



Projekt-Nr. 5144-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Umweltbericht zum Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Niederrieden

Anlage der Begründung

Entwurf i. d. F. vom 26. Februar 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
1.3	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung	3
2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	5
2.1.1	Mensch/menschliche Gesundheit	6
2.1.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.1.3	Boden und Fläche	6
2.1.4	Wasser	7
2.1.5	Klima und Luft	7
2.1.6	Landschaft	7
2.1.7	Sach- und Kulturgüter	7
2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	7
2.3	Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	7
2.3.1	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	8
2.3.1	Mensch/menschliche Gesundheit	8
2.3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	9
2.3.3	Boden und Fläche	9
2.3.4	Wasser	10
2.3.5	Klima und Luft	10
2.3.6	Landschaft	10
2.3.7	Sach- und Kulturgüter	10
2.3.8	Kumulative Auswirkungen	11
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	11
2.4.1	Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen	12
2.4.2	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	13
2.5	Planungsalternativen	20
2.6	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	21
3	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	21
4	Monitoring/Überwachung	21
5	Zusammenfassung	22
6	Verfasser	22

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen Bauflächen in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes Niederrieden I. Durch das geplante Gewerbegebiet sollen in der sehr verkehrsgünstigen Lage Flächen für Neuan siedlungen, Umsiedlungen und mögliche Erweiterungsoptionen in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes gesichert werden. Durch die Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet sichert der Bebauungsplan eine geeignete städtebauliche Nutzung eines durch Verkehrswege und Gewerbenutzung vorgeprägten Standorts.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,7 ha.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen.

1.3 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplanungen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, so dass ein potenzieller Schallimmissionskonflikt hinsichtlich gewerblicher Nutzungen untereinander auf den Einzelfall reduziert wird.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen der B300 sind für schützenswerte Räumen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan integriert.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Zudem ist ein grünordnerischer Fachbeitrag in den Bebauungsplan integriert, der Aussagen zu den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält. Der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft und der erforderliche Ausgleich sind gemäß dem „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003) ermittelt und bilanziert. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden im Bebauungsplan entsprechend Ausgleichsflächen bestimmt.

- **Regionalplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Im Regionalplan (1987 inkl. Teilfortschreibungen) der Region Donau-Iller sind für das Plangebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau-Iller. Gemäß der Raumnutzungskarte (23.07.2019) ist für den vorliegenden Geltungsbereich zu beachten, dass der Bereich der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für die Landwirtschaft liegt. Derart bewertete Flächen sollen nach Möglichkeit einer landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Darüber hinaus ist ein allgemein gültiges Ziel der Regionalplanung die klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie die Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft. Grundsätzlich ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen kleinflächigen Bereich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet, der sich innerhalb des zukünftigen Vorbehaltsgebiets für die Landwirtschaft befindet. In Anbetracht der Situation, dass eine Gewerbegebietsentwicklung der Gemeinde Niederrieden an andere Stelle im Gemeindegebiet beschränkt bzw. nicht möglich ist (fehlende Flächenverfügbarkeit, unmittelbar Nachbarschaft zu schützenswerten Nutzungen) wird vorliegend die kleinräumige Inanspruchnahme dieser Fläche als hinnehmbar eingestuft. Am vorliegenden Standort ist eine Sicherung und Erweiterung des Gewerbegebietes aufgrund der bestehenden Struktur seitens der Gemeinde Niederrieden vorgesehen.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gewerbegebiet in Niederrieden, unmittelbar an der B300 (Memminger Straße) gelegen, an. Aufgrund der

Vorprägung des Standortes durch den Verkehrsweg und das bestehende Gewerbegebiet werden Auswirkungen auf die Landschaft minimiert. Zudem sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung berücksichtigt. Durch die Ergänzung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes an einem durch Verkehrswege vorgeprägten Standort erfolgt die Ausweisung der Gewerbeflächen trotz der Außenentwicklung an einem geeigneten Standort

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Niederrieden stellt für den Erweiterungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes in diesen Teilflächen kann somit nicht aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Niederrieden entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren für die betroffenen Bereiche geändert.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen der sich im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderung entspricht der Bebauungsplan zukünftig den Darstellungen des sich in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanänderungsplanes.

2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Niederrieden, Landkreis Unterallgäu und umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha. Ein Teilbereich des vorliegenden Geltungsbereichs ist bereits bauleitplanerisch als Gewerbegebiet mit anschließenden Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen überplant. Die mit vorliegendem Bebauungsplan neu überplanten Flächen werden bisher landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Die neu überplanten Flächen schließen unmittelbar an das östlich bzw. südlich angrenzende Gewerbegebiet Niederrieden I an. Südlich verläuft unmittelbar angrenzend die B 300 (Memminger Straße). Im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Weiter östlich verläuft die Höchstspannungsfreileitung (220-/380-KV-Gemeinschaftsleitung Amprion/Lechwerke Vöhringen/Füssen (Westtirol)), an die sich nach Osten der Siedlungsbestand von Niederrieden anschließt. Innerhalb des Plangebietes gibt es keine Bäume oder Sträucher. Die überplanten Ausgleichsflächen bzw. Grünflächen werden im Zuge der Gewerbegebietserweiterung an die jeweilig neuen Randbereiche des Gewerbegebiets verschoben.

Das Gelände im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes Niederrieden I und auch die beiden Erweiterungsbereiche weisen ein insgesamt ebenes Gelände auf, welches auf einem Höhenniveau von ca. 572,5 m bis ca. 574,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) liegt.

Gemäß der geologischen Karte von Bayern im Maßstab 1:25.000 gehört der Planbereich zur Geologischen Einheit Löß oder Lößlehm.

Es sind Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei in der Gesteinsbeschreibung angegeben. Gemäß der digitalen ingenieurgeologischen Karte von

Bayern im Maßstab 1:25.000 sind als Baugrundtyp bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert vorhanden. Als Beispiele für Gesteine werden Ton bis Schluff, teils karbonatisch: Löss/-lehme, ältere Seeablagerungen, ältere Hochflutablagerungen, Flussmergel, feinkörnige Tertiärablagerungen genannt. Die mittlere Tragfähigkeit wird als gering bis mittel aufgeführt.

2.1.1 Mensch/menschliche Gesundheit

Im Plangebiet bestehen keine Wohnnutzungen. Im angrenzenden Gewerbegebiet sind Betriebsleiterwohnungen nur ausnahmsweise zulässig. Östlich des Plangebietes grenzt in einem Abstand von ca. 100 m der Siedlungsbereich von Niederrieden mit zugehörigen Wohnnutzungen an.

Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet ergeben sich durch Verkehrslärm der B 300 sowie durch einwirkende Gewerbelärmimmissionen der benachbarten gewerblichen Nutzungen des bestehenden Gewerbegebiets Niederrieden I.

Das Plangebiet ist für Erholungsnutzungen ohne Attraktivität und Aufenthaltsqualität.

2.1.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet und unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Schutzgebiete und geschützten Biotop, so dass eine unmittelbare Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Das Plangebiet im Bereich der Erweiterung hat eine artenschutzrechtliche Relevanz für wertgebende Brutvogelarten (Feldlerche).

2.1.3 Boden und Fläche

Das Plangebiet im Bereich der Gewerbegebietserweiterung umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,7 ha einschließlich einer kleinräumigen Überplanung bereits planungsrechtlich gesicherter Gewerbegebietsflächen. Die durch die Planung neu in Anspruch genommene Fläche wird als Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist die Bodenoberfläche bisher unversiegelt. Die natürlichen Funktionen der Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen beeinflusst. Bei dem vorliegenden Ackerland handelt es sich um Lehmboden mit der Zustandsstufe 3. Gemäß Bodenschätzung wird hier eine Boden-/Grünlandgrundzahl von 70 und eine Acker-/Grünlandzahl von 64 angegeben. Altlasten sind gemäß Altlastenkataster für das Plangebiet nicht gegenständlich.

Gemäß den Ergebnissen der chemischen Laboruntersuchung des für das Gewerbegebiet Niederrieden I erstellten Baugrundgutachtens (KC Baugrundinstitut vom 27. Februar 2014) zeigen sich im Planbereich hohe Chlorid-Gehalte. Der Chlorid-Gehalt schwankt stark über die Tiefe. Es ist von einer großflächigen vertikalen und horizontalen Ausbreitung der mit erhöhten Chlorid-Gehalten belasteten Auffüllungen und Deckschichten auszugehen. Diese sind im Sinne der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) der Zuordnungsklasse Z 1.2 bis > Z 2-Material einzustufen.

2.1.4 Wasser

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) auf. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. Niederschlagswasser versickert bisher über die belebte Bodenzone

Gemäß des zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“ erstellten Baugrundgutachtens ist ein hoher Grundwasserflurabstand von ca. 10,9 m unter Geländeoberkante zu erwarten.

2.1.5 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt abseits von intensiven Kaltluftströmen und auch von Kaltluftstaubereichen. Ohne Bedeutung sind ebenso Hangwinde. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung dient das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet.

2.1.6 Landschaft

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar benachbarte B 300 (Memminger Straße) und des bestehenden Gewerbegebiets im Anschluss sowie der Höchstspannungs-Freileitung (220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung Amprion/Lechwerke Vöhringen/Füssen (Westtirol)) sowie intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Das Erweiterungsgebiet selbst stellt eine intensiv genutzte Agrarlandschaft ohne gliedernde Vegetationsstrukturen dar. Landschaftsschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

2.1.7 Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Der Planbereich umfasst einen Teilbereich des Schutzstreifens der Höchstspannungs-Freileitung (220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung Amprion/Lechwerke Vöhringen/Füssen (Westtirol)).

2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet im Erweiterungsbereich weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche erhalten bleiben. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern. Im Bereich des planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets ist eine Entwicklung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig und zu erwarten.

2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegende Planung werden bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt und als Gewerbegebiet und Grünflächen festgesetzte Flächen in öffentliche Verkehrsflächen geändert. Nachfolgend werden die vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgeführt, durch die konkrete Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der nachfolgenden Kapitel zu erwarten sind.

2.3.1 Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren umfassen insbesondere vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Beanspruchung von Böden für die Einrichtung von Baustellen und Straßen und baustellenbezogener Lärm, Staub, Abgas und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen. Zudem ist baubedingt mit Veränderungen des Bodengefüges durch Aufschüttung/Abgrabung und Verdichtung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Boden und Wasserhaushalt ist bspw. bei Unfällen oder Havariefällen (Leckagen etc.) und unsachgemäßem Umgang im Zuge der Baumaßnahmen ebenso möglich, wie eine Beeinträchtigung von faunistischen Lebensräumen. Das Auftreten von unvorhergesehenen Altlasten/Belastungen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren betreffen vorrangig die Versiegelung, Bebauung und den Entzug von Freiflächen. Damit verbunden gehen Bodenfunktionen verloren, die Grundwasserneubildung wird gesenkt und der Oberflächenabschluss erhöht. Zudem sind mit der Flächenversiegelung und Bebauung negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Kleinklima möglich.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren betreffen Auswirkungen, die mit der gewerblichen Nutzung verbunden sind. Dazu zählen Schadstoff-, Lärm-, Licht- und ggf. Geruchsmissionen.

2.3.1 Mensch/menschliche Gesundheit

Zusätzlich zu den im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Schallvorbelastungen werden bei einer gewerblichen Nutzung nutzungs- und verkehrsbedingte Schallemissionen auftreten.

Für das geplante Gewerbegebiet im Südwesten werden keine Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. In Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes mit Emissionsbeschränkung nach Westen besteht vorliegend eine größere Distanz zu schützenswerten Nutzungen. Vorliegend wird grundsätzlich kein potenzieller Immissionskonflikt gesehen, so dass für den Bebauungsplan in diesem Bereich kein Konfliktbewältigungsgebot angenommen wird. Nach Auffassung des BVerwG muss es zudem im Gemeindegebiet Gewerbegebiete ohne Beschränkungen geben, um anderweitig von einer Kontingentierung Gebrauch machen zu können. Für die kleinräumige Erweiterung im Norden wird das Emissionskontingent des bestehenden Gewerbegebietes übernommen.

Auf der nachfolgenden Planungsebene sind entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten und betrieblichen Nutzungen evtl. erforderliche Auflagen zum Schallschutz festzulegen.

Auf den Änderungsbereich wirken Straßenverkehrslärmimmissionen der B 300 ein, die an potenziellen schützenswerten Nutzungen im Planbereich erhebliche Umweltauswirkungen verursachen können. Entsprechend werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Festsetzungen zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestimmt. Um im Plangebiet gesunde Arbeits- und ggf. Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind entsprechend der einwirkenden Straßenverkehrslärmimmissionen Beschränkungen im Hinblick auf die räumliche Verortung und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gegenüber dem bisher unbebauten Plangebiet ist von der Gewerbegebietserweiterung vor allem die Avifauna betroffen. Aus den potenziellen Betroffenheiten von bodenbrütenden Vogelarten sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen entwickelt worden, die verhindern, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt. Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen ist keine Abwertung der natur- schutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Funktionalität des Plangebietes zu erwarten.

Fundorte von Tierarten der Artenschutzkartierung oder von Biotopen der amtlichen Biotop- kartierung liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Ebenso bestehen keine Schutzge- biete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet. Ein Eingriff in Lebensräume gemein- schaftlich geschützter Arten ist nicht erkennbar.

Der durch die Planung bedingte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Kap. 2.4.2 zu entnehmen.

Der Eingriff beschränkt sich somit auf die Bebauung von Ackerland an einem deutlich vor- geprägten Standort.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.3 Boden und Fläche

Durch die Planung wird das bestehende Gewerbegebiet Niederrieden I vergrößert und bis- her landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Entsprechend des Bedarfs zur Neuausweisung gewerblicher Bauflächen wird eine kleinräumige Erweiterung im Um- fang von ca. 2,1 ha vorgesehen. Durch die bestehende Flächenverfügbarkeit ist eine zeit- nahe Realisierung des Baugebietes gegeben.

Im Bereich der versiegelten und überbauten Fläche des Gewerbegebietes gehen die Bo- denfunktionen komplett verloren. Weitere Auswirkungen beziehen sich auf Bodenabtrag und Verdichtung während der Bauphase.

Der Aspekt der Versiegelung und Veränderung der Bodenoberfläche geht in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend bei der Ermittlung des Kompensations- bedarfs berücksichtigt. Die zulässige Überbauung im Gewerbegebiet wird auf eine maximal zulässige GRZ von 0,8 begrenzt.

Die anstehenden Böden sind durch die landwirtschaftliche Ackernutzung geprägt und wei- sen ökologisch keine höhere Wertigkeit auf. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Altlasten- kataster keine Altlasten vorhanden.

Aufgrund der anzunehmenden großflächigen vertikalen und horizontalen Ausbreitung der mit erhöhten Chlorid-Gehalten belasteten Auffüllungen und Deckschichten ist das im Rah- men von Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial einer fachgerechten abfallwirtschaftlichen Verwertung unter Berücksichtigung der Vorgaben der am 01.08.2023 in Kraft getretenen Ersatzbaustoff-Verordnung (ErsatzbaustoffV) bzw. des bayerischen Verfüll-Leitfadens i. d. F. vom 15.07.2021, ergänzt durch UMS-Schreiben vom 06.07.2023 zuzuführen. Ist auf- grund des ermittelten Belastungsgrades eine Verwertung unzulässig, so ist das Aushub- material geordnet abfallrechtlich zu entsorgen.

Fazit: Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.3.4 Wasser

Durch die Versiegelung und Bebauung wird der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es besteht ein hoher Grundwasserflurabstand von ca. 10,9 m unter Geländeoberkante.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelungen auf die Grundwasserneubildungsrate ist das auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu versickern. Gemäß Baugrundgutachten als Anlage der Begründung des Bebauungsplans kann eine Versickerung grundsätzlich realisiert werden. Der Bebauungsplan sieht für die Verlängerung der Erschließungsstraßen Versickerungsmulden bzw. Kiesrigolen vor. Bei der Versickerung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zu beachten.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.5 Klima und Luft

Das Plangebiet verfügt aufgrund der geringen Größe über keine nennenswerte kleinklimatische Wirksamkeit. Durch die künftig zulässige Bebauung wird somit die zuzuordnende kleinklimatische Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Plangebiet sowie seiner Umgebung ist geprägt von intensiver ackerbaulicher Nutzung und dem bestehenden angrenzenden Gewerbegebiet Niederrieden I. Die B 300 (Memminger Straße), die Höchstspannungs-Freileitung (220-/380-kV-Gemeinschaftsleitung Amprion/Lechwerke Vöhringen/Füssen (Westtirol)) sowie der Siedlungsbereich von Niederrieden sind anthropogen geprägte Elemente in der ansonsten weitgehend ebenen Flur. Das Plangebiet selbst bietet keine visuellen Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen (außer landwirtschaftlicher Nutzpflanzen) und der topografischen Gleichförmigkeit. Das Landschaftsbild besitzt somit bei dem vorliegenden Planbereich nur eine geringe Bedeutung.

Mit der Überbauung des Erweiterungsbereichs wird der Randbereich des bestehenden Gewerbegebietes weiter nach außen verlagert. Eine grundsätzliche Änderung des Landschaftsbilds erfolgt vorliegend nicht. Eine grünordnerische Aufwertung ist durch die umfangreichen Pflanzmaßnahmen möglich.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.7 Sach- und Kulturgüter

Da sich im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmale befinden, sind durch die Planung keine Umweltauswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.

Im Hinblick auf die im Osten verlaufende Höchstspannungsleitung und den im Planbereich hineinragenden Schutzstreifen sind auf Bebauungsplanebene für diesen Bereich Unterwuchsbeschränkungen definiert.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt. Es wird der Leitfaden aus dem Jahr 2003 angewendet, da vorliegend bereits festgesetzte Flächen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieden I“ überplant werden, für die bereits ein Ausgleich zugeordnet worden ist. Eine Anwendung des Leitfadens

„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ aus dem Jahr 2021 ist im Hinblick auf die unterschiedlichen Ansätze (Fläche – Wertpunkte) vorliegend nicht zielführend.

Der im Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes ermittelt. Die entsprechende Eingriffsermittlung und Ausgleichbilanzierung sowie die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend dargestellt.

2.4.1 Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen

Maßnahmen, die der Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen:

Schutzgut	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> • Bereichsweise Festsetzung Geräuschemissionskontingente gemäß DIN 45961 • Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur ausnahmsweise zulässig • Festsetzungen in Bezug auf einwirkende Straßenverkehrslärmimmissionen der B 300
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl eines durch Verkehrswege und benachbartem Gewerbegebiet deutlich vorbelastetem Standort im Siedlungsanschluss • Festsetzung zur Gewerbegebietsdurchgrünung mittels standortungebundenen Baumpflanzungen je 500 m² Grundfläche • Festsetzung einer Ortsrandeingrünung (Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen) • keine Zulässigkeit von tiergruppenschädigender Sockelmauern bei Einfriedungen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger) • Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz • CEF-Maßnahme für die Feldlerche
Boden/Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Begrenzung überbaubarer Fläche (GRZ) • Festsetzung von zu bepflanzenden Flächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Niederschlagswasserversickerung auf öffentlichen und privaten Flächen
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> • keine Betroffenheit von wirksamen Kaltluftentstehungsgebieten bzw. Kaltluftabstromgebieten • Pflanzgebote
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> • Auswahl eines durch Verkehrswege und benachbartem Gewerbegebiet deutlich vorbelastetem Standort mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild • Pflanzgebote zur Durch- und Eingrünung
Sach- und Kulturgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Unterwuchsbeschränkung innerhalb Schutzbereich der östlich verlaufenden Höchstspannungsleitung

2.4.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Ermittlung der Ausgleichsflächenumfanges erfolgt für die einzelnen Schutzgüter: Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft nach dem bayerischen **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003)** und beinhaltet folgende Arbeitsschritte:

- Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)
- Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
- Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
- Auswahl geeigneter Flächen und Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen.

Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft

Die Bestandsaufnahme (ohne den Bereich des Eingriffs in die festgesetzte Ausgleichsfläche gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“) für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes im Plangebiet kommt zu folgendem Ergebnis

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Ackerflächen/randliche Grünflächen eines planungsrechtlich gesicherten Gewerbegebiets	I (oberer Wert)
Boden	grundwasserferne Böden/lehmig, anthropogen überprägt,)	I (oberer Wert)
Wasser	hoher Grundwasserflurabstand, geringe Durchlässigkeit	I (oberer Wert)
Klima/Luft	Frischlufthahn, Kaltluftentstehungsgebiet	II (unterer Wert)
Landschaftsbild	Lage am Siedlungsrand, geringe Naherholung, strukturarmer Agrarlandschaft	I (oberer Wert)

Insgesamt dominiert im Plangebiet Kategorie I (oberer Wert), es handelt sich somit um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Erfassen des Eingriffs

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet liegt mit 0,8 über dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt sich um Flächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Als Eingriffsfläche werden alle als Baugebiet im Sinne der BauNVO überplanten Flächen (Gewerbegebiet) und Straßenverkehrsflächen berücksichtigt. Die geplanten Grünflächen stellen keinen Eingriff im Sinne des Bayerischen Leitfadens dar.

Durch die B-Planänderung betroffene Flächen des rechtskräftigen B-Plans (ohne Eingriff in die festgesetzte Ausgleichsfläche): **1.358 m²**

- öffentliche Grünflächen: 487 m²
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg: 843 m²
- öffentliche Straßenverkehrsfläche – Straßenbegleitgrün: 28 m²

Durch die B-Planerweiterung betroffene Flächen: **20.825 m²**

Insgesamt beträgt demnach die Eingriffsfläche (ohne Eingriff in die festgesetzte Ausgleichsfläche) **22.183 m²**.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen (ohne Eingriff in die festgesetzte Ausgleichsfläche)

Der Bayerische Leitfaden sieht im vorliegenden Fall (Typ A: hoher Versiegelungsgrad, Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) ein Kompensationsfaktor von 0,3 bis 0,6 vor.

Im vorliegenden Fall wird der Kompensationsfaktor 0,6 gewählt. Die Wahl des Kompensationsfaktors 0,6 wird durch die vergleichsweise höhere Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft, Boden und Landschaftsbild begründet im Randbereich des Siedlungsgebietes von Niederrieden.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit $22.183 \text{ m}^2 \times 0,6 = \mathbf{13.310 \text{ m}^2}$.

Erfassen des Eingriffs in die festgesetzten Ausgleichsflächen

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gewerbegebiet liegt mit 0,8 über dem Grenzwert von 0,35 des Bayerischen Leitfadens, es handelt somit um Flächen mit einem hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ A).

Die Fläche innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche, die nun erstmalig als GE/Straße überplant wird, beträgt **836 m²**.

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen für die festgesetzte Ausgleichsfläche

Der Faktor für den Eingriff in die festgesetzten Ausgleichsflächen wird mit 1,0 (Kategorie II – hoher Wert/Kategorie III – niedriger Wert, Typ A) berücksichtigt, da sich die Ausgleichsmaßnahmen seit Rechtskraft des Bebauungsplans hätten entwickeln können (< 9 Jahre). Von diesem hochwertigeren Zustand wird vorliegend zur Erfassung des Eingriffs ausgegangen. Entsprechend wird für diese Bereiche von einer höheren Ausgangskategorie und damit einem höheren Eingriffsfaktor ausgegangen.

Der erforderliche Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit $836 \text{ m}^2 \times 1,0 = \mathbf{836 \text{ m}^2}$.

Hinzuzurechnen ist der flächengleiche Ersatz der vorliegend überplanten Ausgleichsfläche D des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieden I“ mit der Flächengröße von **1.065 m²**. Anstatt der 836 m² werden vorliegend 1.065 m² zugrunde gelegt, da zwar nur 836 m² der ursprünglich festgesetzten Ausgleichsfläche als GE/Straßenverkehrsfläche überplant werden, aber die verbleibenden 229 m² nur noch als Grünfläche ohne die Festsetzung als Ausgleichsfläche verbleiben.

Ausgleichsflächenbedarf gesamt

In Summe sind durch den vorliegenden Bebauungsplan Ausgleichsflächen in der Größenordnung von **15.211 m²** erforderlich sind.

Der naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf in der Größenordnung von ca. 15.211 m² setzt sich zusammengefasst wie folgt zusammen:

- Die Änderung des bereits bestehenden Bebauungsplans (ohne Eingriff in die Ausgleichsfläche) führt zu einem zusätzlichen Ausgleichsbedarfs in der Größenordnung von ca. 815 m².
- Die Erweiterung des Gewerbegebiets führt zu einem Ausgleichsbedarfs in der Größenordnung von ca. 12.495 m²
- Der Eingriff in die im alten Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche führt zu einem Ausgleichsbedarfs in der Größenordnung von ca. 836 m².
- Die im alten Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche, die überplant wird, ist gleichwertig zu ersetzen: ca. 1.065 m².

Ausgleichsflächen

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch vorliegenden Bebauungsplan soll zu einem Teil direkt vor Ort im Anschluss an das Gewerbegebiet erfolgen, um zum einen den Eingriff in das Landschaftsbild und zum anderen eine Aufwertung der gegebenen Flächen mit naturschutzfachlich geringer Bedeutung direkt vor Ort zu erzielen.

Durch die vorliegend im Plangebiet neu festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kann der Bedarf in der Größenordnung von ca. 1.868 m² durch die Ausgleichsflächen A und B innerhalb des Plangebiets gedeckt werden. Bei den Ausgleichsflächen A und B handelt es sich im Grundsatz um die Fortführung festgesetzter interner Ausgleichsflächen im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“.

Ausgleichsfläche B stellt eine Erweiterung der planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsfläche C des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieden I“, rechtskräftig seit 26.03.2015, dar. Die Fläche befindet sich innerhalb des Schutzstreifens einer 380-kV-Freileitung und ist gemäß der Betreibergesellschaft von einer Bebauung freizuhalten. Eine Erweiterung des Gewerbegebietes in diesen Bereich hinein ist entsprechend nicht gegeben. Entsprechend der aktuellen Stellungnahme der Amprion GmbH dürfen im Schutzstreifen der Freileitung Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 7 m vorgenommen werden. Gemäß der Zielsetzung der Entwicklung von artenreichem Grünland ist das Entwicklungsziel unter der Prämisse der Höhenbegrenzung umsetzbar.

- Ausgleichsfläche A (im Westen des Plangebiets): Teilfläche Flur-Nr. 329, Gemarkung Niederrieden, ca. 1.452 m². Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden.

Analog der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“ festgesetzten Ausgleichsfläche wird als Entwicklungsziel die Schaffung eines Jagdhabitats für die in der Umgebung (Niederrieden, Boos, Heimertingen) bekannten Fledermausvorkommen durch Entwicklung einer standortgerechten freiwachsenden Baum- und Strauchhecke, Schaffung von Brut- und Nahrungshabitaten für Baum- und Strauchbrüter bestimmt.

Entwicklungsmaßnahmen:

- Strauchpflanzungen mit Arten der Pflanzliste (III.1) auf mind. 80 % der Ausgleichsfläche, Pflanzabstand 1 x 1 Meter, versetzt mehrreihige Pflanzung; Pflanzqualität: Sträucher mit Ballen, min. 2 x verpflanzt (mit 3-4 Trieben), mind. 60-100 cm
 - Baumpflanzungen mit Arten der festgesetzten Pflanzlisten mind. alle 15 m laufende Meter; Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (bei Obstbäumen 10-12 cm)
 - Ein fachgerechter Verbissschutz muss gewährleistet sein
 - Die dauerhafte, fachgerechte Pflege der Pflanzung ist zu gewährleisten
 - In der Anwuchsphase (und bei andauernder Trockenheit) sind die Gehölze ausreichend zu wässern
 - Bei ausbleibendem Anwuchserfolg von mehr als 10 % der Gehölze sind diese zu ersetzen
 - Einsaat der verbleibenden offenen Fläche mit zertifiziertem autochthonem Saatgut (standortgerechte)
 - Grünlandmischung mit hohem Kräuteranteil, mind. 25 %)
 - 1-schürige Herbstmahd mit kompletter Abfuhr des Mahdgutes, im 1. - 5. Jahr 3-malige Mahd zur Ausmagerung
- Ausgleichsfläche B (im Schutzbereich der Stromleitung): Teilfläche Flur-Nr. 352/2, Gemarkung Niederrieden, ca. 416 m². Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden.

Analog der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“ festgesetzten Ausgleichsfläche wird als Entwicklungsziel die Schaffung eines Jagdhabitats für die in der Umgebung (Niederrieden, Boos, Heimertingen) bekannten Fledermausvorkommen durch Entwicklung von artenreichem Grünland über ein extensives Weidemanagement bestimmt.

Entwicklungsmaßnahmen:

- Einsaat der Ackerfläche mit zertifiziertem autochthonem Saatgut (standortgerechte Grünlandmischung mit hohem Kräuteranteil, mind. 25 %).
- 1-schürige Herbstmahd mit kompletter Abfuhr des Mahdgutes, im 1.-5. Jahr 3-malige Mahd zur Ausmagerung
- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Arten, die eine Wuchshöhe von 3 m über GOK überschreiten, nicht zulässig. Bei Überschreiten der festgesetzten maximalen Wuchshöhe ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.
- Alle geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers (Amprion GmbH, Dortmund).

Der verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsflächenbedarf in der Größenordnung von ca. 13.343 m² wird durch folgende externe Ausgleichsflächen gedeckt.

- Ausgleichsfläche C: Grundstücke Flur-Nrn. 369 (3.166 m²) und 370 (3.102 m²), Gemarkung Pless, Gemeinde Pleß; zugeordneter Ausgleichsflächenbedarf: 4.039 m²; Teilbereiche dieser Ausgleichsfläche sind bereits dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Herzog-Wiesen“ der Gemeinde Niederrieden (817 m²) sowie dem Bebauungsplan

„Heiligengarten“ der Gemeinde Niederrieden (1.412 m²; in Aufstellung befindlich) zugeordnet.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden. Als Träger der Planungshoheit wurde die Gemeinde Pleß im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB in die Planungen der Gemeinde Niederrieden einbezogen.

Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Niederrieden liegt, kann die Ausgleichsfläche zwar dem Bebauungsplan zugeordnet, aber als Fläche nicht festgesetzt werden. Die planerische Darstellung der Fläche selbst verbleibt aufgrund der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde Niederrieden für die in der Gemeinde Pleß liegenden Fläche unter den zeichnerischen Hinweisen.

Als Entwicklungsziel für den betreffenden Bereich ist analog der bereits vorliegenden Ausgleichsflächenkonzeption für die Grundstücke bestimmt: Entwicklung eines artenreiches Feuchtgrünlands

Entwicklungsmaßnahmen

- Einsaat mit einer standortgerechten autochthonen Artenmischung; anfangs (1. – 5. Jahr) 2-3malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni, später 1-2malige Mahd mit 1. Schnitt Ende Juni und 2. Schnitt ab Spätsommer bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts.
- Verzicht auf künstliche Düngemittel und Pestizideinsatz
- Einrichtung von Flachmulden (max. 30 cm tief); Ermöglichung der Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen; Aushub aus der Anlage der Flachmulden verbleibt vor Ort und ist innerhalb der Ausgleichsfläche landschaftsgerecht zu verteilen; durch das flächige Verteilen des Aushubmaterials dürfen bestehende, feuchte Senken nicht verfüllt werden
- Ausgleichsfläche D: Grundstück Flur-Nr. 434, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden (16.210 m²); zugeordneter Ausgleichsflächenbedarf: 3.882 m² (tatsächliche Fläche 2.588 m²; Aufwertungsfaktor 1,5); Teilbereiche dieser Ausgleichsfläche sind bereits dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“, Gemeinde Niederrieden (tatsächliche Flächengröße: 8.890 m²), dem Eingriff durch den Bebauungsplan „Wohngebiet am Grundweg“, Gemeinde Niederrieden (tatsächliche Flächengröße: 4.567 m²) und dem Eingriff durch den Neubau eines Hochbehälters zur Trinkwasserversorgung der Gemeinde Niederrieden (tatsächliche Flächengröße 165 m²) zugeordnet.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden.

Die dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnete Ausgleichsfläche D ist planungsrechtlich bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“ gesichert. Entsprechend sind die Ziele und Maßnahmen des rechtskräftigen Bebauungsplans übernommen worden. Da zwischenzeitlich eine aktualisierte Planung des Landschaftspflegeverbands Unterallgäu e. V. aus dem Jahr 2021 für das Grundstück Flur-Nr. 434, Gemarkung Niederrieden vorliegt, wird diese in den vorliegenden Bebauungsplan für die zugeordnete Teilfläche übernommen. Es erfolgt im Bereich der vorliegenden zugeordneten Ausgleichsfläche eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gewerbegebiet Niederrieden I“ hinsichtlich des Entwicklungsziel und -maßnahmen.

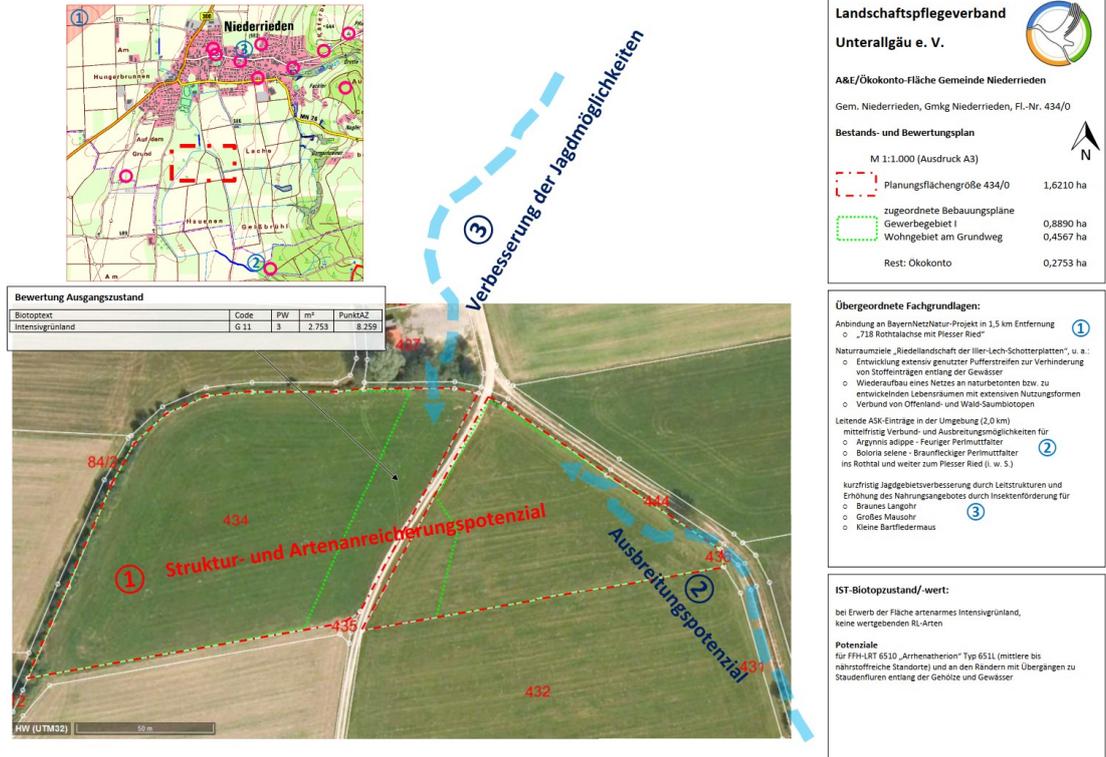


Abb. 1 Bestands- und Bewertungsplan des Landschaftspflegeverbands Unterallgäu e.V., Grundstück Flur-Nr. 434, Gem. Niederrieden

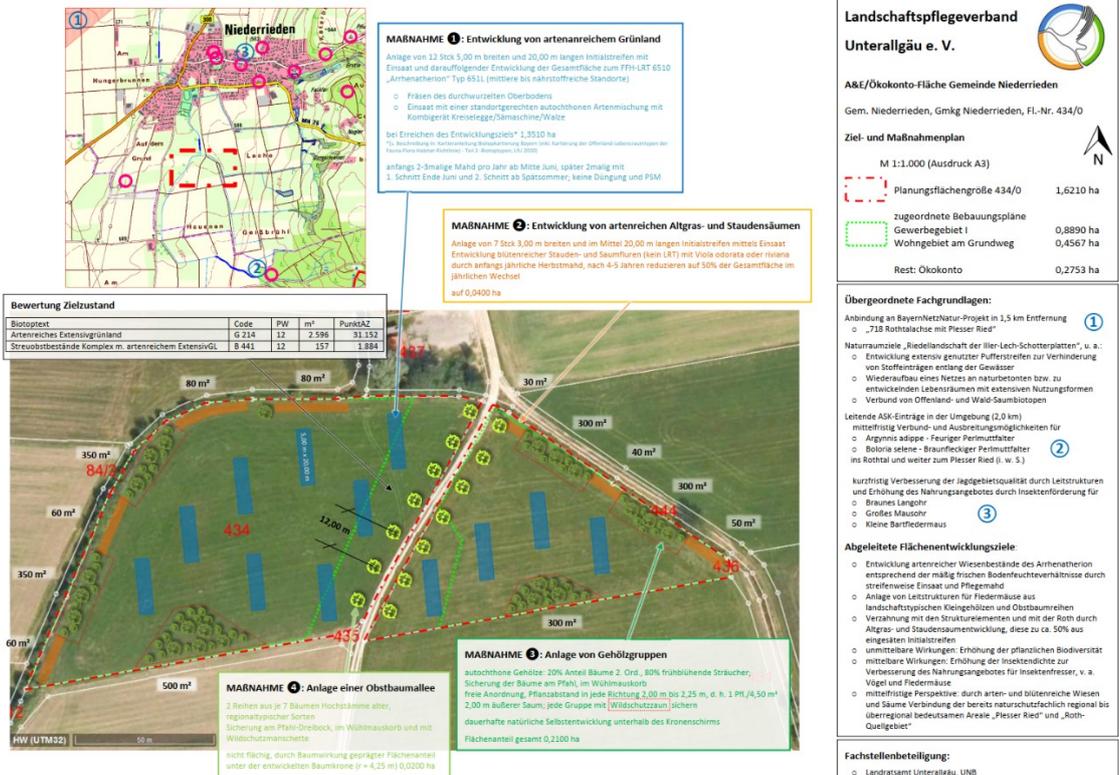


Abb. 2 Ziel- und Maßnahmenplan des Landschaftspflegeverbands Unterallgäu e.V., Grundstück Flur-Nr. 434, Gem. Niederrieden

Entwicklungsziel für den betreffenden Teilbereich des Grundstücks Flur-Nr. 434, Gemarkung Niederrieden:

- Entwicklung artenreicher Wiesenbestände des Arrhenatherion entsprechend der mäßig frischen Bodenfeuchteverhältnisse durch streifenweise Einsaat und Pflegemahd
- Anlage von Leitstrukturen für Fledermäuse aus landschaftstypischen Kleingehölzen und Obstbaumreihen
- Verzahnung mit den Strukturelementen und mit der Roth durch Altgras- und Staudensaumentwicklung, diese zu ca. 50% aus eingesäten Initialstreifen
- unmittelbare Wirkungen: Erhöhung der pflanzlichen Biodiversität
- mittelbare Wirkungen: Erhöhung der Insektdichte zur Verbesserung des Nahrungsangebotes für Insektenfresser, v. a. Vögel und Fledermäuse
- mittelfristige Perspektive: durch arten- und blütenreiche Wiesen und Säume Verbindung der bereits naturschutzfachlich regional bis überregional bedeutsamen Areale „Plesser Ried“ und „Roth-Quellgebiet“

Entwicklungsmaßnahmen:

- Entwicklung von artenreichem Grünland: Anlage von 5,00 m breiten und 20,00 m langen Initialstreifen mit Einsaat und darauffolgender Entwicklung der Gesamtfläche zum FFH-LRT 6510 „Arrhenatherion“ Typ 651L (mittlere bis nährstoffreiche Standorte); Fräsen des durchwurzelten Oberbodens; Einsaat mit einer standortgerechten autochthonen Artenmischung mit Kombigerät Kreiselegge/Sämaschine/Walze; anfangs 2-3malige Mahd pro Jahr ab Mitte Juni, später 2malige Mahd mit 1. Schnitt Ende Juni und 2. Schnitt ab Spätsommer; keine Düngung und PSM
 - Entwicklung von artenreichen Altgras- und Staudensäumen: Anlage von 3,00 m breiten und im Mittel 20,00 m langen Initialstreifen mittels Einsaat; Entwicklung blütenreicher Stauden- und Saumfluren (kein LRT) mit *Viola odorata* oder *riviana* durch anfangs jährliche Herbstmahd, nach 4-5 Jahren reduzieren auf 50% der Gesamtfläche im jährlichen Wechsel
 - Anlage einer Obstbaumallee: 2 Reihen aus Hochstämmen alter, regionaltypischer Sorten; Sicherung am Pfahl-Dreibock, im Wühlmauskorb und mit Wildschutzmanschette
- Ausgleichsfläche E: Grundstück Flur-Nr. 292, Gemarkung Ketttershausen, Gemeinde Ketttershausen, ca. 5.422 m²

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Niederrieden. Als Träger der Planungshoheit wurde die Gemeinde Ketttershausen im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in die Planungen der Gemeinde Niederrieden einbezogen.

Da die Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Niederrieden liegt, kann die Ausgleichsfläche zwar dem Bebauungsplan zugeordnet, aber als Fläche nicht festgesetzt werden. Die planerische Darstellung der Fläche selbst verbleibt aufgrund der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde Niederrieden für die in der Gemeinde Ketttershausen liegenden Fläche unter den zeichnerischen Hinweisen.

Entwicklungsziel:

- Entwicklung artenreiches Extensivgrünland

- Artenreiche Hochstaudenflur im nordwestlichen Randbereich
- Installation zusätzlicher Habitatelemente innerhalb des artenreichen Extensivgrünlandes

Entwicklungsmaßnahmen:

- Entwicklung Artenreiches Extensivgrünland: Zur Ansaat ist eine blütenreiche stand-ortgerechte autochthone Saatgutmischung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu verwenden. Alternativ kann für die Ansaat auch lokales Samen- oder Heumaterial von artenreichen Spenderflächen verwendet werden. Die Spenderflächen sind in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auszusuchen. Es ist eine extensive Pflege zu gewährleisten.
- In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat des Extensivgrünlandes sind häufigere Schröpfschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2- schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts, 1. Mahd nicht vor dem 15.6
- Entwicklung einer artenreichen Hochstaudenflur im Nordwesten der Fläche auf einer Länge von 60 m und einer Breite von 5 m: Ansaat mit standortgerechter autochthoner Saatgutmischung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde oder Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen zur initialen Entwicklung in Absprache mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. In den ersten 4-5 Jahren jährliche Herbstmahd bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm), anschließend alternierende jährliche Mahd auf 50 % der Fläche mit Mahdgutabfuhr
- Innerhalb der Ausgleichsfläche sind im westlichen Randbereich der Ausgleichsfläche zusätzlich gruppenweise Kleinstrukturen wie Wurzelstöcke, Altholzhaufen und Sand-/Lesesteinhaufen einzubringen
- Mulchen, Dünger- und Pflanzenschutzmittelanwendung sind nicht zulässig.

Die Gemeinde Niederrieden meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsflächen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

Der auf den Ausgleichsflächen herzustellende Entwicklungszustand dient ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

2.5 Planungsalternativen

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des Gewerbegebietes im Südwesten von Niederrieden. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind auch alternative Planungsmöglichkeiten zu überprüfen, die sich allerdings nur auf das Plangebiet selbst beziehen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Plangebiet ohne Konkurrenz.

Das Gebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und grenzt direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet an. Zur internen Erschließung des

Gewerbegebietes ist eine Verlängerung der bestehenden Stickerschließungen erforderlich. Die Realisierbarkeit des Baugebietes ist aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit für die Gemeinde Niederrieden gegeben.

2.6 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der aktuell vorkommenden und künftig geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

3 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch).

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Der Aufbau des Umweltberichts und die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs beruhen auf folgenden Leitfäden:

- „Der Umweltbericht in der Praxis“, Leitfaden zur Umweltprüfung, herausgegeben von der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung 2003), herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Folgende Untersuchungen im Plangebiet wurden schwerpunktmäßig verwendet:

- Baugrundgutachten zur Bauleitplanung „Gewerbegebiet Niederrieden I“, Kling Consult GmbH vom 16. April 2014
- Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I“, i. d. F. vom 20. Okt. 2014 mit redaktionellen Änderungen vom 19. Jan. 2015
- Straßenverkehrszählung 2021, Zählstelle 79269180, Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS)

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“ mit Anlagen.

4 Monitoring/Überwachung

Die Gemeinde Niederrieden wird anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen:

- Überprüfung der Umsetzung der Pflanzgebote gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme
- Überprüfung der Umsetzung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zum Ausgleich innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes.

- Überprüfung der Wirksamkeit der CEF-Maßnahme 1-2 Jahre nach Umsetzung der der Maßnahme

5 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“ dar. Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen umweltrelevanter Festsetzungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch/menschliche Gesundheit	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

Da mit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt auf explizit festgesetzten Flächen. Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

6 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 26. Februar 2024

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros