

Gemeinde Wald
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2
„Gewerbegebiet In der Ob, 3. Änderung und Erweiterung“

Entwurf

in der Fassung vom 08.07.2024

| | |
|---|---|
| Städtebau / Bauleitplanung: | |
| abtplan – architektur & stadtplanung Inh. Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren | Telefon: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de |
| Grünordnung / Eingriff / Ausgleich: | |
| Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen | Tel./Fax: 08206.466.1856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de |

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Für eine Betriebsausgründung soll neben dem bestehenden Schreinereibetrieb Herbein ein neues Gewerbe mit Betriebsleiterwohnen entstehen. Der Forstbetrieb mit Brennstoffhandel des Sohnes soll in Anbindung bzw. durch eine Erweiterung der bestehenden Halle um ca. 25 m neue Räumlichkeiten erhalten. Gegenüber den bestehenden Bauten wird durch das östlich positionierte Betriebsleiterwohnhaus die bisher schon durch den Bestandsbetrieb geprägte Grenze der Ortslage um 40 m mittels Bebauung vorgeschoben. Die Erweiterung der Betriebsflächen beläuft sich auf ca. 50 m nach Osten bis zu einer neu zu schaffenden Ortsrandeingrünung von 12,5 m Breite. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit ca. 0,78 ha liegen Flächen von ca. 0,24 ha der bestehenden Schreinerei und ca. 0,26 ha der Erweiterung der Gewerbebetriebe. Von den beinhalteten Verkehrsflächen mit ca. 2.100 sind bereits ca. 1.730 m² vorhanden.

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

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens. Entsprechend der Ausführungen des Flächennutzungsplanes wird die Siedlungsfläche als Gewerbegebiet vorhabenbezogen entwickelt.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen betroffen.

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

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung: Das Plangebiet ist vor allem im westlichen Teil bereits bebaut und so teils versiegelt. Es fällt Richtung Nord-Nord-West um ca. 5 m ab. Der östliche Teilbereich liegt etwa hälftig als Zufahrt und Lagerfläche bzw. intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland vor.

Bodentyp: 35; Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht oder Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch)

Geologie: W,U,g: Geschiebemergel (Till, matrixgetüzt), wärmzeitlich; Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung

Bodenuntersuchung: Gemäß der Untersuchung von Baugrund Süd liegen unter den Mutterbodenschichten die Verwitterungsdecken der Grundmoräne auf. Es gibt Stellen, die anthropogen mit Auffüllungen versehen wurden, um das Pflaster der Betriebsflächen zu tragen. Die Tragfähigkeit des Bodens ist gut, sofern die Schichten nicht aufweichen. Die untersuchten Böden fallen in die Kategorie BM-0 und erfordern keine besondere Behandlung als Altlast.

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

| | |
|---|-------------------------|
| Bodenschätzung | L IIc* 2 |
| Grünlandzahl | 51-44 |
| Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume | 3 (regional verbreitet) |
| Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen | 3 (Hanglage) |
| Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe | 4 |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle | 3 |
| Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge | 4 |

| | |
|--|------------|
| Natürliche Ertragsfähigkeit | 3 |
| Archiv für Natur- und Kulturgeschichte | 1 (gering) |
| Erosionsanfälligkeit | niedrig |

*Jahresdurchschnittstemperatur 6-7°C ergibt Klimastufe c

Die Grünlandzahl liegt potentiell über dem Landkreisdurchschnitt von 46. Die Auflistung der Bodenfunktionserfüllung zeigt keine besonders bedeutsamen Charakteristiken auf. Der Boden ist bereits in Teilen durch die bestehende Nutzung anthropogen stark überprägt. Insgesamt führt dies zu einem regional nicht besonderen – also bestenfalls als durchschnittlich zu bewertenden - Boden, der ohne erhöhte Schutzwürdigkeit einzustufen ist.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen im Erweiterungsgebiet werden Eingriffe in den Boden (Aufschüttungen und Abtragungen, Bodenaushub für Gründungen / Fundamente) erforderlich und es werden zusätzlich Flächen versiegelt. Die zu erwartende Nutzung kann zu weiteren Verdichtungen im Erdreich der Freiflächen führen. Geeignete Maßnahmen werden die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, geeignete Oberflächengestaltung, s.u.). Der Boden im Bereich ist künftig dauerhaft anthropogen geprägten Nutzungen mittlerer bis hoher Intensität unterworfen. Die natürlichen Bodenfunktionen werden auf den Flächen der Betriebe dauerhaft beeinträchtigt. Im Bestandsbereich ergeben sich durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine wesentlichen Auswirkungen.

Ergebnis: Die Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen insgesamt geringer Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Auf Grund der Topografie muss grundsätzlich und insbesondere bei Starkregen mit Hang- und Schichtwasser gerechnet werden. Lagebedingt sind durch die umlaufende Bestandsstraße unterliegende Grundstücke nicht direkt durch abfließendes Wasser und das Grundstück selbst auch gegen Hangwasser geschützt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu schlecht ($k_f = 4,9 \cdot 10^{-9}$ m/s) für eine natürliche Versickerung auf dem eigenen Grund ($k_f << 1,0 \times 10^{-6}$ m/s). Bereits in flachen Teufen sind Wasseraufschlüsse aufgetreten (0,6 / 3,8 / 2,8 m. unter GOK).

Auswirkungen: Durch Bautätigkeiten besteht Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die steigende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss der schlecht sickerfähigen Böden beschleunigt. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers nur bei unsachgemäßem Umgang zu erwarten. Grundwasseraufschlüsse sind bei Aushüben jenseits der Erkundungstiefen nicht ausgeschlossen. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserkanalisierung (hier: Regenrückhalt und Brauchwasserzisternen) können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung dämpfen und die Gefahr von Schadstoffeinträgen reduzieren. Die Rückhaltefähigkeit der Oberflächen wird durch die Grüngestaltung der Freiflächen verbessert. Die bisherige Düngung der intensiv genutzten Grünlandflächen entfällt und entspannt somit den Nitrathaushalt des Umfeldes.

Ergebnis: Versiegelung und Nutzung führen zu einer mittleren Betroffenheit des Schutzgutes.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Grünlandflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Der Bereich östlich der Ortslage liegt nicht in wichtigen Luftaustauschbahnen. Es erfolgt regelmäßige Befahrung mit Gülle. Wegen der vorherrschenden Westwindlage ist das Gebiet als windgeschützt zu betrachten.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die Verkehrsfrequentierung der Straße „In der Ob“ und ihrer Zubringer wird durch die Betriebserweiterung steigen. Die gewerbliche Nutzung mit Fahrzeugbetrieb wird lokal die Emissionen erhöhen. Die zu pflanzenden Gehölze im Süden des Gebiets und die Flächen für die Eingrünung des Ortsrandes im Osten dienen gleichzeitig als Schattenspender, Kleinklima-Regulator und Sauerstofflieferant. Hierdurch wird ein positives Kleinklima begünstigt und zusammen mit der gärtnerischen Pflege günstig auf das Lokalklima eingewirkt.

Ergebnis: Es gehen unbedeutende Kaltluftentstehungsflächen verloren und gewerbliche Emissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Einflüsse im Bestand sind Flora und Fauna bereits verarmt. Nach Osten liegt eine Baumreihe vor, auf die nach nicht befestigten Bewegungsflächen intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen folgen. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Besondere Habitate sind nicht erkennbar.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu weiteren Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Im Rahmen der Grünpflege (insbesondere der Ortsrandeingrünung) werden ausreichend Bäume und Sträucher gepflanzt, dass mehr neue Habitate geschaffen werden als verloren gehen. Die betrieblichen Vorgänge werden die bestehenden Störungen nur unwesentlich erweitern. Die Fernwirkung auf die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen wird mäßig ausfallen.

Ergebnis: Es werden lediglich artenarme Flächen beansprucht. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Durch das Gewerbegebiet besteht eine Immissionskulisse, die die Erholungseignung im Bestand reduziert. Die Emissionen aus der Landwirtschaft sind auch im gegenständlichen Gewerbegebiet ortstypisch. Mögliche Immissionen durch Schall und Gerüche der dörflich geprägten Umgebung sind nicht in schädlichem Ausmaß zu erwarten.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Die Verkehrsbewegungen über die Straße Am Sportplatz zur Lengenwanger Straße werden geringfügig zunehmen. Die Anlagen und Betriebe müssen sich mit den vorhandenen, gebietsinternen Nutzungen und den zulässigen Nutzungen durch die Landwirtschaft im Süden und Osten und den Gewerbebetrieben im Norden arrangieren. Die Kontingentierung der Emissionen stellt die akustische Verträglichkeit der Betriebe zum Umfeld sicher.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt an einem Nordwesthang auf ca. 796,5 m ü NN im Südosten und 792 m ü NN im Nordwesten. Es schließt östlich und südlich an die bestehende Bebauung bzw. das Gewerbegebiet in der Ob an. Die Halle der Schreinerei ist im Osten mit Bäumen bestanden, dahinter folgen Bewegungs- und Lagerflächen und schließlich die freie Feldflur. Weiter östlich steht ein landwirtschaftlicher Stadel an einer Wegekreuzung, dahinter steigt das Gelände stärker an auf vergleichbare Höhen, wie die südliche Hofstelle (ca. 803 m üNN), an.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen, die in östliche Richtungen eine Sichtwirkung entfalten. Die Gebietserweiterung wird nach Osten mit einer breiten Ortsrandeingrünung und nach Süden mit Bäumen versehen und so mittel- bis langfristig gut in die Landschaft eingebunden. Die gärtnerische Pflege der Freiflächen sorgt für eine bessere Einfügung der Gewerbeflächen in die Kulturlandschaft. Die Höhenentwicklung der Bauten wurde an die Bestandsgebäude und den Geländeverlauf angepasst. Durch die im Rahmen des Ausgleichs herzustellende Ortsrandeingrünung werden künftig die Betriebsflächen weniger landschaftsästhetisch zur Wirkung kommen, als dies bisher der Fall ist.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt nach den umgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

Auswirkung: Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Dies ist nicht wahrscheinlich. Die Anlage der Parkplatzflächen oder der allgemeine Betrieb werden sich nicht auf Kultur- oder Sachgüter auswirken. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung und die Tiefe der Eingriffe durch Bauarbeiten. Um die geringe Versickerungseignung des lehmigen Bodens zu bewältigen werden Regenrückhaltemaßnahmen nötig und ggf. die Einleitung in den Regenwasserkanal erforderlich. Daher sollen die Abflussgeschwindigkeiten reduziert werden. Eine konkrete, bedarfsorientierte Planung mit integrierten Bauungskonzepten und möglichst geringem Versiegelungsgrad begünstigen nicht nur den Erhalt der natürlichen Funktionen sondern schonen gleichsam auch das Schutzgut Fläche.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Ausgründung des Betriebs aus der familieneigenen Gewerbetätigkeit kann an der gegebenen Stelle nicht erfolgen. Die räumliche Beschränktheit im Bereich erlaubt keine zweite flächenmäßig anspruchsvollere Nutzung auf eigenen Grundstücken. Ein Abwandern der jüngeren Generation wird wahrscheinlich. Die Entwicklung des Gewerbegebietes wird mittel- bis langfristig durch andere, ggf. ortsfremde Betriebe erfolgen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Nicht unbedingt zu versiegelnde Flächen werden versickerungsfähig ausgebildet und erhalten damit Teile der Bodenfunktion. Die Grünflächenpflege sorgt für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Die Bewältigung des Niederschlagswassers soll auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Es soll zur Entlastung der Wasserversorgung möglichst Brauchwasser aufgefangen und genutzt werden. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser ist gezielt zur Versickerung zu bringen. Die Bodennutzung erfolgt nur im betrieblich erforderlichen Maß.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Baumstandorte vorgesehen, die sowohl Schatten spenden, als auch das Kleinklima begünstigen. Die Gehölze werden an Verkehrs- und Stellplatzflächen situiert, um die Erwärmung von Fahrzeuge und Verkehrsflächen zu reduzieren. Der Luftaustausch wird durch gegliederte Gebäudestrukturen geringer beeinflusst, als durch durchgehende Hallenbauten. Die Gemeinde befürwortet Dachbegrünung oder Solarpaneele, welche die negativen Auswirkungen bei der Errichtung und beim Betrieb der Gewerbe weiter mindern.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es werden nur anthropogen vorbelastete Flächen bzw. intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit bisher geringer Diversität in Anspruch genommen, im Rahmen der Grünordnung mit Bepflanzungsaufgaben versehen und so neue ökologische Nischen geschaffen. Insbesondere im Bereich der Ortsrandeingrünung werden mit Gehölzpflanzungen starke positive Beiträge zur Diversität im Bereich erfolgen.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Für das Plangebiet bestehen Lärmemissionskontingente (intern) und zulässige Lärmeinwirkungen durch die benachbarten gewerblichen Nutzungen (extern). Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Verhältnisse geprüft und mit geeigneten Festsetzungen die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Für den Vorhabenbereich wurden Emissionskontingente vergeben, die sicherstellen, dass es außerhalb der gegenständlichen Planung zu keinen Überschreitungen der Orientierungswerte kommen wird. Für das neue Betriebsleitergebäude wurde durch Schalldämmmaße sichergestellt, dass der zu erwartende Lärm ausreichend durch Dämmung reduziert wird.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Der Standort der Gewerbeflächen liegt in einer Senke und in Anbindung an im Bestand bebaute gewerbliche Nutzflächen. Die Höhe der baulichen Anlagen wird auf das Bestandsmaß beschränkt. Nach Osten wird eine dichte Gehölzhecke eine gute Abschirmung der Gewerbeflächen gegenüber der freien Landschaft sicherstellen. Nach Süden wird an der Straße mit Baumpflanzungen die optische Wirkung der Bauten gedämpft. Die Pflanzvorgaben sorgen für eine gute Gebietsdurchgrünung.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

Für das Vorhaben wurde eine Kompensationsberechnung durch Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt und Landschaftsökologe, Dipl.-Ing. (Univ.), erstellt. Zusammenfassend werden die Ergebnisse nachfolgend dargestellt, im Detail wird jedoch auf die fachlichen Unterlagen des Erstellers verwiesen.

Für den entstehenden Eingriff wurden ca. 3.500 Wertpunkte als Brutto-Kompensationsbedarf für die Gewerbeverweiterung auf Außenbereichsflächen um ca. 2.600 m² ermittelt. Dieser ergibt sich aus den in Anspruch genommenen Intensivgrünlandflächen und dem vorbelasteten Bereich mit Lagerflächen des Erweiterungsbereiches. Die im Bestand genutzten Flächen lösen keinen erneuten Ausgleichsbedarf aus. Für die Erweiterungsflächen wird der Beeinträchtigungsfaktor gemäß der GRZ von 0,6 gesetzt. Die Vermeidungsmaßnahmen (§ 8.1 der Satzung) erlauben einen mindernden Planungsfaktor von 10 %.

Als Ausgleich wird eine Gebüschhecke mit Krautsaum im Osten des Vorhabenbereiches vorgesehen. Die Aufwertung der Flächen erzeugt etwas mehr Wertpunkte, als auf der Eingriffsseite zu tragen kommen. Damit ist der Eingriff kompensiert

Bewertung der Schutzgüter

Abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Listen 1a und 1b mit Beschreibung

| | |
|-----------------|---|
| Boden / Fläche | anthropogen teils stark überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) |
| Wasser | Gebiet mit niedrigem Grundwasserflurabstand, Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden |
| Klima und Luft | gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand am Rande einer Luftaustauschbahn, kleinflächiges Kaltluftentstehungsgebiet |
| Landschaftsbild | bisheriger Ortsrandbereich mit teilweise eingewachsenen Eingrünungsstrukturen und vorgelagerter Nutzungsspuren; der Eingriffsbereich selbst ist strukturarm |

Die Pflanzmaßnahmen, insbesondere derer in der Ortsrandeingrünung, sorgen für Bodenlockerung, besseren Wasserrückhalt und eine Verbesserung des Kleinklimas und der Landschaftsästhetik. Besonders wertvolle Böden werden nicht in Anspruch genommen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Zuordnung zum Bestandsbetrieb und die nötige Verfügbarkeit über Grund und Boden für das Bauvorhaben erlauben keine anderen Standorte, auch nicht innerhalb des übrigen Gewerbegebiets. Sonstige Flächenverfügbarkeiten im Bereich gewerblicher Bauflächen liegen nicht vor.

Es stehen im Ortsbereich von Wald erst kürzlich ausgewiesene Bauflächen für Wohnbau zur Verfügung, die weniger als 2 km vom Betriebsort entfernt liegen und eine geringere Belastung an Immissionen aufweisen.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern (BayernAtlas und UmweltAtlas Bayern) verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird 5 Jahre nach Abschluss der Bautätigkeiten zur Erschließung des Plangebietes auf mögliche erhebliche Folgen überprüfen.

Dabei ist der Handlungsbedarf insbesondere zu den Bereichen Eingrünung (Anwachsen, landschaftsbildliche Wirkung) und den Entwicklungszielen der Pflanzungen zu dokumentieren. Gegebenenfalls sind Pflanzgebote nach § 178 BauGB auszusprechen, um die Durchsetzung der Eingrünungsmaßnahmen sicherzustellen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Südwesten des Gewerbegebiets „In der Ob“ der Gemeinde Wald wird für die Erweiterung der Gewerbenutzung die im FNP vorbereitete Gewerbebaufläche vorhabenbezogen entwickelt. Der im Bestand vorhandene Schreinerbetrieb mit Betriebsleiterwohnung erhält eine Hallenerweiterung, die anteilig mit einem neuen Betrieb (Hausmeisterdienste, Brennstoffhandel, etc.) ergänzt wird und ebenfalls ein Betriebsleiterhaus aufweist. Die Straße „In der Ob“ wird dafür weiter ausgebaut.

Der Eingriff wird durch eine 12,5 m breite Ortsrandeingrünung im Osten ausgeglichen. Diese schafft für das neue Betriebsleiterhaus und die ergänzte Gewerbehalle auch eine bessere landschaftsbildliche Einbindung. Gleichzeitig bietet die Pflanzmaßnahme aus verschiedenen Bäumen und Sträuchern mit Krautsaum eine erhöhte Verfügbarkeit an Habitaten und damit eine Verbesserung der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Bereichs. Der zu erwartende Gewerbelärm wurde untersucht und mit Kontingenten so begrenzt, dass die Verträglichkeit mit der Umgebung sichergestellt ist.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| Schutzgut | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Ergebnis |
|---------------------|------------|----------------|-----------------|----------|
| Boden | Gering | Mittel | Gering | Gering |
| Wasser | Mittel | Mittel | Gering | Gering |
| Klima / Luft | Gering | Gering | Gering | Gering |
| Tiere / Pflanzen | Mittel | Gering | Gering | Gering |
| Mensch (Erholung) | Gering | Gering | Gering | Gering |
| Lärm | Gering | Mittel | Mittel | Mittel |
| Landschaft | Gering | Mittel | Gering | Gering |
| Kultur- / Sachgüter | Gering | Gering | Gering | Gering |

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern mit Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geofahren, Wassergefahren, etc., www.lfu.bayern.de), Übersichtsbodenkarte 1:25.000, hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft
Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP OAL), ABAG Interaktiv (LFL)

Schalltechnische Untersuchung (24055_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik, Kaufering, vom 14.06.2024

Geotechnischer Bericht zum BV „Erweiterung einer Gewerbehalle und Bau eines Betriebsleiterhauses“, In der Ob 2, 87616 Wald, BV 000 57189, AZ 24 03 028, erstellt durch die baugrund süd (weishaupt gruppe), Bad Wurzach, vom 21.05.2024

Aufgestellt

| | |
|--|---------------------------------------|
| Kaufbeuren, | Gemeinde Wald, den |
| <hr/> Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner | <hr/> Purschke, Erste Bürgermeisterin |