die Belange der Wirtschaft zu stärken, (§ 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB) sowie Arbeitsplätze zu schaffen und zu sichern (§ 1 Abs. 6 Nr. 8c BauGB). Um dies zu erreichen ist es erforderlich mit diesem Bebauungsplan die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scherstetten vom Juni 2006 liegenden Planflächen sind Teil einer nach Westen, Süden und Osten offenen Landwirtschaftsnutzung. Es handelt sich um ein Gelände am südlichen Ortsrand von Scherstetten, welches von West nach Ost abfällt und ca. 700 m vom Ortszentrum entfernt ist. Es grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung an der Geiselhofstraße, im Osten an die Kreisstraße A2 und im Süden an die Staatsstraße ST2027 an. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flur Nr. 501. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,13 ha. Davon entfallen ca. 0,94 ha auf die geplanten Gewerbebauflächen. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 285 m² einschl. der öffentlichen Grünflächen. Am südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Randeingrünung (einschl. rd. 425 m² für naturschutzfachlichen Ausgleich) mit einer Größe von rd. 1.313 m² vorgesehen.

Die Größen und festgelegten Nutzungen der Einzelflächen stellen sich folgendermaßen dar:

Teilfläche	Größe rd.	%
1. Gewerbebauflächen	9.350 m ²	82,74
<i>Davon Randeingrünung</i>	<i>945 m²</i>	<i>8,36</i>
2. Verkehrsflächen	285 m ²	2,52
Davon Grünflächen	50 m ²	0,44
3. Randeingrünung zur ST 2027	1.665 m ²	11,62
Davon Fläche für naturschutzfachlichen Ausgleich	425 m ²	3,76

Gewässersaumstreifen	352 m ²	3,12
Gesamtfläche	11.300 m ²	100,00

Das Gewerbegebiet wird über die Geiselhofstraße im Norden und die Kreisstraße A2 im Osten erschlossen. Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die vorhandene, zentrale Wasserversorgung der Gemeinde Scherstetten sichergestellt. Träger der Wasserversorgung ist der Zweckverband Stauden-Wasserversorgung. Das Baugebiet soll im modifizierten Trennsystem entwässert werden. Schmutzwasser wird durch Anschluß an die gemeindliche, zentrale Kanalisation abgeleitet. Die Grundstücke an der St 2027 können Niederschlagswasser in den bestehenden Gräben einleiten, der entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft. Niederschlagswasser aus den restlichen Verkehrs- und Privatflächen wird überwiegend durch Anschluß an den gemeindlichen Mischwasserkanal abgeleitet. Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das anliegende Versorgungsnetz des Versorgungsträgers gesichert. Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluß an das Netz des zukünftigen Betreibers. Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden und geplanten Straßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scherstetten vom 07.06.2006 ist das überplante Gebiet bereits als Gewerbefläche ausgewiesen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes in einschlägigen Gesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Grundsätzliche Ziele

Grundsätzliche Ziele des Umweltschutzes sind der Grundwasser- und Vegetationsschutz sowie der Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes.

Grundwasser:

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden.

Da keine hohen Grundwasserstände zu erwarten sind ist nicht zu fürchten dass tiefer gründende Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen werden. Eine erhebliche Veränderung der Grundwasserergiebigkeit oder auch eine Beeinträchtigung der Grundwasserqualität im Untersuchungsgebiet ist daher für die Planvorhaben nicht zu erkennen.

Vegetationsschutz:

Der Geltungsbereich weist keine zu schützenden Grünstrukturen auf, so das es hier im Bereich der Ortsrandeingrünung zu einer Aufwertung der überplanten Flächen kommt.

Landschaftsbild:

In der Planung wird das Baugebiet am Übergang zur freien Landschaft eingegrünt und schließt im Norden an bestehende Bebauung an so dass es hier zu keiner Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommt.

Übergeordnete Fachplanungen

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 liegt Scherstetten landesplanerisch im ‚Allgemeinen ländlichen Raum‘.

Im Regionalplan der Region Augsburg (9) ist die Gemeinde Scherstetten als 'Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Augsburg' dargestellt. Der Hinweis zur Erhaltung des Naturparks „Augsburg - Westliche Wälder“ betrifft das Planungsgebiet des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Rd. 15 km östlich der Gemeinde verläuft die überregionale Entwicklungsachse entlang der Bundesstraße B 17, welche von Augsburg nach Landsberg führt und dort auf die Entwicklungsachse München - Lindau entlang der BAB A 96 trifft.

In östlicher Richtung liegt in ca. 10 km Entfernung das Mittelzentrum Schwabmünchen zur Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs. In 25 km Entfernung liegt in nördlicher Richtung das Oberzentrum Augsburg, welches den Bedarf an Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten, höheren Bedarfs deckt. Unter B V 1.1 ist als Grundsatz festgelegt, dass es anzustreben ist 'die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln'. Dem Grundsatz wird entsprochen. In der Themenkarte 3 'Natur und Landschaft' des Regionalplans werden keine Aussagen zum Planungsgebiet getroffen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scherstetten vom 07.06.2006 ist das überplante Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. In den Randbereichen ist eine Ortsrandeingünung festgesetzt. Im Planungsgebiet sind mehrere Bestandsbäume eingezeichnet, die jedoch nicht existieren. Im Westen sind 3 Bäume als zu pflanzen festgesetzt. Im Süden ist eine 20m Bauverbotszone und ein 40 m Baubeschränkungszone festgesetzt. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen.

1.3 Änderung Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scherstetten vom 07.06.2006 ist das überplante Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. In den Randbereichen ist eine Ortsrandeingünung festgesetzt, die mit Ausnahme der Zufahrten übernommen wird. Im Planungsgebiet sind mehrere Bestandsbäume eingezeichnet, die jedoch nicht existieren. Die drei zu pflanzenden Bäume werden in den privaten Grünflächen realisiert. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist von daher nicht erforderlich.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung der Umweltauswirkungen

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

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Mensch

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes liegen keine Wohngebiete, bzw. bewohnten Einzelgebäude. Im Norden grenzt ein Wohngebiet an.

Die schalltechnische Vorbelastung bzw. Gesamtsituation wird hier maßgeblich durch Straßenverkehrslärm bestimmt. Das Planungsgebiet grenzt im Osten an die Kreisstraße A2 und im Süden an die Staatsstraße ST 2027 an.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor unzulässigen und vermeidbaren Geräuschemissionen durch Gewerbelärm wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse sind als immissionsschutztechnische Festsetzungen im Bebauungsplan festgesetzt. Die durch den eigentlichen Gewerbebetrieb verursachten Lärmemissionen werden durch die Vergabe dieser Lärmemissionskontingente so reglementiert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche auftreten werden.

Die Einhaltung der zulässigen Emissionen ist im Rahmen des Bauvollzugs mit einem entsprechenden Gutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.

Die Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf die künftigen Gewerbetreibenden einwirken, sind mit der geplanten gewerblichen Nutzung vereinbar.

Bewertung: Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Kultur und Sachgüter

Auf den überplanten Flächen befinden sich weder Bau-, Boden- noch Industriedenkmäler, daher ergeben sich diesbezüglich auch keine relevanten Auswirkungen. Als Sachgut ist die Niederspannungs-Leitung zu benennen, die erhalten bleibt.

Bewertung: Für die Kultur- und Sachgüter ergeben sich Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

Arten und Lebensräume

Das Planungsgebiet ist nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, FFH- oder Vogelschutzgebiete ausgewiesen. Es grenzt an das Landschaftsschutzgebiet 'Augsburg – Westliche Wälder' an, gehört jedoch nicht mehr dazu. Amtlich kartierte Biotop oder Nachweise der Artenschutzkartierung liegen nicht vor.

Der Geltungsbereich stellt sich als ausgeräumte Agrarlandschaft mit intensiver Grünlandnutzung ohne Gehölzbestand dar. Im Süden befindet sich ein meist nicht wasserführender Graben, der keine Staudensaumvegetation aufweist, da er regelmäßig gemäht wird.

Spezielle Untersuchungen zur Fauna wurden nicht vorgenommen. Besondere Artennachweise für die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen sind nicht bekannt und bei der Wertigkeit der Grünfläche, der angrenzenden Bebauung und den angrenzenden Straßen auch nicht zu erwarten.

Die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf Flora und Fauna sind der Verlust von Lebensräumen und Flächen mit Entwicklungspotential durch Versiegelung und Überbauung und die Beeinträchtigung durch bau- und betriebsbedingte Immissionen, sowie die Beeinträchtigung des biotischen Wirkgefüges durch Trenneffekte.

Bewertung: Für das Schutzgut Arten- und Lebensräume ergeben sich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Boden

Nach der Geologischen Karte von Bayern bilden bibereiszeitliche Schotter den oberen Schichtenhorizont, welcher von den tertiären Bildungen bis in große Tiefen unterlagert ist.

Baugrunduntersuchungen liegen nicht vor. Bei benachbarten Bodenaufschlüssen wurde Oberboden mit wechselnd mächtigen Deckschichten über gering mächtigen quartären Kiessanden erschlossen, die einen hohen Feinkornanteil aufweisen und für Versickerung schlecht bzw. nicht geeignet sind. Darunter sind tertiäre Tone anzutreffen.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verlieren die überbauten Flächen ihre Ertrags-, Speicher-, und Reglerfunktionen sowie ihre Lebensraumfunktionen.

Bewertung: Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich weder Wasserschutzgebiete, wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete noch Heilquellenschutzgebiete.

Fließgewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein offener Entwässerungsgraben, der bislang der Entwässerung des Wiesengrundstückes dient. Der Graben soll auch weiterhin bestehen bleiben.

Es liegen keine amtlichen Messwerte über Grundwasserstände für diesen Bereich vor. Bei einer nahe gelegenen Einzelbohrung wurde ein Grundwasserflurabstand von über 40 m ermittelt. Es ist daher anzunehmen, dass der Grundwasserflurabstand im Geltungsbereich ähnlich ist, sodass nicht zu befürchten ist, dass tiefer gründende Bauwerke in den Grundwasserschwankungsbereich eintauchen werden. Hang- und Schichtenwasser kann jedoch in geringeren Tiefen auftreten.

Wegen der schlechten Sickerfähigkeit der anstehenden Böden soll die Niederschlagswasserbeseitigung aus Verkehrs- und Privatflächen im Plangebiet überwiegend durch Anschluß an den gemeindlichen Mischwasserkanal erfolgen.

Für die privaten Grundstücke ist zur Pufferung des Niederschlagswasser-Abflusses die Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser vorgesehen.

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden.

Falls die örtlichen Bodenverhältnisse ausreichende Sickerfähigkeit aufweisen, soll die - zumindest teilweise - Versickerung von nicht verschmutztem Niederschlagswasser aus privaten Grundstücken vor Ort über die belebte, d.h. bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen geprüft werden.

Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers kann das Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) herange-

zogen werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für eine Versickerung muß vor der Planung der privaten Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Durch die Bebauung von Teilen des Planungsgebietes wird die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den natürlichen Bodenaufbau weitgehend unterbunden.

Der verringerte Dünger- und Pestizideintrag durch die Auflassung der landwirtschaftlichen Nutzung wirken sich eher positiv auf die Wasserqualität aus.

Bewertung: Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Klima und Luft

Großklimatisch gesehen liegt das Gemeindegebiet der Gemeinde Scherstetten im Bereich des feucht-kühlen Alpenvorlandes und befindet sich im Bereich der voralpinen Föhnwetterlagen, die im Frühjahr und Herbst zur Verlängerung der Vegetationsperiode führen kann. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 8° C, wobei die Durchschnittstemperatur in der Vegetationszeit (April – Oktober) 12° C erreicht. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge beträgt 850 bis 900 mm.

Das Planungsgebiet befindet sich nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn. Scherstetten ist durch seine Lage am Hang vor allem den West- und Südwestwinden ausgesetzt. Bedingt durch die schwache Ortsrandeingrünung ist der Ort nicht ausreichend vor dem Windeinfall geschützt. Diese Situation verbessert sich durch die festgesetzte Ortsrandeingrünung des geplanten Gewerbegebietes deutlich.

Kleinklimatisch gesehen produziert ein Gewerbegebiet Emissionen, die aufgrund der kleinen Fläche jedoch von geringer Bedeutung sind.

Bewertung: Für die Schutzgüter Klima und Luft ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Landschaftsbild

Das Planungsgebiet stellt sich als ausgeräumte Agrarlandschaft dar. Es grenzt im Norden an bestehende Bebauung an. Das Planungsareal wird nun zum Zwecke der Ortsrandeingrünung durch einen Grünstreifen mit feldheckenartiger Bepflanzung eingefasst um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszuschließen.

Bewertung: Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Gesamtbewertung

Bei der Bewertung in die drei Kategorien, gemäß dem Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, sind nicht nur die unterschiedlichen Wertigkeiten verschiedener Biotoptypen für die Einstufung heranzuziehen, sondern auch die der anderen Schutzgüter. Die Einstufung wird nach den jeweils vorherrschenden Bedeutungen vorgenommen. In der Zusammenführung der Bewertungen der einzelnen Schutzgüter ergibt sich für die zu bewertenden Gebiete eine Umweltauswirkung überwiegend mittlerer Erheblichkeit.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Bei den vorhandenen Grünflächen wird es im Bereich der Bebauung zu Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft kommen. Insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser sowie Boden sind betroffen. Durch die Versiegelung der bebauten Flächen werden die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie der natürliche Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den natürlichen Bodenaufbau wird in diesen Bereichen unterbunden. Für das Schutzgut Mensch werden die Beeinträchtigungen durch die Vergabe von Lärmemissionskontingente so reglementiert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche auftreten werden.

Im Bereich Klima und Luft sind mäßige Veränderungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird durch die allseitige Ortsrandeingrünung aufgewertet.

Sofern diese Planung nicht durchgeführt wird sind die oben genannten Auswirkungen nicht zu erwarten. Die Funktionen der jeweiligen Schutzgüter könnten so aufrechterhalten werden und in Teilbereichen weiterentwickelt werden. Der von der Gemeinde dringend benötigte Gewerbebaum müsste dann an anderer Stelle geschaffen werden, was wiederum zu negativen Auswirkungen auf die Umwelt führen würde.

2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Im Einzelnen sollen folgende Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

- Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen wird – sofern es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - über geeignete Sickeranlagen zur Versickerung gebracht.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung der südlichen Grundstücke ist über den bestehenden Graben zu planen.
- Die Dach- und Wandgestaltung sollte nur in gedeckten Farbtönen erfolgen. Grelle Farbtöne sowie stark reflektierende Materialien und Farben sind nicht zugelassen
- Zur Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Plangebiet dienen, unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen, d.h. Verzicht auf Sockel bei der Einfriedung.
- Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten. Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

Grünordnerische Maßnahmen:

- Je 400m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochwüchsiger, heimischer Laubbaum oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu erhalten.
- Schaffung eines 4-15m breiten Grünstreifens mit feldheckenartiger Bepflanzung aus heimischen Arten laut Pflanzenliste zur Ortsrandeingrünung. Bei den Pflanzenfestsetzungen werden autochthone Gehölze festgesetzt, der Nachweis ist zu erbringen.
- Die Randflächen der Ortsrandeingrünung sind mit regionalem Saatmaterial, 04 Bankettmischung Pr 8 (Rieger Hofman) einzusäen, der Nachweis ist zu erbringen.

AUSGLEICHSFLÄCHENBERECHNUNG

Die Ausgleichsflächenberechnung wurde gemäß dem ‚Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung‘ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen von 1999 in der ergänzten Fassung von 2003 vorgenommen.

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt Und Landschaftsbild	Fläche	Eingriffsschwere Typ B Niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35	Ausgleichsfläche
Grünland	9.005 m ²	0,5	4.502,50 m ²

Die Flächen der Ortsrandeingrünung werden nicht mit bilanziert.

Ausgleich

Nach Art. 6a Abs.1 S.4 BayNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In diesem Fall sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Versiegelung und Überbauung des Bodens lt. Ausgleichsflächenberechnung auszugleichen. Das bedeutet dass eine Fläche von 4.502 m² von der Gemeinde Scherstetten als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden muss. Ein Teil davon kann im Planungsgebiet ausgeglichen werden. Es handelt sich um die 425 m² große Fläche zur Ortsrandeingrünung im Süden des Planungsgebietes.

Festsetzungen zur Neuanlage von Feldhecken:

- Pflanzschema bei 15m Breite: 3m Krautschicht – 5 reihige Heckenpflanzung laut Pflanzenliste - 3m Krautschicht.
- Pflanzabstand 1,5m
- Pflanzengröße: Rosen mind. 3 Tr., 60 – 100, Sträucher - mind. 2 x v., 100 – 150, Bäume sind als Heister zu pflanzen- mind. Br. 100-150, H. 250-300
- es ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden, der Nachweis ist zu erbringen.
- Die Randflächen der Ortsrandeingrünung sind mit regionalem Saatmaterial, 04 Bankettmischung Pr 8 (Rieger Hofman) einzusäen, der Nachweis ist zu erbringen.
- Alle 30 m sind ca.5 m breite Freiräume (nur Krautschicht) zu schaffen.

Pflanzenliste

Bäume:	Acer campestre	- Feldahorn	
	Betula pendula	- Sand-Birke	
	Carpinus betulus	- Hainbuche	
	Prunus avium	- Vogelkirsche	
	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne	
	Tilia cordata	- Winter-Linde	
Sträucher:	Corylus avellana	- Gewöhnliche Hasel	- 5 %
	Crataegus x macrocarpa	- Weißdorn	- 10 %
	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	- 10 %
	Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster	- 5 %
	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	- 10 %
	Prunus spinosa	- Schlehe	- 20 %
	Rosa canina	- Hundsrose	- 10 %
	Rosa corymbifera	- Heckenrose	- 10 %
	Rosa vosagiaca	- Blaugrüne Rose	- 10 %
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder	- 5 %
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	- 5 %

Die Bäume sind nur in der mittleren Reihe zu pflanzen. Im Bereich der 20m-Bauverbotszone sind Baumpflanzungen unzulässig.

Die Pflanzungen sind mindestens 6 Jahre vor Wildverbiss durch Umzäunung zu schützen.

Pflege der Feldhecken:

- Es dürfen keine chemischen Pflanzenschutzmittel zur Beseitigung von unerwünschtem Aufwuchs angewandt werden.
- Im Abstand von 10 bis 15 Jahren sind die Sträucher Abschnittsweise auf den Stock zu setzen (jedoch nicht mehr als 20% der Hecke) oder Einzelbuschweise auszulichten.

Der restliche Ausgleich (4.077 m²) soll auf dem Flurstück 1109 der Gemarkung Konradshofen erfolgen. Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebiets Nr. 004171.01 'Augsburg – Westliche Wälder' im Naturpark Nr. 00006 'Augsburg – Westliche Wälder', sie unterliegt derzeit der Nutzung als intensives Grünland und befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die Gemeinde führt ein Ökokonto welches vom Büro 'Zeeb & Partner Natur Raum Mensch', Ulm geführt wird. Die Fläche wird hier als Ökokontofläche 1 geführt, sie hat einen Flächenumfang von 11.348 m², von dem 9772 m² anrechenbar sind. Hiervon stehen der Gemeinde Scherstetten noch 5472 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Zieht man die benötigten 4.077 m² ab verbleiben der Gemeinde 1.395 m² für weitere Ausgleichsmaßnahmen

Im Steckbrief Ökokonto ist das Entwicklungsziel 'Grünlandextensivierung' angegeben. Die Umsetzung der Maßnahme ist folgendermaßen festgesetzt: 'Die intensiv genutzte Wiese auf Flurstück 1109 wird extensiviert, um Wildkräuter und -gräser zu fördern und die Artenvielfalt zu erhöhen.' Unter Pflege / Unterhalt wird festgesetzt: 'Abschnittsweise Mahd. 1-2 x pro Jahr mit Abtransport des Mähguts. Die 1. Mahd findet nach der Blüte der Wildkräuter und -gräser, nicht vor Anfang Juli statt. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht erlaubt'. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Die in der Satzung des Bebauungsplans festgelegten grünordnerischen Maßnahmen sind ausschließlich als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu sehen, die Einfluss auf die Höhe der einzelnen Kompensationsfaktoren der Ausgleichsmatrix haben. Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Bebauungspläne verbindlich festgesetzt.

Die mit dem geplanten Baugebiet verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch das festgesetzte Ausgleichsflächenkonzept aus naturschutzfachlicher Sicht als vollständig ausgeglichen anzusehen.

2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scherstetten das vorliegende Plangebiet als einzige zusammenhängende Fläche für gewerbliche Nutzung ausgewiesen ist, wurden alternative Planungsmöglichkeiten nicht geprüft.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete Verfahren bei der Umweltprüfung, Datenlage

Die Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen wurde gemäß „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen in der ergänzten Fassung von 2003 und dem Rundschreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 19.11.2009 (IIB5-4112.79-037/09) vorgenommen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und deren Bewertung traten keine nennenswerten Schwierigkeiten auf. Untersuchungen zur Fauna wurden nicht erhoben. Bei der Inaugenscheinnahme des Planungsgebietes durch Landschaftsarchitektin Judith Lang, fielen keine Rote Liste Arten auf.

Folgende Stellungnahmen, Erläuterungen und Gutachten wurden zur Erstellung des Umweltberichtes herangezogen:

Bayerisches Geologisches Landesamt: Geologische Karte von Bayern M 1: 500.000 , München 1997.

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern

Bayerischer Klimaforschungsverbund: Klimaatlas von Bayern, München, 1996

Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie: Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2013

Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan der Region Augsburg (9), 2007

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Ländliche Entwicklung: Ländliche Entwicklung in Bayern, Naturnahe Hecken durch Verwendung autochthoner Gehölze, München, 1995

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Überwachung (Monitoring) der in den Bebauungsplänen festgesetzten umweltbedeutsamen Auflagen und der Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch die Gemeinde Scherstetten. Dazu sind ein Jahr nach Fertigstellung der Erschließung die getroffenen Maßnahmen im öffentlichen Bereich zu überprüfen. Die den gewerblichen Bereich betreffenden Festsetzungen sind gebündelt nach Fertigstellung zu überprüfen. Weiterhin wird empfohlen die Entwicklung der festgesetzten Bepflanzung auf öffentlichen und privaten Grünflächen in Ihrer Funktion und Qualität zwischen dem 5. und 10. Jahr nach Pflanzung durch Sichtkontrolle zu überprüfen. Die im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen extensivierten Wiesenflächen sind bis zum Erreichen des Entwicklungsziels 'Artenreiches Extensivgrünland' im 2-Jahres Abstand zu überprüfen. Vorgeschlagen wird die Erstellung von Artenlisten mit Angaben zur Deckung.

3.3 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Gemeinde Scherstetten plant die Ausweisung eines neuen Gewerbegebietes – ‚Gewerbegebiet Süd‘. Sie beabsichtigt die Realisierung dieses Gewerbegebietes an einem Standort, der durch das bestehende Umfeld gute Voraussetzungen für die Ansiedlung und Entwicklung von Gewerbebetrieben darstellt.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scherstetten vom Juni 2006 liegenden Planflächen sind Teil einer nach Westen, Süden und Osten offenen Landwirtschaftsnutzung. Es handelt sich um ein Gelände am südlichen Ortsrand von Scherstetten, welches von West nach Ost abfällt und ca. 700 m vom Ortszentrum entfernt ist. Es grenzt im Norden an die bestehende Wohnbebauung an der Geiselhofstraße, im Osten an die Kreisstraße A2 und im Süden an die Staatsstraße ST2027 an. Das Plangebiet wird derzeit noch als landwirtschaftliche Nutzfläche bewirtschaftet.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Flur Nr. 501. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rd. 1,13 ha. Davon entfallen ca. 0,94 ha auf die geplanten Gewerbebauflächen. Die öffentlichen Verkehrsflächen umfassen ca. 285 m² einschl. der öffentlichen Grünflächen. Am südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für Ortsrandeingrünung (einschl. Teilfläche für naturschutzfachlichen Ausgleich mit rd. 425 m²) mit einer Größe von rd. 1.313 m² vorgesehen.

Um die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln erfolgte eine Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung.

Bei den vorhandenen Grünflächen wird es im Bereich der Bebauung zu Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft kommen. Insbesondere die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Wasser sowie Boden sind betroffen. Durch die Versiegelung der bebauten Flächen werden die vorhandenen Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie der natürliche Bodenaufbau zerstört. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filtration durch den natürlichen Bodenaufbau wird in diesen Bereichen unterbunden.

Für das Schutzgut Mensch werden die Beeinträchtigungen durch die Vergabe von Lärmemissionskontingente so reglementiert, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsbereiche auftreten werden.

Im Bereich Klima und Luft sind mäßige Veränderungen zu erwarten. Das Landschaftsbild wird durch die allseitige Ortsrandeingrünung aufgewertet.

Nach Art. 6a Abs.1 S.4 BayNatSchG ist ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

In diesem Fall sind aus naturschutzfachlicher Sicht die Versiegelung und Überbauung des Bodens lt. Ausgleichsflächenberechnung auszugleichen. Das bedeutet dass eine Fläche von 4.502 m² von der Gemeinde Scherstetten als Ausgleichsfläche zur Verfügung gestellt werden muss. Ein Teil davon kann im Planungsgebiet ausgegli-

chen werden. Es handelt sich um die 425 m² große Teil-Fläche der Ortsrandeingrünung im Süden des Planungsgebietes.

Der restliche Ausgleich (4.077 m²) soll auf dem Flurstück 1109 der Gemarkung Konradshofen erfolgen. Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebiets Nr. 004171.01 'Augsburg – Westliche Wälder' im Naturpark Nr. 00006 'Augsburg – Westliche Wälder', sie unterliegt derzeit der Nutzung als intensives Grünland und befindet sich im Besitz der Gemeinde. Die Gemeinde führt ein Ökokonto welches vom Büro 'Zeeb & Partner Natur Raum Mensch', Ulm geführt wird. Die Fläche wird hier als Ökokontofläche 1 geführt, sie hat einen Flächenumfang von 11.348 m², von dem 9772 m² anrechenbar sind. Hiervon stehen der Gemeinde Scherstetten noch 5472 m² als Ausgleichsfläche zur Verfügung. Zieht man die benötigten 4.077 m² ab verbleiben der Gemeinde 1.395 m² für weitere Ausgleichsmaßnahmen

Im Steckbrief Ökokonto ist das Entwicklungsziel 'Grünlandextensivierung' angegeben. Die Umsetzung der Maßnahme ist folgendermaßen festgesetzt: 'Die intensiv genutzte Wiese auf Flurstück 1109 wird extensiviert, um Wildkräuter und -gräser zu fördern und die Artenvielfalt zu erhöhen.' Unter Pflege / Unterhalt wird festgesetzt: 'Abschnittsweise Mahd. 1-2 x pro Jahr mit Abtransport des Mähguts. Die 1. Mahd findet nach der Blüte der Wildkräuter und -gräser, nicht vor Anfang Juli statt. Der Einsatz von Düngemitteln und Bioziden ist nicht erlaubt'. Weitere Festsetzungen wurden nicht getroffen.

Die in der Satzung des Bebauungsplans festgelegten grünordnerischen Maßnahmen (Ortsrandeingrünung, Pflanzenfestsetzungen, Vorgaben zur Entwässerung, etc.) sind ausschließlich als Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu sehen, die Einfluss auf die Höhe der einzelnen Kompensationsfaktoren der Ausgleichsmatrix haben. Art und Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb der Bebauungspläne verbindlich festgesetzt.

Die mit dem geplanten Gewerbegebiet verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch das festgesetzte Ausgleichsflächenkonzept aus naturschutzfachlicher Sicht als vollständig ausgeglichen anzusehen.

Großaitingen, den 07.09.2016



Judith Lang