



STADT MARKTOBERDORF

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 30 „Schwendener Straße“ – 3. Änderung

Begründung

zur Planfassung vom 18.05.2021

Projekt-Nr.: 1142.042

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0

Fax: 08342 4008-65

E-Mail: info@marktoberdorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Judith Flacke, Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	6
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	9
6	Planerisches Konzept	11
7	Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage.....	12
7.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	14
7.4	Verkehrsflächen	14
7.5	Gestalterische Festsetzungen	15
7.6	Grünordnerische Festsetzungen.....	16
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	18
9	Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes	19
9.1	Umweltschutz	19
9.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	19
9.3	Artenschutz	19
10	Weitere Belange	20
10.1	Immissionsschutz	20
10.2	Hochwasserschutz	21

10.3	Denkmalschutz.....	22
10.4	Klimaschutz.....	22
10.5	Bodenschutz.....	23
11	Ver- und Entsorgung.....	24
11.1	Umgang mit Niederschlagswasser	24
11.2	Wasserversorgung	24
11.3	Abwasserentsorgung.....	25
11.4	Weitere Versorgungsanlagen	26
12	Flächenbilanz	27
13	Umsetzung und Auswirkungen der Planung.....	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild des Plangebiets	6
Abb. 2:	Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur	7
Abb. 3:	Flächennutzungsplan Stadt Marktoberdorf	8
Abb. 4:	Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans.....	9
Abb. 5:	Erweiterung Betriebsgelände, Lageplan Freiflächen.....	11

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	22
Tab. 2:	Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	23
Tab. 3:	Flächenstatistik.....	27

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Eingriffs- und Ausgleichsermittlung zum vorliegenden Bebauungsplan, Fassung vom 13.07.2020 (WipflerPlan)
Anlage 2:	Schalltechnische Untersuchung für das Allgäuer Brauhaus zur Erhöhung der Produktionskapazität am Standort Leuterschach, Bericht vom 10.12.2019 (Ing.-Büro tecum)

1 Anlass der Planung

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in seiner Sitzung am 21.10.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Schwendener Straße“ in Leuterschach beschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Betriebsgelände des Allgäuer Brauhauses. Die Allgäuer Brauhaus AG möchte die Produktionskapazität und damit das bestehende Betriebsgelände erweitern. Um die geplanten Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird gem. § 2 BauGB (Baugesetzbuch) im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Das frühzeitige Beteiligungsverfahren dient der Information der Öffentlichkeit und der Behörden. Zudem sind die Behörden aufgefordert, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Ferner sollen weitere fachspezifische Anforderungen an die Bauleitplanung geklärt werden, beispielsweise die Notwendigkeit weiterer immissionsschutzrechtlicher Begutachtungen oder Festsetzungen.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Derzeit ist nicht erkennbar, dass eine Verlängerung der Auslegungsdauer notwendig ist. Wesentliche Träger öffentlicher Belange sind an den Planungen und Abstimmungen beteiligt. Aus der Öffentlichkeit liegen bisher noch keine Rückmeldungen vor. Die Stadt Marktoberdorf greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Kreisstadt Marktoberdorf liegt zentral im Landkreis Ostallgäu im Regierungsbezirk Schwaben im Allgäuer Alpenvorland. Neben dem Hauptort gehören weitere 26 Dörfer und Weiler zum Gemeindegebiet. Marktoberdorf ist Sitz der Stadt- und der Kreisverwaltung, der wesentlichen Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie der Nahversorgung und als Erholungsort staatlich anerkannt.

3.1 Lage

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Leuterschach und umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände des Allgäuer Brauhauses sowie einen Teilschnitt der Schwendener Straße. Nordöstlich des Betriebsgeländes werden bislang unbeplante Flächen, die bereits zum Firmengelände gehören, mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 188/2 (TF, Schwendener Straße), 193/1 und 194 (Betriebsgelände), 195 (TF, Erweiterungsfläche), 226 (tlw.), 227 (tlw.) und 335/2 (tlw.) der Gemarkung Leuterschach. Er ist knapp 4,9 ha groß.

3.2 Erschließung

Marktoberdorf liegt an mehreren überörtlichen Verkehrsstraßen mit wesentlicher Bedeutung im schwäbischen Allgäu (B 12, B 16, B 472). Leuterschach ist über die Kreisstraße OAL23 über Thalhofen an Marktoberdorf angebunden. Von Marktoberdorf aus ist Kaufbeuren in rund 15 Pkw-Minuten, Kempten in rund 30 Pkw-Minuten erreichbar. Von Leuterschach aus verlängert sich die Fahrzeiten nach Kaufbeuren um rund 10 Minuten, wohingegen die Fahrzeit nach Kempten rund 5 Minuten weniger beträgt.

Der Bahn-Haltepunkt Leuterschach liegt an der Bahnstrecke Biessenhofen-Marktoberdorf-Füssen. Durch Leuterschach und in der näheren Umgebung verlaufen mehrere Rad- und Wanderwege.

Das Plangebiet selbst ist über die Schwendener Straße an die Leuterschacher Straße (OAL23) angebunden. Der Bahn-Haltepunkt ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Unmittelbar südlich und westlich des Betriebsgeländes verlaufen Rad- und Wanderwege.

3.3 Beschaffenheit

Der östliche Teil des Geltungsbereichs wird derzeit bereits als Betriebsgelände des Allgäuer Brauhauses, der westliche Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Das Betriebsgelände ist von den vorhandenen baulichen Strukturen und umfangreichen Lagerflächen für Leergut geprägt. Die ausgedehnten Hallen und die hohen Lagertanks prägen weithin das Landschaftsbild. Am östlichen Rand des Plangebiets bestehen umfangreiche Baum- und Gehölzstrukturen, die das Betriebsgelände eingrünen. Auch entlang der Schwendener Straße und im Zugangsbereich bestehen vereinzelt Bäume, Sträucher und Grünflächen sowie ein Miniatur-Hopfungarten.

Das Plangebiet kann insgesamt als eben angesehen werden, da es nur eine sehr geringe Neigung nach Norden aufweist. Es liegt auf einer Höhe von rund 757 bis 758 m ü. NN. Das Gelände fällt zur Wertach hin sehr steil ab. An der Hangkante wurden in der Vergangenheit bereits Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mehrere Schutzgebiete bzw. Biotope schließen im Norden (Wertachtal) an das Plangebiet an oder liegen in unmittelbarer Nähe:

- Amtlich kartiertes Biotop (Nr. 8229-0030)
- Ökokontofläche (ID 178298)
- Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Wertach (HQ100)
- Wassersensibler Bereich

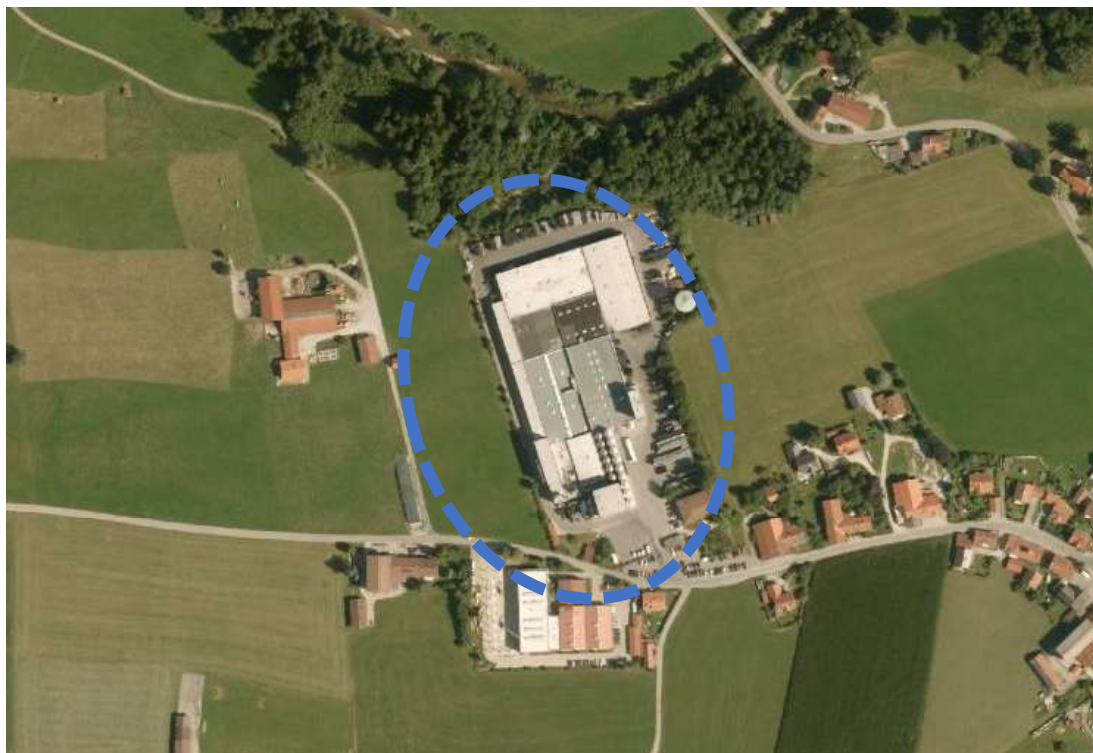


Abb. 1: Luftbild des Plangebiets¹

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) nennt für den ländlichen Raum, in dem das Stadtgebiet Marktoberdorf liegt, folgende zu beachtende Grundsätze (2.2.5 G):

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

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

4.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Allgäu (Region 16) ist Marktoberdorf Mittelzentrum. Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Oberzentrum Kempten beträgt ca. 24 km, zum

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayernatlas, 20.04.2020

möglichen Oberzentrum Kaufbeuren ca. 12 km. Marktoberdorf liegt auf den beiden übergeordneten Entwicklungsachsen Kempten – Schongau/Peiting und Marktoberdorf – Kaufbeuren – Buchloe. Marktoberdorf liegt im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.



Abb. 2: Regionalplan Allgäu, Karte Raumstruktur²

Folgende überfachlichen Ziele und Grundsätze enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Wirtschaft enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben. Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

B II 1.2 (Z) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Siedlungswesen enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

² Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu, Ausschnitt aus der Karte 1 Raumstruktur, Fassung vom 12.02.2008

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.4 (G) Es ist anzustreben, gewerbliche Bauflächen größeren Umfangs insbesondere in den zentralen Orten bereitzustellen.

Das Plangebiet liegt in keinem Vorbehaltsgebiet, ist aber von einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet umgeben (Nr. 11 „Wertachtal und Wertachschlucht“).

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, rechtswirksam seit dem 11.04.2002, ist das Plangebiet als Gewerbegebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Am östlichen Rand sind Grünstrukturen dargestellt. Im Plangebiet liegt eine Trafostation sowie mehrere Versorgungsleitungen.

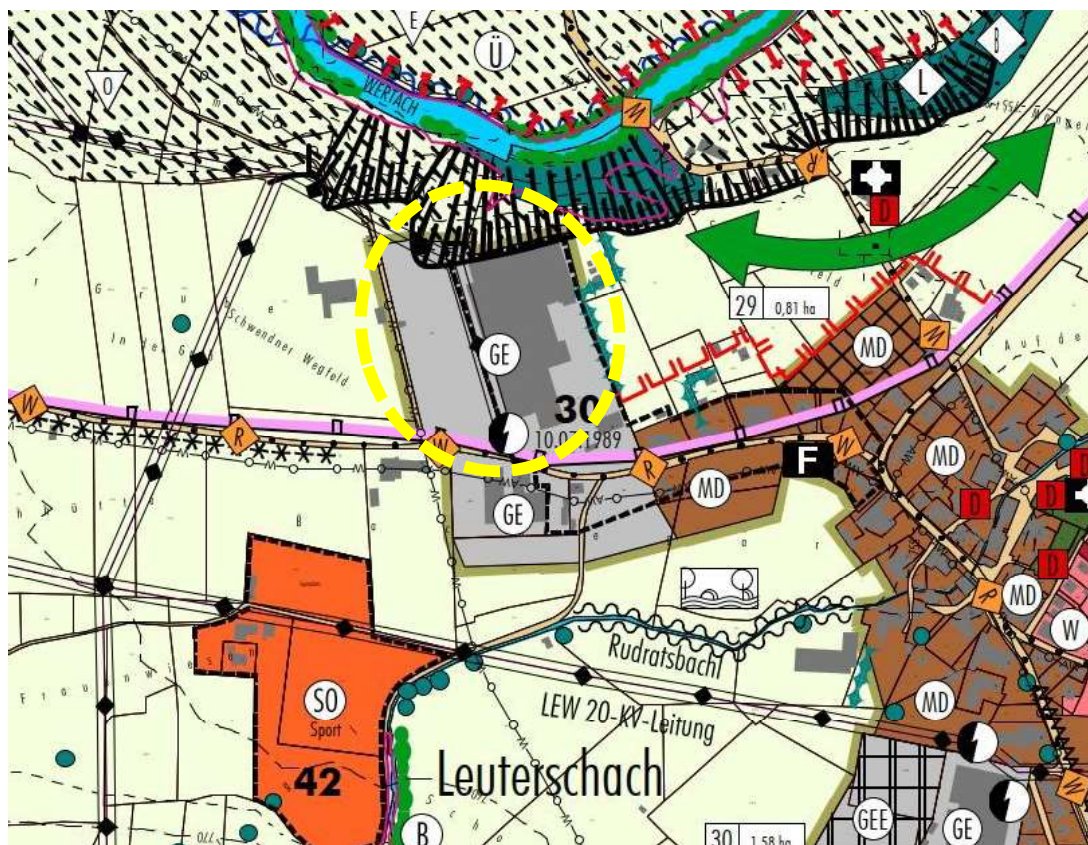


Abb. 3: Flächennutzungsplan Stadt Marktoberdorf

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets und die Erweiterung der Baufläche in Richtung Osten stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die geringe Überschreitung im Nordwesten ist unerheblich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf auszulegen ist. Daher ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 „Schwendener Straße“ umfasst im Wesentlichen die bebauten Flächen beiderseits der Schwendener Straße, von der Leuterschacher Straße im Osten bis einschließlich der Gewerbebetriebe im Westen.

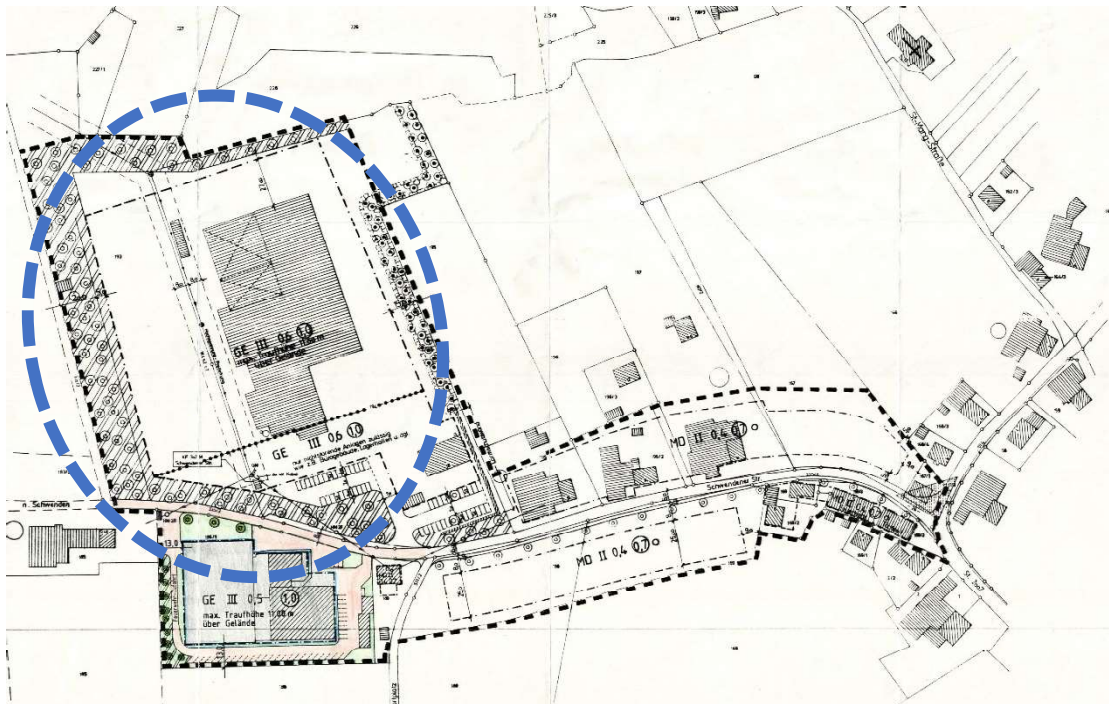


Abb. 4: Planzeichnung der 2. Änderung des Bebauungsplans³

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet festgesetzt mit folgenden wesentlichen Maßzahlen der baulichen Nutzung: GRZ 0,6, GFZ 1,0, max. III Vollgeschosse, max. 11,0 m Traufhöhe über Gelände. Im südlichen Teil des Plangebiets sind nur nichtstörende Anlagen zulässig.

Es wurden bereits einige Befreiungen erteilt, z.B. zu folgenden Anträgen:

- Überschreitung der Baugrenze im Norden und Osten
- Errichtung von Lager- und Abstellflächen außerhalb des Plangebiets
- Höhenentwicklung der Tanks überschreitet zulässige Wandhöhe

Die vorliegende 3. Bebauungsplanänderung umfasst nur einen räumlichen Teil des Ursprungsbebauungsplans und ersetzt diesen vollständig. Zudem wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig im Nordosten des Betriebsgeländes des Allgäuer Brauhauses erweitert.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Marktoberdorf möchte zur Förderung der Wirtschaft, zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen das Betriebsgelände des Allgäuer

³ Fassung vom 08.04.2002

Brauhauses neu überplanen. Der langjährig gewachsene Standort soll weiter ausgebaut und der ortsansässige Betrieb in seinen wirtschaftlichen Bemühungen unterstützt werden. Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die anstehende Erweiterung geschaffen.

Konkret geplant ist zur Erweiterung der Abfüll- und Leergutsortierkapazität der Neubau einer Sortierhalle. Mit dieser Halle, sowie den dazu notwendigen Betriebsflächen und einem, im Südwesten geplanten Parkplatz für Mitarbeiter, wird weiter in die zur Ortsrandeingrünung im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Fläche eingegriffen. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist auch die Aufstockung der Sozialräume und die Neugestaltung der Betriebs- und Freiflächen vorgesehen. Daher ist eine Neuordnung der zulässigen Wandhöhen erforderlich. Der Zufahrts- und Eingangsbereich soll optimiert und repräsentativer gestaltet werden.

In der Vergangenheit wurden, mit Erweiterungsvorhaben des Betriebs, bereits Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt. Die Befreiungen sollen bei der Änderung des Bebauungsplans beachtet werden.

Die Änderung betrifft im Wesentlichen folgende Punkte:

- Erweiterung des Geltungsbereiches im Nordosten
- Erweiterung des Bauraumes
- Erhöhung der zulässigen Wandhöhe
- Anpassung der gesamten grünordnerischen Festsetzungen an die bereits bestehenden und geplanten betriebsnotwendigen baulichen Anlagen
- Aktualisierung der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung, Zuordnung einer Ausgleichsfläche/-maßnahme
- Berücksichtigung der Ergebnisse fachspezifischer Gutachten
- Anpassung der Zufahrtssituation an der Schwendener Straße

Folgende Planungsziele liegen der Bebauungsplanänderung zugrunde:

- Stärkung der Belange der Wirtschaft durch Ausbau des bestehenden Betriebsgeländes
- Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche, der Lager- und Produktionsnebenflächen
- Schaffung eines repräsentativen Zugangsbereichs entlang der Schwendener Straße
- Sicherung erhaltenswerter Grünstrukturen
- Schaffung einer Randeingrünung zum Schutz des Landschaftsbilds

Der Bebauungsplan stützt sich dabei auf fachliche Gutachten aus den Bereichen Immissionsschutz und Artenschutz. Die Ergebnisse wurden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise eingearbeitet.

Um die Baugrundverhältnisse besser einschätzen zu können, liegt zudem eine Bodenuntersuchung vor.

6 Planerisches Konzept

Das Konzept zur Erweiterung des Betriebsgeländes sieht vor, östlich im Anschluss an die bestehende Halle eine weitere Halle zu errichten. Südlich der geplanten Halle und damit auch außerhalb des gesicherten Betriebsgeländes liegen die Mitarbeiter- und Besucherstellplätze. Auf der Fläche nördlich davon sollen umfangreiche Lagerflächen für die Sortierung und Vorhaltung von Leergut untergebracht werden. Am östlichen Rand des Plangebiets soll als aktiver Lärmschutz eine Wall-Wand-Konstruktion errichtet werden. Für die betrieblichen Abläufe ist es notwendig, dass die Hallenfußböden und teilweise auch die Freiflächen auf gleicher Höhe errichtet werden. Die bereits vorhandene östliche Zufahrt soll hinsichtlich der Flächenaufteilung neu geordnet werden.



Abb. 5: Erweiterung Betriebsgelände, Lageplan Freiflächen⁴

Für die aktuelle Betriebserweiterung wird ein Genehmigungsverfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz durchgeführt.

⁴ WipflerPlan, Stand: 12.03.2020

Im Vorfeld der Planungen wurden mehrere Überlegungen angestellt hinsichtlich der Organisation der Zufahrt zum Gelände, der Unterbringung und Sicherung der umfangreichen Lagerfreiflächen, der Eingrünung und des aktiven Lärmschutzes. Die nun der Bebauungsplanänderung zugrunde liegende Variante stellt das Ergebnis eines Optimierungsprozesses im Sinne der o. g. Planungsziele dar.

Darüber hinaus bestehen bereits Überlegungen zur Unterbringung weiterer Sozialräume in einem Teil der bestehenden Halle.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Die allgemein zulässigen Nutzungen sind in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgelistet.

Durch Festsetzung werden Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Das Plangebiet ist für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben aufgrund der randlichen Lage nicht geeignet. Die bestehenden Versorgungsstrukturen in Marktoberdorf reichen aus und sollen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. Im weiteren Verfahren wird noch geklärt, inwiefern ein Verkauf der betrieblich erzeugten Waren vor Ort vorgesehen ist und ermöglicht werden kann.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit ausgeschlossen. Mit den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Konflikte im Bereich Immissionsschutz und Verkehrsaufkommen verbunden, die damit vermieden werden.

Die Teilfläche GE1 (Verwaltungs- und Eingangstrakt) ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung so gegliedert, als dass nur nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind (s. Kap. 10.1 Immissionsschutz).

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) und der Begrenzung der maximal drei zulässige Vollgeschosse geregelt, die unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden.

Zukünftig darf die zulässige Grundfläche jedoch abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden. Die Überschreitung ist notwendig, um den sehr hohen Lagerflächenbedarf aufgrund der Leergutsammlung nicht durch die geplante Errichtung eines Mitarbeiterparkplatzes einzuschränken.

Die bisherigen Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen werden neu geordnet und an den baulichen Bestand bzw. den geplanten Neubau angepasst. Dies führt zu einer

weiteren Gliederung des Gewerbegebiets, da die beachtliche Höhenentwicklung der Tanks und Silos zwar gesichert, aber zum Schutz der Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht an jeder Stelle im Plangebiet zulässig sein sollen. Die festgesetzte maximale Wandhöhe von 11,0 m (Höhe baulicher Anlagen) im GE1 und im GE4 entspricht der bisherigen Regelung im Ursprungsbebauungsplan. Die Wandhöhe im GE2 mit 16 m und im GE3 mit 13 m orientiert sich am Bestand, ermöglicht jedoch auch noch an einigen Stellen eine Aufstockung, beispielsweise zur Unterbringung notwendiger Sozialräume in flächensparender Art und Weise. Im GE2 sind bereits sehr hohe Gebäude bzw. Einhausungen vorhanden und mit den Erweiterungsabsichten des Betriebs ist es durchaus denkbar, dass weitere Silos oder Tanks notwendig werden. In diesen Fällen kann die Wandhöhe nicht eingehalten werden. Daher wird für das GE2 geregelt, dass für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile die festgesetzte Wandhöhe überschritten werden darf, sofern die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (HbA) eingehalten wird. Dies gilt für einzelne Gebäude oder Gebäudeteile, deren Funktion nur mit einer höheren Wandhöhe erreicht werden kann, also wie im Bestand z.B. für Einhausungen von Silos oder Tanks, Lager- und Gärkeller oder ähnliche spezielle Nutzungen.

Die Wandhöhe ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika zu messen. Bei Pultdächern ist der niedrigere Schnittpunkt maßgebend.

Zudem wird im Bebauungsplan nunmehr eine Regelung der Höhe baulicher Anlagen (HbA) im Sinne einer Gesamthöhe aufgenommen. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen bestehende und geplante Firste sowie die vorhandenen Tanks bzw. Silos und sind in den GE1 bis GE4 differenziert zwischen festgesetzt. Im GE1 und GE4 sind 13,0 m, im GE2 23,5m und im GE3 15,0 m zulässig. Damit ist die Höhenentwicklung zur bebauten Umgebung abgestuft. Im zentralen Teil des Firmengeländes ist die größte Höhenentwicklung bereits vorhanden.

Die Höhe baulicher Anlagen ist von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zur Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante bzw. zum höchsten Punkt der Dachfläche zu messen. Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik dürfen die HbA überschreiten (s. Kap. 7.6).

Die Höhenlage des unteren Bezugspunkts zur Bestimmung von Wand- oder Gesamthöhe OK RFB ist festgelegt auf höchstens 757,2 m ü. NN. Das entspricht mit etwas Spielraum der Höhenlage der vorhandenen Halle mit 757,05 m ü. NN. Der neue Halle wird aus betrieblichen Gründen höhengleich errichtet. Der RFB des Verwaltungsgebäudes liegt ca. 1,4 m über dem vorhandenen Gelände (757,0 – 757,2 m ü. NN). Daher kann für die Neuerrichtung von baulichen Anlagen die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußboden (OK EG RFB) gemäß dem Baugenehmigungsbescheid des Baubestandes (Hauptgebäude) gewählt werden. Sollte es jedoch zu einem Ersatzbau kommen, der aus architektonischen oder energetischen Gesichtspunkten in etwa höhengleich zum Gelände errichtet werden soll, ist die festgesetzte maximale Höhenlage der Hallen passend.

7.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein großes Baufenster, das durch Baugrenzen definiert ist, festgesetzt. Es ist großzügig zugeschnitten, um eine hohe Auslastung der Fläche und eine hohe Flexibilität des Betriebs zu ermöglichen.

Zum östlichen Rand des Plangebiets hält die Baugrenze weitgehend einen Abstand von 10 oder 11 m zum Schutz des Baumbestands ein. Das bestehende Verwaltungsgebäude wird in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen. Zur Schwendener Straße hin orientiert sich die Baugrenze im Osten und im Westen an den Bestand bzw. an den Planungsabsichten, im mittleren Abschnitt verläuft sie in einem Abstand von 2 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Am westlichen Rand geht die Baugrenze rund 10 m über den bisherigen Bauraum hinaus. Im Norden berücksichtigt die Baugrenze einen ehemals geplanten Anbau an die Halle. Sie berücksichtigt mit einem Abstand von 20 m zur Plangebiets- und zur Hangkante die instabilen Bodenverhältnisse (geologisches Risikogebiet).

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Damit wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Arbeitsstätten gesichert. Von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung auch der angrenzenden Flächen wird aufgrund der Ortsrandlage, der im Plangebiet randlich festgesetzten zu begrünenden Grundstücksfreiflächen und im Anschluss an landwirtschaftliche Freiflächen ausgegangen.

Für das Plangebiet gilt eine von der offenen „abweichende“ Bauweise. Wie in der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude wird jedoch nicht begrenzt.

Für Stellplätze werden über die überbaubare Grundstücksfläche weitere Flächen an der Schwendener Straße vorgesehen. Am vorhandenen Zufahrtsbereich zum Betriebsgelände sollen einige Besucherstellplätze vorgehalten werden. Im Südosten des Plangebiets soll für die Mitarbeiter ein zusammenhängender Parkplatz neu errichtet werden.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig, sofern sie zu öffentlichen Flächen und an Nachbargrenzen einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Im Gewerbegebiet sind im Sinne der Verkehrssicherheit die Flächen, die als Sichtdreiecke gekennzeichnet sind, frei zu halten von baulichen und sonstigen Anlagen, Anpflanzungen und temporären Lagerungen ab einer Höhe von 0,9 m über Straßenoberkante.

7.4 Verkehrsflächen

Die Schwendener Straße wird auf der Höhe des Betriebsgeländes in den Geltungsbereich einbezogen und als (öffentliche) Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Zur Sicherung einer geordneten Zu- und Abfahrt vom Betriebsgelände werden die Zufahrtsbereiche festgesetzt. Der Zufahrtsbereich Ost entspricht dem Bestand, soll jedoch durch bauliche Maßnahmen repräsentativer gestaltet werden. Zudem ist eine

Aufstellfläche für ankommende Lkw vorgesehen, bevor die gesicherte Zufahrt passiert werden kann. Der Zufahrtsbereich Mitte stellt die Hauptzufahrt für die Mitarbeiter dar. Der Zufahrtsbereich West soll nur als Feuerwehrzu- bzw. -ausfahrt ausgebildet werden.

Die maßgebenden Sichtdreiecke sind im Plangebiet gekennzeichnet und von baulichen Anlagen freizuhalten (s. Kap. 7.3).

7.5 Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen. Der Charakter von Leuterschach und die bestehende Maßstäblichkeit sollen erhalten bleiben. Da im Bestand allerdings bereits gewerbliche Bauten vorrangig von ihren Anforderungen an die Funktionalität geprägt sind, werden die gestalterischen Festsetzung auf ein Mindestmaß reduziert und stattdessen auf wirksame Eingrünungsmaßnahmen Wert gelegt.

Zur Dachgestaltung werden Festsetzungen aufgenommen. Für die Haupt- und Nebengebäude sind flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu max. 12° Grad und Flachdächer bis zu max. 5° Grad zulässig. Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln, Gauben etc. sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik auf den Dächern sind mindestens um 1,0 m, wenn technisch möglich um das Maß ihrer Höhe, von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurück zu setzen. Sie dürfen höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen. Sie sind vollständig einzuhausen, sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht.

Anlagen für Nutzung solarer Strahlungsenergie sind generell zulässig, um den Anforderungen zur Nutzung klimaneutraler Energien und zur Einsparung fossiler Brennstoffe gerecht zu werden.

Für die Fassaden wird aufgrund der abweichenden Bauweise mit unbegrenzter Gebäudelänge eine Gliederung vorgegeben. Bei Gebäudelängen von über 50 m sind Fassaden zu gliedern, z.B. durch Tore, Fenster, Wechsel in Farbe oder Material, Fassadenversatz, -begrünung etc. Fassaden sind in hellen Farben, z.B. hellgrau, hellgrün etc. anzulegen. Unzulässig sind grelle, reflektierende oder dunkle Materialien oder Farben.

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig und müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von 10 cm einhalten, um einerseits dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung zu tragen, zugleich aber den Wechsel bodengebundener Kleintiere zu ermöglichen. Vollflächig geschlossene Einfriedungen, wie z.B. Gabionen, Mauern etc. sind unzulässig. Davon ausgenommen sind Lärmschutzwände, die in Einfriedungen einbezogen werden und aufgrund ihrer Zweckbestimmung geschlossen sein müssen.

Geländeänderungen sind aufgrund der geringen Neigung des vorhandenen Geländes kaum notwendig. Aufgrund der betrieblichen Anforderung, dass die Erdgeschoss-Fertigfußböden der Hallen auf einer Ebene liegen, sind aufgrund der langgestreckten Gebäude Geländeangleichungen dennoch an einzelnen Stellen erforderlich. Das Gelände darf bis zum Niveau der entlang der Grundstücksgrenzen

angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgeschüttet oder abgegraben werden. Darüber hinaus sind Aufschüttungen an den Hauptgebäuden bis auf das Niveau der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Stützmauern in Kombination mit Lärmschutzanlagen und zur Hangsicherung sind zulässig.

Werbeanlagen sind in einem Gewerbegebiet einerseits notwendig, können jedoch bei einer übermäßigen Größe, hohen Lage oder aufdringlichen Beleuchtung etc. auch stark störend wirken und das Erscheinungsbild eines Gewerbegebietes insgesamt negativ beeinträchtigen. Ziel ist es, dass sich Werbeanlagen in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und sollen sich der Architektur unterordnen.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen den oberen Wandabschluss des Gebäudes nicht überragen. Der obere Abschluss der Werbeanlagen darf jedoch höchstens 6,5 m ü. OK RFB liegen. Die Gesamtgröße darf 10% der Wandfläche des betroffenen Fassadenabschnitts nicht überschreiten, jedoch jeweils maximal 3,0 m hoch und 10 m lang sein. Sie sind in der Fläche parallel zur Fassade anzuordnen.

Freistehende Werbeanlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten. Je Einfahrtsbereich ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Unzulässig sind leuchtende, blinkende, bewegte oder bewegliche Werbeanlagen (ausgenommen Fahnen) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen. Beleuchtete Werbeanlagen sind damit nicht ausgeschlossen und im Umkehrschluss damit zulässig.

Werbefahnen müssen zum öffentlichen Straßenraum einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten und dürfen maximal 10 m hoch sein. Je volle 40 m Straßenfrontlänge ist maximal eine Fahne zulässig. Ab 3 Fahnen sind diese als Gruppen aufzustellen mit einem Abstand untereinander von maximal 2,0 m.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung soll vorrangig die Randeingrünung des Plangebiets im Osten und im Westen gesichert bzw. hergestellt werden. Im Süden entlang der Schwendener Straße dienen die Festsetzungen der Aufwertung des Erscheinungsbilds des Gewerbegebietes. Weitere Maßnahmen sollen der Überhitzung der befestigten Flächen entgegenwirken und eine gewisse Durchgrünung gewährleisten.

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

Je 500 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Mindestqualität Obstbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm).

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Nadelgehölzhecken mit heimischen oder nicht heimischen Arten, also auch Thuja-Hecken, sind nicht zulässig. Sie haben einen stark abriegelnden Charakter und sind gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum nicht geeignet, um eine Einbindung zu gewährleisten.

PKW-Stellplätze sind zur Vermeidung einer Flächenüberhitzung und als Schattenspendler mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 7 Stellplätzen mindestens ein heimischer Laubbaum zwischen den Stellplätzen oder randlich unmittelbar an der Stellplatzfläche vorzusehen (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm).

Die randliche Eingrünung wird zunächst als zu begrünender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Auf diesen Flächen sind bauliche Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Abstellflächen, Containeraufstellflächen etc. unzulässig. Davon ausgenommen sind notwendige Versorgungs- und Immissionsschutzanlagen, wie z.B. Trafo- oder Übergabestationen, Lärmschutzwände etc. Baumpflanzungen sind um die geplanten Stellplatzflächen, im Eingangsbereich auf den Flächen am östlichen und nordöstlichen Rand aus den o. g. Gründen vorgegeben. Zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume des Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland' (Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm; Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Zudem sind auf der kombinierten Wall-Wand-Lärmschutzanlage Heckenpflanzungen vorgegeben. Sie sind soweit möglich dreireihig, mindestens jedoch zweireihig anzulegen, wobei die Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtfläche veränderbar ist. Zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher des Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland' (Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²; Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60 - 100 cm). Eine flächenhafte Bepflanzung ist am östlichen Rand als Lückenschluss zwischen den bestehenden Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und während der Bauphase zu schützen, zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorschläge für geeignete Laubbäume:

- Acer campestre - Feld-Ahorn (H 3xv mDB StU 16-18)
- Acer platanoides - Spitz-Ahorn (H 3xv mDB StU 16-18)
- Carpinus betulus - Hainbuche (H 3xv mDB StU 16-18)
- Malus sylvestris - Wildapfel (H 3xv mDB StU 16-18)
- Populus tremula - Zitterpappel (H 3xv mDB StU 16-18)
- Quercus petraea - Traubeneiche (H 3xv mDB StU 16-18)
- Quercus robur - Stieleiche (H 3xv mDB StU 16-18)
- Sorbus aucuparia - Eberesche (H 3xv mDB StU 16-18)
- Salix caprea - Salweide (H 3xv mDB StU 16-18)
- Tilia cordata - Winterlinde (H 3xv mDB StU 16-18)

Vorschläge für geeignete Straßenbäume:

Amelanchier arborea 'RobinHill' - Felsenbirne 'Robin Hill' (H 3xv mDB StU 18-20)
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Hainbuche 'Fastigiata' (H 3xv mDB StU 18-20)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt' (H 3xv mDB StU 18-20)
Quercus robur 'Fastigiata' - Stieleiche 'Fastigiata' (H 3xv mDB StU 18-20)
Tilia cordata 'Roelvo' - Winterlinde 'Roelvo' (H 3xv mDB StU 18-20)

Vorschläge für geeignete Sträucher:

Amelanchier lamarckii - Kupfer-Felsenbirne v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Cornus mas - Kornelkirsche (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Cornus sanguinea - Hartriegel (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Corylus avellana - Haselnuss (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Ligustrum vulgare - Liguster (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Prunus spinosa - Schlehe (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Rosa canina - Hundsrose (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Rosa rubiginosa - Weinrose (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Sambucus nigra (*) - Holunder (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)
Viburnum opulus - Wasserschneeball (v. Str., 3-4 Tr., 60-100cm)

Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

Aufgrund der großen zusammenhängenden Dachflächen wird eine extensive Begrünung empfohlen. Die Konstruktion von Flachdächern wurden in den letzten Jahren weiterentwickelt und entspricht hohen Anforderungen an Dichtigkeit, Langlebigkeit, Pflegeaufwand und Wirtschaftlichkeit. Extensiv begrünte Dächer bieten Vorteile im Hinblick auf die Regenwasserrückhaltung, Ausgleich von Extremtemperaturen bzw. Temperaturschwankungen, Kühlung, Dämmung, CO₂-Reduzierung und Feinstaubfilterung. Zudem können die Dachflächen Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Solarthermie, Photovoltaik) genutzt werden. Damit können entweder die betrieblichen Bedarfe oder mit einer Einspeisung in das öffentliche Versorgungsnetz ein Beitrag zur sog. Energiewende geleistet werden.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Stadt Marktoberdorf kommt diesem Belang insofern nach, als dass es sich bei der vorliegenden Planung nicht um eine Neuausweisung, sondern um die Intensivierung der Nutzungsmöglichkeiten eines bestehenden Gewerbestandortes handelt. Die Brauerei ist seit vielen Jahren an diesem Standort tätig. Selbst die nun für die neue Halle in Anspruch genommene Fläche war bereits als Erweiterungsfläche beplant.

Durch die Zuordnung externer Ausgleichsflächen bzw. Ökokontomaßnahmen kann die bereits anthropogen in Anspruch genommene Fläche stärker genutzt werden. Zugleich werden mit der Neuordnung sowohl betriebliche als auch

landschaftsgestalterische Aspekte stärker berücksichtigt. Die Ausweisung weiterer Verkehrs- und Erschließungsflächen ist nicht notwendig.

9 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Im Rahmen der im beiliegenden Umweltbericht dargestellten Umweltprüfung wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland zur Folge hat. Insgesamt betrachtet ist die Bedeutung für den Naturhaushalt gering.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Die Planung stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Zum Ausgleich der durch die Planung vorbereiteten Eingriffe wird dem Bebauungsplan die Maßnahme auf Teilflächen der Fl.Nr. 2001 und 2004, Gemarkung Bertoldshofen, in einer Größe von 1.041 m² vom Ökokonto der Stadt Marktoberdorf zugeordnet.

Die Maßnahme wurde in den Jahren 2018 bis 2019 bereits umgesetzt.

9.3 Artenschutz

Zur Untersuchung, ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, liegt ein Fachbeitrag des Dipl.-Biologen Peter Harsch, Waltenhofen (Juli 2019), vor. Im Vordergrund steht die Betroffenheit der Fledermausvorkommen am Brauhausgebäude und an den beiden Kirchen (Leuterschach Ortsmitte und Nord). Nachgewiesen wurde zwei Fledermausarten, die die intensiv genutzte Wiese westlich der bestehenden Brauereigebäude überfliegen. Die östliche Randeingrünung wird als Haupt-Flugstraße zum Jagdbiotop genutzt. Ein Verlust an Nahrungshabitat und Auswirkungen auf die lokale Population werden nicht erkannt.

Folgende Empfehlungen werden ausgesprochen:

- Vermeidung von Arbeiten während den Nachtstunden (keine starken Baustrahler)
- Erhalt der östlichen Randeingrünung
- Bepflanzung des westlich geplanten Lärmschutzwalles und Ausbildung als Orientierungshilfe/Flugstraße
- Verwendung insekten- und fledermausfreundlicher Leuchtmittel nach aktuellem Stand der Technik (z.B. LED)

Mit Festsetzung beider Randeingrünungen im Bebauungsplan und Aufnahme des Hinweises auf die Verwendung geeigneter Leuchtmittel werden die vorgeschlagenen Maßnahmen im Bebauungsplan umgesetzt.

10 Weitere Belange

10.1 Immissionsschutz

Lärm

Zur Beurteilung der Auswirkungen der nunmehr anstehenden Erweiterung der Brauerei liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros tecum, Kempten (Bericht Nr. 19.030.1/F, vom 10.12.2019), zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, beauftragt von der Allgäuer Brauhaus AG, vor.

In dem Gutachten werden sowohl der Bestand als auch die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass auch nach Realisierung des Vorhabens die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl tags als auch nachts unterschritten werden. Das Gutachten enthält mehrere Vorschläge für Auflagen, u.a. die Festsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Die Vorgaben für die Lage und Höhe des Schallschirms wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Umsetzung erfolgt über eine kombinierte Wall-Wand-Konstruktion, um den unterschiedlichen Belangen Rechnung tragen zu können. Die gewählte Variante ermöglicht eine fachlich fundierte Randeingrünung, die zudem eine Leitfunktion für Fledermäuse übernehmen kann, reduziert den Verlust an dringend benötigten betrieblichen Freiflächen und kommt den Anforderungen an die Abgrenzung der Freiflächen mit einer durchgehenden Einfriedung nach.

Auf eine Festsetzung der Mindest-Schalldämmmaße R'_{w} der Außenbauteile der geplanten Halle wird vorerst abgesehen, da die Werte sehr gering sind und damit nur eine geringe lärmschützende Wirkung entfalten.

Die im Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Gliederung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung weiterhin festgesetzt. Im GE1 im Süden des Betriebsgeländes sind weiterhin nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Abgrenzung wurde an die erteilte Befreiungslage angepasst und orientiert sich nunmehr am baulichen Bestand.

Zur Reduzierung innerbetrieblicher Einschränkungen sind Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichtspersonen (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

Inwiefern für die Bebauungsplanänderung weitere schalltechnische Untersuchungen oder immissionsschutzrechtliche Festsetzungen notwendig sind, soll im frühzeitigen Beteiligungsverfahren in Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle beim Landratsamt Ostallgäu geklärt werden.

Schadstoffe⁵

Durch den Einsatz von modernen Produktionsverfahren, ist trotz Erhöhung der Produktionsmenge keine Erweiterung im Bereich der Dampferzeugung notwendig. Die im Bescheid 42-1711.2 Nr.238 genehmigte Dampferzeugungsanlage wird somit unverändert weiterbetrieben. Somit ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Schadstoffkonzentrationen.

Geruch⁶

Im Zuge der Kapazitätserweiterung soll das bestehende Sudhaus auf den Stand der Technik gebracht werden. Mit den geplanten Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Geruchsemissionen trotz gesteigerter Sudanzahl in Bezug auf den genehmigten Bestand nicht erhöht werden. Es ist sogar mit einer Reduzierung der Geruchsemissionen zu rechnen.

Staub⁷

Die Staubemissionen wurden zuletzt erfolgreich gesenkt, so dass die zugelassenen Werte der TA Luft nunmehr eingehalten werden. Dazu wurden vom Betrieb im November 2019 geeignete Maßnahmen durchgeführt und deren Wirkung im Dezember 2019 von einem Sachverständigen geprüft und bestätigt.

Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie einschließlich einem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr nach § 906 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) hingenommen werden. Insbesondere muss Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, und der Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen und Maschinen in näherer Umgebung des Gewerbegebietes und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin geduldet werden.

10.2 Hochwasserschutz

Das vorläufig festgestellte Überschwemmungsgebiet der Wertach und der wasser-sensible Bereich entlang des Wertach-Talraumes grenzen im Norden an das

⁵ Genehmigungsantrag für eine Kapazitätserweiterung nach § 16 Abs. 1 BImSchG, Register 5.1 Schadstoffkonzentration, Febr. 2020

⁶ Genehmigungsantrag für eine Kapazitätserweiterung nach § 16 Abs. 1 BImSchG, Register 5.2 Geruchsemissionen, Febr. 2020

⁷ Genehmigungsantrag für eine Kapazitätserweiterung nach § 16 Abs. 1 BImSchG, Register 5.3 Staubemissionen, Febr. 2020

Plangebiet. Aufgrund des steilen Hangs zwischen südlichem Wertachufer und nördlicher Grenze des Bebauungsplans und des damit verbundenen enormen Höhenunterschieds von 23 m (733 m ü. NN bis zu 756 m ü. NN) kann eine Beeinträchtigung des Betriebsgeländes durch Belange des Hochwasserschutzes weitgehend ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf den Klimawandel und die damit verbundene steigende Häufigkeit von Starkregenereignissen wird darauf hingewiesen, dass jeder Bauherr eigenverantwortlich im Rahmen seiner Möglichkeiten geeignete Hochwasserschutzmaßnahmen zu treffen hat. Dies gilt insbesondere für Kellerabgänge, Lichtschächte und dergleichen.

10.3 Denkmalschutz

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

Baudenkmäler, Ensembles oder landschaftsbildprägende Denkmäler befinden sich nicht im Plangebiet. Im Nahbereich des Vorhabengebietes befindet sich das Baudenkmal der Kath. Wallfahrtskirche St. Magnus. Das Landesamt für Denkmalpflege ist im Rahmen konkreter Bauanträge zu beteiligen, sofern Erscheinung oder Kubatur/Höhenentwicklung der Bestandsgebäude wesentlich verändert bzw. überschritten werden.

10.4 Klimaschutz

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation. Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tab. 1: Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch:
Hitzebelastung: (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> - Lage am Ortsrand und Luftaustausch mit benachbart gelegener Feldflur - Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima - Bodennaher Kaltlufttransport entlang der Ortsrandeingrünung

<p>Extreme Niederschläge: (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der GRZ auf das notwendige Maß - Verwendung versickerungsfähiger Beläge - Niederschlagswasserversickerung (Neubau) - Möglichkeit der Ausbildung begrünter Dächer
<p>Trockenheit: (z.B. Versiegelungsgrad, Wasserversorgung, an Trockenheit angepasste Vegetation. Schutz vor Waldbrand und langen Dürreperioden) privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der GRZ auf das notwendige Maß - Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt - Betriebliche Maßnahmen zur Verbesserung des Umgangs mit Trinkwasser
<p>Starkwindböen und Stürme: (z.B. Anpassung der Vegetation, tief wurzelnde Bäume, keine Gehölze in Gebäudenähe, bauliche Anpassung Dach- und Gebäudekonstruktion)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baumpflanzungen am Rand des Betriebsgeländes mit Abständen zur Bebauung - regelmäßige Kontrolle des Baumbestands

Tab. 2: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung durch:
<p>Energieeinsparung/Nutzung regenerativer Energien: (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - keine Beschränkung der Zulässigkeit von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen - Möglichkeit zur Nutzung regenerativer Energien uneingeschränkt - Anbindung an Bahn und Radwegenetz
<p>Vermeidung von CO₂-Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂-Bindung: (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen mit heimischen Laubgehölzen - Nutzung klimaschonender Verkehrsmittel möglich - Nutzung solarer Strahlungsenergie möglich

10.5 Bodenschutz

Nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem (ABuDIS)⁸ sind keine Altlastenverdachtsflächen, aus dem Verdacht entlassene Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt:ABuDIS, Lkr. Ostallgäu, nach www.abudisuig.lfu.bayern.de [Abfrage: 01.04.2020]

Es liegt ein Ingenieurgeologisches Gutachten mit Baugrunderkundung des Ingenieurbüros GUT GeoUmweltTeam GmbH, Marktoberdorf vor (Stand: 30.07.2019). Einzelne Bodenproben aus den Auffüllungen, der Verwitterungsdecke und der Schmelzwasserschotter wurden im Labor analytisch untersucht. Dabei konnte Material der Klasse Z1.2 bei den Behälterstellflächen (S8/19) und bei den Zufahrtsstraßen und Parkplätzen (S10/19) festgestellt werden. Weitere Belastungen konnten auf der Basis der durchgeführten Untersuchungen nicht festgestellt werden. Die gesetzlichen Vorgaben und die Empfehlungen des Gutachtens sind zu beachten.

Zum Schutz der Bodenfunktionen und zur Anreicherung des Grundwassers sind befestigte Flächen wie Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen sind sickerfähig zu gestalten (z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundener Decke). Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen Staplerverkehr stattfindet oder auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Umgang mit Niederschlagswasser

Nach den Ergebnissen der o. g. Bodenuntersuchung ist die Sickerfähigkeit des Baugrundes gegeben. Flächiges Grundwasser konnte erst ab einer Tiefe von etwa 2,5 m unter Gelände aufgeschlossen werden.

Im historisch gewachsenen Bestand wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen direkt zum Vorfluter (Wertach) nördlich des Plangebiets abgeleitet. An das bestehende System sollen die geplanten Freiflächen zur Aufstellung des Leerguts nördlich der neuen Abfüllhalle angebunden werden. Der dafür erforderliche Wasserrechtsantrag (Einleitungsantrag) wurde bereits gestellt.

Das Niederschlagswasser von der Dachfläche der neuen Abfüllhalle soll über Rigolen versickert werden. Die Mitarbeiterstellplätze südlich davon werden über Mulden entwässert.

11.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über das öffentliche Versorgungsnetz des kommunalen Versorgers; ein betrieblicher Brunnen o.ä. ist nicht vorhanden. Für die Verwendung des Trinkwassers im Brauprozess ist eine betriebliche Wasseraufbereitung notwendig.

Die Stadt Marktoberdorf erstellt zur Sicherung der Wasserversorgung ein Strukturgutachten und arbeitet an der konsequenten Umsetzung. Ziel des Strukturkonzepts ist

die wesentliche Verbesserung der Wasserversorgung im Stadtgebiet und in den betroffenen Ortsteilen. Die Belange des Betriebsstandortes des Allgäuer Brauhauses werden dabei mitbedacht, sofern es sich um die kommunale Aufgabe einer Grundversorgung handelt. Die Stadt Marktoberdorf ist sich der Notwendigkeit bewusst, das Konzept zielgerichtet umzusetzen und das Wasserwirtschaftsamt in die weitere Planung einzubinden. Aufgrund des umfangreichen Maßnahmenkonzeptes und einem hohen Abstimmungsbedarf ist mit einem Umsetzungszeitraum von ca. 10 Jahren zu rechnen.

Um die Wasserversorgung im westlichen OT Leuterschach sicherzustellen, bereitet die Stadt gegenwärtig den wasserrechtlichen Genehmigungsantrag für die sog. Schoder-Quelle vor. Hierzu wird derzeit eine einjährige Messreihe der Schüttung durchgeführt. Nach bisherigem Kenntnisstand jedoch liegt die Schüttung über der in Oberthingau. Die bisherige private wasserrechtliche Genehmigung läuft in wenigen Jahren aus. Die Stadt Marktoberdorf ist mit dem Grundstückseigentümer über die vertraglichen Bestimmungen im Gespräch. Mit der Schoder-Quelle, die bereits gefasst ist und Wasser von ausgezeichneter Qualität liefert, stünde der Stadt Marktoberdorf auch in Trockenperioden kurzfristig ausreichend Wasser zur Verfügung, das auch den Mehrbedarf des Allgäuer Brauhauses abdecken wird.

Das Allgäuer Brauhaus wiederum hat ein hohes betriebliches Interesse, den hohen Wasserbedarf für die betriebliche Anlage durch moderne Technik und verbesserte Betriebsabläufe zu minimieren und mit dem zur Verfügung stehenden Wasser sparsam umzugehen. Mit der Erweiterung eröffnen sich dem Betrieb neue gesetzlich geregelte Möglichkeiten zur Mehrfachverwendung von Betriebswasser, die auch ausgenutzt werden.

Damit ist ausreichend dargelegt, dass die Stadt Marktoberdorf ihrer kommunalen Pflichtaufgabe nachkommt und an einer Lösung zur Verbesserung der Versorgungssituation aktiv und mit hoher Dringlichkeit arbeitet, so dass künftig auch in wiederkehrenden Niedrigwasserphasen ausreichend Wasser zur Verfügung steht.

Auch die Löschwasser-Grundversorgung erfolgt über das städtische Versorgungsnetz und ist ausreichend sichergestellt.

Eine unterirdische Wasserversorgungsleitung durchquert das Gelände im Südosten des Plangebiets, soll aber im Zuge der Baumaßnahmen in die öffentlichen Straßen- und Wege verlegt werden. Die unterirdische Wasserleitung ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt, auf Schutzmaßnahmen oder eine rechtliche Sicherung kann verzichtet werden.

11.3 Abwasserentsorgung

Die Brauerei ist als Indirekteinleiter an das öffentliche Entwässerungskanalssystem angeschlossen. Es bestehen getrennte Kanalsysteme für Produktionsabwasser und häusliches Abwasser. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das bestehende öffentliche Kanalnetz zur Kläranlage in Markt Oberdorf. Die Kläranlage ist ausreichend leistungsfähig; bei der letzten Erweiterung der Kläranlage wurde der Bedarf der Brauerei soweit abschätzbar berücksichtigt. Es besteht als Sicherheitssystem eine

Abwasser-Behandlungsanlage. Im geplanten Neubau werden sowohl das Produktionsabwasser als auch das häusliche Abwasser an die bestehenden Sicherheits- und Kanalsysteme angeschlossen.

Zudem bestehen Direkteinleitungen in die Wertach für das Umkehrosmosewasser und für das Regenwasser.

11.4 Weitere Versorgungsanlagen

An der Schwendener Straße verläuft eine Strom-Freileitung. Ein Mast und eine Trafostation mit unterirdischen Leitungen liegen im Plangebiet. Die oberirdische Stromleitung und die Trafostation sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Zur Sicherung der bestehenden unterirdischen Kabel und des Bereichs der Trafostation ist ein Schutzstreifen festgesetzt.

Im Plangebiet verlaufen zudem unterirdische Telekommunikationslinien und Gasleitungen. Diese sind ebenfalls im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Die Merkblätter zur Unfallverhütung und zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Nahbereich der unterschiedlichen Leitungen der einzelnen Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

12 Flächenbilanz

Tab. 3: Flächenstatistik⁹

Geltungsbereich		48.800 m ²
1.	Gewerbegebiet (GE)	47.600 m ²
	<i>davon überbaubare Grundstücksfläche</i>	<i>30.300 m²</i>
	<i>davon zu begrünender Grundstücksanteil</i>	<i>7.000 m²</i>
2.	Verkehrsfläche (öffentlich)	1.200 m ²

13 Umsetzung und Auswirkungen der Planung

Das aktuell geplante Bauvorhaben der Allgäuer Brauhaus AG soll zeitnah umgesetzt werden.

Mit der Erweiterung werden neue Arbeitsplätze und weitere Ausbildungsplätze geschaffen, die für die Stadt Marktoberdorf gesamtörtlich betrachtet eine hohe Bedeutung haben.

Durch die Planung sind –zusammenfassend betrachtet– keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten

Die geplante Erweiterungsfläche wurde seitens der Allgäuer Brauhaus AG eigentumsrechtlich bzw. über Erbpacht gesichert. Maßnahmen zur Bodenneuordnungen sind in größerem Umfang nicht erforderlich.

⁹ Größenangaben gerundet



STADT MARKTOBERDORF

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 30 „Schwendener Straße“ – 3. Änderung

Umweltbericht

zur Planfassung vom 18.05.2021

Projekt-Nr.: 1142.049

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0

Fax: 08342 4008-65

E-Mail: info@marktoberdorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Stefanie Edinger-Beuschel

Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	5
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	5
1.2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes.....	5
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	6
1.2.2	Regionalplan Region Allgäu (Region 16).....	7
1.2.3	Schutzgebiete.....	9
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	10
1.2.5	Artenschutzkartierung Bayern (ASK)	10
1.2.6	Waldfunktionsplan	11
1.2.7	Flächennutzungsplan	11
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB	12
2.1	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	12
2.1.1	Naturräumliche Lage	12
2.1.2	Reliefstrukturen	12
2.1.3	Boden- und Klimaverhältnisse	13
2.1.4	Potentielle natürliche Vegetation	13
2.1.5	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen	13
2.1.6	Bestehende Nutzung der Flächen	14
2.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) des derzeitigen Umweltzustandes.....	14
2.2.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
2.2.2	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	16
2.2.3	Schutzgut Boden	17
2.2.4	Schutzgut Fläche.....	19
2.2.5	Schutzgut Wasser	20
2.2.6	Schutzgut Klima und Luft.....	21
2.2.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit.....	22
2.2.8	Schutzgut Landschaftsbild.....	23
2.2.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
2.3	Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.....	24

2.3.1	Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins des Vorhabens	24
2.3.2	Nutzung natürlicher Ressourcen.....	24
2.3.3	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	28
2.3.4	Art und Menge erzeugter Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	29
2.3.5	Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt.....	30
2.3.6	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	31
2.3.7	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels	31
2.3.8	Eingesetzte Techniken und Stoffe	32
2.3.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	32
2.4	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	33
2.5	Beschreibung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	33
2.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.....	33
2.5.2	Übersicht über Eingriffserheblichkeit	35
2.5.3	Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen	36
2.6	Alternative Planungsmöglichkeiten	36
3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	37
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	37
3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	37
4	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	39
5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	39
6	Quellenverzeichnis.....	40

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Allgäu, Stand: 12.02.2008, ohne Maßstab.....	7
Abb. 2:	Auszug aus der Artenschutzkartierung Bayern, TK 8229 Marktoberdorf.....	11
Abb. 3:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, Stand: 25.11.2013, ohne Maßstab.....	12
Abb. 4:	Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag: Haupt-Flugroute der Fledermäuse (rot) sowie selten genutzte Variante (gelb), S. 8.....	16

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	35
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Stadtrat der Stadt Marktoberdorf hat in seiner Sitzung am 21.10.2019 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Schwendener Straße“ in Leuterschach beschlossen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt das Betriebsgelände des Allgäuer Brauhauses. Die Allgäuer Brauhaus AG möchte die Produktionskapazität und damit das bestehende Betriebsgelände erweitern. Um die geplanten Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die Allgäuer Brauhaus AG möchte die Grundlage für eine Kapazitätserweiterung (Erweiterung der Abfüll- und Leergutsortierkapazität) schaffen. Hierfür ist der Neubau einer Sortierhalle notwendig. Im Zuge dieser Baumaßnahme ist auch die Aufstockung der Sozialräume und die Neugestaltung der Betriebs- und Freiflächen vorgesehen. Der Zufahrts- und Eingangsbereich soll optimiert und repräsentativer gestaltet werden.

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand des Ortsteils Leuterschach und umfasst im Wesentlichen das Betriebsgelände des Allgäuer Brauhauses sowie einen Teilabschnitt der Schwendener Straße. Nordöstlich des Betriebsgeländes werden bislang unbeplante Flächen, die bereits zum Firmengelände gehören, mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 188/2 (TF, Schwendener Straße), 193 und 194 (Betriebsgelände), 195 (TF, Erweiterungsfläche), 226 (tlw.), 227 (tlw.) und 335/2 (tlw.) der Gemarkung Leuterschach. Er ist knapp 4,9 ha groß.

Die Verkehrsanbindung erfolgt von Süden über die „Schwendener Straße“.

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

Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne sind in die Planungen mit einzubeziehen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)
- Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013
- Regionalplan der Region Allgäu (Region 16)
- Arten- und Biotopschutzprogramm der Landkreises Ostallgäu (ABSP)
- Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf (rechtswirksam seit dem 11.04.2002)

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft
- Vermeidung von Zersiedelung
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

In der Strukturkarte des LEP (Anhang 2) werden die Flächen der Stadt Marktoberdorf als „Allgemeiner Ländlicher Raum“ dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (Grundsätze 2.2.5 LEP)

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.6 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- 7.1.6 (Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

Folgende Ziele und Umweltbelange des LEP wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Anschluss des Baugebietes an bestehende Bebauung
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Sicherung und Stärkung von Lebensräumen / Wanderkorridoren wildlebender Arten (z.B. Fledermaus-Flugstraße zum Jagdbiotop)
- gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes

1.2.2 Regionalplan Region Allgäu (Region 16)

Im Regionalplan der Region Allgäu (Region 16) ist Marktoberdorf Mittelzentrum. Die Entfernungen zum nächstgelegenen Oberzentrum Kempten beträgt ca. 24 km, zum möglichen Oberzentrum Kaufbeuren ca. 12 km.

Für den Geltungsbereich trifft der Regionalplan die Einstufung als „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“¹.

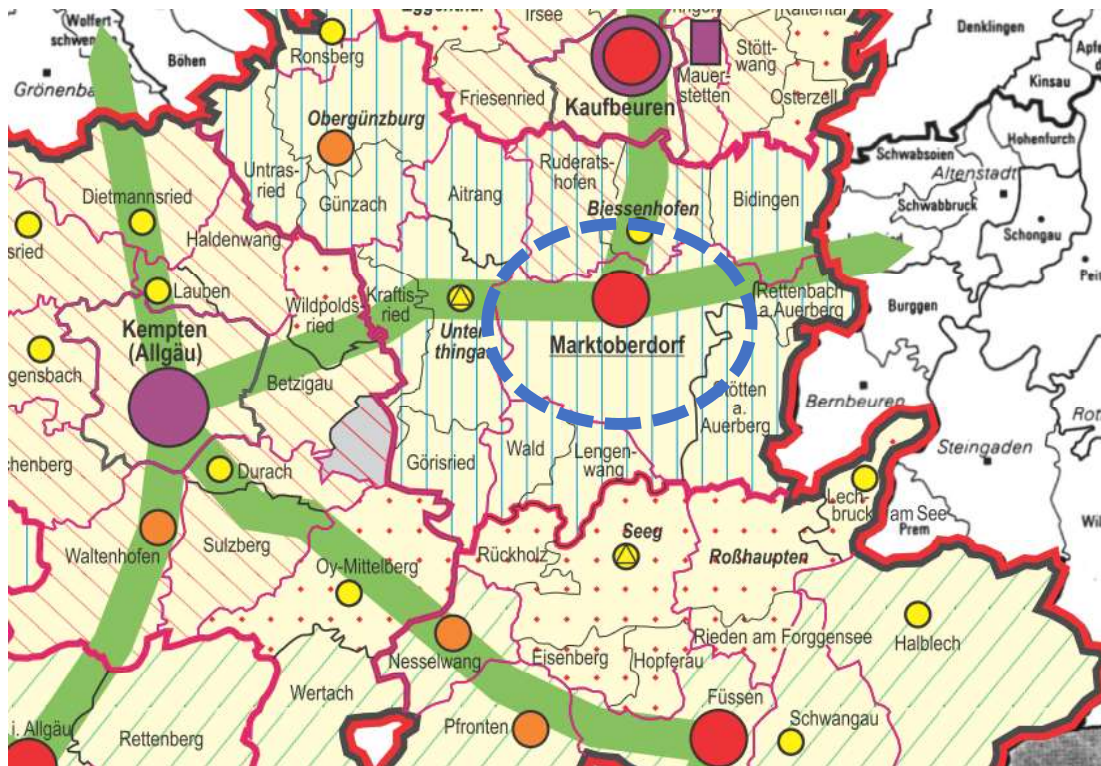


Abb. 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Allgäu, Stand: 12.02.2008, ohne Maßstab

Folgende überfachlichen Ziele und Grundsätze enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- A II 1.1 Eine Weiterentwicklung vor allem des gewerblich-industriellen Bereichs aus strukturellen und arbeitsmarktpolitischen Gründen ist insbesondere in den übrigen Teilen der Region erforderlich. Die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Wirtschaftssektor stellt eine wichtige Voraussetzung dar, um einer Abwanderung der im Allgäu lebenden, insbesondere jüngeren Bevölkerung entgegenzuwirken. (Begründung)
- A II 1.2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.

¹ Regionalplan Allgäu: Raumstruktur, Karte 1 [Stand: 12.02.2008]

Zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region sind folgende Ziele und Grundsätze formuliert:

- B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.
- B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B II 1.2 (G) Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Folgende Ziele und Grundsätze für den Bereich Siedlungswesen enthält der Regionalplan mit Bedeutung für die vorliegende Planung:

- B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.
- B V 1.2 Für den gewerblichen Bereich gilt, dass neben der Deckung des Bedarfs der ortsansässigen Betriebe Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben, die der Grundversorgung oder der Strukturverbesserung dienen, bereitgestellt werden. (Begründung)
- B V 1.3 (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.3 Den Gemeinden obliegt es, in ihrer Siedlungspolitik sparsam mit dem unvermehrbaaren Grund und Boden umzugehen. Flächensparende Bauweisen und Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind dabei wichtige Gesichtspunkte. Die Umnutzung von innerörtlichen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen, Gebäuden und von Gewerbe- und Bahnbrachen, usw., kann zu einer Reduzierung des Flächenverbrauchs beitragen. (Begründung)

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem Vorranggebiet für Wasserwirtschaft, nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze und nicht in einem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet für die Nutzung der Windenergie. Festgesetzte Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht von der Planung betroffen.² Der Geltungsbereich liegt nicht im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, ist jedoch vom Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Wertachtal und Wertachschlucht“ im Westen, Norden und Osten umgeben.³ Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.

² Regionalplan Allgäu: Siedlung und Versorgung, Karte 2 [Stand: 28.11.2006]

³ Regionalplan Allgäu: Natur und Landschaft, Karte 3 [Stand: 28.11.2006]

Folgende Ziele und Umweltbelange des Regionalplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Entwicklung eines attraktiven Lebens- und Wirtschaftsraums zusammen mit der Entwicklung und Sicherung ökologisch wertvoller Gebiete auf den Ausgleichsflächen
- gute Ein- und Durchgrünung des Gewerbegebietes
- Schaffung von ausgewogenen Verhältnissen bei der Entwicklung von Arbeitsplätzen und Bevölkerung
- Anbindung des Gewerbegebietes an vorhandene Strukturen zur Verhinderung einer Zersiedlung
- Gewerbegebietsfläche liegt in einem bereits vorbelasteten Bereich (Lärm, Verkehr, Landschaftsbild etc.) und außerhalb von besonders geschützten Gebieten

1.2.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete (Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete), Waldschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, amtlich kartierten Biotope, Bannwälder, Vogelschutz- oder FFH-Gebiete berührt. Ebenso sind keine bekannten Ökokatasterflächen⁴ betroffen.

Nördlich des Planungsgebietes befindet sich das Biotop mit der Nummer 8229-0030-005 (Weichholzaue, Erlenaufforstungen und Gehölzsaum an der Wertach, von Ende Durchbruchstal O-Eichelschwang bis NW-Marktoberdorf. Die Wertach befindet sich dort in ihrem Mittellauf). Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert minimal im Nordosten dieses Biotop.

Noch etwas weiter nördlich befindet sich ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet an der Wertach. Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Hochwassergefahrenbereich und auch nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Im Nordwesten liegt die Fläche mit der ID 178298 aus dem Ökoflächenkataster.

Bau- oder Bodendenkmäler sind laut Bayerischem Denkmal-Atlas [Abfrage 26.03.2020] im Planungsgebiet nicht bekannt.

Folgende Ziele und Umweltbelange der gesetzlich verankerten Schutzgebiete wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Gewerbegebietsfläche liegt in einem bereits vorbelasteten Bereich (Lärm, Verkehr, Landschaftsbild etc.)
- Geltungsbereich befindet sich außerhalb von besonders geschützten Gebieten

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online [Stand: 26.03.2020]

1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu sind für die beplanten Flächen keine Ziele und Maßnahme für Gewässer⁵ genannt.

Die nördlich verlaufende Wertach mit ihren Uferstreifen und Auen ist jedoch als überregionale Ausbreitungsachse von Bedeutung und als regionale Feuchtverbundsachse⁶ genannt. Darüber hinaus sollen entlang der Wertachleiten ein naturraumübergreifendes Verbundnetz von Mager und Trockenstandorten⁷ aufgebaut werden. Die Erhaltung und Förderung von Gewässerbegleitgehölzen und Auwäldern⁸ in Überschwemmungsbereichen der Talauen soll ebenfalls angestrebt werden.

Das nördlich gelegene Wertachtal bildet ein ABSP-Schwerpunktgebiet. Es werden jedoch keine Ziele und Maßnahmen im Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) für das Planungsgebiet dargestellt. Es sind keine Schwerpunkt- oder Schutzgebiete des Naturschutzes für den Geltungsbereich zugewiesen.

Folgendes Ziel und folgende Umweltbelange des Arten- und Biotopschutzprogramms wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Neuschaffung von gleichwertigen Lebensräumen auf den Ausgleichsflächen

1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

In der Karte der Artenschutzkartierung Bayern für das TK-Blatt "8229 Marktoberdorf"⁹ finden sich im Geltungsbereich folgende ASK-Punktnachweise:

- Punkt 612: Gebäude (-teil), 87616 Leuterschach, Schwendener Str., Haus (2) (Fledermäuse (unbestimmt); 01.10.1993)
- Punkt 613: Gebäude (-teil), 87616 Leuterschach, Schwendener Str., Haus (1) (Fledermäuse (unbestimmt); 01.10.1993)

⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Ostallgäu: Karte 2.1 Gewässer [Stand: Februar 2005]

⁶ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Ostallgäu: Karte 2.2 Feuchtgebiete [Stand: Februar 2005]

⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Ostallgäu: Karte 2.3 Trockenstandorte und alpine Lebensräume [Stand: Februar 2005]

⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Ostallgäu: Karte 2.4 Wälder und Gehölze [Stand: Februar 2005]

⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 8229 Marktoberdorf, [Stand: 01.03.2020]



Abb. 2: Auszug aus der Artenschutzkartierung Bayern, TK 8229 Marktoberdorf

Aufgrund dieser Fledermausnachweise wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹⁰ erstellt, dessen Ergebnisse unter Punkt 2.2.1 behandelt werden.

Folgende Ziele und Umweltbelange der Artenschutzkartierung Bayern wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Neuschaffung von gleichwertigen Lebensräumen auf den Ausgleichsflächen
- Bepflanzung des Lärmschutzwalls auf der Westseite mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als Orientierungshilfe / Flugstraße von den Fledermausquartieren (v.a. Kapelle im Nordosten) zum Jagdbiotop
- Erhalt und Sicherung der Bepflanzung des Lärmschutzwalls auf der Ostseite und Westseite mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als Orientierungshilfe / Flugstraße von den Fledermausquartieren (v.a. Kapelle im Nordosten) zum Jagdbiotop
- Empfehlung der Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln nach aktuellem Stand der Technik (z.B. LED) für die Außenbeleuchtung

1.2.6 **Waldfunktionsplan**

Im Geltungsbereich ist kein Wald vorhanden.

1.2.7 **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf, rechtswirksam seit dem 11.04.2002, ist das Plangebiet als Gewerbegebiet sowie als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Am östlichen Rand sind Grünstrukturen dargestellt. Im Plangebiet liegt eine Trafostation sowie mehrere Versorgungsleitungen.

¹⁰ Harsch, Peter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung Allgäuer Brauhaus in Leuterschach, Marktoberdorf, Lkr. Ostallgäu, Waltenhofen [Stand: Juli 2019]

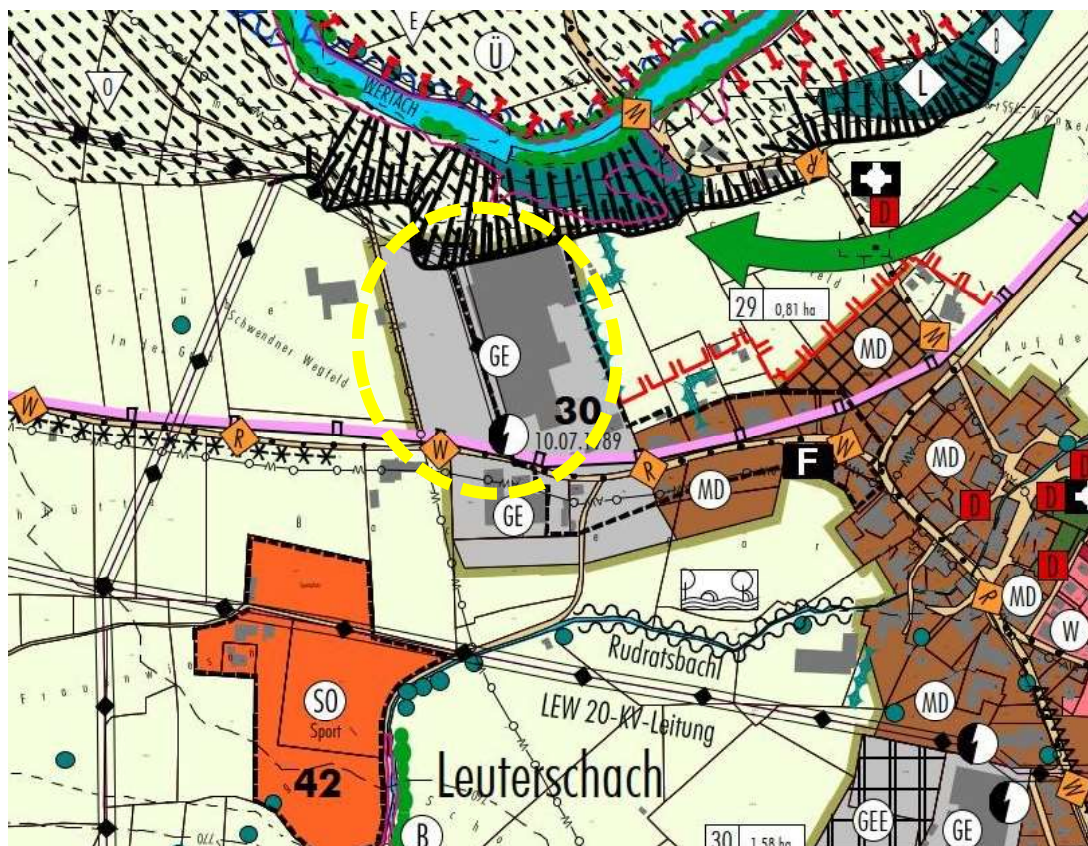


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf, ohne Maßstab

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets und die Erweiterung der Baufläche in Richtung Osten stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die geringe Überschreitung im Nordwesten ist unerheblich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf auszulegen ist. Daher ist keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

2.1 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Naturräumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt im Landschaftsraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66) und ist der Naturraum-Untereinheit „Jungmoränenlandschaft der Lech-Vorberg“ (036-A) zuzuordnen.

2.1.2 Reliefstrukturen

Das Gelände der geplanten Gewerbegebietsfläche fällt leicht von Süden (ca. 758 m ü. NN) nach Norden (ca. 755 m ü. NN) auf einer Länge von ca. 230 m. Im Anschluss fällt das Gelände Richtung Norden jedoch stark zur Wertach hin ab. Auch von Westen (ca. 758 m ü. NN) nach Osten (ca. 757 m ü. NN) ist das Gelände auf einer Länge von

ca. 170 m fast eben. Aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes ist das Gebiet als weitgehend eben anzusehen.

An der nördlichen Grenze fällt das Gelände zur Wertach hin sehr steil ab. An der Hangkante wurden in der Vergangenheit bereits Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen durchgeführt

2.1.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25) weist als geologische Einheit „Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse)“ aus. Das Gestein wird als „Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig“ beschrieben.

Die Digitale Hydrogeologische Karte (dHK100) nennt als Einheit/en für das Planungsgebiet „Moräne des Alpenvorlandes, tonig-schluffig“ mit Gesteinsausbildung „matrixgestützte, dicht gelagerte tonige bis lehmige Schluffe mit Geschieben bis Blockgröße, lokal nahezu geschiebefrei, un- bzw. schlecht geschichtet und sortiert, karbonatreich, i. d. R. Grundmoräne; Mächtigkeit bis zu einigen 10er Metern“. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Lockergesteins-Grundwasserleiters hat keine nennenswerten Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen, wobei das Filtervermögen in der Regel hoch ist. Für die Schutzfunktionseigenschaften wird „überwiegend geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei hohem Feinkornanteil hohes Filtervermögen“ genannt.¹¹

Das Klima ist warm und gemäßigt. Die Jahresmitteltemperatur im Bereich des Planungsgebietes beträgt ca. 7,0°C, die Jahresniederschlagssumme liegt bei ca. 1015 mm¹². Der Trockenheitsindex nach de Martonne liegt bei ca. 60 mm/C.

2.1.4 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentielle natürliche Vegetation wäre überwiegend ein Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald (N3bT) anzutreffen¹³. Nördlich des Planungsgebiets verläuft die Grenze zum Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald (E6b).

2.1.5 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Im Anschluss an das bestehende Betriebsgelände weist das Gelände ein Gefälle von mehr als 30 % bis auf das Niveau der Wertach auf. Dieser Hang wird als sogenannte Wertachleite bezeichnet. Diese markante Geländestufe bildet einen starken Kontrast zum ebenen Wertachtal.

Natürlicherweise sind diese Leiten mit artenreichen Hangmischwäldern bewachsen. Typisch sind auch die zahlreichen Quellenaustritte an den Hängen, in denen das im Hügelland versickerte Niederschlagswasser wieder an die Oberfläche gelangt. Quellaustritte an diesem Hang sind jedoch nicht bekannt.

¹¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 26.03.2020]

¹² Klimadiagramm für Leuterschach, unter: www.climate-data.org [Abfrage: 26.03.2020]

¹³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potentielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit N3bT, nach: fis-nat.bayern.de/fin-web/ [Abfrage: 26.03.2020]

Jedoch ist dieser Bereich als „rutschanfälliges Gebiet“ im BayernAtlas¹⁴ gekennzeichnet. „In rutschanfälligen Gebieten besteht eine erhöhte Anfälligkeit für die Bildung eines tiefreichenden Rutschprozesses. Bei tiefreichenden Rutschungen handelt es sich um hangabwärts gerichtete Bewegungen von Fels- oder Lockergestein. Die Geschwindigkeiten der Rutschmassen bewegen sich zwischen wenigen Zentimetern im Jahr bis zu mehreren Metern in der Minute.“

An der Hangkante wurden in der Vergangenheit bereits Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen (Einbau eines Spundwandverbaus mit Kopfbalken) durchgeführt.

Westlich des Geltungsbereiches liegt die asphaltierte Zufahrt zu einer Hofstelle, die von Intensivgrünland umgeben ist.

Südlich des Geltungsbereiches, der die Schwendener Straße einschließt, liegen Wohnbebauung einschließlich Gartenflächen sowie gewerbliche und landwirtschaftliche Flächen (Grünland).

Südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung, an die Richtung Norden Intensivgrünland anschließt.

2.1.6 Bestehende Nutzung der Flächen

Der überwiegende Teil der von der Bebauungsplanänderung erfassten Flächen sind derzeit gewerblich genutzte Flächen, die größtenteils versiegelt sind, oder Verkehrsflächen.

Die Erweiterungsfläche, die derzeit intensiv als Grünland bewirtschaftet wird, schließt im Westen an das bestehende Betriebsgelände an. Die Erweiterungsfläche im Nordosten entspricht im Wesentlichen genehmigten Flächen, die bereits als gewerbliche Flächen (Lagerflächen etc.) genutzt werden. Lediglich im Norden findet eine Flächenarrondierung im Hangbereich und im Osten auf Intensivgrünland statt.

Gehölzbestand / Gewässer

Im Westen des Betriebsgeländes wachsen vereinzelt Bäume und Sträucher. Das Betriebsgelände wird im Osten von dichter Baum- und Strauchbepflanzung, die z.T. auf dem bestehenden Lärmschutzwall wächst, zur Umgebung hin abgeschirmt.

Im südlichen Bereich des Betriebsgeländes sind neben Parkflächen auch einige Grünflächen mit einzelnen Bäumen und Sträuchern sowie ein Hopfenschaugarten vorhanden.

Im Planungsgebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

2.2 Bestandsaufnahme (Basisszenario) des derzeitigen Umweltzustandes

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, wird anhand der im Folgenden angeführten Schutzgüter vorgenommen:

¹⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas, Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit, nach: geoportal.bayern.de/bayernatlas/ [Abfrage: 01.04.2020]

2.2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die von den Planungen zur Gewerbegebietsausweisung betroffenen Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt mit geringer Bedeutung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

- Nutzung des Geltungsbereichs (siehe Pkt. 2.1.6 "Bestehende Nutzung der Flächen")
- Biotope (siehe Pkt. 1.2.3 Schutzgebiete)
- Fauna (siehe Pkt. 1.2.3 Schutzgebiete, Pkt. 1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) und Pkt. 1.2.5 Artenschutzkartierung (ASK) Bayern)

Flächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

Aufgrund von Fledermausnachweisen in der ASK wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt, der zu folgendem Ergebnis kam:

„Nur im nördlichen Bereich der westlich des Brauereigeländes gelegenen Wiese konnten regelmäßig zwei Fledermausarten festgestellt werden (Zwergfledermaus/*Pipistrellus pipistrellus* und Fransenfledermaus/*Myotis nattereri*). Beide Arten nutzen den untersuchten Bereich (UG) nicht als Sommerquartier/Wochenstube, sondern nur zum Flug von/zum Jagdhabitat/Quartier. Die östlich des Werksgeländes stehende Vegetation wird als Haupt-Flugstraße zum Jagdbiotop (Wald- und Strauchbereich nördlich des Grundstückes) von den Zwergfledermäusen genutzt, die aus dem Siedlungsbereich (evtl. sogar aus der alten, aufgegebenen Hofstelle) kommen (vgl. Abb. 4: rote Flugroute). Nur sehr vereinzelt wird auf der Westtrasse (vgl. Abb. 4: gelbe Flugroute) geflogen. Ein Verlust an Nahrungshabitat bzw. eine signifikante Veränderung der angestammten Flugrouten ist durch die geplante Erweiterung daher nicht gegeben. Auswirkungen auf die lokalen Populationen sind ebenfalls nicht erkennbar. Damit ergeben sich zum derzeitigen Zeitpunkt keine artenschutzrechtlichen Konflikte durch das Vorhaben. Es werden keine Verbotstatbestände erfüllt.“¹⁵

¹⁵ Harsch, Peter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung Allgäuer Brauhaus in Leuterschach, Marktoberdorf, Lkr. Ostallgäu, Waltenhofen [Stand: Juli 2019], S. 7 ff

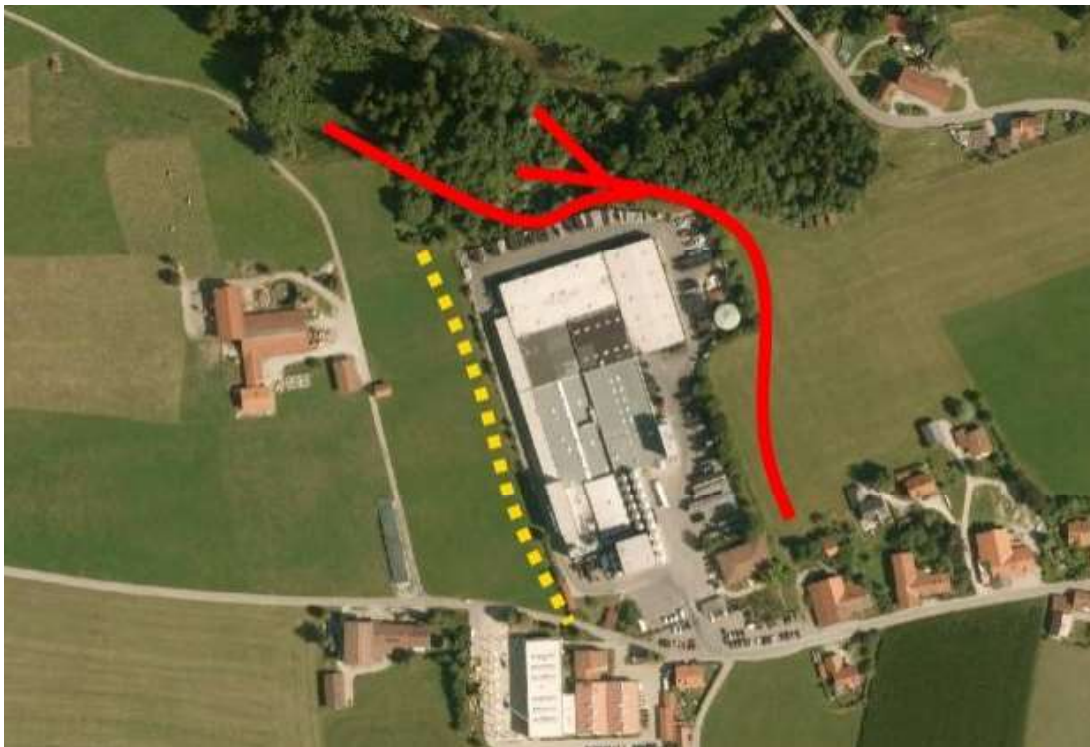


Abb. 4: Auszug aus dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag: Haupt-Flugroute der Fledermäuse (rot) sowie selten genutzte Variante (gelb), S. 8

Zur Vermeidung wurden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Verzicht auf Arbeiten während den Nachtstunden (starke Baustrahler)
- Erhalt der östlichen Randeingrünung
- Partielle Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalls westlich und nördlich der Erweiterungsfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als Orientierungshilfe/Flugstraße vom Quartier zum Jagdbiotop
- Empfehlung der Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln nach aktuellem Stand der Technik (z.B. LED) für die Außenbeleuchtung

2.2.2 Schutzgut Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt wird die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft verstanden. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. die Qualität der Böden und das Klima¹⁶.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die biologische Vielfalt im Planungsgebiet ist als durchschnittlich ausgeprägt zu beurteilen. Große Teile sind bereits versiegelt und bieten daher nur wenigen Arten Habitate. Die vorhandenen Freiflächen und Gehölzsäume weisen mäßig ausgeprägte

¹⁶ Bundesamt für Naturschutz: <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/daten-und-fakten.html> [Abfrage: 01.04.2020]

Lebensräume auf, es besteht weiterhin keine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen. Insbesondere vorhanden sind Freiflächen, Gehölzflächen, versiegelte Flächen sowie Gebäude.

Bei erweitertem Betrachtungsraum bilden die vorhandenen Gehölzstrukturen jedoch wichtige Flugrouten für Fledermäuse. Diese Gehölze könnten auch für andere Arten Trittsteinbiotope darstellen.

2.2.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur), Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Das Gelände liegt laut digitaler Geologischer Karte¹⁷ innerhalb von würmeiszeitlichen Schmelzwasserkiesen des Wertachtals. Die Basis der mehrere Meter mächtigen Schotter bilden quartäre Geschiebelehme sowie Schluffe und Mergel der tertiären Oberen Süßwassermolasse.

Gemäß UmweltAtlas Bayern¹⁸ sind im überwiegenden Planungsgebiet „fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden (22b) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“ zu finden. Im Hangbereich sind „fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde (56a), selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial“ vorzufinden.

Es liegt kein Bodentyp (Flugsande, Moorböden etc.) vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre. Das Bodenprofil der intensiv genutzten Grünlandflächen ist durch z.B. negative Beeinflussung des Bodenlebens, Verdichtung, Düngung, PSM-Einsatz, etc. beeinflusst. Trotzdem ist die Naturbelassenheit des Bodens hier mittel bis hoch. Im Gewerbebereich ist die Naturbelassenheit des Bodens gering bis sehr gering, da durch Versiegelung, Auffüllung etc. eine negative Beeinflussung der Bodenfunktion vorhanden ist.

Im BayernAtlas, Bodenschätzung, sind die Flächen des Geltungsbereiches als Lehm (Llb) mit Wasserstufe 2 (gute Wasserverhältnisse) angegeben.

Die Grünlandzahl der von dem vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Grünlandflächen liegt dabei bei 63, die Grünlandgrundzahl bei 67¹⁹. Die durchschnittlichen Werte im Landkreis Ostallgäu sind in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 46 (Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegenden Grünlandflächen einen überdurchschnittlichen Wert besitzen.

¹⁷ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte 1:25.000, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 01.04.2020]

¹⁸ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25), nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 01.04.2020]

¹⁹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas, Bodenschätzung, nach: geoportal.bayern.de/bayernatlas/ [Abfrage: 01.04.2020]

Jedoch ist der Bereich nördlich des Geltungsbereiches als „rutschanfälliges Gebiet“ im BayernAtlas²⁰ gekennzeichnet. „In rutschanfälligen Gebieten besteht eine erhöhte Anfälligkeit für die Bildung eines tiefreichenden Rutschprozesses. Bei tiefreichenden Rutschungen handelt es sich um hangabwärts gerichtete Bewegungen von Fels- oder Lockergestein. Die Geschwindigkeiten der Rutschmassen bewegen sich zwischen wenigen Zentimetern im Jahr bis zu mehreren Metern in der Minute.“

An der Hangkante wurden in der Vergangenheit bereits Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen (Einbau eines Spundwandverbaus mit Kopfbalken) durchgeführt

Nach den Informationen aus dem Altlasten-, Bodenschutz- und Deponie-Informationssystem (ABuDIS)²¹ sind keine Altlastenverdachtsflächen, aus dem Verdacht entlassene Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

GUT erstellte ein Ingenieurgeologisches Gutachten mit Baugrunderkundung²² zur geplanten Erweiterung des Betriebsgeländes der Allgäuer Brauhaus AG in Leuterschach. Darin wird der Untergrund bodenmechanisch folgendermaßen beschrieben: „Die unter der Mutterboden-Überdeckung bzw. Straßendecke oder Bodenplatte aufgeschlossenen Böden können unter bautechnischen Gesichtspunkten in folgende Schichtglieder eingeteilt werden: Auffüllungen, Verwitterungsdecke, Schmelzwasserschotter und Geschiebelehme / Molasse.“ (S. 10)

Die Schadstoffbelastung der Straßendecke, der Auffüllungen, der Verwitterungsdecke sowie der Schmelzwasserschotter wurde im Labor untersucht.

- Schadstoffbelastung der Straßendecke:
„Die einzelnen Proben aus der Straßendecke sowie der unterschiedlichen Bodenschichten (...) wurden an diversen Standorten analytisch auf ihren Schadstoffgehalt durch das Analytik Institut Rietzler, Fürth, untersucht. (...) Die untersuchten Proben zeigten bei den Proben aus den Sondierungen S8/19 und S10/19 PAK-Gehalte unterhalb von 10 mg/kg und sind daher als Ausbauasphalt ohne Verunreinigung einzustufen. Die Probe aus der Sondierung S9/19 zeigt eine geringfügige Überschreitung von 10,9 mg/kg auf und ist daher als gering verunreinigter Ausbauasphalt einzustufen.“ (S. 14f)
- Schadstoffbelastung der Behälterstellflächen (S. 16f):
„Auf Grundlage der durchgeführten Analysen an der Probe S8/19 0,5-1,4 m ergibt sich eine Überschreitung des Zuordnungswertes Z1.1 gemäß Verfüllleitfaden Bayern und LAGA M20 in Hinblick auf den Parameter pH-Wert im Eluat. Demzufolge handelt es sich bei den am Standort S8/19 angetroffenen Auffüllungen bei einer Entsorgung und / oder Wiederverfüllung um Z1.2-Material. Mit hohen Belastungen von tiefer liegenden Bodenschichten ist aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse nicht zu rechnen.“

²⁰ Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas, Gefahrenhinweisbereich Rutschanfälligkeit, nach: geoportal.bayern.de/bayernatlas/ [Abfrage: 01.04.2020]

²¹ Bayerisches Landesamt für Umwelt: ABuDIS, Lkr. Ostallgäu, nach www.abudisuig.lfu.bayern.de [Abfrage: 01.04.2020]

²² GUT GeoUmweltTeam GmbH: Ingenieurgeologisches Gutachten, Allgäuer Brauhaus AG, Erweiterung des Betriebsgeländes in Leuterschach, Baugrunderkundung; Marktoberdorf [Stand: 30.07.2019]

- Schadstoffbelastung der Zufahrtstraße und Parkplätze (S. 17f):
„Auf Grundlage der durchgeführten Analysen an den Probe S9/19 0,8-1,4 m, S10/19 0,19-0,8 m, S10/19 0,8-1,0 m und S11/19 0,05-0,8 m ergibt sich eine Überschreitung des Zuordnungswertes Z1.1 gemäß Verfüllleitfaden Bayern und LAGA M20 in Hinblick auf die Parameter pH-Wert, Chlorid im Eluat sowie pH-Wert im Feststoff. Demzufolge handelt es sich bei den im Bereich der Straßen und Parkplätze angetroffenen Auffüllungen und der darunter liegenden Verwitterungsdecke bei einer Entsorgung und / oder Wiederverfüllung um Z1.2-Material. Mit hohen Belastungen von tiefer liegenden Bodenschichten ist aufgrund der vorliegenden Analysenergebnisse nicht zu rechnen.
Bei der Probe S9/19 0,07-0,8 m (Auffüllungen) liegt laut Analysenergebnissen lediglich eine geringfügige Überschreitung des pH-Werts im Eluat vor. Der Boden wäre demzufolge als Z1.2-Material einzustufen. Aufgrund der überwiegend kalkigen Zusammensetzung des Bodenmaterials sind die erhöhten pH-Werte vermutlich auf die abpuffernde Wirkung des Karbonats zurückzuführen und somit geogen bedingt. Sind in dem Bodenmaterial keine weiteren Belastungen gemäß Verfüll-Leitfaden bzw. LAGA M20 festzustellen, kann das Material grundsätzlich als Z0-Material behandelt werden.“

Ansonsten sind keine weiteren Belastungen auf Grundlage der durchgeführten Untersuchungen ermittelt worden. In Abstimmung mit den Fachbehörden ist erfahrungsgemäß eine Wiederverwendung des Materials, ggfs. unter Auflagen, möglich. (...) Ist eine Abfuhr des ausgehobenen Bodenmaterials notwendig, ist generell noch auf die zusätzlichen Parameter gemäß geforderter Deklarationsanalytik zu untersuchen.“

2.2.4 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungszwecken, andererseits zu Produktionszwecken, wobei es sich sowohl um industrielle und gewerbliche Produktionen handeln kann. Fläche wird auch für die Herstellung von Verkehrswegen benötigt.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Der Geltungsbereich befindet sich am Rande des besiedelten Raumes von Leuterschach und liegt am Rande des Biotops mit der Nummer 8229-0030-005 (Weichholzaue, Erlenaufforstungen und Gehölzsaum an der Wertach, von Ende Durchbruchstal O-Eichelschwang bis NW-Marktoberdorf. Die Wertach befindet sich dort in ihrem Mittellauf.).

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb festgesetzter Schutzgebiete.

Die Landschaft ist durch angrenzende Straßen und Gewerbeflächen bereits zerschnitten, also vorbelastet. Der zu überplanende Freiraum hat deshalb insgesamt eine geringe bis mittlere Qualität.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan ist das westliche Plangebiet bereits als Gewerbegebiet, das östliche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem. Wasser ist Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen und bietet darüber hinaus Lebensraum für spezifische Organismengemeinschaften. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die Digitale Hydrogeologische Karte (dHK100) nennt als Einheit/en für das Planungsgebiet „Moräne des Alpenvorlandes, tonig-schluffig“ mit Gesteinsausbildung „matrixgestützte, dicht gelagerte tonige bis lehmige Schluffe mit Geschieben bis Blockgröße, lokal nahezu geschiebefrei, un- bzw. schlecht geschichtet und sortiert, karbonatreich, i. d. R. Grundmoräne; Mächtigkeit bis zu einigen 10er Metern“. Die hydrogeologischen Eigenschaften des Lockergesteins-Grundwasserleiters hat keine nennenswerten Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen, wobei das Filtervermögen in der Regel hoch ist. Für die Schutzfunktionseigenschaften wird „überwiegend geringes bis mäßiges Filtervermögen, bei hohem Feinkornanteil hohes Filtervermögen“ genannt.²³

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung.²⁴ Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

Laut BayernAtlas liegt der Geltungsbereich außerhalb von wassersensiblen Bereichen sowie von Hochwassergefahrenflächen HQ extrem und HQ100.²⁵

Das vorläufig festgestellte Überschwemmungsgebiet der Wertach und der wassersensible Bereich entlang des Wertach-Talraumes grenzen im Norden an das Plangebiet. Aufgrund des steilen Hangs zwischen südlichem Wertachufer und nördlicher Grenze des Bebauungsplans und des damit verbundenen enormen Höhenunterschieds von 23 m (733 m ü. NN bis zu 756 m ü. NN) kann eine Beeinträchtigung des Betriebsgeländes durch Belange des Hochwasserschutzes weitgehend ausgeschlossen werden.

Genauere Untersuchungen zum Grundwasserstand liegen derzeit nur durch das Ingenieurgeologische Gutachten²⁶, GUT (S. 9f), vor:

²³ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: 26.03.2020]

²⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIS-Natur Online [Stand: 26.03.2020]

²⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: BayernAtlas, Naturgefahren, nach: geoportal.bayern.de/bayernatlas/ [Abfrage: 06.04.2020]

²⁶ GUT GeoUmweltTeam GmbH: Ingenieurgeologisches Gutachten, Allgäuer Brauhaus AG, Erweiterung des Betriebsgeländes in Leuterschach, Baugrunderkundung; Marktoberdorf [Stand: 30.07.2019]

„Grundwasser wurde am 13.06.2019 mit Ausnahme der Bodenaufschlüsse SCH2/19, SCH3/19, S5/19, S8/19 und S11/19 ab einer Tiefe zwischen ca. 1,8 m bis 4,1 m angetroffen. Dies entspricht einem Niveau von ca. 753,50 bis 754,50 müNN. (...)

Die Grundwasserführung erfolgt in den überwiegend hoch durchlässigen Schmelzwasserkiesen. Als grundwasserstauende bzw. –hemmende Schichten fungieren die gering durchlässigen quartären Geschiebelehme sowie die Mergel der Oberen Süßwassermolasse, die ab einer Tiefe von etwa 3,6 m bis 6,5 m anzutreffen sind. Basierend auf den vorgefundenen Verhältnissen ist von einer Grundwassermächtigkeit zwischen ca. 0,35 m im westlichen und 3,4 m im östlichen Untersuchungsbereich auszugehen.

Die Grundwasserströmungsverhältnisse innerhalb des Betriebsgelände sind auf Grundlage der vorliegenden Messungen grundsätzlich von Westen bis Südwesten nach Osten bis Nordosten zur Wertach hin gerichtet. Die Durchlässigkeiten der Schmelzwasserkiese liegen in Abhängigkeit vom Feinkornanteil und Sättigungsgrad auf Grundlage der vorliegenden Feld- und Laborversuche zwischen einem Durchlässigkeitsbeiwert k_f von ca. $8,0 \times 10^{-5}$ m/s bis ca. $5,4 \times 10^{-4}$ m/s (nach DIN 18 130: mäßig bis stark durchlässig). Zum Untersuchungszeitpunkt lagen mittlere Grundwasserstände vor. Es ist von einem maximalen Grundwasserspiegelanstieg um ca. 1,0 m vom derzeitigen Wasserstand auszugehen (Bemessungswasserspiegel ca. 755,50 müNN). Genauere Aufzeichnungen der Grundwasserstände liegen jedoch im Untersuchungsgebiet nicht vor.“

„Flächiges Grundwasser kommt im Untersuchungsbereich erst in einer Tiefe von etwa 2,5 m u. UK Bodenplatte im Bereich des Neubaus Sortier- und Verpackungshalle bzw. ca. 3 m unter Straßendecke bzw. Bodenplatte vor. Im Bereich der Straße und Parkplatzflächen liegt der Grundwasserspiegel ca. 4 m unter Geländeoberkante. Auch bei einem angenommenen Wasserspiegelanstieg von maximal 1 m (= max. 755,50 müNN Bemessungswasserspiegel) erreicht das Grundwasser die erdberührten Bauteile nicht. Auf Grund der sehr stark wechselnden Durchlässigkeiten der Auffüllungen bzw. der Verwitterungsdecke ist damit zu rechnen, dass Sickerwasser die erdberührten Bauteile zumindest temporär in Arbeitsraumverfüllungen erreicht. (S. 27)

Im historisch gewachsenen Bestand wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen direkt zum Vorfluter (Wertach) nördlich des Plangebiets abgeleitet. An das bestehende System sollen die geplanten Freiflächen zur Aufstellung des Leerguts nördlich der neuen Abfüllhalle angebunden werden. Der dafür erforderliche Wasserrechtsantrag (Einleitungsantrag) wurde bereits gestellt.

Das Niederschlagswasser von der Dachfläche der neuen Abfüllhalle soll über Rigolen versickert werden. Die Mitarbeiterstellplätze südlich davon werden über Mulden entwässert.

2.2.6 Schutzgut Klima und Luft

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes

Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Klima

Ein Großteil der vom vorliegenden Bebauungsplan betroffenen Flächen werden bereits als Gewerbeflächen genutzt und sind größtenteils versiegelt. Die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen befinden sich allesamt auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Diese Grünlandflächen haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließende Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird.

Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dennoch jederzeit gewährleistet.

Luft

Die lufthygienische Situation wird durch die ansässigen Gewerbebetriebe bereits beeinflusst und ist damit vorbelastet.

Für den bestehenden Betrieb bestehen für alle Geruchs- und Schadstoffemissionen gültige Genehmigungen, die den zugelassenen Werten entsprechen. Die Staubemissionen wurden zuletzt erfolgreich gesenkt, so dass die zugelassenen Werte der TA Luft nunmehr eingehalten werden. Dazu wurden vom Betrieb im November 2019 geeignete Maßnahmen durchgeführt und deren Wirkung im Dezember 2019 von einem Sachverständigen geprüft und bestätigt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie einschließlich einem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr nach § 906 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) hingenommen werden. Insbesondere muss Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, und der Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen und Maschinen in näherer Umgebung des Gewerbegebietes und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin geduldet werden.

2.2.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die lufthygienische Situation wird durch die ansässigen Gewerbebetriebe bereits beeinflusst und ist damit vorbelastet.

Zur Beurteilung der Auswirkungen der nunmehr anstehenden Erweiterung der Brauerei liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros tecum, Kempten (Bericht Nr. 19.030.1/F, vom 10.12.2019), zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, beauftragt von der Allgäuer Brauhaus AG, vor. In dem Gutachten werden sowohl der Bestand als auch die geplanten Erweiterungen berücksichtigt.

Eine Erholungsnutzung findet auf den Vorhabenflächen derzeit nicht statt.

2.2.8 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Das Gelände der geplanten Gewerbegebietsfläche hat eine durchgehend fast ebene, regelmäßige Topographie.

Der überwiegende Teil der von der Bebauungsplanänderung erfassten Flächen sind derzeit Gebäude, gewerblich genutzte Flächen, die größtenteils versiegelt sind, oder Verkehrsflächen. Auch südlich und östlich des Geltungsbereiches ist Gewerbe- und Wohnbebauung entlang der Schwendener Straße anzutreffen. Diese landschaftsbildprägende Bebauung, die in der Regel durch prägenden Baumbestand ergänzt wird, bildet einen starken Kontrast zu den umliegenden, eher monotonen Wiesenflächen. Landschaftsbildprägend ist weiterhin der waldartige, biotopkartierte Gehölzbewuchs der nördlich gelegenen Wertachleiten.

Der Geltungsbereich liegt in keinem Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet ist jedoch vom Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Wertachtal und Wertachschlucht“ im Westen, Norden und Osten umgeben.²⁷ Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.

Das Betriebsgelände ist von den vorhandenen baulichen Strukturen und umfangreichen Lagerflächen für Leergut geprägt. Die ausgedehnten Hallen und die hohen Lagertanks prägen weithin das Landschaftsbild.

2.2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter besitzen ihre Schutzgut-Funktion aufgrund ihres historischen Dokumentationspotenzials, ihrer wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Nutzung. Der Begriff Kulturgüter umfasst Bau- und Bodendenkmale als Einzelobjekt oder als Ensemble einschließlich ihres Umgebungsschutzes sowie das Ortsbild im Ganzen. Hinzu zählen auch räumliche Beziehungen und Sichtbeziehungen.

²⁷ Regionalplan Allgäu: Natur und Landschaft, Karte 3 [Stand: 28.11.2006]

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

In den Änderungsbereichen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal befindet sich ca. 300 m vom Planungsgebiet entfernt in östlicher Richtung (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Magnus mit Friedhof sowie Körpergräber des Mittelalters und der frühen Neuzeit, Denkmalnummer D-7-8229-0081). In südöstlicher Richtung in ca. 450 m Entfernung liegt das Bodendenkmal mit der Denkmalnummer D-7-8229-0097 (Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johannes Baptist in Leuterschach und ihrer Vorgängerbauten). Weitere Bodendenkmäler liegen in noch größerer Entfernung zum Planungsgebiet.

Die Pfarrkirche (D-7-77-151-60) und die Wallfahrtskirche (D-7-77-151-61) sind ist zugleich Baudenkmäler. Weitere Baudenkmäler (Bauernhaus (D-7-77-151-57), Benefiziatenhaus (D-7-77-151-58), Pfarrhaus (D-7-77-151-59) und Scheune (D-7-77-151-59)²⁸⁾ befinden sich im Ortskern um die Kirche herum.

2.3 Prognose über Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.3.1 Auswirkungen des Baus und des Vorhandenseins des Vorhabens

Das Vorhaben hat potentielle Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Zu unterscheiden ist hierbei zwischen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen und Beeinträchtigungen. Baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. Lärm und Bodenverdichtung durch Baumaschinen etc.) beginnen mit und dauern während der Bauphase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an. Nach Bauende werden diese Wirkungen wiederingestellt bzw. beseitigt.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen (z.B. Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Überbauung etc.) sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen (z.B. Emissionen etc.) sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

Nachfolgend werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter beschrieben.

2.3.2 Nutzung natürlicher Ressourcen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die intensiv genutzten Wiesenflächen des erweiterten Planungsgebiets sind als naturferner Biotoptyp, der für das Schutzgut von geringer Bedeutung ist, zu bezeichnen. Trotzdem werden durch die mit dem weiteren Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen verbundenen Störungen Tiere vorübergehend oder dauerhaft beeinträchtigt.

²⁸⁾ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmalatlas, [Stand: 06.04.2020]

Eine Ausweichmöglichkeit auf benachbarte Flächen ist jedoch für häufig auftretende und weitverbreitete Arten gegeben.

Durch die geplanten Bebauungsmaßnahmen werden jedoch Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt, so dass sie keinen Lebensraum mehr darstellen. Durch die Entfernung der Gehölze im Westen würde auch die westliche Flugroute der Fledermäuse zum Jagdbiotop an der Wertach entfallen. Als Ersatz wird durch die Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalls entlang der neuen Westgrenze des Geltungsbereiches mit heimischen, standortgerechten Gehölzen eine neue Orientierungshilfe für die Fledermäuse geschaffen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung bis zum Beginn der Baumaßnahmen beizubehalten. Durch die geplante Eingrünung des Baugebiets wird neuer Lebensraum mit ökologischem Entwicklungspotential geschaffen.

Durch die erforderlichen Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Planungsgebietes sind betriebsbedingt negative Auswirkungen auf Insekten zu erwarten. Diese sollen durch ein insektenverträgliches Beleuchtungskonzept (gelbliches Licht, geringe Abstrahlung in die umgebende Landschaft und nach oben abgeschirmt) minimiert werden. Es wird die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln nach aktuellem Stand der Technik (z.B. LED) für die Außenbeleuchtung empfohlen.

Ergebnis

Die Beeinträchtigung von Tieren und Pflanzen durch Bau und Anlage des Gewerbegebietes ist aufgrund der Entfernung von Gehölzen insgesamt von mittlerer bis hoher Erheblichkeit. Unter Einhaltung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“ durch den Betrieb des Baugebietes insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt ist empfindlich gegenüber anthropogenen Beeinflussungen. Dazu zählen insbesondere die Zerstörung von Lebensräumen aufgrund von Siedlungstätigkeiten und die Flächeninanspruchnahme durch den Menschen.

Intensive Landwirtschaft, hierbei insbesondere die intensive Grünlandnutzung und der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden, beeinträchtigen ebenso die biologische Vielfalt. Im geplanten Gewerbegebiet sind ein hoher Versiegelungsgrad und eine damit einhergehende Zerstörung von Lebensraum gegeben. Durch die geplante Eingrünung des Baugebiets wird jedoch neuer Lebensraum mit ökologischem Entwicklungspotential geschaffen.

Ergebnis

Die Beeinträchtigung der biologischen Vielfalt durch Bau, Anlage und Betrieb des Gewerbegebietes ist insgesamt von mittlerer Erheblichkeit.

Durch die geplante Eingrünung des Gewerbegebietes vermindert sich jedoch die Eingriffserheblichkeit, so dass die Eingriffe in das Schutzgut „Biologische Vielfalt“ bei Bau, Anlage und Betrieb insgesamt mit einer geringer Erheblichkeit bewertet werden.

Schutzgut Boden

Durch den Bau von Straßen und Wegen sowie von Gebäuden werden Flächen versiegelt. Baubedingt kommt es zu Beeinträchtigungen der oberen Bodenschichten. Belebte Bodenzonen gehen verloren, der natürliche Aufbau des Bodens wird gestört. Zudem besteht die Gefahr von Verdichtungen durch Baumaschinen. Die betriebsbedingten Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Bei den Flächen innerhalb des Planungsgebietes, die künftig zusätzlich zu den befestigten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 30 (Stand 2002) versiegelt werden, handelt es sich um notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft auf ca. 6.500 m². Die Grundflächenzahl GRZ ist mit 0,6 festgelegt, d.h. dass ca. 3.900 m² Fläche neu versiegelt werden.

Ergebnis

Die Eingriffe in das Schutzgut Boden sind durch Bau und Anlage der Gewerbeflächen aufgrund der hohen natürlichen Ertragsfähigkeit und unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen insgesamt von mittlerer Erheblichkeit. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch den Betrieb der Gewerbeflächen sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Erdbaumaßnahmen im Bereich von schadstoffbelasteten Flächen (vgl. Punkt 2.2.3) mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen ist. Ggf. verlängerte Bauzeiten sind zu berücksichtigen (Deklarationsuntersuchung und Zwischenlagerung).

Schutzgut Fläche

Mit Umsetzung der Planung werden innerhalb des Geltungsbereichs ca. 3.900 m² Fläche neu versiegelt bzw. überbaut.

Das Schutzgut Fläche spiegelt sich in den Ergebnissen der anderen zu betrachtenden Schutzgüter wider, da auch hier die Flächeninanspruchnahme die Grundlage für die Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen darstellt.

Ergebnis

Aufgrund der Dimension der geplanten Neubauflächen und unter Einhaltung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind die Eingriffe in das Schutzgut Fläche durch Bau und Anlage langfristig von mittlerer Erheblichkeit. Betriebsbedingt sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Durch Bebauung und Verkehrsflächen werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen.

Aufgrund der Durchlässigkeit der Böden besteht grundsätzlich die Gefahr der Verschmutzung des Grundwassers während der Bauzeit oder durch Unfälle mit wassergefährdenden Stoffen. Bauzeitliche Eingriffe ins Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Treib- und Schmierstoffe dürfen im Zuge der Baustelle nicht auf der Fläche gelagert werden. Betankungsvorgänge müssen in einem ausreichenden Abstand zum Bauvorhaben stattfinden.

Im historisch gewachsenen Bestand wird das anfallende Niederschlagswasser von den Dach- und Hofflächen direkt zum Vorfluter (Wertach) nördlich des Plangebiets abgeleitet. An das bestehende System sollen die geplanten Freiflächen zur Aufstellung des Leerguts nördlich der neuen Abfüllhalle angebunden werden. Der dafür erforderliche Wasserrechtsantrag (Einleitungsantrag) wurde bereits gestellt. Das Niederschlagswasser von der Dachfläche der neuen Abfüllhalle soll über Rigolen versickert werden. Die Mitarbeiterstellplätze südlich davon werden über Mulden entwässert.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

Derzeit wird der Betrieb ebenso wie die Teile der Stadt Marktoberdorf von der Oberthingauer Quelle mit Wasser versorgt. Aufgrund mangelnder Niederschläge im Jahr 2018 reichte das Dargebot der Quelle nicht aus, um in Trockenphasen eine ausreichende Wasserversorgung zu gewährleisten.

Zur Sicherstellung der Wasserversorgung des Betriebs, der eine zusätzliche Wasserentnahme anstrebt, wird derzeit seitens der Stadt ein Konzept ausgearbeitet, das auch die wiederkehrenden Niederwasserphasen berücksichtigt, ohne die Quellschüttung zu überziehen.

Darüber hinaus wird im Zuge der Erweiterung das betrieblich benötigte Wasser effizienter eingesetzt werden.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen (z.B. geplante Versickerung des Niederschlagswassers) sind die Eingriffe in das Schutzgut Wasser durch Bau, Anlage und Betrieb von geringer Bedeutung.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch ggf. auftretendes Schichtwasser erhöhte Kosten für die Wasserhaltung während der Bauzeit anfallen können.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Betriebsgelände ist von den vorhandenen baulichen Strukturen und umfangreichen Lagerflächen für Leergut geprägt. Die ausgedehnten Hallen und die hohen Lagertanks prägen bereits jetzt weithin das Landschaftsbild und stellen eine Vorbelastung dar.

Die Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen werden neu geordnet und an den baulichen Bestand bzw. den geplanten Neubau angepasst. Dies führt zu einer weiteren Gliederung des Gewerbegebiets, da die beachtliche Höhenentwicklung der Tanks und Silos zwar gesichert, aber zum Schutz der Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht an jeder Stelle im Plangebiet zulässig sein sollen.

Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer weiteren Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch eine Ein- bzw. Durchgrünung des Gewerbegebiets können diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermindert werden.

Ergebnis

Insgesamt wird der Eingriff durch Bau, Anlage und Betrieb mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild eingestuft.

2.3.3 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Lärm

Zur Beurteilung der Auswirkungen der nunmehr anstehenden Erweiterung der Brauerei liegt eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros tecum, Kempten (Bericht Nr. 19.030.1/F, vom 10.12.2019), zum immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, beauftragt von der Allgäuer Brauhaus AG, vor.

Im Gutachten werden sowohl der Bestand als auch die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass auch nach Realisierung des Vorhabens die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl tags als auch nachts unterschritten werden. Das Gutachten enthält mehrere Vorschläge für Auflagen, u.a. die Festsetzung einer aktiven Schallschutzmaßnahme am westlichen Rand des Geltungsbereichs. Die Umsetzung erfolgt über eine kombinierte Wall-Wand-Konstruktion, um den unterschiedlichen Belangen Rechnung tragen zu können. Die gewählte Variante ermöglicht eine fachlich fundierte Randeingrünung, die zudem eine Leitfunktion für Fledermäuse übernehmen kann, reduziert den Verlust an dringend benötigten betrieblichen Freiflächen und kommt den Anforderungen an die Abgrenzung der Freiflächen mit einer durchgehenden Einfriedung nach.

Inwiefern für die Bebauungsplanänderung weitere schalltechnische Untersuchungen oder immissionsschutzrechtliche Festsetzungen notwendig sind, soll im frühzeitigen Beteiligungsverfahren in Abstimmung mit der zuständigen Fachstelle beim Landratsamt Ostallgäu geklärt werden.

Schadstoffe²⁹

Durch den Einsatz von modernen Produktionsverfahren, ist trotz Erhöhung der Produktionsmenge keine Erweiterung im Bereich der Dampferzeugung notwendig. Die im Bescheid 42-1711.2 Nr.238 genehmigte Dampferzeugungsanlage wird somit unverändert weiterbetrieben. Somit ergeben sich keine Änderungen in Bezug auf die Schadstoffkonzentrationen.

Geruch³⁰

Im Zuge der Kapazitätserweiterung soll das bestehende Sudhaus auf den Stand der Technik gebracht werden. Mit den geplanten Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Geruchsemissionen trotz gesteigerter Sudanzahl in Bezug auf den genehmigten Bestand nicht erhöht werden. Es ist sogar mit einer Reduzierung der Geruchsemissionen zu rechnen.

Staub³¹

Die Staubemissionen wurden zuletzt erfolgreich gesenkt, so dass die zugelassenen Werte der TA Luft nunmehr eingehalten werden. Dazu wurden vom Betrieb im November 2019 geeignete Maßnahmen durchgeführt und deren Wirkung im Dezember 2019 von einem Sachverständigen geprüft und bestätigt.

Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie einschließlich einem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr nach § 906 BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) hingenommen werden. Insbesondere muss Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, und der Betrieb landwirtschaftlicher Anlagen und Maschinen in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen auch weiterhin geduldet werden.

2.3.4 Art und Menge erzeugter Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen sowohl während der Bau-, Anlage- als auch der Betriebsphase des geplanten Vorhabens ordnungsgemäß entsorgt werden.

Die untersuchten Asphaltproben auf Teerhaltigkeit ergaben bei der Verwertung die Spanne „ohne Auflagen“ bis „Wiedereinbau ungebunden nur unter dichter Deckschicht sonst ohne Auflagen“. Bei den untersuchten Bodenproben der Behälterstellflächen, der Zufahrtsstraße und der Parkplätze handelt es sich bei einer Entsorgung und / oder Wiederverfüllung um Z0- bis Z1.2-Material. Mit hohen Belastungen von tiefer liegenden Bodenschichten wird aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse nicht gerechnet (vgl. 2.2.3). Dennoch stellen die vorliegenden

²⁹ Genehmigungsantrag für eine Kapazitätserweiterung nach § 16 Abs. 1 BImSchG, Register 5.1 Schadstoffkonzentration, Febr. 2020

³⁰ Genehmigungsantrag für eine Kapazitätserweiterung nach § 16 Abs. 1 BImSchG, Register 5.2 Geruchsemissionen, Febr. 2020

³¹ Genehmigungsantrag für eine Kapazitätserweiterung nach § 16 Abs. 1 BImSchG, Register 5.3 Staubemissionen, Febr. 2020

Ergebnisse eine Voruntersuchung dar. Bei einem Aushub der oben genannten Böden wird deshalb empfohlen, diese sortenrein in Haufwerken zu lagern, nach der LAGA PN98 zu beproben und einer Deklarationsanalyse zu unterziehen. (S. 18)

Über die üblichen zu erwartenden Abfälle während der Betriebsphase hinausgehende mögliche Sonderabfallformen unterliegen einer adäquaten Entsorgung.

2.3.5 Risiken für menschliche Gesundheit, kulturelles Erbe oder Umwelt

Schutzgut Mensch und Gesundheit (vgl. auch Punkt 2.3.3)

Baubedingt kann es vorübergehend zu einer Beeinträchtigung der Anlieger sowie auf der Schwendener Straße kommen (Baustellenlärm, erhöhtes Verkehrsaufkommen etc.).

In der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros tecum, Kempten (Bericht Nr. 19.030.1/F, vom 10.12.2019), werden sowohl der Bestand als auch die geplanten Erweiterungen berücksichtigt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass auch nach Realisierung des Vorhabens die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm sowohl tags als auch nachts unterschritten werden.

Im Zuge der Kapazitätserweiterung ergeben sich durch den Einsatz von modernen Produktionsverfahren trotz Erhöhung der Produktionsmenge keine Änderungen in Bezug auf die Schadstoffkonzentrationen. Mit den geplanten Maßnahmen wird gewährleistet, dass die Geruchsemissionen nicht erhöht werden bzw. sogar mit einer Reduzierung der Geruchsemissionen zu rechnen.

Die Staubemissionen wurden zuletzt erfolgreich gesenkt, so dass die zugelassenen Werte der TA Luft nunmehr eingehalten werden. Dazu wurden vom Betrieb im November 2019 geeignete Maßnahmen durchgeführt und deren Wirkung im Dezember 2019 von einem Sachverständigen geprüft und bestätigt.

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen ausgehenden Emissionen (Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Deswegen müssen sie auch weiterhin geduldet werden.

Ergebnis

Insgesamt werden die Eingriffe durch Bau, Anlage und Betrieb mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit eingestuft.

Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen von Baudenkmälern, z.B. durch Störung von Sichtachsen, sind nicht zu erwarten. In Bodendenkmäler wird nicht eingegriffen.

Kultur- und Sachgüter sind von den Planungen nicht betroffen.

Ergebnis

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht erkennbar.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Zudem wird darauf hingewiesen, dass Kosten für Veränderungen am Bodendenkmal (z.B. für Archäologische Ausgrabungen) nach der aktuellen Rechtsprechung vom Vorhabensträger zu tragen sind. Ggf. erforderliche archäologische Maßnahmen werden durch die Abteilung Praktische Bodendenkmalpflege des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege betreut.

2.3.6 Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Geltungsbereiches bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

2.3.7 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Schutzgut Klima und Luft

Klima

Generell überwiegen in ländlich geprägten Gemeindegebieten die Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete (Wald-, Acker- und Grünlandflächen) gegenüber den Frischluftverbrauchsgebieten. So auch hier, wo Leuterschach von weitläufigen Acker, Grün- und Waldflächen umschlossen wird. Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete im Umfeld des Geltungsbereiches sind auch nach Durchführung der Planung ausreichend vorhanden.

Die klimatischen Funktionen von Freiflächen stehen in engem Zusammenhang mit deren Vegetationsbestand. Bei Verlust der Vegetation gehen die kleinklimatischen Wirkungen weitgehend verloren. Die Bebauung von Freiflächen bewirkt eine zusätzliche, negative, klimatische Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstigere Strahlungsbilanz aufweisen. Durch Flächenversiegelung und Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind so geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Planungsbereiches zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte. Durch die Errichtung von Baukörpern können zudem die Windströmungen im Planungsgebiet verändert werden. Somit ist das Schutzgut allgemein empfindlich gegenüber einer Versiegelung und Überbauung. Die klimatischen Effekte sind jedoch aufgrund der geringen Neuversiegelung als gering einzustufen. Durch die geplanten Grünflächen zur Gebietseingrünung wird diesem Effekt entgegengewirkt.

Baubedingt ist mit Emissionen durch den Baustellenverkehr und Emissionen im Zuge der Herstellung der Baumaterialien zu rechnen.

Insgesamt sind keine bedeutenden Auswirkungen auf die geländeklimatischen Gegebenheiten bzw. das örtliche Klima zu erwarten. In den angrenzenden Baugebieten können geringfügige kleinklimatisch wirksame Veränderungen durch den verringerten Kaltluftabfluss erwartet werden.

Luft

Mit der Realisierung des Vorhabens ist keine relevante Zunahme von Schadstoffemissionen zu erwarten. Die Ein- bzw. Durchgrünungsstrukturen haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit. Emissionen sind baubedingt durch den Baustellenverkehr im Zuge der Herstellung der Baumaterialien zu erwarten.

Auswirkungen auf das Klima

Pauschal lässt sich sagen, dass durch Siedlungsnutzungen sowie industrielle oder gewerbliche Nutzungen klimarelevante Gase ausgestoßen werden. Auch wenn der Anteil dieser Sektoren an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf den Ausstoß klimarelevanter Emissionen.

Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Folgen des Klimawandels können u.a. Überflutungen oder Trockenperioden sein. Mit diesen Ereignissen ist im Planungsgebiet nicht zu rechnen. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung ist auch bei steigendem Meeresspiegel nicht zu erwarten. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen.

Ergebnis

Durch Flächenversiegelung, Überbauung und Emissionen aus Verkehr und Heizanlagen sind geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Vorhabens auf das Klima und die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels sind insgesamt von geringer Erheblichkeit.

2.3.8 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Flächenversiegelung, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.4 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen. Ohne die Realisierung des Bebauungsplanes würden die Flächen vermutlich in den nächsten Jahren weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die daraus resultierenden negativen Auswirkungen auf den Naturhaushalt (insbesondere Grundwasser, Boden, Tiere und Pflanzen) würden weiterhin bestehen.

Im Falle einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung würden sich in Folge einer schrittweisen Sukzession die Ackerflächen über verschiedene Verbuschungsstadien hin zu einem laubholzgeprägten Gehölzbestand gemäß der potenziell natürlichen Vegetation entwickeln.

Erhalten bzw. unverändert blieben bei Nicht-Durchführung voraussichtlich:

- die biologische Vielfalt sowie die derzeitigen Bodenfunktionen
- die Versickerung des Niederschlagswassers wie bisher über die Geländeoberfläche
- die Grünlandflächen mit lokaler Bedeutung für die Kaltluftproduktion sowie die klimawirksamen und luftreinigenden Vegetationsstrukturen
- die derzeitigen Immissionen
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Gesundheit und Erholung

2.5 Beschreibung der Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

2.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen werden vorgeschlagen:

Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

- Hinweis auf Maßnahmen zur Vermeidung von Störwirkungen durch Beleuchtung für Insekten, Fledermäuse und Vögel
- Vermeidung von vorübergehender Inanspruchnahme von Biotoptypen (durch Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u. ä.) während der Bauzeit

- Verbot von Mauern, Gabionen sowie vollflächig geschlossenen Zäunen mit Ausnahme von Lärmschutzwänden
→ Gewährleistung der Durchlässigkeit von bodennahen Tieren
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände
→ Gehölbeseitigungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere getroffenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wirken gleichermaßen auf das Schutzgut biologische Vielfalt. Schaffung von Vegetationsstrukturen kann zur biologischen Vielfalt im Bereich der Flora beitragen, wodurch gleichzeitig Lebensräume für Tiere geschaffen werden. Diese können dann wiederum zum Erhalt der biologischen Vielfalt hinsichtlich der Tierwelt beitragen. Im Bebauungsplan ist hierzu eine strukturierte Durchmischung der geplanten Grünflächen mit heimischen Arten vorgesehen.

Schutzgut Boden

- Befestigte Flächen wie Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Arbeitsflächen sind sickerfähig zu gestalten (z.B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundener Decke). Davon ausgenommen sind Flächen, auf denen Staplerverkehr stattfindet oder auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.
- Begrenzung der Erdmassenbewegung auf das notwendige Maß
- getrennte, fachgerechte Lagerung des Aushubs
- Vermeidung von vorübergehender Inanspruchnahme von Boden (durch Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u. ä.) während der Bauzeit
- Begrenzung der GRZ auf das notwendige Maß

Schutzgut Fläche

- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten
- Nutzung bereits bestehender Erschließungsanlagen zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten
- Möglichkeit der Ausbildung begrünter Dächer

- Versickerung des Niederschlagswasser der Dachfläche der neuen Abfüllhalle über Rigolen, Entwässerung der Mitarbeiterstellplätze über Mulden

Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzungen von Gehölzpflanzungen und Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes

Schutzgut Landschaftsbild

- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)

Schutzgut Mensch und Gesundheit

- Festsetzungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen
- Erhalt und Ergänzung bestehender Wegesysteme

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

2.5.2 Übersicht über Eingriffserheblichkeit

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau-, Anlage- und Betriebsphase bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel	gering
Biologische Vielfalt	mittel	mittel	gering
Boden	mittel	mittel	gering
Fläche	mittel	mittel	gering

Wasser	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering
Mensch und Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes sowie seiner naturräumlichen Bedeutung ist bei Umsetzung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen insgesamt von einer geringen bis mittleren Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter auszugehen.

Lediglich auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind baubedingte und anlagebedingte Auswirkungen mit einer mittleren bis hohen Erheblichkeit zu erwarten. Durch die Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen können diese Auswirkungen jedoch gering gehalten werden.

2.5.3 Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Sowohl vorhabenexterne Ereignisse, die auf den Geltungsbereich einwirken, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können, werden im Rahmen der Risikoabschätzung berücksichtigt.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich ein rutschungsgefährdeter Hang. Das Gefahrenpotential wird durch Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen (Spundwandverbau mit Kopfbalken) entschärft.

Abgesehen davon ist kein erhöhtes Risiko gegenüber Unfällen oder Katastrophen erkennbar. Vom Vorhaben ausgehende Risiken sind nicht zu erwarten.

2.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Erweiterungsflächen im Geltungsbereich liegen im Zugriff des Trägers des geplanten Bauvorhabens, damit ist eine zeitnahe Umsetzung möglich.

Der dringende Betriebserweiterungsbedarf kann somit durch die Entwicklung dieser Flächen gedeckt werden. Alternative Flächen hierzu stehen derzeit nicht zur Verfügung.

3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Es wurden zwei Ortsbegehungen am 17.04.2019 und 04.10.2019 zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Fläche durchgeführt. Für die Bearbeitung wurden eine Ingenieurgeologisches Gutachten, ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag sowie eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Weitere ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben.

Laut § 35 Abs. 1 Nr. 1 UVPG ist bei Plänen und Programmen, die in Anlage 5 Nr. 1 UVPG aufgeführt sind, eine strategische Umweltprüfung durchzuführen. Gemäß Anlage 5 Nr. 1.8 UVPG ist für Bauleitplanungen nach den §§ 6 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) demnach eine obligatorische strategische Umweltprüfung durchzuführen. Diese Prüfung ist Bestandteil des Umweltberichtes zum vorliegenden Bebauungsplan.

Darüber hinaus ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob für ein Neuvorhaben nach Anlage 1 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung nach UVPG durchzuführen ist:

- Nach § 6 UVPG besteht für Neuvorhaben, die in der Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „X“ gekennzeichnet sind, eine UVP-Pflicht.
- Nach § 7 Abs. 1 UVPG ist für Neuvorhaben, die in der Anlage 1 Spalte 2 mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnet sind, eine allgemeine Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.
- Nach § 7 Abs. 2 UVPG ist für Neuvorhaben, die in der Anlage 1, Spalte 2 mit dem Buchstaben „S“ gekennzeichnet sind, eine standortbezogene Vorprüfung zur Feststellung der UVP-Pflicht durchzuführen.

Folgende im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag³² vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung wurden berücksichtigt:

- Verzicht auf Arbeiten während den Nachtstunden (starke Baustrahler)

³² Harsch, Peter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung Allgäuer Brauhaus in Leuterschach, Marktoberdorf, Lkr. Ostallgäu, Waltenhofen [Stand: Juli 2019]

- Partielle Bepflanzung des geplanten Lärmschutzwalls westlich und nördlich der Erweiterungsfläche mit heimischen, standortgerechten Gehölzen als Orientierungshilfe/Flugstraße vom Quartier zum Jagdbiotop
- Empfehlung der Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln nach aktuellem Stand der Technik (z.B. LED) für die Außenbeleuchtung

Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand: Januar 2003) verwendet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ostallgäu (Februar 2005) sowie die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) im Untersuchungsgebiet des TK25-Blattes „7229 Marktoberdorf“ (Stand: 01.03.2020) ausgewertet.

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung liegt als Anlage der Begründung bei.

4 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die ordnungsgemäße Herstellung und Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sollen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft bzw. Bebauung des Areals überprüft werden. Gleiches gilt für die Kontrolle der Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen. Diese Überprüfung ist im Anschluss alle fünf bis sieben Jahre zu wiederholen. Da die Stadt kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Information der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Allgäuer Brauhaus AG möchte die Produktionskapazität und damit das bestehende Betriebsgelände erweitern. Um die geplanten Baumaßnahmen zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Die Ausweisung eines Gewerbegebiets und die Erweiterung der Baufläche in Richtung Osten stimmt mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans überein. Die geringe Überschreitung im Nordwesten ist unerheblich, da der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf auszulegen ist.

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von intensiv landwirtschaftlich genutztem Grünland zur Folge, das insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt hat.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind –zusammenfassend betrachtet– keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

6 Quellenverzeichnis

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Leuterschach, nach: www.climate-data.org

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmatalas, nach: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik/>

Bayerischen Landesamts für Umweltschutz: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Ostallgäu [Stand: Februar 2005]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 8229 Marktoberdorf [Stand: 01.03.2020]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Bayern (Flachland) nach: finat.bayern.de/finweb/

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Geologische Karte 1:25.000 (dGK25), nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Hydrogeologische Karte 1 - 500.000, Klassifikation der Hydrogeologischen Einheiten, nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Moorbodenkarten M 1:25.000, nach www.umweltatlas.bayern.de/

Bayerisches Landesamt für Umwelt: potentielle natürliche Vegetation; nach: finat.bayern.de/finweb/

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Trinkwasserschutzgebiete, nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Übersichtsbodenkarte 1:25.000, nach www.umweltatlas.bayern.de

Bayerisches Landesamt für Umwelt: ABuDIS, Lkr. Ostallgäu, nach www.abu-disuig.lfu.bayern.de

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bodenschätzung; nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern [Stand: 22.08.2013]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Lärm, nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus

Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS) <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=web-gis>

Bundesamt für Naturschutz: Biologische Vielfalt; nach <https://www.bfn.de/themen/biologische-vielfalt/daten-und-fakten.html>

GUT GeoUmweltTeam GmbH: Ingenieurgeologisches Gutachten, Allgäuer Brauhaus AG, Erweiterung des Betriebsgeländes in Leuterschach, Baugrunderkundung; Marktoberdorf [Stand: 30.07.2019]

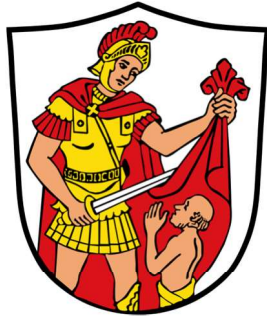
Harsch, Peter: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur geplanten Erweiterung Allgäuer Brauhaus in Leuterschach, Marktoberdorf, Lkr. Ostallgäu, Waltenhofen [Stand: Juli 2019]

Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu (16); [inkl. aller Fortschreibungen und Änderungen, 11.04.2018]

Stadt Marktoberdorf: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, rechts-wirksam in der Fassung vom 25.11.2013

Tecum GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Allgäuer Brauhaus AG, Wesentliche Änderung der Brauerei durch Erhöhung der Produktionskapazität von 380.000 hl auf 600.000 hl im Jahr am Standort Leuterschach, Bericht Nr. 19.030.1/F, Marktoberdorf, Kempten [Stand: 10.12.2019]

TBW Technisches Büro Weihenstephan GmbH: Allgäuer Brauhaus AG, Standortbe-zogene Vorprüfung des Einzelfalls zum Genehmigungsantrag für eine Kapazitätserweiterung nach § 16 Abs. 1 BImSchG, Freising [Stand: 10.12.2019]



STADT MARKTOBERDORF

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. 30 "Schwendener Straße" – 3. Änderung

Eingriffs- und Ausgleichsermittlung

im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Anlage zur Begründung

zur Planfassung vom 18.05.2021

Projekt-Nr.: 1142.049

Auftraggeber:

Stadt Marktoberdorf

Richard-Wengenmeier-Platz 1

87616 Marktoberdorf

Telefon: 08342 4008-0

Fax: 08342 4008-65

E-Mail: info@marktoberdorf.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Christina Schubert

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

1	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	3
1.1	Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung (Ausgangszustand).....	3
1.2	Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere).....	3
1.3	Ermittlung der Kompensationsfaktoren	4
2	Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen.....	6
3	Fazit.....	7
4	Quellenverzeichnis.....	8

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Ausgangszustand.....	3
Tab. 2:	Eingriffsschwere	4
Tab. 3:	Zusammenfassung Ausgleichsbedarf	6

1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Zum Bebauungsplan Nr. 30 „Schwendener Strasse“ der Stadt Marktoberdorf werden nachfolgend die Eingriffe ermittelt und der entsprechende Ausgleich festgelegt.

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Eine Ausgleichsbilanzierung ist daher erforderlich.

Eine Zuordnung entsprechender Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die Berechnung der Ausgleichsflächen sowie die Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003, ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

1.1 Einstufung des Plangebietes vor der Bebauung (Ausgangszustand)

Die Flächen des Planungsgebietes, die künftig zusätzlich zu den befestigten Flächen des Bebauungsplanes Nr. 30 (Stand 2002) versiegelt werden, lassen sich gemäß Ortsbegehung am 17.04.2019 und der durchgeführten Bewertung zusammenfassend betrachtet folgenden Gebietskategorien zuordnen (vgl. Leitfaden).

Tab. 1: Ausgangszustand

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Intensiv genutztes Grünland	6.457	Kategorie I, oberer Wert geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild
Scheune (versiegelt)	49	Kategorie I, unterer Wert geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Hierbei wurde die tatsächliche Ausprägung des Planungsgebietes als Bewertungsgrundlage herangezogen.

1.2 Einstufung des Plangebietes entsprechend der Planung (Eingriffsschwere)

Die von der Planung betroffenen Flächen sind bezüglich der Eingriffsschwere als Typ A gemäß Leitfaden einzustufen (Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ > 0,35; in der vorliegenden Planung liegt der GRZ-Wert bei 0,6).

Tab. 2: Eingriffsschwere

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Einstufung der Eingriffsschwere
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	6.506	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)

1.3 Ermittlung der Kompensationsfaktoren

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist weiter die Zuordnung von Kompensationsfaktoren erforderlich. Hierzu wird auf die Empfehlungen des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zurückgegriffen.

Im Geltungsbereich wird größtenteils von einer geringen Bedeutung sowie einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad ausgegangen. Daraus ergibt sich eine Spanne für mögliche Kompensationsfaktoren von 0,3 bis 0,6.

Durch folgende Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten:

Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen
- Maßnahmen zur Vermeidung von Störwirkungen durch Beleuchtung für Fledermäuse und Vögel
- Vermeidung von vorübergehender Inanspruchnahme von Biotoptypen (durch Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u. ä.) während der Bauzeit
- Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände → Gehölzbeseitigungen lediglich in den gesetzlich zulässigen Zeiträumen zwischen 01.10. und 28./29.02. zulässig
- Festsetzung von Gehölzpflanzungen und Grünflächen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Schutzgut Biologische Vielfalt

Die in Bezug auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere getroffenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen wirken gleichermaßen auf das Schutzgut biologische Vielfalt. Die Aufwertung und Erweiterung und Schaffung von Vegetationsstrukturen kann zur biologischen Vielfalt im Bereich der Flora beitragen, wodurch gleichzeitig Lebensräume für Tiere geschaffen werden. Diese können dann wiederum zum Erhalt der biologischen Vielfalt hinsichtlich der Tierwelt beitragen.

Schutzgut Boden

- Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten
- Begrenzung der Erdmassenbewegung auf das notwendige Maß
- Auswahl geeigneter Lager- und Stellflächen
- getrennte, fachgerechte Lagerung des Aushubs
- Vermeidung von vorübergehender Inanspruchnahme von Boden (durch Zufahrtswege, Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen, Ersatzstraßen u. ä.) während der Bauzeit
- Aufnahme textlicher Hinweise zum Bodenschutz zur Gewährleistung eines fachgerechten Umgangs mit dem Schutzgut Boden

Schutzgut Fläche

- Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten

Schutzgut Wasser

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich der Stellplätze
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten

Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzungen von Gehölzpflanzungen und Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes
- Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima

Schutzgut Landschaftsbild

- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)
- Beschränkung der Gebäudehöhe differenziert am Bestand orientiert (Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) beträgt im Bestand bis zu 23,5 m, für die Erweiterung 13,0 m).

Schutzgut Mensch und Gesundheit

- Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen
- Festsetzungen aktiver Lärmschutzmaßnahmen

Daher scheint die Einstufung des Kompensationsfaktors im mittleren Bereich der Spanne mit 0,4 für Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild als angemessen.

In der Überschneidung ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Tab. 3: Zusammenfassung Ausgleichsbedarf

Flächenkategorie	Größe ca. in m ²	Kompensationsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Sonstiges Bauland auf Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	6.506	0,4	2.602
Summe			2.602

Insgesamt ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 0,26 ha.

2 Nachweis Ausgleichsfläche(n) und -maßnahmen

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem anzuwendenden Leitfaden des bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von ca. 0,26 ha.

Auf dem Planungsgrundstück selbst stehen keine geeigneten Flächen in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Deshalb wird der Ausgleich auf Ökokontoflächen der Stadt Marktoberdorf erbracht.

Es handelt sich um zwei Flurnummern mit folgenden Flächengrößen, jeweils Gemarkung Bertoldshofen, die bereits beim LfU gemeldet sind:

- Fl.Nr. 2001: 7.740 m²
- Fl.Nr. 2004: 14.450 m²

Folgende Maßnahmen wurden durch den Landschaftspflegeverband Ostallgäu durchgeführt:

- Entbuschen (Fichten) der Kalktuffquellen im Talgrund (Fl.Nr. 2001) (Winter/ Fröhjahr 2017/ 2018)
- Entwicklung der südwest-exponierten Hangfläche zu einer feuchten Hochstaudenflur (Entbuschung bei Bedarf) (Fl.Nr. 2004) (in Entwicklung)
- Entwicklung von Extensiv-Grünland durch extensive Beweidung (Abzäunung der Hangkante notwendig) oder Mahd bis maximal zur Hangkante (zweimal jährlich) (Fl.Nr. 2004, Landwirt mäht mit Auflagen seit 2018)
- Entwicklung eines gestuften Waldrands mit Saum durch entsprechende Gehölz-/ Strauchpflanzung (Einzäunung notwendig) (Fl.Nr. 2004) (Fröhjahr 2019)

- Verschließen anthropogen angelegter Entwässerungsgräben und -rinnen in den Kalkflachmoorbereichen auf Fl.Nr. 2001 mit Jutesäcken, gefüllt mit Sägemehl oder Spreu-Oberboden (Frühjahr 2019)

Von den Gesamtökokontoflächen in Höhe von 55.475 m² sind nach einer (nicht flächenscharfen) Abbuchung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 „Klinkau“ noch 51.664 m² übrig.

Gemäß der unter Punkt 1.3 aufgeführten Berechnung entsteht eine Ausgleichserfordernis in Höhe von 2.602 m².

Zudem wurde - in Abstimmung zwischen der Stadt Marktoberdorf und der Unteren Naturschutzbehörde - ein Mischfaktor von 2,5 vereinbart, der sich wie folgt auf die Berechnung auswirkt:

$$2.602 \text{ m}^2 : 2,5 = \text{ca. } 1.041 \text{ m}^2$$

Für die Eingriffe durch die Erweiterung des Betriebsgeländes der Allgäuer Brauhaus AG in Leuterschach werden 1.041 m² vom o.g. Ökokonto abgebucht.

3 Fazit

Im Sinne des § 14 BNatSchG sowie Art. 6 BayNatSchG werden Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriffe bezeichnet.

Durch die Eingriffe im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 30 „Schwendener Strasse“ der Stadt Marktoberdorf ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 0,26 ha.

Den Ausgleich hat der Vorhabenträger über die Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Marktoberdorf geregelt. Hierbei wird ein Mischfaktor berücksichtigt. Schlussendlich werden Flächen im Umfang von 1.041 m² vom Ökokonto der Stadt Marktoberdorf abgebucht.

Der Eingriff kann somit vollständig kompensiert werden.

4 Quellenverzeichnis

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 2. erweiterte Auflage [Stand: Januar 2003]

Stadt Marktoberdorf: Bebauungsplan Nr. 30 „Schwendener Strasse“ – 3. Änderung, WipflerPLAN [Stand: 20.07.2020]

Ökokonto der Stadt Marktoberdorf