

BEGRÜNDUNG ANLAGE 2

UMWELTBERICHT gemäß § 2a BauGB

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Planungsziele

Mit der gegenständlichen Planung schafft die Stadt Mindelheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend erforderliche Erweiterung bzw. Fortentwicklung der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. mit dem Ziel einer langfristigen bzw. nachhaltigen Sicherung des Unternehmens am Standort Mindelheim. Zugleich erfolgt - zur Verbesserung der diesbezüglich derzeit als insgesamt stark eingeschränkt zu bezeichnenden Handlungsfähigkeit der Stadt - die Ausweisung weiterer gewerblicher Baugrundstücke im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes um dem Bedarf nach verkehrsgünstig gelegenen gewerblichen Bauflächen schwerpunktmäßig für die Neuansiedlung, Erweiterung etc. vorrangig mittelständischer (ortsansässiger) Firmen Rechnung zu tragen.

Des weiteren dient die Planung dazu, das Verkehrsnetz des Gesamtgewerbegebietes zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96 im Bereich zwischen „Allgäuer Straße“, „Heimenegger Weg“ und der Straße „Im Eichet“ (mit künftiger Weiterführung über die „Trettachstraße“ zur „Nebelhornstraße“ als Autobahnzubringer) zukunftsorientiert und den Erfordernissen entsprechend leistungsfähig auszubauen.

Im Ergebnis setzt die Stadt mit der Planung einen weiteren Teilbereich des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 dargestellten Gesamtgewerbegebietes zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96 um und trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde entsprechend den derzeit vorhandenen dringenden Erfordernissen Rechnung. Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 34,88 ha.

Bezüglich detaillierter Aussagen über Art und Umfang der Bebauung sowie über Ziele der Planung wird auf die Begründung und Satzung des Bebauungsplans verwiesen.

Inhalt des Umweltberichts

Es ist festzuhalten, dass im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens im Hinblick auf die Bestandssituation des Plangebietes für die bereits bebauten Bereiche bzw. die Bereiche mit bereits bestehendem, planungsrechtlich weitreichend gesichertem / vorhandenem Baurecht - darunter insbesondere der ca. 5,5 ha große, überplante Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 510 „zwischen Staatsstraße 2013 und Bundesstraße B 18“ aus dem Jahr 1981 (Baugebiete GE 1 bis GE 3) - keine Erfordernis für die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß §§ 2a i.V.m. 2 Abs. 4 BauGB und die Durchführung einer Umweltprüfung besteht. Für sich betrachtet stellen diese Flächenbereiche aus ortsplannerisch-städtebaulicher Sicht letztlich Innenbereiche bzw. Bereiche der Innenentwicklung dar.

Auch alle weiterhin genehmigten baulichen Anlagen, wie insbesondere die bereits seit dem Jahr 2015 bestehende, ca. 6 ha umfassende Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. entlang der Straße „Im Eichet“, sind lediglich im Hinblick auf die i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung ausgelöste „Mehrung“ des Baurechts und dessen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu berücksichtigen (z.B. in Bezug auf eine mit der Planung eingeräumte bzw. gemäß Ausschöpfung des maximalen Baurechts künftig zulässige Möglichkeit zur Errichtung von Gebäuden anstelle einer Parkplatzanlage). Vor allem sind auch die vorhandenen Auswirkungen wie z.B. die bereits bestehende großflächige Versiegelung

und eine Beunruhigung des Plangebietes durch den motorisierten Verkehr i.V.m. dieser bestehenden Großparkplatzanlage als Vorbelastungen zu werten.

Die planungsrechtlich erforderliche, entsprechende Abhandlung der Umweltschutzgüter in einem eigenständigen Umweltbericht / Durchführung einer Umweltprüfung bezieht sich nachfolgend deshalb schwerpunktmäßig auf den Gebietsumgriff der bisher nicht überbauten bzw. „(bauleit)planungsrechtlich gesicherten“ Bereiche (Bereich der Neuinanspruchnahme von Flächen für eine Überbauung) sowie auf die i.V.m. der Planung ausgelöste „Mehrung“ des Baurechts (stets in Bezug auf die Ausschöpfung des jeweils „maximal zulässigen Baurechts“) im Fall von bestehenden genehmigten baulichen Anlagen (insgesamt ca. 28 ha).

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

Allgemeine Grundlagen

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie z.B. das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutzgesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.

Grundlage bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung sind die Arbeitshilfen „Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (OB im BStI, BStUGV, ergänzte Fassung, 2006) und „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003) zur Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Flächennutzungsplan

Die Flächen des Geltungsbereiches sind im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt insgesamt bereits als „Gewerbliche Bauflächen“ bzw. „Gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. Weiterhin bestehen entsprechende Eintragungen zu bandartig dargestellten „Grünflächen“ bzw. Grünachsen, „Hauptfuß-, Hauptradwegen“ und „Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen mit anbaufreiem Streifen, sowie Hauptverkehrsstraßen“. Abschließend ist punktuell im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Straße „Im Eichet“ sowie im Bereich der sog. „Eichetkapelle“ und an einem Standort im südöstlichen Bereich des geplanten Bauquartiers GE 4 (Fl.-Nr. 1068, Gmkg. Mindelheim) ein „Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand“ dargestellt.

Damit ist der verfahrensgegenständliche Bebauungsplan gerade auch im Hinblick auf die Inhalte bzgl. der festgesetzten Grün- sowie Fuß- und Radwegeachsen als insgesamt vollumfänglich aus dem rechtskräftigen FNP entwickelt anzusprechen und entspricht folglich vollinhaltlich der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt Mindelheim. Die erforderliche Berücksichtigung des Entwicklungsgebots aus den Darstellungen des FNP ist gegeben bzw. gewährleistet.

Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine einschlägigen Aussagen bzw. Einschränkungen, die sich auf die Planung beziehen könnten bzw. die der Umsetzung der Planung grundsätzlich entgegenstehen. Insbesondere sollen im Planungsgebiet auch keine Einzelhandelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten ermöglicht werden, um die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu sichern und zu stärken sowie die wohnortnahe Versorgung zu gewährleisten.

Auszüge aus dem Landesentwicklungsprogramm und dem Regionalplan Donau-Iller zur Verdeutlichung der dort erwähnten Ziele und Grundsätze können der Ziffer 3. der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.

Schutzgebiete / sonst. Funde aus übergeordneten / amtlichen naturschutzbezogenen Kartierungen
Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatschG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalem Umgriff nicht vorhanden. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen vorhanden, die sich auf das Plangebiet beziehen. Der nähere Umgriff der Mindel und des Mühlkanals, der ca. 1300 m westlich des Plangebietes liegt, ist im ABSP als Teil des Schwerpunktbereichs „Mindeltal / Westernachtal“ verzeichnet.

Die nächstgelegenen ASK-Fundpunkte sind in dem knapp 400 m südöstlich liegenden Eichetwäldchen vorzufinden. Dabei handelt es sich bei den dort vorgefundenen Arten um die Saatkrähe, die meist offene, von Gehölzen, Wäldchen oder Baumreihen umsäumte Acker- und Wiesenflächen besiedelt. Es ist davon auszugehen, dass diese Art die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen – auch das Plangebiet – als Nahrungsquelle nutzt. In der weiteren Umgebung sind in der ASK folgende Arten bzw. Artengruppen verzeichnet – mit Angabe des Fundjahres in Klammern: unterschiedliche Fledermausarten (1991, 1993, 1994, 1995, 2005, 2007 und 2008) an verschiedenen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches von Mindelheim, Dohlen in der Altstadt (1997) und seit dem Jahr 2008 regelmäßig brütende Weißstörche, deren Horst sich westlich der Altstadt auf einem stillgelegten Hauskamin befindet. Bei den im Jahr 1987 nördlich – nahe der Staatsstraße St 2518 (ehemals Bundesstraße 18) – und westlich der Straße „Im Eichet“, in dem heute bereits bebauten Bereich, vorgefundenen Neuntöttern sowie den im Jahr 1997 südlich des Eichetwäldchens – in dem Gebiet durch das heute die Autobahn verläuft – vorgefundenen Kiebitzen ist fraglich, ob diese Arten aufgrund der Veränderungen, die sich in diesen Bereichen seit dem Fundzeitpunkt ergeben haben, noch vorkommen. Im ABSP des Landkreises Unterallgäu sind die Fundstellen von (weiteren) Fledermaus-Arten und die der Dohlen verzeichnet.

Bau- und Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß „Bayernviewer-Denkmal“ des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand März 2016) im größten Teil des Plangebietes nicht vorhanden. Das Planungsgebiet grenzt im Nordwesten an der „Allgäuer Straße“ an einen Bereich mit „Grabhügel[n] vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Hallstattzeit“ (Denkmalnummer: D-7-7929-0042) (Bayerischer Denkmal-Atlas, digital; verwendet: März 2016). Zu diesem Bodendenkmal wird in dem Bayerischen Denkmal-Atlas als Verfahrensstand „Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“ angegeben. Bzgl. detaillierterer inhaltlicher Ausführungen wird auf Ziffer 4. der Begründung verwiesen.

Im südlichsten Bereich des Planungsgebietes, an der Straße „Im Eichet“ befindet sich die Kapelle „Maria Schnee“ bzw. die sog. „Eichetkapelle“ (Denkmalnummer: D-7-78-173-144). Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Baudenkmals selbst durch die Realisierung der Planungsinhalte des Bebauungsplans kann ausgeschlossen werden. Zwar wird der Blick / Fernblick auf das Baudenkmal durch die aus Richtung Nordosten heranrückende Bebauung weiter eingeschränkt bzw. wird die Kapelle in Zukunft von Norden und Nordosten aus verdeckt durch die gewerblichen Bauten nicht mehr sichtbar / einsehbar sein. Allerdings berücksichtigt die Planung durch die räumlich-funktionale Fortführung der vorhandenen Frei- / Grünfläche um die denkmalgeschützte „Eichetkapelle“ nach Richtung (Nord)Osten (Neuanlage einer dem Baugebiet GE 6 vorgelagerten ca. 820 m² umfassenden Ausgleichsfläche mit punktueller Gehölzpflanzung) die besondere Bestandssituation weitreichend und sichert planungsrechtlich den Fortbestand der Einsehbarkeit / Fernwirkung nach Richtung Osten.

Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu (Sachgebiet Wasserrecht mit Schreiben vom 16.08.2016) im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens sind die Grundstücke Fl.-Nr. 1074, 1074/1, 1074/2, 1074/3, 1074/4 und 1074/5 der Gemarkung Mindelheim als Altlastenverdachtsfläche bekannt (Auffüllfläche „Lagerplatz Firma Riebel“). Nach aktuellem Sachstand wurde allerdings für das Grundstück Fl.-Nr. 1074/5 zwischenzeitlich der Status einer Altlastenverdachtsfläche wieder aufgehoben. Die restlichen der genannten Flächen sind, ergänzt durch das räumlich-funktional mit der Altlastenverdachtsfläche zusammenhängende Grundstück Fl.-Nr. 1074/10, nachrichtlich-informativ entsprechend in die Planzeichnung eingetragen.

Ansonsten sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet vorhanden.

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

Bei der nachfolgenden Bewertung der Umweltauswirkungen werden folgende Stufen unterschieden: keine negativen Auswirkungen zu erwarten, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Es wird abermals darauf hingewiesen, dass sich der nachfolgende Umweltbericht / die Durchführung einer Umweltprüfung schwerpunktmäßig auf den Gebietsumgriff der bisher nicht überbauten bzw. „(bauleit)planungsrechtlich gesicherten“ Bereiche (Bereich der Neuinanspruchnahme von Flächen für eine Überbauung) sowie auf die i.V.m. der Planung ausgelöste „Mehrung“ des Baurechtes (stets in Bezug auf die Ausschöpfung des jeweils „maximal zulässigen Baurechts“) im Fall von bestehenden genehmigten baulichen Anlagen bezieht (auf die Ausführungen unter dem vorhergehenden Punkt 1.1., Unterpunkt „Inhalt des Umweltberichts“ wird verwiesen).

2.1 Schutzgut Boden

Bestand

Naturräumliche Einordnung

Mindelheim befindet sich im naturräumlichen Bereich der „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“, einer Untereinheit der „Donau-Iller-Lech-Platten“. Die Landschaft dieser Naturraumeinheit ist geprägt durch die von Süden nach Norden verlaufenden Flusstäler und deren zwischenliegende Höhenrücken bzw. „Riedel“, die durch den Schmelzwasserabfluss nach den Eiszeiten zur Donau hin geschaffen wurden. Das verfahrensgegenständliche Plangebiet liegt dabei inmitten des Mindeltalraumes zwischen der westlichen Mindeltal-Leite (Höhenrücken/Riedel zwischen Mindeltal und Talraum des Auerbaches) sowie dem Mindelheimer Stadtwald (Höhenrücken/Riedel zwischen Mindeltal und Talraum der Wertach).

Geologie und Boden

Bei den Böden im Planungsgebiet handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über würmzeitlichem Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter) (Bodeninformationssystem: Geologische Karte im Maßstab 1:500.000, Bodenkarte im Maßstab 1:200.000, Übersichtsbo-

denkarte im Maßstab 1:25.000). Das Gelände ist nahezu eben bzw. dürfte mit dem Verlauf des Talraums leicht nach Richtung Norden hin abfallen.

Die für den gegenständlichen Umweltbericht relevanten Flächen des Plangebietes werden derzeit größtenteils intensiv landwirtschaftlich als Grünland, teilweise auch als Acker genutzt. Entlang der Straße „Im Eichet“ ist eine im Jahr 2015 entstandene, insgesamt rund 6 ha umfassende Parkplatzanlage der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG vorhanden, deren Zufahrt ausnahmslos über die Straße „Im Eichet“ erfolgt. Im südlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eichet“ sind zudem noch zwei bestehende wohngenutzte Gebäude / Grundstücke zu erwähnen (Anwesen „Im Eichet“ Hausnrn. 9 und 11), die gegenwärtig in etwa bereits an die vorgenannte Parkplatzanlage anschließen.

Bei den im Planungsgebiet vorgefundenen Böden handelt es sich laut Landwirtschaftlicher Standortkartierung LSK um Flächen, die günstige Erzeugungsbedingungen aufweisen und auf dem mittlere Erträge zu erwarten sind. Es ist zwar intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich, jedoch kann aufgrund des Bodens und des Klimas keine anspruchsvolle Ackernutzung erwartet werden (LBP, LBA, 1999). Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist von einer Vorbelastung der Böden durch Verdichtung und Eintrag von Nährstoffen auszugehen.

Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu (Sachgebiet Wasserrecht mit Schreiben vom 16.08.2016) im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 1074, 1074/1, 1074/2, 1074/3, 1074/4 und 1074/5 der Gemarkung Mindelheim als Altlastenverdachtsfläche bekannt (Auffüllfläche „Lagerplatz Firma Riebel“). Nach aktuellem Sachstand wurde allerdings für das Grundstück Fl.-Nr. 1074/5 zwischenzeitlich der Status einer Altlastenverdachtsfläche wieder aufgehoben. Die restlichen der genannten Flächen sind, ergänzt durch das räumlich-funktional mit der Altlastenverdachtsfläche zusammenhängende Grundstück Fl.-Nr. 1074/10, nachrichtlich-informativ entsprechend in die Planzeichnung eingetragen. Ansonsten sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Beseitigung von anstehendem Oberboden.
- Großflächige Überformung, Veränderung und Verlust der Böden im Planungsgebiet; zulässige GRZ von 0,80.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen.

Ergebnis: Mittlere bis hohe Erheblichkeit v.a. aufgrund von Dimension / Umfang und Art des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- hoher Versiegelungsgrad durch die Bebauung (GRZ von bis zu 0,80) und Erschließung.
- Verlust der Puffer-, Filter- und Wasserspeicherfunktion des Bodens auf den versiegelten Flächen.
- Keine Überbauung / kein Verlust von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen.

- Bereich der seit dem Jahr 2015 bestehenden, ca. 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. entlang der Straße „Im Eichert“ bereits großflächig versiegelt.
- Verlust der Böden für die landwirtschaftliche Nutzung.

Ergebnis: Mittlere bis hohe Erheblichkeit v.a. aufgrund von Dimension / Umfang und Art des Vorhabens bzw. aufgrund des Flächenumfangs der überplant / überbaut wird; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie einen ordnungsgemäßen Betrieb der Anlagen der Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Boden insgesamt:

Mittlere (bis tendenziell hohe) Erheblichkeit insbesondere aufgrund der Dimension des Plangebietes sowie der Art der baulichen Nutzung des Vorhabens.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestand

Oberflächengewässer

Durch das Planungsgebiet selbst verlaufen keine Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Gewässer, der Hungerbach, verläuft etwa 400 m südwestlich des Planungsgebietes von Südosten in Richtung Nordwesten und mündet schließlich etwas nördlich der „Schwabewiese“ in die Mindel.

Das Gebiet selbst liegt weder im Überschwemmungsgebiet für ein HQ-100-Ereignis der Mindel noch im wassersensiblen Bereich (LfU, „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern IÜG, Stand März 2016).

Möglicherweise geht für das Plangebiet allerdings vom Hungerbach ein Hochwasserrisiko aus (im Hinblick auf die Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 518, S. 3). Da es im Hochwasserfall möglich ist, dass der Hochwasserabfluss aus dem Mühlbach (Wörthbach) in das Einzugsgebiet des Hungerbaches abfließt, ergibt sich bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignisses (HQ 100) für den Hungerbach mit einem Gesamteinzugsgebiet von rund 100 km² ein HQ 100-Abfluss von ca. 30 m³/s. Daher können bei extremen Hochwasserereignissen Überflutungen zumindest in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht völlig ausgeschlossen werden.

Grundwasser

Zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet selbst liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine konkreten amtlichen Angaben oder Angaben der Stadt vor. Der Grundwasserflurabstand beträgt an der Grundwassermessstelle Mindelheim im Mittel ca. 6,50 m (Messzeitraum Mai 1997 – April 2010; Mittelwert ca. 6,5 m unter GOK). Die amtliche Messstelle liegt im Bereich des Friedhofareals an der „Landsberger Straße“ und befindet sich ca. 600 m östlich der Mindel. Die Entfernung zu dem südöstlich davon gelegenen Plangebiet beträgt etwa 1,5 Kilometer. Der Grundwasserstand schwankt an der Messstelle zwischen vier und acht Metern unter GOK. Eine zum Planungsgebiet näher gelegene amtliche Messstelle ist nicht vorhanden.

Gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten zu dem Bebauungsplan Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“, der u.a. den nördlichen, bereits bebauten Teil des Planungsgebietes umfasst, ist in diesem Bereich von einem Grundwasserflurabstand zwischen 6 m und 8 m unter GOK auszugehen.

Die großräumige Grundwasserfließrichtung verläuft wie die Fließrichtung der Mindel in Richtung Norden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- erhöhtes Risiko der Verschmutzung des Grundwasserleiters durch gewässergefährdende Stoffe besonders im Bereich von Bodenaufschlüssen wegen des Fehlens der belebten Oberbodenschicht (Baugruben; andere Bodenaufschlüsse z.B. i.V.m. der Erschließung des Planungsgebietes).
- Wasserhaltungsmaßnahmen durch eindringendes Grundwasser in Baugruben aufgrund des vergleichsweise hohen Grundwasserflurabstandes bei einem Großteil der Baumaßnahmen unwahrscheinlich / auszuschließen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, v.a. auch aufgrund der Dimension des Plangebietes; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verstärkung des Oberflächenabflusses und Reduzierung des Rückhaltevolumens des belebten Oberbodens durch Versiegelung.
- Ebenfalls aufgrund der großflächigen Versiegelung: geringere Grundwasserneubildungsrate.
- Bereich der seit dem Jahr 2015 bestehenden, ca. 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. entlang der Straße „Im Eichert“ bereits großflächig versiegelt.
- Eindringen von Baukörpern in den Grundwasserleiter bei einem Großteil der Baumaßnahmen unwahrscheinlich / auszuschließen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit, im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens; einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt sowie unter der Voraussetzung, dass eine vollständige Versickerung von nur gering oder nicht verschmutztem Niederschlagswasser auf den Grundstücken möglich ist.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vorausgesetzt.

Auswirkung auf das Schutzgut Wasser insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit, einen ordnungsgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vorausgesetzt.

2.3 Schutzgut Lokalklima / Luft

Bestand

Klimadaten und Luftaustausch

Mindelheim gehört zum Klimabezirk "Donau-Iller-Lech-Platten". Der Jahresniederschlag in der Stadt beträgt 985 mm, die Jahresmitteltemperatur liegt im Luftlinie 24 km entfernten Memmingen, bei 7,8°C (Quelle: DWD, langjährige Mittelwerte der Temperatur- und Niederschlagswerte 1961 bis 1990). Bei den Windverhältnissen überwiegen Winde aus westlichen und durch Föhnwetterlagen aus südlichen Richtungen.

Die für die Stadt Mindelheim wichtigen Frischluftentstehungsgebiete sind vor allem die Wälder auf den Höhenrücken westlich und östlich der Stadt. Die Frischluftströme verlaufen von den Höhenrücken in das Mindeltal und in diesem in Richtung Norden – entsprechend der Fließrichtung der Mindel. Die großen landwirtschaftlichen Nutzflächen, besonders südlich und in den östlichen sowie westlichen Randbereichen der Stadt, sind insgesamt als wichtige Kaltluftentstehungsgebiete für die wohngenutzten Siedlungsbereiche von Mindelheim anzusprechen. Ebenso wie die Frischluft folgt auch die Kaltluft dem, einerseits zum engeren Talgrund der Mindel hin und andererseits dem übergeordneten, von Süden nach Norden verlaufenden Gefälle im Mindeltal. Diese Kaltluftströme schaffen durch ihren Tag-Nacht-Rhythmus die Grundlage für den Luftaustausch in den Siedlungsbereichen.

Kleinklimatische Situation bezogen auf das Plangebiet

Die Offenlandflächen (Grünland- und Ackerflächen) des Plangebietes sind aufgrund ihrer Lage und Nutzung grundsätzlich als Teil des großen zusammenhängenden Kaltluftentstehungsgebietes der landwirtschaftlichen Flächen südlich von Mindelheim anzusehen. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebietes in Verbindung mit dem insgesamt nach Nordwesten hin schmal zulaufenden Gebietsumgriff dürften dabei wie eine Art „Kaltlufttrichter“ südlich der Stadt fungieren. Verstärkt werden dürfte diese Situation durch die umliegenden Gewerbebauten (süd)westlich und nordöstlich des Plangebietes und zusätzlich durch das natürliche Gefälle in Richtung Mindel. Im heutigen Bestand fungiert das Plangebiet somit grundsätzlich als kleinklimatisch wirksame Luft-Austauschbahn in Richtung der wohngenutzten Siedlungbestandteile der Stadt. Allerdings sind sowohl durch die im Ergebnis bereits durchgehend bestehende dichte Bebauung beidseits entlang der nördlich angrenzenden „Allgäuer Straße“ (B16) als auch durch die von Südwesten nach Nordosten verlaufende Bahnlinie (Bahndamm) der Strecke München-Lindau eine bereits vergleichsweise starke Barrierewirkung vorhanden. Für die von Süden in Richtung des Plangebietes kommenden Frisch- und Kaltluftströme stellt zudem die etwa 1km weiter südlich in ost-westlicher Richtung verlaufende Autobahn BAB 96 eine weitere Barriere dar.

Vorbelastungen

Belastungen der kleinklimatisch-lufthygienischen Situation bestehen v.a. einerseits zumindest temporär in Zusammenhang mit den Arbeiten auf den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Nutzflächen selbst, andererseits durch Emissionen i.V.m. der in weiten Abschnitten bereits unmittelbar angrenzenden bestehenden Bebauung (Fahrzeuggewerbe, Hausbrand, etc.) sowie auch den Verkehrsflächen (v.a. „Allgäuer Straße“, „Heimenecker Weg“, Straße „Im Eichert“ und südlich gelegene BAB 96). Weiterhin sind kleinklimatische Vorbelastungen durch die unmittelbar angrenzende, bereits seit dem Jahr 2015 bestehende ca. 6 ha umfassende Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. entlang der Straße „Im Eichert“ vorhanden.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- temporäre Emissionen, wie Abgase und Staub durch Baumaschinen und Baustellenverkehr nicht nur im Plangebiet selbst, sondern auch an den Zufahrtsstraßen zum Gebiet (v.a. „Allgäuer Straße“, der „Trettachstraße“, Heimenecker Weg“ als auch der Straße „Im Eichert“), die allerdings aufgrund

der Bestandssituation und Lage im Randbereich eines bestehenden Gewerbegebietes und insbesondere auch der i.V.m. den o.g. Vorbelastungen kleinklimatisch eine insgesamt lediglich eher untergeordnete Rolle spielen dürften.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund räumlicher Lage und Größe des Planungsgebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Temperaturerhöhung in dem Gebiet, das derzeit noch zur Kaltluftentstehung beiträgt, vorrangig durch die Bebauung und befestigte Flächen. Beeinträchtigung des Kleinklimas durch erhöhte Versiegelung – Temperaturerhöhung durch stärkere Erwärmung der Dach- und Hofflächen verglichen mit der Erwärmung landwirtschaftlich genutzter Flächen.
- Erhöhung der Barrierewirkung des Gesamtgewerbegebietes für den Kalt- und Frischluftabfluss nach Richtung Norden zu den wohngenutzten Siedlungsbereichen durch die zusätzliche Bebauung.
- Festsetzung zahlreicher und insgesamt vergleichsweise umfassender Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auf öffentlichem und privatem Grund: darunter insbesondere auch Integration v.a. in Nord-Süd-Richtung verlaufender qualitätsvoller, vergleichsweise groß dimensionierter, kleinklimatisch-wirksamer Grünachsen mit zahlreichen Pflanzbindungsmaßnahmen.
- Bereich der seit dem Jahr 2015 bestehenden, ca. 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. entlang der Straße „Im Eichet“ bereits großflächig versiegelt.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit trotz der Dimension des Plangebietes, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Erhöhung der Barrierewirkung insbesondere aufgrund der qualitätvollen Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung und darunter v.a. der starken nord-süd-gerichteten, kleinklimatisch-wirksamen Grünachsen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhtes Verkehrsaufkommen bzw. erhöhte Immissionen (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den bereits bestehenden Verkehrsflächen, die der Erschließung der neuen Gewerbeflächen dienen. Darunter v.a. zu nennen ist die Trasse der „Trettachstraße“ und deren geplante Verlängerung in Richtung des „Heimenegger Weges“.
- Verbesserung der Immissionssituation, verursacht durch den KFZ-Verkehr im Bereich des Gebäudebestandes v.a. im mittleren und nördlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eichet“ zu erwarten (insbesondere auch i.V.m. dem künftigen Rückbau der seit dem Jahr 2015 bestehenden, ca. 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG.): In den Planunterlagen erfolgt die Festsetzung, dass Zufahrten zum Baugebiet GE 4, welche mehr als 300 funktional zusammengehörende PKW-Stellplätze andienen / erschließen, künftig zwingend an der Südgrenze des Baugebietes zu situieren sind bzw. entlang der künftigen Trasseachse „Trettachstraße“-„Heimenegger-Weg“ zu erfolgen haben.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch das sich ansiedelnde Gewerbe.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit trotz der Bestandssituation und der Vorbelastungen des Plangebietes durch das bereits vorhandene Verkehrsaufkommen (v.a. auch bestehende Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH) insbesondere aufgrund Umfang, Art und Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes sowie der Lage zum wohngenutzten Gebäudebestand entlang der Straße „Im Eichet“ insgesamt.

Auswirkung auf das Schutzgut Lokalklima / Luft insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit

2.4 Schutzgut Flora und Fauna

Bestand

Realnutzung / Sonstige vorhandene Strukturen

In dem für den gegenständlichen Umweltbericht relevanten Flächenumfang des Plangebietes (ca. 28 ha) sind an bereits überplanten bzw. bebauten Bereichen v.a. die beiden insgesamt rund 6 ha umfassenden, seit dem Jahr 2015 bestehenden Parkplatzanlagen der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG entlang der Straße „Im Eichert“ zu nennen, deren Zufahrt ausnahmslos über die Straße „Im Eichert“ erfolgt. Diese sind teils mit Erdwällen umgeben und weisen allseitig eine junge Einzelbaumbepflanzung (Baumreihen) auf. Zudem sind im südlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eichert“ noch zwei bestehende wohngenutzte Gebäude / Grundstücke mit umgebenden Hausgärten / Intensivfreiflächen zu erwähnen (Anwesen „Im Eichert“ Hausnr. 9 und 11), die gegenwärtig in etwa bereits an die vorgenannten Parkplatzanlagen anschließen.

Die bisherigen Offenlandbereiche bzw. neu für eine Überplanung / Bebauung in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes werden mit Ausnahme der beiden ackerbaulich bewirtschafteten Grundstücke Fl.-Nrn. 2017 und 2018 (Gmkg. Mindelheim) am südöstlichen Randbereich des Plangebietes bzw. entlang des Heimenegger Weges allesamt als Grünlandflächen genutzt und sind insgesamt als „ausgeräumte Agrarlandschaft“ zu bewerten. Zudem sind in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Plangebietsflächen neben den das Plangebiet durchziehenden Flur- / Wirtschaftswegefächern insgesamt noch drei Scheunen / Feld-Stadel vorhanden, die sich jeweils in unmittelbarem Anschluss an bestehende Wirtschaftswegefächern befinden.

Aus umweltplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht sind im Hinblick auf die Vegetationsausstattung des Plangebietes lediglich nachfolgende 3 ältere Gehölzbestände als erhaltenswerte Grünstrukturen anzusprechen:

- Eine in der freien Flur stehende Eiche auf Fl.-Nr. 1068, Gmkg. Mindelheim (Stammumfang von ca. 3,80 m/ Durchmesser ca. 1,20 m; geschätztes Alter rund 150-200 Jahre),
- eine Kastanie im östlichen Anschluss an die sog. „Eichertkapelle“ (Stammdurchmesser ca. 0,90 m gemessen auf Brusthöhe bzw. in 1,30 m Höhe) sowie
- eine straßenbegleitende Birke an der Südwestecke Hausgarten Anwesen „Im Eichert“ Haus-Nr. 11 (Stammdurchmesser ca. 0,60 m gemessen auf Brusthöhe bzw. in 1,30 m Höhe).

Sonstige wertgebende Strukturen wie z.B. Feldgehölzstrukturen, besondere Saumstrukturen oder Ranken etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insbesondere sind auch aufgrund des vergleichsweise jungen Alters der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung im südlichen Anschluss an die „Allgäuer Straße“ (Bebauung ab 1. Hälfte der 1980er Jahre) sowohl die straßenbegleitenden, strukturbildenden Gehölzpflanzungen (vorrangig Ahorn) als auch die Pflanzungen / Gehölze auf den Freiflächen bzw. innerhalb der Gärten der bereits umgesetzten Baugrundstücke als Pflanzungen durchwegs jüngeren Alters ohne nennenswerte naturschutzfachliche Bedeutung anzusprechen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen sind neben der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebietsumfang selbst v.a. die Beunruhigung durch die in weiten Abschnitten bereits unmittelbar angrenzende bestehende Bebauung sowie insbesondere auch den Verkehr innerhalb und in den räumlich-funktionalen Randbereich des Plangebietes zu nennen (v.a. „Allgäuer Straße“ (B16), Straße „Im Eichert“ und „Heimenegger Weg“ sowie auch die rund 800 m weiter südlich verlaufende BAB 96). Auch ist dabei die seit dem Jahr 2015 be-

stehende insgesamt rund 6 ha umfassende Parkplatzanlage der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG entlang der Straße „Im Eichet“ zu berücksichtigen. Durch die vielschichtigen Nutzungen im Umgriff des Plangebietes bzw. im räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Plangebiet kann dieses als bereits in vergleichsweise erhöhtem Maße vorbelastet angesprochen werden (z.B. durch Abgase, Staub sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.).

Artenschutz / Biotopschutz

1. Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz - übergeordnet

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen vorhanden, die sich auf das Plangebiet beziehen. Der nähere Umgriff der Mindel und des Mühlkanals, der ca. 1300 m westlich des Plangebietes liegt, ist im ABSP als Teil des Schwerpunktbereichs „Mindeltal / Westernachtal“ verzeichnet.

Die nächstgelegenen ASK-Fundpunkte sind in dem knapp 400 m südöstlich liegenden Eichetwäldchen vorzufinden. Dabei handelt es sich bei den dort vorgefundenen Arten um die Saatkrähe, die meist offene von Gehölzen, Wäldchen oder Baumreihen umsäumte Acker- und Wiesenflächen besiedelt. Es ist davon auszugehen, dass diese Art die umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen – auch das Plangebiet – als Nahrungsquelle nutzt. In der weiteren Umgebung sind in der ASK folgende Arten bzw. Artengruppen verzeichnet – mit Angabe des Fundjahres in Klammern: unterschiedliche Fledermausarten (1991, 1993, 1994, 1995, 2005, 2007 und 2008) an verschiedenen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches von Mindelheim, Dohlen in der Altstadt (1997) und seit dem Jahr 2008 regelmäßig brütende Weißstörche, deren Horst sich westlich der Altstadt auf einem stillgelegten Hauskamin befindet. Bei den im Jahr 1987 nördlich – nahe der Staatsstraße St 2518 (ehemals Bundesstraße 18) – und westlich der Straße „Im Eichet“, in dem heute bereits bebauten Bereich, vorgefundenen Neuntöttern sowie den im Jahr 1997 südlich des „Eichetwäldchens“ – in dem Gebiet durch das heute die Autobahn verläuft – vorgefundenen Kiebitzen ist fraglich, ob diese Arten aufgrund der Veränderungen, die sich in diesen Bereichen seit dem Fundzeitpunkt ergeben haben (Erweiterung des Gewerbegebietes von Mindelheim, Bau der Autobahn), noch vorkommen. Im ABSP des Landkreises Unterallgäu sind die Fundstellen von (weiteren) Fledermaus-Arten und die der Dohlen verzeichnet.

2. Offenlandbereiche und Vegetationsstrukturen

Im Hinblick auf die Offenlandbereiche und Vegetationsstrukturen des Plangebietes ist davon auszugehen, dass die im Eichetwäldchen kartierten Saatkrähen und die an verschiedenen Fundpunkten in der Stadt verzeichneten Fledermäuse sowie die Dohlen in der Altstadt und die im Stadtgebiet brütenden Störche das Vorhabengebiet auf dem Weg von ihren Brutstätten bzw. ihren Quartieren zu den Jagdgebieten das Vorhabengebiet zwar überfliegen, aber die Offenlandflächen / Vegetationsausstattung des Plangebietes selbst v.a. aufgrund der Störungen durch die umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie die Bahnlinie, die Bundesstraße 16, die Staatsstraße St 2518 (ehemals Bundesstraße 18) und die BAB 96 keine größere Bedeutung für diese Arten aufweisen.

Bzgl. des vorhandenen Altgehölzbestandes bzw. insbesondere der bislang in der freien Flur stehenden Eiche auf Fl.-Nr. 1068 (Stammumfang von ca. 3,80 m/ Durchmesser ca. 1,20 m; geschätztes Alter rund 150-200 Jahre) ist festzuhalten, dass das Einzelgehölz nach Abstimmung und abschließender Bewertung

durch die Untere Naturschutzbehörde zwar ein grundsätzlich bzw. ggf. im Hinblick auf die Ausschöpfung aller Möglichkeiten zu erhaltenswertes Einzelgehölz darstellt, allerdings dieses derzeit nicht die erforderlichen Kriterien für eine „formalrechtliche Unterschutz-Stellung“ bzw. den Status eines rechtlich geschützten Gehölzbestandes erfüllt.

Generell wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen ausschließlich im Winterhalbjahr bzw. im Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02. durchzuführen sind. Ferner ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände insbesondere bei älteren Laubgehölzbeständen ab einem Stammdurchmesser von 0,60 m (gemessen in ca. 1,30 m Höhe) im Vorfeld eine Fachperson im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartiere und ggf. bzgl. der Festlegung entsprechend erforderlicher Schutzmaßnahmen hinzuzuziehen (vgl. Ziffer 2. der „Hinweise durch Text“).

2.1 Artenschutzrechtliche Beurteilung – Offenlandbereich und Vegetationsstrukturen

Insgesamt ist das Lebensraumpotential der Offenlandbereiche und Vegetationsstrukturen des Planungsgebiets und dessen Umgebung aufgrund der Ausstattung (mit Ausnahme der 3 vorgenannten älteren Gehölzbestände / Einzelgehölze) und der Bestandssituation mit den vorhandenen, zahlreichen Vorbelastungen (v.a. vorhandene Bebauung / bauliche Anlagen, Verkehrsinfrastruktur und intensive landwirtschaftliche Nutzung) für geschützte und aus naturschutzfachlicher Sicht bedeutsame Tierarten als von nur untergeordneter Bedeutung zu beurteilen.

Folglich kann davon ausgegangen werden, dass i.V.m. dem gegenständlichen Planungsvorhaben bzw. dessen Realisierung nach derzeitigem Kenntnisstand in Zusammenhang mit den Offenlandbereichen und Vegetationsstrukturen des Plangebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG gegenüber nach nationalem Recht streng geschützte und/oder gemeinschaftlich geschützte Arten – Vogelarten nach Art. 1 VRL und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie – vorliegen. Auch ist keine Beeinträchtigung von nach nationalem Recht „besonders“ geschützten Arten, wie Arten der Roten Liste, zu erwarten.

Voraussetzung für diese Bewertung ist allerdings, dass sämtliche Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen ausschließlich im Winterhalbjahr (Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02.) vorgenommen werden sowie bei einer ggf. erforderlichen Rodung von älteren Laubgehölzbeständen ab einem Stammdurchmesser von 0,60 m (gemessen in ca. 1,30 m Höhe) im Vorfeld eine Fachperson im Hinblick auf die Überprüfung / Feststellung evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartiere hinzugezogen wird.

Ergebnis: Aufgrund von Bestandssituation und Realnutzung und der daraus folgenden Bewertung des Lebensraumpotentials für geschützte Tier- und Pflanzenarten sieht die Stadt Mindelheim (im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu) im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonst. gesonderten faunistischen Untersuchungen i.V.m. den Offenlandbereichen und den vorhandenen Vegetationsstrukturen des Plangebietes ab.

3. Überplanter / zum Abriss vorgesehener (teils leerstehender) Gebäudebestand

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eine fachgutachterliche Untersuchung bzw. Potentialabschätzung über das Vorkommen von Fledermäusen sowie das potentielle Vorkommen weiterer geschützter Tierarten für den überplanten bzw. zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim, durchgeführt. Die entsprechende artenschützerische Untersuchung „Ergebnisbericht zur Fledermausuntersuchung – Erweiterung Firma Grob; Vorschläge zu Maßnahmen und Umgang mit Fledermausvorkommen“ der Firma

LARS Consult GmbH, 87700 Memmingen, mit Stand vom 08.11.2016 wird der Begründung als Bestandteil der Planung in Anlage beigelegt.

Im Ergebnis weist das Gutachten zwei Sommerquartiere von Fledermäusen sowie einen Turmfalken-Nistplatz und einen Brutplatz des Haussperlings nach. Sämtliche Objekte sind weiterhin zumindest in Teilbereichen als potentielle Sommer- bzw. Zwischenquartiere für Fledermäuse zu bewerten. Insbesondere im ehem. Wohngebäude auf Grundstück Fl.-Nr. 1064 („Im Eichet“ Hausnr. 9) kann auch das Vorhandensein von Fledermausquartieren (Winter- und Sommerquartier) nicht ausgeschlossen werden. Fledermäuse sind nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützt. Der Turmfalke stellt ebenfalls eine streng geschützte Art dar, der Haussperling ist gem. BNatSchG eine besonders geschützte Art.

3.1 Der Abriss der Gebäude würde somit zur Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten führen, was einen Verbotstatbestand nach §44 Abs.1 Nr.3 BNatSchG darstellt. Jedoch liegt kein Verstoß gegen diesen Gesetzesparagrafen vor, wenn nach §44 Abs. 5 BNatSchG die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, ggf. durch vorgezogene Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen.

Da im näheren Umkreis des Bebauungsplangebiets allerdings nicht von geeigneten Ersatzhabitaten für die festgestellten gebäudebewohnenden Arten auszugehen ist, sind folglich entsprechende vorgezogene Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in Form von künstlichen Ersatzquartieren zu ergreifen. Um einen kontinuierlichen Fortbestand der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewährleisten, sind die Ersatzquartiere nach derzeitigem Sachstand mindestens ein Jahr vor Abriss an geeigneten Standorten im maximalen Umkreis von 1 km zum Eingriffsort auszubringen. Die Wartung und Instandhaltung der Ersatzquartiere ist dabei dauerhaft zu gewährleisten.

Um die Umsetzbarkeit von entsprechenden artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sicherzustellen, wurde durch eine Fachperson eine Potentialabschätzung im Hinblick auf die Festlegung geeigneter Standorte für künstliche Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie Turmfalken (und Haussperlinge) im Umgriff des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Die aus fachlicher Sicht geeigneten (Potential)Flächen wurden in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Diese sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in einem aus artenschützerischer Sicht abschließend ausreichenden Umfang vorhanden (v.a. auch hinsichtlich räumlicher Lage und Dimensionierung). Mit der entsprechenden Bezeichnung „F/H“ sind zum einen 2 Potentialflächen auf Teilflächen des sich im Eigentum der Stadt Mindelheim befindenden Grundstücks Fl.-Nr. 2506 und als weitere Potentialfläche das Grundstück Fl.-Nr. 2508 („Eichetkapelle“) am Südwestrand des Plangebietes für die Umsetzung von geeigneten vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen für Fledermausarten und den Haussperling gekennzeichnet sowie zum anderen mit der Bezeichnung „T“ das gesamte Baugebiet GE-4 als entsprechende Potentialfläche für die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen für den Turmfalke dargestellt. Damit kann aus artenschutzrechtlicher Sicht zu den konkret erfolgenden Eingriffen bzw. in Verbindung mit dem Abriss eines (oder sämtlicher) der o.g. untersuchten Bestandsgebäude die Realisierung von entsprechend erforderlichen vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf einem hierfür fachlich geeigneten Flächenumgriff abschließend sichergestellt werden und es ist diesbezüglich von keinem damit verbundenen Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen.

Hinweis: Nach derzeitigem Sachstand bzw. den Ergebnissen der vorliegenden Untersuchung vom 08.11.2016 ist aus fachlicher Sicht als vorgezogene Ausgleichs- / Ersatzmaßnahme für den potentiellen Quartiersverlust des Turmfalken die Ausbringung von geeigneten Ersatzquartieren bzw. Nistkästen jeweils in 6,0 m Höhe an Gebäudefassaden im Baugebiet GE 4 (ohne besonderen Standortbezug bzw. mit frei wählbarer Lage oder Ausrichtung etc.) als abschließend ausreichend zu bewerten. Die Umsetzbarkeit

dieser Maßnahme ist im hierfür erforderlichen Fall als grundsätzlich sichergestellt anzusehen, da nach derzeitigem Sachstand der Eingriffsverursacher (Antragsteller auf Genehmigung des Abrisses der entsprechenden Gebäude(teile)) auch der Eigentümer der Grundstücke und Gebäude / baulichen Anlagen mit den entsprechend benötigten Fassadenteilbereichen innerhalb des Baugebietes GE 4 ist bzw. sein wird.

Für die Fledermausarten und den Haussperling ist im Hinblick auf die erforderlichen vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzhabitate / -quartiere nach aktuellem Sachstand die Umsetzung von geeigneten Maßnahmen beispielsweise im Zuge der Errichtung eines entsprechend gestalteten und ausgestatteten, eigenständigen Gebäudes (weitreichend in Holzbauweise: Scheune, Stadel, Schuppen etc.) mit geeigneten Einflug- / Zugangsmöglichkeiten auf einer der beiden in der Planzeichnung gekennzeichneten Potentialflächen bzw. Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 2506 am Südwestrand des Plangebietes aus fachlicher Sicht als geeignet und abschließend ausreichend zu bewerten. Innerhalb und / oder an diesem Gebäude sind nach derzeitigem Kenntnisstand entsprechend der Anzahl der in den jeweils abzureißenden Gebäuden / Gebäudeteilen festgestellten (tatsächlichen und auch potentiellen) Quartiere für den Quartiersverlust Nistkästen in fachlich geeigneter Weise (Ausstattung und Beschaffenheit sowie räumliche Anordnung etc.) und in geeignetem Umfang zu installieren (nach aktuellem Stand ca. 2 bis 3 Stück pro Fund bzw. potentiell Habitat). Dabei ist für die ebenfalls potentiell vorkommenden bzw. bzgl. ihres Vorkommens nicht auszuschließenden Fledermäuse der Gattung *Plecotus* (Langohr), die in der Regel keine Nistkästen annehmen, nach aktuellem Sachstand insbesondere die Ausbildung einer geeigneten Dachstuhl-Konstruktion mit einer fachlich entsprechend geeigneten Ausstattung, Beschaffenheit etc. von Bedeutung. Auch die Umsetzung dieser vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme ist grundsätzlich als sichergestellt zu bewerten, da das Grundstück Fl.-Nr. 2506, Gmkg. Mindelheim, sich bereits im Eigentum der Stadt Mindelheim befindet bzw. eine unmittelbare Flächenverfügbarkeit gegeben ist. Als Potentialfläche für weitere Maßnahmen ist nach aktuellem Sachstand zudem das im Eigentum der Kirche befindliche Grundstück Fl.-Nr. 2508 ("Eichetkapelle") zu nennen. Dort kann möglicherweise sowohl im Bereich der Grundstücksfläche als auch im Bereich des Gebäudes / Dachstuhls der Kapelle selbst eine entsprechende aus artenschutzfachlicher Sicht zweckmäßige und zielführende Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vergleichsweise zeitnah bewerkstelligt werden.

3.2 Weiterhin dürfen die betreffenden Bestandsgebäude, um eine Tötung von geschützten Tieren im Zuge des Abrisses zu vermeiden und somit einem Verstoß gegen §44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG vorzubeugen, generell nur zwischen 1. November und 31. März abgerissen werden, da es sich bei den Quartieren um Sommerquartiere handelt. Abweichend davon hat der Abriss des ehem. Wohngebäudes auf Grundstück Fl.-Nr. 1064 („Im Eichet“ Hausnr. 9) aufgrund des nicht auszuschließenden potenziellen Vorkommens auch eines Winterquartiers nach derzeitigem Sachstand zwischen Ende September und Anfang Oktober zu erfolgen (ggf. ist hier auch eine ökologische Baubegleitung hinzuzuziehen), da hier die geringste Bindung von Fledermäusen an ihr Quartier besteht.

3.3 In der Satzung ist aufgrund des zuvor ausgeführten Sachstandes eine Genehmigungspflicht / Pflicht zur Durchführung eines Genehmigungsverfahrens für den Abriss der Bestandsbebauung bzw. sämtlicher bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans vorhandener Gebäude / Gebäudeteile auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim, festgelegt. Im Rahmen der Einzelgenehmigung bzw. des Genehmigungsverfahrens sind die im Zuge des Abrisses der Gebäude(teile) im jeweiligen Einzelfall zu berücksichtigenden artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf Grundlage einer gesondert durchzu-

führenden Untersuchung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu bestimmen und entsprechend umzusetzen. Dazu sind im Sommer bzw. nach Beendigung der Winterruhe ab Mai (Ausflugbeobachtungen möglich) Untersuchungen durch eine Fachperson durchzuführen und u.a. auch die notwendige Anzahl der Ersatzquartiere sowie deren genauer Standort festzulegen.

Es wird empfohlen, aufgrund der benötigten „Vorlaufzeit“ für die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens erforderlichen artenschutzrechtlichen Fach-Untersuchungen (Untersuchungszeitraum ab Mai gegeben) sowie für die anschließende Umsetzung von entsprechend festgelegten, konkreten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen (in einem aus fachlicher Sicht ausreichenden Zeitraum vor dem Abriss) nach Möglichkeit bereits zeitnah zum Inkrafttreten des Bebauungsplans einen Genehmigungsantrag für den Abriss möglichst bereits für alle betroffenen Gebäude(teile) zu stellen (der Abriss ist voraussichtlich nur im o.g. Winterzeitraum möglich (ggf. auch nur im September / Oktober)) um zeitliche Engpässe bzw. Interessenskonflikte zwischen dem Abriss von Gebäuden und der Umsetzung von Bauvorhaben zu vermeiden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung nicht von einem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen ist. Aus artenschutzrechtlicher Sicht kann zu den konkret erfolgenden Eingriffen bzw. in Verbindung mit dem Abriss eines (oder sämtlicher) der o.g. untersuchten Bestandsgebäude die Realisierung sowohl von entsprechend erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen als auch von vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf einem hierfür fachlich geeigneten Flächenumgriff abschließend erfolgen. Die Festlegung und Umsetzung der im jeweiligen Einzelfall entsprechend zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt.

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung in Verbindung mit der verfahrensgegenständlichen Planung ist daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu nicht erforderlich.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Offenlandbereich und Vegetationsstrukturen: Störung / Vertreibung von Kleintieren / Vögeln durch Baulärm, Fahrzeugbewegungen etc.; die strukturelle Ausstattung im Umgriff des Plangebietes ist allerdings als vergleichsweise gering zu bewerten; Ausweichmöglichkeiten für diese Arten finden sich insbesondere auf den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, den Grünflächen der anliegenden Gewerbebetriebe als auch in den Gärten der wohngenutzten Siedlungsbereiche entlang der Straße „Im Eichel“.
- Keine Beeinträchtigung der Funktionen des ca. 400 m weiter südlich gelegenen „Eichelwäldchens“ zu erwarten.
- Nach derzeitigem Sachstand vollständiger Erhalt der erhaltenswerten Grünstrukturen bzw. der 3 vorgenannten älteren Gehölzbestände des Plangebietes (darunter insbesondere die in der freien Flur stehende Eiche auf Fl.-Nr. 1068, Gmkg. Mindelheim (Stammumfang von ca. 3,80 m/ Durchmesser ca. 1,20 m; geschätztes Alter rund 150-200 Jahre).
- Verlust der als Grün- bzw. Ackerland intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche.
- In Verbindung mit dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim, erfolgt eine Zer-

störung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten. Im Ergebnis weist das durchgeführte Gutachten zwei Sommerquartiere von Fledermäusen sowie einen Turmfalken-Nistplatz und einen Brutplatz des Haussperlings nach. Sämtliche Objekte sind weiterhin zumindest in Teilbereichen als potentielle Sommer- bzw. Zwischenquartiere für Fledermäuse zu bewerten. Insbesondere im ehem. Wohngebäude auf Grundstück Fl.-Nr. 1064 („Im Eichet“ Hausnr. 9) kann auch das Vorhandensein von Fledermausquartieren (Winter- und Sommerquartier) nicht ausgeschlossen werden.

Allerdings ist i.V.m. der verfahrensgegenständlichen Planung von keinem Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen, da die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang durch die Umsetzung der o.g. vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen weiterhin erfüllt wird.

Hierfür erfolgt in den Planunterlagen zum einen die Festsetzung einer Genehmigungspflicht / Pflicht zur Durchführung eines Genehmigungsverfahrens für den Abriss der Bestandsbebauung bzw. sämtlicher bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans vorhandener Gebäude / Gebäudeteile. Dabei sind im Rahmen der Einzelgenehmigung(en) die im Zuge des Abrisses der Gebäude(teile) im jeweiligen Einzelfall zu berücksichtigenden artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf Grundlage einer gesondert durchzuführenden Untersuchung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu bestimmen und entsprechend umzusetzen. Zum anderen ist die Umsetzbarkeit von entsprechenden vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sichergestellt (auch bzgl. der Grundstücksverfügbarkeit). Hierfür wurde durch eine Fachperson eine Potentialabschätzung im Hinblick auf die Festlegung geeigneter Standorte für künstliche Ersatzquartiere für Fledermäuse sowie Turmfalken (und Haussperlinge) im Umgriff des Bebauungsplangebietes durchgeführt. Die aus fachlicher Sicht geeigneten (Potential)Flächen wurden in der Planzeichnung gesondert gekennzeichnet. Diese sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans in einem aus artenschützerischer Sicht abschließend ausreichenden Umfang vorhanden (v.a. auch hinsichtlich räumlicher Lage und Dimensionierung).

Ergebnis: Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit *), v.a. aufgrund von Bestandssituation und Vorbelastung sowie im Hinblick auf Umfang des Plangebietes und Art & Maß der baulichen Nutzung.

*) Diese Bewertung setzt allerdings eine ununterbrochene Erfüllung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die o.g. Tierarten im räumlichen Zusammenhang durch die Umsetzung der vorgenannten, vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen voraus.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Verlust der als Grün- und Ackerland genutzten landwirtschaftlichen Fläche.
- Keine Beeinträchtigung der Funktionen des ca. 400 m weiter südlich gelegenen „Eichetwäldchens“ zu erwarten.
- Nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich vollständiger Erhalt der erhaltenswerten Grünstrukturen bzw. der 3 vorgenannten älteren Gehölzbestände des Plangebietes (darunter insbesondere die in der freien Flur stehende Eiche auf Fl.-Nr. 1068, Gmkg. Mindelheim (Stammumfang von ca. 3,80 m/ Durchmesser ca. 1,20 m; geschätztes Alter rund 150-200 Jahre).
- Im Vergleich zur Bestandssituation keine nennenswerten Belastungen zu erwarten; vielmehr (insbesondere entlang der qualitätsvollen Grünachsen) Erhöhung des allgemeinen Lebensraumangebots / Strukturanreicherung aufgrund der Baugebietseingrünung.

- Bei dauerhafter Instandhaltung / Aufrechterhaltung der Funktionalität der entsprechend erforderlichen Maßnahmen der vorgenannten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (i.V.m. dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim) ist von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit *), v.a. auch im Hinblick auf Umfang des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

*) Diese Bewertung setzt allerdings eine dauerhafter Instandhaltung / Aufrechterhaltung der Funktionalität der entsprechend erforderlichen Maßnahmen der vorgenannten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen voraus.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens (Abgas-, Lärm-, Staubemissionen, etc.) auf den angrenzenden / umliegenden Erschließungsstraßen.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch das sich ansiedelnde Gewerbe; die zu erwartende Erhöhung ist im Hinblick auf die Lage sowie die Vorbelastungen durch die Bestandssituation allerdings auch als insgesamt vergleichsweise noch geringfügig zu bewerten.
- Keine Beeinträchtigung der Funktionen des ca. 400 m weiter südlich gelegenen „Eichetwäldchens“ zu erwarten.
- Bei dauerhafter Instandhaltung / Aufrechterhaltung der Funktionalität der entsprechend erforderlichen Maßnahmen der vorgenannten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen (i.V.m. dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim) ist von keinem Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszugehen.

Ergebnis: (Geringe bis) mittlere Erheblichkeit *), v.a. auch im Hinblick auf Umfang des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

*) Diese Bewertung setzt allerdings eine dauerhafter Instandhaltung / Aufrechterhaltung der Funktionalität der entsprechend erforderlichen Maßnahmen der vorgenannten vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen voraus.

Auswirkung auf das Schutzgut Flora und Fauna insgesamt:

(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit *), aufgrund der Größe des Planungsgebietes.

*) Diese Bewertung setzt allerdings eine ununterbrochene Erfüllung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die o.g. Tierarten im räumlichen Zusammenhang durch die Umsetzung der vorgenannten, vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen sowie auch eine dauerhafter Instandhaltung / Aufrechterhaltung der Funktionalität der entsprechend erforderlichen Maßnahmen der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen voraus.

2.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)

Bestand

Verkehrsinfrastruktur und bestehende Gewerbegebiete / Vorbelastung

Als Vorbelastung der für den gegenständlichen Umweltbericht relevanten Flächen (z.B. durch Abgase, Staub sowie Geruchs- und Lärmemissionen etc.) sind neben der seit dem Jahr 2015 bestehenden, rund 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG entlang der Straße „Im Eicht“ insbesondere die in weiten Abschnitten bereits unmittelbar angrenzende bestehende Gewerbegebiets-Bebauung sowie auch der Verkehr entlang der bestehenden Erschließungsstraßen (v.a. „Heimenegger Weg“ und Straße „Im Eicht“) zu nennen. Zudem befindet sich unweit nördlich des Gebietes die stark befahrene „Allgäuer Straße“ (B16) und die Trasse der BAB 96 verläuft in einer Entfernung von knapp 800 m südlich des Untersuchungsgebietes. Insgesamt ist der Umgriff des Plangebietes damit im Hinblick auf die bestehenden Emissionen als bereits in vergleichsweise erhöhtem Maße vorbelastet zu bewerten.

Die nächstgelegene wohngenutzte Bebauung befindet sich unmittelbar westlich angrenzend (im Rahmen einer Mischgebiets-Bebauung) im mittleren und südlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eicht“. Die nächstgelegene Wohnbebauung (i.S. eines Wohngebietes) befindet sich rund 500 m weiter nordwestlich im Bereich des „Dr.-Jochner-Weges“ im nördlichen Anschluss an die Bahnlinie München-Lindau.

Emissionen durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen

Eine andere Emissionsquelle bezüglich Geruch und Lärm, die das Planungsgebiet zumindest zeitweise mit Emissionen belastet, ist die intensive landwirtschaftliche Nutzung eines Großteils des Plangebietes sowie der an das Gebiet anschließenden Flächen. Dass diese Emissionen manchmal auch früh morgens oder spät abends durch die Bewirtschaftung der Flächen auftreten, ist ortsüblich und unvermeidbar. Folglich sind diese Belastungen nach § 906 BGB hinzunehmen.

Sonstige Emissionen

Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Unterallgäu (Sachgebiet Wasserrecht mit Schreiben vom 16.08.2016) im Rahmen des gegenständlichen Planaufstellungsverfahrens sind die Grundstücke Fl.-Nrn. 1074, 1074/1, 1074/2, 1074/3, 1074/4 und 1074/5 der Gemarkung Mindelheim als Altlastenverdachtsfläche bekannt (Auffüllfläche „Lagerplatz Firma Riebel“). Nach aktuellem Sachstand wurde allerdings für das Grundstück Fl.-Nr. 1074/5 zwischenzeitlich der Status einer Altlastenverdachtsfläche wieder aufgehoben. Die restlichen der genannten Flächen sind, ergänzt durch das räumlich-funktional mit der Altlastenverdachtsfläche zusammenhängende Grundstück Fl.-Nr. 1074/10, nachrichtlich-informativ entsprechend in die Planzeichnung eingetragen. Emissionen durch diese Altlastenverdachtsfläche sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Ansonsten sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Schalltechnische Untersuchung

Zur Berücksichtigung der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eine Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung Nr. 10025-02 und Stand vom 20.12.2016 seitens der Firma Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure & Bauphysik, 71364 Winnenden, erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Diese liegt als Bestandteil der gegenständlichen Planung der Begründung als Anlage 3 bei.

Als wesentliche bzw. erforderliche Grundlage für die Untersuchung der Verkehrslärmsituation dienten dabei die Daten und Ergebnisse der im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zudem eigens erstellten verkehrstechnischen Untersuchung der Fa. Modus Consult Ulm GmbH, 89077 Ulm, welche den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage 4 beigelegt ist.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigungen der Umgebung / insbesondere der Randbereiche des Plangebietes sowie entlang der Erschließungsstraßen (v.a. „Allgäuer Straße“, der „Trettachstraße“, Heimenegger Weg“ als auch der Straße „Im Eichet“), durch Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.; dadurch zumindest temporär stärkere Einschränkung insbesondere auch im Bereich des wohngenutzten Gebäudebestandes entlang der Straße „Im Eichet“ v.a. auch in deren Hausgärten.
- Umsetzung des Plangebietes in Bauabschnitten zu erwarten; von nennenswerten Beeinträchtigungen des wohngenutzten Gebäudebestandes ist vorrangig zudem lediglich bei baulicher Umsetzung der Flächen im benachbarten Plangebietsumgriff / im westlichen Randbereich des Plangebietes auszugehen.

Ergebnis: Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit; im Hinblick auf die Bestandssituation und Vorbelastungen sowie insbesondere auch Dimension des Plangebietes und Art & Maß der baulichen Nutzung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Lage des Anwesens „Im Eichet“ Haus-Nr. 13 künftig unmittelbar entlang einer Haupteerschließungsstrasse bzw. der geplanten Erschließungsachse „Trettachstraße“ – „Heimenegger Weg“.
- Festsetzung von Emissionskontingenten sowie Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des künftigen Verkehrslärms; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen (mit Ausnahme Nordfassade Anbau Anwesen „Im Eichet“ Haus-Nr. 13 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich; dort erfolgt erforderlichenfalls eine Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der 24. BImSchV.).
- Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingentierung.

Ergebnis: (Geringe bis) Mittlere Erheblichkeit; in Berücksichtigung der Bestandssituation und Vorbelastungen sowie v.a. aufgrund der (unmittelbaren) Lage der Erschließungsstraßen zu wohngenutztem Gebäudebestand, der Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen).

Betriebsbedingte Auswirkungen

- erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich eines Großteils der Erschließungsstraßen; v.a. erhöhte Immissionen durch den KFZ-Verkehr im Bereich des wohngenutzten Gebäudebestandes entlang der künftigen Trassenachse „Trettachstraße“ – „Heimenegger Weg“.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch das sich ansiedelnde Gewerbe.
- Allerdings: Verbesserung der Immissionssituation, verursacht durch den KFZ-Verkehr im Bereich des Gebäudebestandes v.a. im mittleren und nördlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eichet“ zu erwarten (insbesondere auch i.V.m. dem vermutlichen künftigen Rückbau der ca. 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG.): In den Planunterlagen erfolgt die Festsetzung, dass Zufahrten zum Baugebiet GE 4, welche mehr als 300 funktional zusammengehörende PKW-Stellplätze andienen / erschließen, künftig zwingend an der Südgrenze des Baugebietes zu situieren sind bzw. entlang der künftigen Trassenachse „Trettachstraße“-„Heimenegger-Weg“ zu erfolgen haben.

- Festsetzung von Emissionskontingenten sowie Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des künftigen Verkehrslärms; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen (mit Ausnahme Nordfassade Anbau Anwesen „Im Eichert“ Haus-Nr. 13 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich; dort erfolgt erforderlichenfalls eine Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der 24. BImSchV.).

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; in Berücksichtigung der Bestandssituation v.a. aufgrund der (unmittelbaren) Lage der Erschließungsstraßen zu wohngenutztem Gebäudebestand, der Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen)

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz) insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen)

2.6 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand

Direkte Erholungsnutzung

Bezüglich direkter Erholungsnutzung weist das Planungsgebiet und dessen Umgebung trotz der Vorbelastungen – v.a. intensive landwirtschaftliche Nutzung der Flächen, ca. 6 ha umfassende Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. sowie angrenzende Gewerbe- / Mischgebietsbebauung und Verkehrsinfrastruktur - für die Einwohner Mindelheims und darunter insbesondere auch für die Bewohner an das Plangebiet angrenzenden wohngenutzten Bebauung vorrangig entlang der Straße „Im Eichert“ eine gewisse Bedeutung auf, da die Wirtschaftswege, die durch das Gebiet verlaufen von Spaziergängern und Radfahrern genutzt werden. Zudem befindet sich am äußersten südlichen Randbereich des Plangebietes die Kapelle „Maria Schnee“ bzw. die sog. „Eichtkapelle“ (Denkmalnummer: D-7-78-173-144). Der Naherholungsbereich um das „Eichtwäldchen“ und den Baggerweiher „Südsee“ befindet sich, räumlich noch deutlich abgesetzt vom Plangebiet, südlich des Bebauungsplangeltungsbereiches.

Indirekte Erholungsnutzung – freier Blick in die Landschaft

Für die indirekte Erholungsnutzung, den freien Blick in die Landschaft, weisen die für den gegenständlichen Umweltbericht relevanten Flächen v.a. in Verbindung mit der wohngenutzten Bebauung im mittleren und insbesondere südlichen Bereich entlang der Straße „Im Eichert“ eine Bedeutung auf. Während im mittleren Abschnitt der Straße „Im Eichert“ dabei noch eine vergleichsweise starke Vorbelastungen insbesondere durch die unmittelbar angrenzende Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. und die Bebauung der im Norden und Osten vorhandenen Gewerbegebiete vorhanden ist, ist von den Grundstücken / Hausgärten im südlichen Abschnitt der Straße „Im Eichert“ aus derzeit nach Richtung Osten und Süden ein +/- (z.B. Trasse BAB 96) ungehinderter Blick in die freie Landschaft gegeben.

Weiterhin wird (im Umgriff des Plangebietes) der Blick vom derzeitigen südlichen Ortsrandbereich aus in Richtung Heimenegg, Mindelau, die Eichetkapelle und allgemein Richtung Süden – bei Föhn in Richtung Berge – für die Erholungssuchenden Fußgänger und Radfahrer durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes beeinträchtigt bzw. die entsprechenden Blickachsen und –beziehungen deutlich weiter nach Richtung Süden / Südosten verlagert. Diesbezüglich ist insbesondere die Anlage von starken, qualitätsvollen Grünachsen mit integrierten Fuß- und Radwegen zur Verringerung der Beeinträchtigungen von Bedeutung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Beeinträchtigungen der Umgebung / insbesondere der Randbereiche des Plangebietes sowie entlang der Erschließungsstraßen durch Lärm, Staub, Abgase, Baugruben, Baumaschinen, Krane, etc.; dadurch zumindest temporär Einschränkung der Erholungseignung für die Erholungssuchenden auf den Fluren / Wegen in der gesamten Umgebung des Plangebietes sowie insbesondere auch Einschränkung der Erholungseignung für die Bewohner des wohngenutzten Gebäudebestandes entlang der Straße „Im Eichet“ v.a. auch in deren Hausgärten.
- Umsetzung des Plangebietes in Bauabschnitten zu erwarten; von nennenswerten Beeinträchtigungen des wohngenutzten Gebäudebestandes ist vorrangig zudem lediglich bei baulicher Umsetzung der Flächen im benachbarten Plangebietsumgriff / im westlichen Randbereich des Plangebietes auszugehen.

Ergebnis: Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit; im Hinblick auf die Bestandssituation und Vorbelastungen sowie insbesondere auch Dimension des Plangebietes und Art & Maß der baulichen Nutzung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächenbereiches / Siedlungsbereiches bzw. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im südlichen Bereich von Mindelheim (Randbereich Gesamtgewerbegebiet zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96).
- Beeinträchtigung des freien Blicks in die Landschaft einerseits für die Bewohner der Häuser entlang der Straße „Im Eichet“, andererseits für Spaziergänger und Radfahrer auf den Wegen in der gesamten Umgebung.
- Festsetzung zahlreicher und insgesamt vergleichsweise umfassender Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auf öffentlichem und privatem Grund: darunter insbesondere auch Integration v.a. in Nord-Süd-Richtung verlaufender qualitätsvoller, vergleichsweise groß dimensionierter, klein-klimatisch-wirksamer Grünachsen mit zahlreichen Pflanzbindungsmaßnahmen und integrierten Rad- und Fußwegeachsen.
- Darunter am Südrand des Plangebietes bzw. unmittelbar östlich entlang der wohngenutzten Bebauung des Südabschnittes der Straße „Im Eichet“ insbesondere zu nennen: Aufbau einer 10 m bis 13,5 m breiten Grünstruktur auf öffentlichem Grund mit integriertem Fuß- und Radweg als räumlich wirksame Zäsur i.S. eines „Pufferstreifens“ zur Vermeidung / Verringerung der Auswirkungen bzw. der möglichen Beeinträchtigungen des angrenzenden Gewerbegebietes GE 6 auf den wohngenutzten Gebäudebestand.

Zudem berücksichtigt die Planung durch die räumlich-funktionale Fortführung der vorhandenen Frei- / Grünfläche um die denkmalgeschützte „Eichetkapelle“ nach Richtung (Nord)Osten (Neuanlage einer dem Baugebiet GE 6 vorgelagerten ca. 820 m² umfassenden Ausgleichsfläche mit

punktuelle Gehölzpflanzung) die besondere Bestandssituation im Umgriff der Kapelle weitreichend.

- Anlage einer räumlich wirksamen Ortsrandeingrünung in Ergänzung der weitreichenden Baugebietsdurchgrünung mit qualitätsvollen Durchgrünungsachsen bis hin zu den Ortsrandbereichen zur qualitätsvollen Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; eine Umsetzung der festgesetzten, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich eines Großteils der Erschließungsstraßen; v.a. erhöhte Immissionen v.a. durch den KFZ-Verkehr im Bereich des wohngenutzten Gebäudebestandes entlang der künftigen Trassenachse „Trettachstraße“ – „Heimenegger Weg“.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch das sich ansiedelnde Gewerbe.
- Allerdings: Verbesserung der Immissionssituation, verursacht durch den KFZ-Verkehr im Bereich des Gebäudebestandes v.a. im mittleren und nördlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eichel“ zu erwarten (insbesondere auch i.V.m. dem vermutlichen künftigen Rückbau der ca. 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG.): In den Planunterlagen erfolgt die Festsetzung, dass Zufahrten zum Baugebiet GE 4, welche mehr als 300 funktional zusammengehörende PKW-Stellplätze andienen / erschließen, künftig zwingend an der Südgrenze des Baugebietes zu situieren sind bzw. entlang der künftigen Trassenachse „Trettachstraße“-„Heimenegger-Weg“ zu erfolgen haben.
- Festsetzung von Emissionskontingenten sowie Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des künftigen Verkehrslärms; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung; Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen (mit Ausnahme Anwesen „Im Eichel“ Haus-Nr. 13 keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich; dort erfolgt erforderlichenfalls eine Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der 24. BImSchV.).

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; in Berücksichtigung der Bestandssituation v.a. aufgrund der (unmittelbaren) Lage der Erschließungsstraßen zu wohngenutztem Gebäudebestand, der Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. i.V.m. den Festsetzungen des Bebauungsplans Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen)

Auswirkung auf das Schutzgut Mensch (Erholung) insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit

2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand

Räumliche Lage

Das Planungsgebiet liegt am südöstlichen Ortsrandbereich von Mindelheim und grenzt zu einem Großteil an bestehende bzw. baulich bereits umgesetzte Gewerbegebiete und planungsrechtlich durch rechtskräf-

tige Bebauungspläne gesicherte (Gewerbegebiets sowie Mischgebiets-)Flächen an. Der für den gegenständlichen Umweltbericht relevante Flächenbereich wird nach Richtung Norden und Osten durch die Bebauung der Plangebiete Nr. 510 im Bereich der „Allgäuer Straße“ (B 16) bzw. Nr. 560 im Bereich des „Heimenegger Weges“ geprägt (die Umgrenzungen der entsprechenden Anschlussbebauungspläne sind der Planzeichnung zu entnehmen). Im Bereich des Baugebietes Nr.560 „Heimenegger Weg“ sind bislang vorrangig die Flächen und baulichen Anlagen des Bauhofs der Fa. Riebel sowie eine knapp 1,5 ha große Freiflächen-Photovoltaikanlage vorhanden. Nach Richtung Westen / Südwesten im unmittelbaren Anschluss an die Straße „Im Eichet“ grenzt die Misch- bzw. Gewerbegebietsbebauung der Baugebiete Nr. 530 „zwischen Hungerbach und Staatsstraße 2013“ und Nr. 532 a im Bereich um die „Trettachstraße“ und „Hochvogelstraße“ an. Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 530 grenzt bis zum Einmündungsbereich der Straße „im Eichet“ in die „Allgäuer Straße“ auch unmittelbar das bestehende Werksgelände der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. an das verfahrensgegenständliche Plangebiet an. Nach Richtung Süden bzw. Südosten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. In einer Entfernung von Rund 400 m weiter südlich des Plangebietes befindet sich eine kleine Waldfläche bzw. das sog. „Eichetwäldchen“.

Realnutzung / Sonstige vorhandene Strukturen

In dem für den gegenständlichen Umweltbericht relevanten Flächenumfang des Plangebietes (ca. 28 ha) sind an bereits überplanten bzw. bebauten Bereichen v.a. die beiden, seit dem Jahr 2015 bestehenden, insgesamt rund 6 ha umfassenden Parkplatzanlagen der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG entlang der Straße „Im Eichet“ zu nennen, deren Zufahrt ausnahmslos über die Straße „Im Eichet“ erfolgt. Diese sind teils mit Erdwällen umgeben und weisen allseitig eine junge Einzelbaumbepflanzung (Baumreihen) auf. Zudem sind im südlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eichet“ noch zwei bestehende wohngenutzte Gebäude / Grundstücke mit umgebenden Hausgärten / Intensivfreiflächen zu erwähnen (Anwesen „Im Eichet“ Hausnr. 9 und 11), die gegenwärtig in etwa bereits an die vorgenannten Parkplatzanlagen anschließen.

Die bisherigen Offenlandbereiche bzw. neu für eine Überplanung / Bebauung in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes werden mit Ausnahme der beiden ackerbaulich bewirtschafteten Grundstücke Fl.-Nrn. 2017 und 2018 (Gmkg. Mindelheim) am südöstlichen Randbereich des Plangebietes bzw. entlang des Heimenegger Weges allesamt als Grünlandflächen genutzt und sind insgesamt als „ausgeräumte Agrarlandschaft“ zu bewerten. Zudem sind in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Plangebietsflächen neben den das Plangebiet durchziehenden Flur- / Wirtschaftswegeflächen insgesamt noch drei Scheunen / Feld-Stadel vorhanden, die sich jeweils in unmittelbarem Anschluss an bestehende Wirtschaftswegeflächen befinden.

Aus umweltplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht sind im Hinblick auf die Vegetationsausstattung des Plangebietes lediglich nachfolgende 3 ältere Gehölzbestände als erhaltenswerte Grünstrukturen anzusprechen:

- Eine in der freien Flur stehende Eiche auf Fl.-Nr. 1068, Gmkg. Mindelheim (Stammumfang von ca. 3,80 m/ Durchmesser ca. 1,20 m; geschätztes Alter rund 150-200 Jahre),
- eine Kastanie im östlichen Anschluss an die sog. „Eichetkapelle“ (Stammdurchmesser ca. 0,90 m gemessen auf Brusthöhe bzw. in 1,30 m Höhe) sowie
- eine straßenbegleitende Birke an der Südwestecke Hausgarten Anwesen „Im Eichet“ Haus-Nr. 11 (Stammdurchmesser ca. 0,60 m gemessen auf Brusthöhe bzw. in 1,30 m Höhe).

Sonstige wertgebende Strukturen wie z.B. Feldgehölzstrukturen, besondere Saumstrukturen oder Ranken etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insbesondere sind auch aufgrund des vergleichsweise jungen Alters der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung im südlichen Anschluss an die „Allgäuer Straße“ (Bebauung ab 1. Hälfte der 1980er Jahre) sowohl die straßenbegleitenden, strukturbildenden Gehölzpflanzungen (vorrangig Ahorn) als auch die Pflanzungen / Gehölze auf den Freiflächen bzw. innerhalb der Gärten der bereits umgesetzten Baugrundstücke als Pflanzungen durchwegs jüngeren Alters ohne nennenswerte naturschutzfachliche Bedeutung anzusprechen.

Einsehbarkeit / Fernwirkung

Da der südliche Teil Mindelheims, südöstlich der Bahnlinie Buchloe – Memmingen größtenteils bereits von gewerblicher Bebauung von bereits umgesetzten Teilbereichen des Gesamtgewerbegebietes zwischen der Bahnlinie und der BAB 96 dominiert ist, kann man den Blick auf die Stadt bzw. das Orts- und Landschaftsbild) von den westlich und östlich gelegenen Höhenrücken sowie auch aus Richtung Süden, vom Talraum der Mindel aus, als bereits vergleichsweise in starkem Maße vorbelastet bezeichnen. Besonders deutlich wird dies beim Blick von der Mindelburg auf die Stadt. Von Süden her gesehen besteht durch die südlich der Stadt in West-Ost-Richtung verlaufende Autobahn BAB 96, welche überwiegend auch mit Lärmschutzdämmen / -wallanlagen bzw. Lärmschutzeinrichtungen begleitet ist, zudem eine weitere Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Allerdings wird (im Umgriff des Plangebietes) der Blick vom derzeitigen südlichen Ortsrandbereich in Richtung Heimenegg, Mindelau, die „Eichetkapelle“ und allgemein Richtung Süden – bei Föhn in Richtung Berge – für die Erholungssuchenden Fußgänger und Radfahrer durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes beeinträchtigt bzw. die entsprechenden Blickachsen und –beziehungen deutlich weiter nach Richtung Süden / Südosten verlagert.

Um die Beeinträchtigungen des Fernblicks bzw. der Fernwirkung auf den künftigen Ortsrand im Bereich des Plangebietes so weit als möglich zu vermindern, ist sowohl die Baugebietsdurchgrünung entlang der Erschließungs- und gebietsinternen Straßen als auch die Ortsrandeingrünung ausreichend zu dimensionieren und qualitativ auszugestalten.

Vorbelastungen

Als wesentliche Vorbelastungen sind neben der rund 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Fa. GROBWERKE GmbH & Co. KG entlang der Straße „Im Eichet“ insbesondere die in weiten Abschnitten bereits unmittelbar angrenzende bestehende Misch- und Gewerbegebietsbebauung sowie auch die bestehende Verkehrsinfrastruktur zu nennen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baubetrieb – Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.
- Aufgrund von Bestandssituation und räumlicher Lage des Plangebietes in Bezug zum Gesamtsiedlungsgefüge bzw. insbesondere aufgrund der bestehenden Bebauung im Umgriff des Plangebietes sowie im Hinblick auf das rund 400 m südlich gelegene „Eichetwäldchen“ ist trotz der Größe des Plangebietsumgriffs insgesamt eine nur vergleichsweise eingeschränkte Fernwirkung der Flächen des Plangebietes bereichsweise nach Richtung Süden und vorrangig nach Richtung Osten und Südosten vorhanden.
- Temporäre optische Beeinträchtigungen im Gebietsumgriff der denkmalgeschützten „Eichetkapelle“ nicht auszuschließen.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; insbesondere aufgrund der Dimension sowie von Art und Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Weitere Ausdehnung des überbauten Flächenbereiches / Siedlungsbereiches bzw. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes im südlichen Bereich von Mindelheim (Randbereich Gesamtgewerbegebiet zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96).
- Anlage einer räumlich wirksamen Ortsrandeingrünung sowie einer weitreichenden Baugebietsdurchgrünung mit qualitätsvollen Durchgrünungsachsen bis hin zu den Ortsrandbereichen zur qualitätsvollen Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.
- Reduzierung der baulichen Dichte bzw. Intensität des Gesamtgewerbegebietes nach Richtung Süden zum Ortsrandbereich hin, um einen möglichst harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu bewerkstelligen.
- Nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich vollständiger Erhalt der erhaltenswerten Grünstrukturen bzw. der 3 vorgenannten älteren Gehölzbestände des Plangebietes (darunter insbesondere die in der freien Flur stehende Eiche auf Fl.-Nr. 1068, Gmkg. Mindelheim (Stammumfang von ca. 3,80 m/ Durchmesser ca. 1,20 m; geschätztes Alter rund 150-200 Jahre).
- Zwar wird der Blick / Fernblick auf die denkmalgeschützte „Eichetkapelle“ durch die aus Richtung Nordosten heranrückende Bebauung weiter eingeschränkt bzw. wird die Kapelle in Zukunft von Norden und Nordosten aus verdeckt durch die gewerblichen Bauten nicht mehr sichtbar / einsehbar sein. Allerdings berücksichtigt die Planung durch die räumlich-funktionale Fortführung der vorhandenen Frei- / Grünfläche um die denkmalgeschützte „Eichetkapelle“ nach Richtung (Nord)Osten (Neuanlage einer dem Baugebiet GE 6 vorgelagerten ca. 820 m² umfassenden Ausgleichsfläche mit punktueller Gehölzpflanzung) die besondere Bestandssituation weitreichend und sichert planungsrechtlich den Fortbestand der Einsehbarkeit / Fernwirkung nach Richtung Osten.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Bestandssituation sowie im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens; die Umsetzung der festgesetzten, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und insbesondere Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkung auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild insgesamt:

Geringe bis mittlere Erheblichkeit; v.a. aufgrund der Bestandssituation sowie im Hinblick auf Art und Umfang des Vorhabens; die Umsetzung der festgesetzten, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und insbesondere Ortsrandeingrünung vorausgesetzt.

2.8 Schutzgut Kulturgüter

Bestand

Im Großteil des Plangebietes bzw. dessen unmittelbaren räumlichen Umgriff sind nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- und Bodendenkmäler noch Feldkreuze oder dergleichen vorhanden.

Das Planungsgebiet grenzt nahe der Einmündung der Straße „Im Eichet“ in die „Allgäuer Straße“ an einen Bereich mit „Grabhügel[n] vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Hallstattzeit“ (Denkmalnummer: D-7-7929-0042) (Bayerischer Denkmal-Atlas, digital; verwendet: März 2016). Zu diesem Bodendenkmal wird in dem Bayerischen Denkmal-Atlas als Verfahrensstand „Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert“ angegeben.

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen (auf Ziffer 4. der Begründung wird verwiesen).

Im südlichsten Bereich des Planungsgebietes, an der Straße „Im Eichet“ befindet sich die Kapelle „Maria Schnee“ bzw. die sog. „Eichetkapelle“ (Denkmalnummer: D-7-78-173-144). Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Baudenkmals selbst durch die Realisierung der Planungsinhalte des Bebauungsplans kann ausgeschlossen werden, auch bleibt der Blick / Fernblick auf das Baudenkmal aus südlicher und östlicher Richtung weiterhin grundsätzlich erhalten. Allerdings wird die Kapelle in Zukunft von Norden und Nordosten aus, verdeckt durch die gewerblichen Bauten nicht mehr sichtbar / einsehbar sein.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- Temporäre optische Beeinträchtigung der räumlich-funktionalen Umgebung durch Baubetrieb – Krane, Fahrzeuge, Rohbauten, zwischengelagertes Baumaterial etc.
- Keine unmittelbare Betroffenheit.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit v.a. aufgrund der Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Anlagebedingte Auswirkungen

- Kapelle „Maria Schnee“ bzw. die sog. „Eichetkapelle“ (Denkmalnummer: D-7-78-173-144); Zwar wird der Blick / Fernblick auf die denkmalgeschützte „Eichetkapelle“ durch die aus Richtung Nordosten heranrückende Bebauung weiter eingeschränkt bzw. wird die Kapelle in Zukunft von Norden und Nordosten aus verdeckt durch die gewerblichen Bauten nicht mehr sichtbar / einsehbar sein. Allerdings berücksichtigt die Planung durch die räumlich-funktionale Fortführung der vorhandenen Frei- / Grünfläche um die denkmalgeschützte „Eichetkapelle“ nach Richtung (Nord)Osten (Neuanlage einer dem Baugebiet GE 6 vorgelagerten ca. 820 m² umfassenden Ausgleichsfläche mit punktueller Gehölzpflanzung) die besondere Bestandssituation weitreichend und sichert planungsrechtlich den Fortbestand der Einsehbarkeit / Fernwirkung nach Richtung Osten.

Ergebnis: Geringe Erheblichkeit v.a. aufgrund der Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Ergebnis: Keine negativen Auswirkungen.

Auswirkung auf das Schutzgut Kulturgüter insgesamt:

Geringe Erheblichkeit; keine unmittelbare Beeinträchtigung der Baudenkmäler vorausgesetzt.

2.9 Sachgüter

Bestand

Innerhalb des für den gegenständlichen Umweltbericht relevanten Teilbereiches des Planungsgebietes sind im Wesentlichen folgende Sachgüter vorhanden:

1. die teilweise bzw. abschnittsweise innerhalb des Plangebietes liegenden Erschließungs-Straßen („Heimenegger Weg“, „Im Eichert“, „Aggensteinstraße“ und „Werner-von-Siemens-Straße“),
2. die das Plangebiet durchziehenden, der landwirtschaftlichen Nutzung dienenden Flur- und Wirtschaftswegeföächen sowie 3 daran angrenzende landwirtschaftlich genutzte Scheunen / Feldstadel,
3. die seit dem Jahr 2015 bestehende, ca. 6 ha umfassende Parkplatzanlage der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG entlang der Straße „Im Eichert“ und
4. die nach derzeitigem Sachstand noch wohngenutzte Bebauung entlang der Straße „Im Eichert“ bzw. Anwesen (Haus-Nrn. 9 und 11).

Zusätzlich wöären in Zusammenhang mit den Auswirkungen der Planung bzw. der neuen Gewerbe- und Verkehrsflöächen auf Sachgüter auch noch die weiteren v.a. direkt an das Plangebiet angrenzenden wohngenutzten Gebäudebestände entlang der Straße „Im Eichert“ und darunter insbesondere die Anwesen „Im Eichert“ Hausnr. 13 bzgl. der immissionsschutzrechtlichen Belange sowie „Im Eichert 15“ (Tierhandlung) bzgl. der Erschließungssituation zu betrachten.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen insbesondere des wohngenutzten Gebäudebestandes sind v.a. die Beunruhigung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Offenlandflöächen des Plangebietes und die in weiten Abschnitten bereits unmittelbar angrenzende bestehende Gewerbegebiets-Bebauung sowie insbesondere auch der Verkehr entlang der bestehenden Erschließungsstraßen (v.a. Straße „Im Eichert“) zu nennen. Auch ist dabei die insgesamt rund 6 ha umfassende Parkplatzanlage der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG entlang der Straße „Im Eichert“ von Bedeutung.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

- von temporären Beeintröchtigungen insbesondere der an die Baugebiete angrenzenden Erschließungsstraßen / Wegeföächen ist auszugehen; auch ist insbesondere i.V.m. der Umsetzung der Verkehrsachse zwischen der „Trettachstraße“ und dem „Heimenegger Weg“ von einer temporären Beeintröchtigung der Erschließungssituation des Anwesens „Im Eichert“ Hausnr. 15 (Tierhandlung) auszugehen. Die diesbezüglichen Beeintröchtigungen sind so gering und situativ verträglich wie möglich zu halten. Eventuelle baubedingte Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.
- Beseitigung / Überformung der Flur- und Wirtschaftswege sowie der 3 Scheunen / Feldstadel.
- Eine unmittelbare Beeintröchtigung der an das Plangebiet angrenzenden wohngenutzten oder gewerblich genutzten Bebauung selbst, sowie eines sonstigen Grundstückes bzw. dessen Einfriedung, Zufahrtbereich, Gebäudebestand etc. ist nicht zu erwarten; Eventuelle Schäden sind vom bzw. auf Kosten des Verursachers zu beseitigen.

Ergebnis: Geringe bis mittlere Erheblichkeit, v.a. aufgrund der Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Anlagebedingte Auswirkungen / Auswirkungen durch bauliche Anlagen

- Lage der Wohnbebauung v.a. entlang der Straße „Im Eichel“ künftig in Mitten von Gewerbegebieten im Westen und Osten.
- Lage der Anwesen „Im Eichel“ Haus-Nrn. 13 und 15 künftig unmittelbar entlang einer Haupterschließungsstrasse bzw. der geplanten Erschließungsachse „Trettachstraße“ – „Heimenegger Weg“.
- Berücksichtigung der sich mit Realisierung der Planung verändernden, künftigen Erschließungssituation (Andienungs- / Lieferverkehr, An- und Abfahrt zu Stellplätzen, etc.) der im Südwesten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Tierhandlung (Anwesen „Im Eichel“ Hausnr. 15). Die vorgesehene Erschließung der Firma ist aus gesamtplanerischer Sicht abschließend funktional sichergestellt und in einem insgesamt fachlich ausreichenden sowie zielführenden Umfang geregelt.
- Festsetzung zahlreicher und insgesamt vergleichsweise umfassender Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auf öffentlichem und privatem Grund: darunter insbesondere auch Integration v.a. in Nord-Süd-Richtung verlaufender qualitativvoller, vergleichsweise groß dimensionierter, klein-klimatisch-wirksamer Grünachsen mit zahlreichen Pflanzbindungsmaßnahmen und integrierten Rad- und Fußwegeachsen.

Ergebnis: (Geringe bis) Mittlere Erheblichkeit; in Berücksichtigung der Bestandssituation v.a. aufgrund der (unmittelbaren) Lage der Erschließungsstraßen zu wohngenutztem Gebäudebestand, der Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung.

Betriebsbedingte Auswirkungen

- erhöhtes Verkehrsaufkommen im Bereich eines Großteils der Erschließungsstraßen; v.a. erhöhte Immissionen v.a. durch den KFZ-Verkehr im Bereich des wohngenutzten Gebäudebestandes entlang der künftigen Trassenachse „Trettachstraße“ – „Heimenegger Weg“.
- Zunahme von Abgas-, Staub- oder evtl. Geruchsemissionen durch das sich ansiedelnde Gewerbe.
- Allerdings: Verbesserung der Immissionssituation, verursacht durch den KFZ-Verkehr im Bereich des Gebäudebestandes v.a. im mittleren und nördlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eichel“ zu erwarten (insbesondere auch i.V.m. dem vermutlichen künftigen Rückbau der ca. 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG.): In den Planunterlagen erfolgt die Festsetzung, dass Zufahrten zum Baugebiet GE 4, welche mehr als 300 funktional zusammengehörende PKW-Stellplätze andienen / erschließen, künftig zwingend an der Südgrenze des Baugebietes zu situieren sind bzw. entlang der künftigen Trassenachse „Trettachstraße“-„Heimenegger-Weg“ zu erfolgen haben.
- Festsetzung von Emissionskontingenten sowie Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des künftigen Verkehrslärms; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung. Im Ergebnis der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung erfolgt eine Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. die Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehenden Nutzungen (mit Ausnahme Anwesen „Im Eichel“ Haus-Nr. 13 sind keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich; dort erfolgt erforderlichenfalls eine Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen nach den Vorgaben der 24. BImSchV.).
- Negative Auswirkungen auf die sich mit Realisierung der Planung verändernde, künftige Erschließungssituation (Andienungs- / Lieferverkehr, An- und Abfahrt zu Stellplätzen, etc.) der im Südwesten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Tierhandlung (Anwesen „Im Eichel“ Hausnr. 15) sind nicht zu erwarten.

Ergebnis: Mittlere Erheblichkeit; in Berücksichtigung der Bestandssituation v.a. aufgrund der (unmittelbaren) Lage der Erschließungsstraßen zu wohngenutztem Gebäudebestand, der Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. (Im Ergebnis: Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Grenzwerte bzw. Wahrung des immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruchs aller bestehender Nutzungen)

Auswirkung auf das Schutzgut Sachgüter insgesamt:

Mittlere Erheblichkeit

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Offenlandflächen bzw. der Grünland- und Ackerflächen bis auf Weiteres andauern würde. Die seit dem Jahr 2015 bestehende, ca. 6 ha umfassende Parkplatzanlage der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG würde voraussichtlich bestehen bleiben und die wohngenutzte Bebauung entlang der Straße „Im Eichert“, darunter insbesondere die Anwesen (Haus-Nrn. 9, 11 und 13) würden nicht weiter beeinträchtigt. Auch die Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung entstehen, wie die zu erwartende großflächige Versiegelung des Bodens und deren Folgen, blieben in diesem Fall aus. Zudem würde u.a. auch die kleinklimatische Situation erhalten bleiben sowie sich die Situation bzgl. der artenschutzrechtlichen Belange (vgl. vorhergehendes Kapitel 2.4) vermutlich durch den weiteren Erhalt bzw. die wohl fortgeführten Nutzungen des i.V.m. der Planung zum Abriss vorgesehenen (teils leerstehenden) Gebäudebestandes nicht verändern.

Demgegenüber bliebe der aktuelle Flächenbedarf der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG für die dringend erforderliche Erweiterung bzw. Fortentwicklung mit dem Ziel einer langfristigen bzw. nachhaltigen Sicherung des Unternehmens am Standort Mindelheim aus. Auch ließe die Stadt eine sich bietende gute Gelegenheit zur Verbesserung ihrer Handlungsfähigkeit bzgl. der Ausweisung und Bereitstellung weiterer gewerblicher Baugrundstücke ungenutzt, um dem Bedarf nach verkehrsgünstig gelegenen gewerblichen Bauflächen schwerpunktmäßig für die Neuansiedlung, Erweiterung etc. vorrangig mittelständischer (ortsansässiger) Firmen Rechnung zu tragen. Abschließend würde die Stadt die Gelegenheit auslassen, das Verkehrsnetz des Gesamtgewerbegebietes zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96 im Bereich zwischen „Allgäuer Straße“, „Heimnegger Weg“ und Straße „Im Eichert“ (mit künftiger Weiterführung über die „Trettachstraße“ zur „Nebelhornstraße“ als Autobahnzubringer) zukunftsorientiert und den Erfordernissen entsprechend leistungsfähig auszubauen.

Im Ergebnis setzt die Stadt mit der Planung einen weiteren Teilbereich des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 dargestellten Gesamtgewerbegebietes zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96 um und trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde entsprechend den derzeit vorhandenen dringenden Erfordernissen Rechnung.

4. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezüglich der einzelnen Schutzgüter

Schutzgüter Boden und Wasser

- Begrenzung des Anteils der Bodenversiegelung auf das erforderliche Minimum.
- Beibehaltung der natürlichen Geländeoberfläche soweit als möglich. Vermeidung von scharfen Böschungskanten.
- Grundsätzliche und weitestmögliche Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge, wie Schotterrasen oder Rasenpflaster auf Stell(platz)flächen sowie Zufahrtsbereiche bzw. Hofflächen auf Privatgrund (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen).
- Minimierung des Anteils an Bodenversiegelung / versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich, nicht überbaute Flächen sind zu begrünen; befestigte Flächen sind weitestmöglich mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, um Versickerung zu ermöglichen.
- Niederschlagswasserversickerung vor Ort, möglichst flächenhaft und über belebte Oberbodenschicht, sofern der Untergrund dies zulässt (Aufrechterhaltung der natürlichen Grundwasserneubildungsrate).
- Hinweis auf einen besonders sorgsamen Umgang mit gewässergefährdenden Stoffen, da trotz des großen Grundwasserflurabstandes aufgrund der Untergrundbeschaffenheit und der Größe des Planungsgebietes davon auszugehen ist, dass besonders während der Bauzeit ein erhöhtes Risiko für die Verschmutzung des Grundwassers besteht.

Schutzgut Lokalklima / Luft

- gute Durch- und Eingrünung des Planungsgebietes zur Geringhaltung der kleinklimatischen Veränderungen (v.a. Integration von starken, qualitativollen und kleinklimatisch wirksamen nord-südgerichteten Grünachsen).

Schutzgut Flora und Fauna

- Förderung der Artenvielfalt / Schaffung neuer Lebensräume durch Anlage einer qualitativollen Ortsrandeingrünung sowie Baugebietsdurchgrünung aus standortheimischen Arten mit autochthonem Pflanzenmaterial. Insbesondere Integration starker, raumprägender Grünachsen. Gerade diese grünordnerischen Maßnahmen erfüllen in ihrer Gesamtheit wichtige ökologische sowie stadtbild- bzw. straßenraumgestalterische Funktionen und wirken sich grundsätzlich auch als umfassende Verringerungsmaßnahmen im Hinblick auf die (großflächige) Überbauung der angrenzenden Flächenbereiche der Baugebiete aus.
- Baugebiets- und Ortsrandeingrünung trägt zur Förderung der Artenvielfalt bei / Strukturanreicherung / Schaffung neuer Lebensräume. Entlang der Hauptachsen ist die Pflanzung von Eichen als Leitgehölze bzw. "grünordnerisches Leitmotiv" vorgesehen.
- Keine Beeinträchtigung der Funktionen des ca. 400 m weiter südlich gelegenen „Eichetwäldchens“ zu erwarten.
- Nach derzeitigem Sachstand voraussichtlich vollständiger Erhalt der erhaltenswerten Grünstrukturen bzw. der 3 vorgenannten älteren Gehölzbestände des Plangebietes (darunter insbesondere die in der freien Flur stehende Eiche auf Fl.-Nr. 1068, Gmkg. Mindelheim (Stammumfang von ca. 3,80 m/ Durchmesser ca. 1,20 m; geschätztes Alter rund 150-200 Jahre).
- Hinweis zur Durchführung von Rodungsmaßnahmen bzw. Baumfällungen ausschließlich im Winterhalbjahr (Zeitraum zwischen 01.10. und 28.(29.)02.) sowie im Vorfeld bei einer ggf. erforderlichen Rodung von älteren Gehölzen Hinzuziehung einer Fachperson im Hinblick auf die Überprü-

fung / Feststellung evtl. Fledermausvorkommen bzw. -quartiere (Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände).

- Beachtung der Durchgängigkeit für Kleinsäuge- und Kriechtiere bei der Anlage von Zäunen bzw. anderen Einfriedungen.
- Bzgl. der Berücksichtigung der entsprechend erforderlichen artenschutzrechtlichen Belange i.V.m. dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand bzw. der ununterbrochenen Erfüllung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die potentiell vorhandenen Fledermausarten sowie die Vogelarten Turmfalke und Haussperling: Festsetzung einer Genehmigungspflicht / Pflicht zur Durchführung eines Genehmigungsverfahrens für den Abriss der Bestandsbebauung bzw. sämtlicher bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans vorhandener Gebäude / Gebäudeteile. Dabei sind im Rahmen der Einzelgenehmigung(en) die im Zuge des Abrisses der Gebäude(teile) im jeweiligen Einzelfall zu berücksichtigenden artenschutzrechtlich erforderlichen Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf Grundlage einer gesondert durchzuführenden Untersuchung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu zu bestimmen und entsprechend umzusetzen.

Schutzgut Mensch (Erholung und Immissionsschutz)

- Festsetzung von Emissionskontingenten sowie Untersuchung / fachliche Bewertung der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des künftigen Verkehrslärms; Integration der Ergebnisse der gesondert erstellten schalltechnischen Untersuchung.
- Verbesserung der Immissionssituation, verursacht durch den KFZ-Verkehr im Bereich des Gebäudebestandes v.a. im mittleren und nördlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eichert“ zu erwarten (insbesondere auch i.V.m. dem künftigen Rückbau der ca. 6 ha umfassenden Parkplatzanlage der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG.): In den Planunterlagen erfolgt die Festsetzung, dass Zufahrten zum Baugebiet GE 4, welche mehr als 300 funktional zusammengehörende PKW-Stellplätze andienen / erschließen, künftig zwingend an der Südgrenze des Baugebietes zu situieren sind bzw. entlang der künftigen Trasseachse „Trettachstraße“-„Heimenegger-Weg“ zu erfolgen haben.
- Festsetzung zahlreicher und insgesamt vergleichsweise umfassender Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auf öffentlichem und privatem Grund: darunter insbesondere auch Integration v.a. in Nord-Süd-Richtung verlaufender qualitativvoller, vergleichsweise groß dimensionierter, klein-klimatisch-wirksamer Grünachsen mit zahlreichen Pflanzbindungsmaßnahmen und integrierten Rad- und Fußwegeachsen.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

- Anlage einer räumlich wirksamen Ortsrandeingrünung sowie einer weitreichenden Baugebietsdurchgrünung mit qualitativvollen Durchgrünungsachsen bis hin zu den Ortsrandbereichen zur qualitativvollen Einbindung des Plangebietes in die Landschaft.
- Reduzierung der baulichen Dichte bzw. Intensität des Gesamtgewerbegebietes nach Richtung Süden zum Ortsrandbereich hin, um einen möglichst harmonischen Übergang gegenüber der freien Landschaft zu bewerkstelligen.

Schutzgut Kulturgüter

- Berücksichtigung der besonderen Situation im Umgriff der denkmalgeschützten „Eichetkapelle“; die Planung berücksichtigt in Form der räumlich-funktionalen Fortführung der vorhandenen Frei- /

Grünfläche um die Kapelle nach Richtung (Nord)Osten (Neuanlage einer dem Baugebiet GE 6 vorgelagerten ca. 820 m² umfassenden Ausgleichsfläche mit punktueller Gehölzpflanzung) die besondere Bestandssituation weitreichend und sichert planungsrechtlich den Fortbestand der Einsehbarkeit / Fernwirkung nach Richtung Osten.

Schutzgut Sachgüter

- Berücksichtigung der sich mit Realisierung der Planung verändernden, künftigen Erschließungssituation (Andienungs- / Lieferverkehr, An- und Abfahrt zu Stellplätzen, etc.) der im Südwesten unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Tierhandlung (Anwesen "Im Eichel" Hausnr. 15). Die vorgesehene Erschließung der Firma ist aus gesamtplanerischer Sicht abschließend funktional sichergestellt und in einem insgesamt fachlich ausreichenden sowie zielführenden Umfang geregelt.

4.2 Ausgleichsmaßnahmen – Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Für die zu erwartenden Eingriffe im Planungsgebiet ist laut den bestehenden gesetzlichen Vorgaben ein naturschutzrechtlicher Ausgleich notwendig. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgte unter Zuhilfenahme bzw. auf Grundlage des Leitfadens des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. ergänzte Fassung, 2003).

Als Ergebnis der Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird zur Kompensation der mit Realisierung des Planungsvorhabens zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 99.815 m² (ca. 83.925 m² * 0,40 + 147.220 m² * 0,45) ermittelt bzw. festgesetzt. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf von insgesamt 99.815 m² wird zu einem kleinen Teil (7.680 m²) innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches bzw. „gebietsintern“ erbracht, großteils (92.135 m²) jedoch außerhalb bzw. „gebietsextern“.

Bezüglich der exakten Zuordnung bzw. Festsetzung der Ausgleichsflächen zu naturschutzfachlich geeigneten Flächen / Grundstücken sowie genauerer Details und Informationen zu den übergeordneten naturschutzfachlichen Konzeptionen der geplanten / durchzuführenden Maßnahmen wird auf Ziffer 8 der Begründung verwiesen.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt ist das Planungsgebiet bereits als gewerbliche Baufläche mit reduzierten Emissionen dargestellt. Im Ergebnis setzt die Stadt Mindelheim mit dem plangegegenständlichen Vorhaben einen weiteren Teilbereich ihres Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2001 um.

Des Weiteren ist festzuhalten dass die Planung insbesondere auch zur planungsrechtlichen Sicherung des dringenden Flächenbedarfs der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG für den aktuell anstehenden betrieblich erforderlichen Ausbau bzw. die Erweiterung des Firmengeländes erfolgt, welcher in Ergänzung zum bestehenden Betriebsgelände aus gesamtbetrieblicher Sicht im räumlich-funktionalen Kontext nach derzeitigem Sachstand letztlich auch genau im Bereich des überplanten Standortes situiert sein muss.

Ferner weisen die Restflächen des verfahrensgenständlichen Gebietsumgriffs zudem eine geeignete Größe im Hinblick auf den aktuell benötigten, dringenden Bedarf der Stadt Mindelheim an weiteren verkehrsgünstig gelegenen, gewerblichen Bauflächen schwerpunktmäßig für die Neuansiedlung, Erweiterung

etc. vorrangig mittelständischer (ortsansässiger) Firmen auf. Abschließend ist im Hinblick auf die vorhandenen Anschlussstellen und Knotenpunkte der Aufbau eines zukunftsorientierten und den Erfordernissen entsprechend leistungsfähigen Verkehrsnetz des Gesamtgewerbegebietes (auch bzgl. einer gewünschten Entlastung der „Allgäuer Straße“ (B 16)) zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96 im Bereich zwischen „Allgäuer Straße“, „Heimenegger Weg“ und Straße „Im Eicht“ (mit künftiger Weiterführung über die „Trettachstraße“ zur „Nebelhornstraße“ als Autobahnzubringer) nur im Bereich der Flächen des gegenständlichen Plangebietes möglich.

Ergebnis: Die Planung stellt bezogen auf die Bestandssituation bzw. das derzeit bereits bestehende Siedlungsgefüge sowie im Hinblick auf die gesamtplanerischen Eckpunkte / Erfordernisse eine sinnvolle Fortführung der im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen dar und dient in diesem Zusammenhang insgesamt als eine zielführende ortsplanerisch-städtebauliche Ergänzung sowie Abrundung des Siedlungsgefüges im mittleren Bereich sowie gleichzeitig auch am Südostrand des Gesamtgewerbegebietes zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96. Aufgrund dessen ist im verfahrensgegenständlichen Fall eine Untersuchung alternativer Planungsmöglichkeiten i.S. einer Überprüfung von Standortalternativen nicht zielführend bzw. relevant.

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

Beschreibung der verwendeten Methodik

Der Aufbau dieses Umweltberichts wurde dem aktuellen Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OB im BStL, 2006) entnommen, zur Festlegung des Ausgleichsflächenbedarfs wurde der Leitfaden zur Eingriffsregelung (BStMLU, 2003) verwendet.

Weiterhin wurde zur Berücksichtigung der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eine gesonderte Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung Nr. 10025-02 und Stand vom 20.12.2016 seitens der Firma Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure & Bauphysik, 71364 Winnenden, erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Diese liegt als Bestandteil der gegenständlichen Planung der Begründung als Anlage 3 bei. Als wesentliche bzw. erforderliche Grundlage für die Untersuchung der Verkehrslärmsituation dienten dabei die Daten und Ergebnisse der im Rahmen der Aufstellung des Bauleitplanverfahrens zudem eigens erstellten verkehrstechnischen Untersuchung der Fa. Modus Consult Ulm GmbH, 89077 Ulm, welche den Planunterlagen als deren Bestandteil in Anlage 4 beigelegt ist.

Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zudem eine fachgutachterliche Untersuchung bzw. Potentialabschätzung über das Vorkommen von Fledermäusen sowie das potentielle Vorkommen weiterer geschützter Tierarten für den überplanten bzw. zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim, durchgeführt. Dessen Ergebnisse und fachlichen Erfordernisse wurden zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der Umsetzung der verfahrensgegenständlichen Planvorhaben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu entsprechend in die Planung integriert. Die entsprechende artenschützerische Untersuchung „Ergebnisbericht zur Fledermausuntersuchung – Erweiterung Firma Grob; Vorschläge zu Maßnahmen und Umgang mit Fledermausvorkommen“ der Firma LARS Consult GmbH, 87700 Memmingen, mit Stand vom 08.11.2016 wird der Begründung als Bestandteil der Planung in Anlage beigelegt.

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte anhand der Auswertung des gemeindlichen Flächennutzungsplanes und Rechercheergebnissen in Online-Datenbanken sowie Fachinformationen, Standardkartenmaterial, Fachliteratur, Abstimmungen / Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und den eigenen Eindrücken bei Vor-Ort-Terminen. Damit lagen zur Bewertung der einzelnen Schutzgüter, die entsprechend allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards erfolgte, insgesamt Grundlagen in ausreichendem Maße und Detaillierungsschärfe vor.

Offenlandbereiche und Vegetationsstrukturen: Aufgrund von Bestandssituation und Realnutzung und der daraus folgenden Bewertung des Lebensraumpotentials für geschützte Tier- und Pflanzenarten sieht die Stadt Mindelheim (im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu) im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonst. gesonderten faunistischen Untersuchungen i.V.m. den Offenlandbereichen und den vorhandenen Vegetationsstrukturen des Plangebietes ab.

Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Besondere Schwierigkeiten und Kenntnislücken bzgl. einer insgesamt abschließend tragfähigen schutzgutbezogenen Abhandlungen der einzelnen Umweltschutzgüter lagen insgesamt nicht vor, allerdings waren abschließend detailliertere Datengrundlagen zur Fläche des Plangebietes v.a. bezogen auf die Schutzgüter Boden / Untergrund und Wasser / Grundwasser (amtliche Messwerte) nicht vorhanden. Diesbezüglich konnten jedoch entsprechende Rückschlüsse bzw. zielführende Angaben und Informationen etc. aus den Planunterlagen bzw. den Stellungnahmen zu den Bauleitplanverfahren anderer, bereits im Umgriff des Gesamtgewerbegebietes durchgeführter Planungen entnommen werden.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB ist die Überwachung, ob unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Planungsumsetzung auftreten, von der Stadt Mindelheim durchzuführen, wird aber von den (Fach-) Behörden dabei unterstützt. Damit bei auftretenden unvorhergesehenen negativen Umweltfolgen, die durch die Umsetzung des Bauleitplans entstanden sind, geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden können, müssen die jeweiligen Behörden, falls sie derartige Erkenntnisse haben, die Stadt unterrichten.

Bei der hier vorliegenden Planung ist spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplans realisierten Bebauung zu überprüfen, ob aufgrund der Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder im Weiteren / künftig vermieden werden können.

Abgesehen davon sollte spätestens zwei Jahre nach Erstnutzung des jeweiligen Hauptgebäudes überprüft werden (bezogen auf das Baugebiet GE 4 entsprechend dem jeweils umgesetzten Bauabschnitt), ob die Maßnahmen zur Baugebietsdurch- bzw. -eingrünung auf den „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund, Zweckbestimmung: Anlageneingrünung und Baugebietsdurchgrünung“ bzw. den „Grünflächen mit Pflanzbindung auf Privatgrund, Zweckbestimmung: Baugebiets- und Ortsrandeingrünung“ realisiert wurden und diese im negativen Fall mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln eingefordert werden.

Außerdem sollten die „gebietsinternen“ Ausgleichsmaßnahmen und darunter v.a. die auf Privatgrund festgesetzten Flächenbereiche bzw. deren Herstellung und die dafür festgelegten Entwicklungsziele fünf Jahre nach deren Umsetzung kontrolliert werden.

Abschließend sollten auch die „gebietsexternen“ Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen nach deren Herstellung im Hinblick auf die festgelegten bzw. angestrebten Entwicklungsziele nach Möglichkeit ebenfalls alle fünf Jahre überprüft werden.

8. Zusammenfassung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans

Mit der gegenständlichen Planung schafft die Stadt Mindelheim die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringend erforderliche Erweiterung bzw. Fortentwicklung der Firma GROB-WERKE GmbH & Co. KG. mit dem Ziel einer langfristigen bzw. nachhaltigen Sicherung des Unternehmens am Standort Mindelheim. Zugleich erfolgt - zur Verbesserung der diesbezüglich derzeit als insgesamt stark eingeschränkt zu bezeichnenden Handlungsfähigkeit der Stadt - die Ausweisung weiterer gewerblicher Baugrundstücke im südlichen und südöstlichen Bereich des Plangebietes um dem Bedarf nach verkehrsgünstig gelegenen gewerblichen Bauflächen schwerpunktmäßig für die Neuansiedlung, Erweiterung etc. vorrangig mittelständischer (ortsansässiger) Firmen Rechnung zu tragen.

Des weiteren dient die Planung dazu, das Verkehrsnetz des Gesamtgewerbegebietes zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96 im Bereich zwischen „Allgäuer Straße“, „Heimenegger Weg“ und Straße „Im Eichert“ (mit künftiger Weiterführung über die „Trettachstraße“ zur „Nebelhornstraße“ als Autobahnzubringer) zukunftsorientiert und den Erfordernissen entsprechend leistungsfähig auszubauen.

Im Ergebnis setzt die Stadt mit der Planung einen weiteren Teilbereich des im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 dargestellten Gesamtgewerbegebietes zwischen der Bahnlinie München-Lindau und der BAB 96 um und trägt damit der Sicherung und Entwicklung der gewerblichen Funktionsfähigkeit der Gemeinde entsprechend den derzeit vorhandenen dringenden Erfordernissen Rechnung.

Bestand / Realnutzung:

In dem für den gegenständlichen Umweltbericht relevanten Flächenumfang des Plangebietes (ca. 28 ha) sind an bereits überplanten bzw. bebauten Bereichen v.a. die beiden seit dem Jahr 2015 bestehenden, insgesamt rund 6 ha umfassenden, kürzlich entstandenen Parkplatzanlagen der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG entlang der Straße „Im Eichert“ zu nennen, deren Zufahrt ausnahmslos über die Straße „Im Eichert“ erfolgt. Diese sind teils mit Erdwällen umgeben und weisen allseitig eine junge Einzelbaumbepflanzung (Baumreihen) auf. Zudem sind im südlichen Abschnitt entlang der Straße „Im Eichert“ noch zwei bestehende wohngenutzte Gebäude / Grundstücke mit umgebenden Hausgärten / Intensivfreiflächen zu erwähnen (Anwesen „Im Eichert“ Hausnrn. 9 und 11), die gegenwärtig in etwa bereits an die vorgenannten Parkplatzanlagen anschließen.

Die bisherigen Offenlandbereiche bzw. neu für eine Überplanung / Bebauung in Anspruch genommenen Flächen des Plangebietes werden mit Ausnahme der beiden ackerbaulich bewirtschafteten Grundstücke Fl.-Nrn. 2017 und 2018 (Gmkg. Mindelheim) am südöstlichen Randbereich des Plangebietes bzw. entlang des Heimenegger Weges allesamt als Grünlandflächen genutzt und sind insgesamt als „ausgeräumte Agrarlandschaft“ zu bewerten. Zudem sind in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Plangebietsflächen neben den das Plangebiet durchziehenden Flur- / Wirtschaftswegeflächen insgesamt noch drei Scheunen / Feld-Stadel vorhanden, die sich jeweils in unmittelbarem Anschluss an bestehende Wirtschaftswegeflächen befinden.

Aus umweltplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht sind im Hinblick auf die Vegetationsausstattung des Plangebietes lediglich nachfolgende 3 ältere Gehölzbestände als erhaltenswerte Grünstrukturen anzusprechen:

- Eine in der freien Flur stehende Eiche auf Fl.-Nr. 1068, Gmkg. Mindelheim (Stammumfang von ca. 3,80 m/ Durchmesser ca. 1,20 m; geschätztes Alter rund 150-200 Jahre),
- eine Kastanie im östlichen Anschluss an die sog. „Eichetkapelle“ (Stammdurchmesser ca. 0,90 m gemessen auf Brusthöhe bzw. in 1,30 m Höhe) sowie
- eine straßenbegleitende Birke an der Südwestecke Hausgarten Anwesen „Im Eichet“ Haus-Nr. 11 (Stammdurchmesser ca. 0,60 m gemessen auf Brusthöhe bzw. in 1,30 m Höhe).

Sonstige wertgebende Strukturen wie z.B. Feldgehölzstrukturen, besondere Saumstrukturen oder Ranken etc. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Insbesondere sind auch aufgrund des vergleichsweise jungen Alters der bereits bestehenden gewerblichen Bebauung im südlichen Anschluss an die „Allgäuer Straße“ (Bebauung ab 1. Hälfte der 1980er Jahre) sowohl die straßenbegleitenden, strukturbildenden Gehölzpflanzungen (vorrangig Ahorn) als auch die Pflanzungen / Gehölze auf den Freiflächen bzw. innerhalb der Gärten der bereits umgesetzten Baugrundstücke als Pflanzungen durchwegs jüngeren Alters ohne nennenswerte naturschutzfachliche Bedeutung anzusprechen.

Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan der Stadt

Die Fläche des Geltungsbereiches ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt bereits als „Gewerbliche Bauflächen mit reduzierten Emissionen“ und „Gewerbliche Bauflächen“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausgewiesen. Weiterhin bestehen Festsetzungen zu „Grünflächen“, punktuell zu „Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand“, „Hauptfuß – Haupttradweg“ sowie „Bundes-, Staats- oder Kreisstraßen mit anbaufreiem Streifen, sowie Hauptverkehrsstraßen“.

Im Ergebnis setzt die Stadt Mindelheim mit dem plangegegenständlichen Vorhaben einen weiteren Teilbereich ihres Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 2001 um.

Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Aus der Landes- und Regionalplanung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Einschränkungen, die sich auf die Aufstellung dieses Bebauungsplans beziehen.

Schutzgebiete / Arten- und Biotopschutz

Schutzgebiete, Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Teil-/ Flächen nach Art. 23 BayNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG, Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG, amtlich kartierte Biotope, FFH/SPA-Gebiete oder Vogelschutzgebiete und Fundflächen/-punkte der ASK sind genauso wie besonders oder streng geschützte Arten bzw. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet und dessen räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden. Auch im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu aus dem Jahr 1999 sind keine einschlägigen Aussagen vorhanden, die sich auf das Plangebiet beziehen. Der nähere Umgriff der Mindel und des Mühlkanals, der ca. 1300 m westlich des Plangebietes liegt, ist im ABSP als Teil des Schwerpunktbereichs „Mindeltal / Westernachtal“ verzeichnet.

Die nächstgelegenen ASK-Fundpunkte sind in dem knapp 400 m südöstlich liegenden „Eichetwäldchen“ vorzufinden, das insgesamt auch als Biotop kartiert ist. Bei den dort verzeichneten Arten handelt es sich um die Saatkrähe, die meist offene von Gehölzen, Wäldchen oder Baumreihen umsäumte Acker- und Wiesenflächen besiedelt. In der weiteren Umgebung sind in der ASK folgende Arten bzw. Artengruppen verzeichnet – mit Angabe des Fundjahres in Klammern: unterschiedliche Fledermausarten (1991, 1993,

1994, 1995, 2005, 2007 und 2008) an verschiedenen Standorten innerhalb des Siedlungsbereiches von Mindelheim, Dohlen in der Altstadt (1997) und seit dem Jahr 2008 regelmäßig brütende Weißstörche, deren Horst sich westlich der Altstadt auf einem stillgelegten Hauskamin befindet. Bei den im Jahr 1987 nördlich – nahe der Staatsstraße St 2518 (ehemals B 18) – und westlich der Straße „Im Eichet“, in dem heute bereits bebauten Bereich, vorgefundenen Neuntöttern sowie den im Jahr 1997 südlich des Eichet-Wäldchens – in dem Gebiet durch das heute die Autobahn verläuft – vorgefundenen Kiebitzen ist fraglich, ob diese Arten aufgrund der Veränderungen in der Landschaft in diesen Bereichen seit dem Fundzeitpunkt noch vorkommen. Im ABSP des Landkreises Unterallgäu sind die Fundstellen von (weiteren) Fledermaus-Arten und die der Dohlen verzeichnet.

Offenlandbereiche und Vegetationsstrukturen: Aufgrund von Bestandssituation und Realnutzung und der daraus folgenden Bewertung des Lebensraumpotentials für geschützte Tier- und Pflanzenarten sieht die Stadt Mindelheim (im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu) im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens sowohl von der Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als auch von sonst. gesonderten faunistischen Untersuchungen i.V.m. den Offenlandbereichen und den vorhandenen Vegetationsstrukturen des Plangebietes ab.

Überplanter / zum Abriss vorgesehener Gebäudebestand: Aufgrund von Hinweisen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zudem eine fachgutachterliche Untersuchung bzw. Potentialabschätzung über das Vorkommen von Fledermäusen sowie das potentielle Vorkommen weiterer geschützter Tierarten für den überplanten bzw. zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim, durchgeführt. Dessen Ergebnisse und fachlichen Erfordernisse wurden zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der Umsetzung der verfahrensgegenständlichen Planvorhaben in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu entsprechend in die Planung integriert. Die entsprechende artenschützerische Untersuchung „Ergebnisbericht zur Fledermausuntersuchung – Erweiterung Firma Grob; Vorschläge zu Maßnahmen und Umgang mit Fledermausvorkommen“ der Firma LARS Consult GmbH, 87700 Memmingen, mit Stand vom 08.11.2016 wird der Begründung als Bestandteil der Planung in Anlage beigelegt.

Bau- und Bodendenkmäler

Das Planungsgebiet grenzt nahe der Einmündung der Straße „Im Eichet“ in die „Allgäuer Straße“ an einen Bereich mit „Grabhügel[n] vorgeschichtlicher Zeitstellung, daraus Funde der Hallstattzeit“ (Denkmalnummer: D-7-7929-0042) (Bayerischer Denkmal-Atlas, digital; verwendet: März 2016). Zu diesem Bodendenkmal wird in dem Bayerischen Denkmal-Atlas als Verfahrensstand „Benehmen nicht hergestellt“, „nachqualifiziert“ angegeben.

Im südlichsten Bereich des Planungsgebietes befindet sich die Kapelle „Maria Schnee“, die sog. Eichetkapelle (Denkmalnummer: D-7-78-173-144).

Die beiden Denkmäler sind nachrichtlich-informativ in die Planunterlagen übernommen bzw. darin entsprechend berücksichtigt (insbesondere wird auf Ziffer 4. der Begründung verwiesen).

Bewertung der Schutzgüter

Bezüglich des **Schutzgutes Boden** ist festzuhalten, dass durch die Überplanung keine besonderen oder in dem Gebiet seltenen Böden verloren gehen. Die Ertragskraft der Landwirtschaft wird durch den Verlust der Planungsgebietsfläche aufgrund der Flächengröße eingeschränkt. Berücksichtigt man die Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung, wie die weitest mögliche Minimierung der Versiegelung oder die Niederschlagswasserversickerung vor Ort, möglichst flächenhaft und über belebte Oberbodenschicht,

kommt man aufgrund der Größe des Vorhabens trotzdem zu einer **Beeinträchtigung von vergleichsweise mittlerer (bis tendenziell hoher) Erheblichkeit**.

Auf das **Schutzgut Wasser** hat die Bebauung dahingehend Auswirkungen, dass aufgrund der Versiegelung die Grundwasserneubildungsrate geringer und der Oberflächenabfluss verstärkt wird. Es ist davon auszugehen, dass beide Auswirkungen durch die vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers vor Ort verringert werden. Eine weitere Auswirkung, die Verschmutzung des Grundwassers durch wassergefährdende Stoffe, kann durch den sorgsamen Umgang mit derartigen Substanzen (insbesondere im Bereich von Bodenaufschlüssen während der Bauphase) fast gänzlich vermieden werden. Insgesamt ist, ebenfalls insbesondere aufgrund der Größe des Planungsgebietes, eine vergleichsweise **mittlere Erheblichkeit** zu erwarten.

Das Schutzgut **Lokalklima / Luft** wird durch die Erweiterung des Gewerbegebietes insofern beeinträchtigt, dass die neue Bebauung sowohl als ein weiterer Verlust des zusammenhängenden Kaltluft-Entstehungsgebietes südlich der Stadt anzusprechen ist als auch im Ergebnis eine zusätzliche Barriere innerhalb der aus Süden kommenden bzw. dem Mindel-Talraum folgenden Frisch- und Kaltluftbahn in Richtung der wohngenutzten Siedlungsbereiche / des Stadtkerns von Mindelheim darstellt. Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der Vorbelastungen bzw. insbesondere der bereits bestehenden Barriere-wirkung der nördlich angrenzenden Gewerbegebietsbebauung sowie der Bahntrasse München-Lindau ist insgesamt eine vergleichsweise **mittlere Erheblichkeit** zu erwarten.

Für das **Schutzgut Flora und Fauna** werden aufgrund der Bestandssituation sowie insbesondere im Hinblick auf die Dimension des Plangebietes insgesamt Beeinträchtigungen vergleichsweise **(geringer bis) mittlerer Erheblichkeit** erwartet. Diese Bewertung setzt allerdings eine ununterbrochene Erfüllung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die potentiell vorhandenen Fledermausarten sowie die Vogelarten Turmfalke und Haussperling - i.V.m. dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim - im räumlichen Zusammenhang durch die Umsetzung der im Kapitel 2.4 beschriebenen, vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen voraus. Im Ergebnis kann aus artenschutzrechtlicher Sicht zu den konkret erfolgenden Eingriffen bzw. in Verbindung mit dem Abriss eines (oder sämtlicher) der o.g. untersuchten Bestandsgebäude die Realisierung sowohl von entsprechend erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen als auch von vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen auf einem hierfür fachlich geeigneten Flächenumgriff abschließend erfolgen. Die Festlegung und Umsetzung der im jeweiligen Einzelfall entsprechend zu berücksichtigenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sichergestellt. Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung in Verbindung mit der verfahrensgegenständlichen Planung ist daher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu nicht erforderlich. Bezogen auf die Offenlandbereich und die Vegetationsstrukturen sind in dem intensiv landwirtschaftlich genutzten Planungsgebiet, das sich zudem im räumlich funktionalen Umgriff von Verkehrsinfrastruktureinrichtungen und zu einem überwiegenden Teil in Nachbarschaft von bereits bestehenden Gewerbebetrieben befindet (zudem ist eine rund 6 ha umfassende Parkplatzanlage der Fa. GROB-WERKE GmbH & Co. KG entlang der Straße „Im Eichert“ im Untersuchungsgebiet vorhanden), keine wertvollen Lebensräume vorhanden, die durch die Veränderungen verloren gehen. Zudem bleiben nach derzeitigem Sachstand die erhaltenswerten Grünstrukturen bzw. die älteren Gehölzbestände des Plangebietes (darunter insbesondere die in der freien Flur stehende Eiche auf Fl.-Nr. 1068, Gmkg. Mindelheim (Stammumfang von ca. 3,80 m/ Durchmesser ca. 1,20 m; geschätztes Alter rund 150-200 Jahre) voraussichtlich vollständig erhalten. Durch die geplante Baugebietesingrünung ist abschließend von einer gewissen Aufwertung des Gebiets bezüglich Arten- und Struktureichtum auszugehen. Störung oder Vertreibung von Kleintieren

und Vögeln während der Bauzeit im Umgriff sind allerdings nicht abschließend auszuschließen, jedoch sind im Nahbereich in ausreichendem Maße vergleichbare Strukturen als Ausweichmöglichkeit vorhanden.

Für die Schutzgüter **Mensch (Immissionsschutz sowie Erholung)** sind im Hinblick auf die Lage des nächstgelegenen wohngenutzten Gebäudebestandes sowie unter Berücksichtigung der Bestandssituation durch die Emissionen aus der gewerblichen Nutzung sowie dem damit in Zusammenhang stehenden zusätzlichen Verkehr entlang der vorhandenen und neu geplanten Erschließungsstraßen Auswirkungen jeweils vergleichsweise **mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten. Zur Berücksichtigung der entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Belange wurde im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens eine gesonderte Schalltechnische Untersuchung mit Bezeichnung Nr. 10025-02 und Stand vom 20.12.2016 seitens der Firma Kurz und Fischer GmbH, Beratende Ingenieure & Bauphysik, 71364 Winnenden, erstellt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Diese liegt als Bestandteil der gegenständlichen Planung der Begründung als Anlage 3 bei.

Für das Schutzgut **Orts- und Landschaftsbild** ergibt sich aufgrund der Bestandssituation sowie v.a. im Hinblick auf Größe und Art / Maß der baulichen Nutzung des Plangebietes insgesamt eine vergleichsweise **geringe bis mittlere Erheblichkeit**, die Umsetzung der festgesetzten, qualitätsvollen grünordnerischen Maßnahmen zur Baugebietsdurch- und Ortsrandeingrünung vorausgesetzt. Ohne diese Voraussetzung / Maßnahmenumsetzung käme es zu einer erheblich stärkeren Beeinträchtigung des Blicks auf den südlichen Ortsrand, was eine höhere Erheblichkeit zur Folge hätte. Weiterhin erfolgt auch eine Reduzierung der baulichen Dichte bzw. Intensität des Gesamtgewerbegebietes nach Richtung Süden zum Ortsrandbereich hin, um einen möglichst harmonischen Übergang gegenüber der freien Landschaft zu bewerkstelligen.

Bzgl. des **Schutzgutes Sachgüter** ergeben sich ebenfalls Beeinträchtigungen vergleichsweise **mittlerer Erheblichkeit**. Diese Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung der Bestandssituation v.a. aufgrund der (unmittelbaren) Lage der Erschließungsstraßen zu wohngenutztem Gebäudebestand, der Dimension des Plangebietes sowie Art und Maß der baulichen Nutzung. Zudem wird auf die Berücksichtigung der Erfordernisse bzgl. der Erschließungssituation angrenzender Grundstücke sowie die Ergebnisse der durchgeführten und in die Planung integrierten schalltechnischen Untersuchung verwiesen.

Auf das **Schutzgut Kulturgüter** hat die Planung bzw. deren Umsetzung) keine oder nur Auswirkungen von vergleichsweise **geringer Erheblichkeit**. Für das im Untersuchungsgebiet vorhandene Baudenkmal, die „Eichetkapelle“, sowie für den als Bodendenkmal verzeichneten Bereich an der „Allgäuer Straße“ ergeben sich durch die Planung keine negativen Veränderungen.

Folglich ist nach Abwägung aller Belange zum einen aus landschaftsplanerisch-naturschutzfachlicher Sicht, trotz des vergleichsweise umfangreichen Flächenverbrauchs, der Verlust dieser vorrangig landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen zugunsten der Ausweisung und Realisierung gewerblicher Bauflächen sowie der zugehörigen Erschließungsflächen vertretbar. Zum anderen ist auch aus artenschutzrechtlicher Sicht der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten in Verbindung mit dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nm. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim, bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen fachlich hinnehmbar.

Abhandlung naturschutzrechtliche Eingriffsregelung - Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Der Verlust bzw. die Neuinanspruchnahme der intensiven landwirtschaftlichen Nutzflächen wird durch Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, wie insbesondere die vergleichsweise starke, qualitätsvolle Ein- und Durchgrünung des Baugebiets sowie weitest möglicher Geringhaltung des Versiegelungsgrades einerseits, und den naturschutzrechtlichen Flächenausgleich andererseits, in vollem Umfang kompensiert. Der benötigte bzw. errechnete und festgesetzte 99.815 m² umfassende Ausgleichsflächenbedarf wird teils innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans festgesetzt bzw. „gebietsintern“ (7.680 m²), großteils jedoch außerhalb bzw. „gebietsextern“ (92.135 m²).

Bezüglich der exakten Zuordnung bzw. Festsetzung der Ausgleichsflächen zu naturschutzfachlich geeigneten Flächen / Grundstücken sowie genauerer Details und Informationen zu den übergeordneten naturschutzfachlichen Konzeptionen der geplanten / durchzuführenden Maßnahmen wird auf Ziffer 8 der Begründung verwiesen.

Monitoring

Spätestens fünf Jahre nach Fertigstellung der ersten auf Grundlage der gegenständlichen Planung umgesetzten Bebauung sollte überprüft werden, ob aufgrund der bzw. durch die Realisierung der Planung erhebliche, unvorhergesehene und vor allem negative Umweltauswirkungen auftreten, damit diese abgestellt oder im Weiteren / künftig vermieden werden können.

Außerdem sollten sowohl die „gebietsinternen“ Ausgleichsmaßnahmen und darunter v.a. die auf Privatgrund festgesetzten Flächenbereiche sowie die dafür festgelegten Entwicklungsziele als auch die auf den Privatgrundstücken durchzuführenden Maßnahmen zu Baugebietsein- und -durchgrünung fünf bzw. zwei Jahre nach deren Umsetzung kontrolliert werden.

Die „gebietsexternen“ Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen sollten nach deren Herstellung im Hinblick auf die festgelegten bzw. angestrebten Entwicklungsziele nach Möglichkeit alle fünf Jahre überprüft werden.

In der nachfolgenden Tabelle werden die Ergebnisse des Umweltberichtes nochmals zusammengefasst wiedergegeben:

Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Schutzgüter

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Mittlere bis hohe Erheblichkeit	Mittlere bis hohe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit
Wasser	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Lokalklima / Luft	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Flora und Fauna	Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit *)	Geringe bis mittlere Erheblichkeit (**)	(Geringe bis) mittlere Erheblichkeit (**)	(Geringe bis) Mittlere Erheblichkeit *) & (**)
Mensch (Immissionsschutz)	Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit	(Geringe bis) Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	Mittlere (bis hohe) Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit
Orts- und Landschaftsbild	Mittlere Erheblichkeit	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe bis mittlere Erheblichkeit
Kulturgüter	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine negativen Auswirkungen	Geringe Erheblichkeit

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Sachgüter	Geringe bis mittlere Erheblichkeit	(Geringe bis) Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit

*) Diese Bewertung setzt allerdings eine ununterbrochene Erfüllung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die potentiell vorhandenen Fledermausarten sowie die Vogelarten Turmfalke und Haussperling - i.V.m. dem zum Abriss vorgesehenen Gebäudebestand auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 1063/2, 1063/3, 1064, 1066, 1072 und 2618, jeweils der Gemarkung Mindelheim - im räumlichen Zusammenhang durch die Umsetzung der im Kapitel 2.4 beschriebenen, vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen voraus.

***) Diese Bewertung setzt allerdings eine dauerhafter Instandhaltung / Aufrechterhaltung der Funktionalität der entsprechend erforderlichen Maßnahmen der im Kapitel 2.4 beschriebenen, vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen voraus.

Aufgestellt am 14.03.2016, fortgeschrieben am 23.01.2017

kern.

architekten



Maximilianstraße 41

87719 Mindelheim

Tel.: 08261/73189-0

Fax: 08261/73189-20

E-Mail: info@architekt-kern.de

Quellenverzeichnis

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP), Landkreis Unterallgäu
- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG), in der Fassung vom 25.06.1973, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, "Bayerischer Denkmal-Atlas"
- Bayerische Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau LBP, Bayerische Landesanstalt für Betriebswirtschaft und Agrarstruktur LBA, 1999, Landwirtschaftliche Standortkartierung (LSK) Bayern, Stand 1999
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Artenschutzkartierung (ASK)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Biotopkartierung (digitale Fassung)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bodeninformationssystem, Bodenkarte Maßstab 1:200.000, Geologische Karte M 1:500.000, Übersichtsbodenkarte Maßstab 1:25.000
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz – Online Viewer (FIN-Web)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete" (IÜG), (digital)
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Niedrigwasser-Informationssystem", (digital)
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, digitale Orthofotos / Flurkarte des Planungsgebiets
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformation, "BayernAtlas"
- Bayerische Staatsregierung: Landesentwicklungsprogramm (LEP), 2013
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen BStLU: Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Auflage, München, 2003
- Bebauungspläne der Stadt Mindelheim, die an das Plangebiet angrenzen bzw. als Vorlage verwendet wurden:
Bebauungsplan Nr. 500 „Einzelhandelszone Allgäuer Straße mit Umfeld“ aus dem Jahr 2009;
Bebauungsplan Nr. 510 „zwischen Staatsstraße 2013 und Bundesstraße 18“ aus dem Jahr 1981;
Bebauungsplan Nr. 518 „Bereich: Widdersteinstraße (südlich) Tegelbergstraße (südlich) Nebelhornstraße (westlich) Rubihornstraße“ aus dem Jahr 2010;
Bebauungsplan Nr. 520 „südöstlich der B 18 Richtung Buchloe“;
Bebauungsplan Nr. 530 zwischen „Hungerbach und Staatsstraße 2013“ aus dem Jahr 1974.
Bebauungsplan Nr. 532a Bereich „Trettachstraße – Im Eicht – Hochvogelstraße“ aus dem Jahr 2002.
Bebauungsplan Nr. 560 „Heimenegger Weg“ aus dem Jahr 1985.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015
- Deutscher Wetterdienst: langjährige Mittelwerte des Niederschlags und der Temperatur 1961 bis 1990 von Mindelheim bzw. Memmingen
- Entwässerungssatzung der Stadt Mindelheim in der Fassung vom 01.01.2005
- Flächennutzungsplan der Stadt Mindelheim, 2001
- Oberste Baubehörde OB im Bayerisches Staatsministerium des Innern BStI, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz BStUGV: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung, München, 2006
- Regionalplan des Regionalen Planungsverbands Donau-Iller
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG), in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2015