

Gemeinde Eppishausen

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld"

Umweltbericht zum Entwurf

Fassung vom 05.10.2023

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Eppishausen
Mörgener Str. 8
87745 Eppishausen

Planung

Architekturbüro
Gerhard Glogger, Architekt
Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen
Tel. 08281 / 99070

INHALT

Umweltbericht nach § 2Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2

1 Einleitung

- 1.1 Rechtliche Grundlagen
- 1.2 Kurzdarstellung
- 1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

- 2.1 Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
- 2.3 Geplante Maßnahmen zur Verringerung, Vermeidung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
- 2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3 Zusätzliche Angaben

- 3.1 Beschreibung der Verwendung der wichtigsten verwendeten technischen Verfahren
- 3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanes für das Umwelt - Monitoringkonzept
- 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB

1. Einleitung:

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden.

Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht, als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne, beizufügen. Die Gliederung des Umweltberichtes orientiert sich an den Vorgaben der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

Veranlassung

Die Gemeinde Eppishausen möchte mit diesem Bebauungsplan vor allem ortsansässigen jungen Bürgern und Bauwilligen aus der näheren Umgebung, welche auf die Gemeinde Eppishausen zugekommen sind, die Möglichkeit bieten, in Eppishausen zu bauen. Die Gemeinde Eppishausen kann derzeit keine baureifen Grundstücke anbieten. Deshalb beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes "Ziegelstadelfeld" Eppishausen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden um eine städtebaulich verträgliche Gebietsentwicklung, unter Berücksichtigung der Verträglichkeit für Landschaft und Natur, zu sichern.

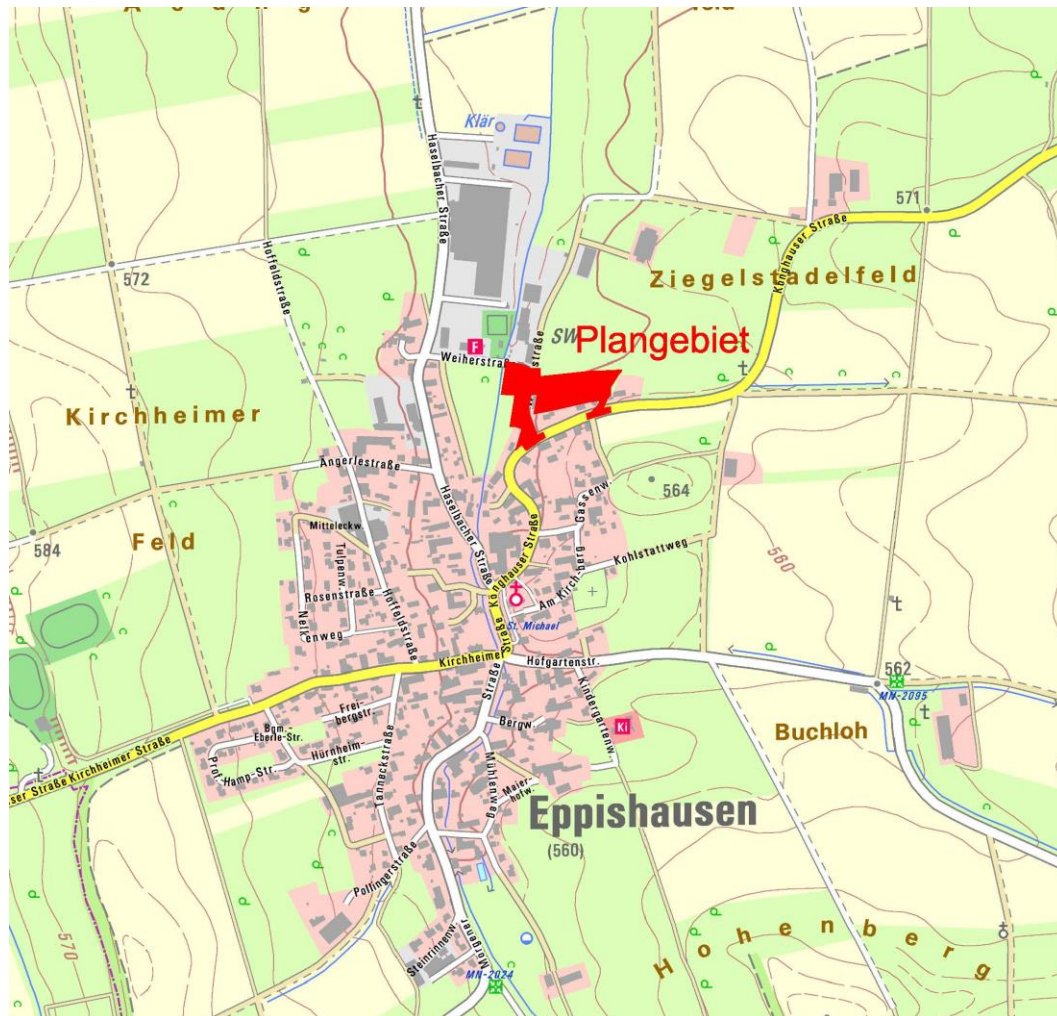
Der Bebauungsplan hat die Aufgabe, planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und zu gewährleisten, dass sich die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in seinem Geltungsbereich geordnet und vor allem, in städtebaulicher und umweltbewusster Hinsicht, sinnvoll entwickeln.

Gemäß des § 1a Abs. 2 BauGB („Bodenschutzklausel“) ist mit Grund und Boden aus bau- und regionalplanerischer Sicht sparsam und schonend umzugehen. Neue Bauflächen sollten nur im erforderlichen Umfang beansprucht bzw. innerörtliches Baulandpotential vorrangig zur baulichen Entwicklung herangezogen werden.

Lage und Größe des Gebiets

Das Plangebiet liegt etwa in der Mitte des Haseltals östlich der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen. Südlich schließen sich Dorfgebietsflächen und im Westen Wohn- und Mischgebietsflächen an. Nördlich befinden sich Gewerbegebietsflächen. Im westlichen Bereich des Plangebiets verläuft teilweise im direkten Anschluss die Hasel (Gewässer III Ordnung). Die sich im Norden und Osten anschließenden landwirtschaftlichen Grundstücke werden intensiv genutzt.

Das antragsgegenständliche Baugebiet hat eine Fläche von ca. 1,40 ha.



Ausschnitt aus der Übersichtskarte - unmaßstäblich

Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,40 ha

Davon sind etwa:

Verkehrsflächen Straße	3.365,00 m ²
Baufläche Mischgebiet	1.660,00 m ²
Baufläche WA1, WA 2 & WA3	6.885,00 m ²
Grünflächen öffentlich	1.655,00 m ²
Grünflächen privat	645,00 m ²

Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

Mischgebiet

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Betriebsarten des § 6 Abs. 2 Ziff. 7 und 8 BauNVO sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Allgemeines Wohngebiet WA 1, WA 2 & WA 3

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Ziff. 1;2;3;4 und 5 BauNVO sind nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Mischgebiet (MI 1 und MI 2)	0,50
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,35

Geschoßflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO)

Mischgebiet (MI 1 und MI 2)	0,60
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,50

Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Die plangegenständliche Fläche weist ein mittleres bis geringes Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Der Hochpunkt des Grundstücks liegt auf der Südostseite bei 554,0 m NHN und der Tiefpunkt bei 548,0 m NHN. Das Gefälle vom Hochpunkt beträgt nach Osten ca. 5,5 %

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen werden derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche (intensives Grünland) genutzt.

Boden und Tragfähigkeit

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge (*sind kursiv gedruckt*):

5 BAUTECHNISCHE BESCHREIBUNG, BODENKENNWERTE

Nachfolgend werden die bei der Baugrunderkundung angetroffenen Böden ihren bautechnischen Eigenschaften entsprechend in Homogenbereichen gemäß DIN 18300:2019-09 zusammengefasst und in ihren Einzelheiten beschrieben.

Ein Homogenbereich bezeichnet einen begrenzten Bereich des Baugrundes, der aus einzelnen oder mehreren Boden- bzw. Felsschichten mit vergleichbaren bautechnischen Eigenschaften besteht und der sich von den Eigenschaften der abgegrenzten Bereiche abhebt. Dabei ist der Zustand vor dem Lösen maßgebend.

Unabhängig davon sind bei der Einteilung in Homogenbereiche potentiell vorhandene umweltrelevante Inhaltsstoffe zu beachten. Das heißt, belastete und unbelastete Böden mit gleichen bautechnischen Eigenschaften dürfen nicht in einem Homogenbereich zusammengefasst werden.

5.1 Schichtenfolge nach Aufschlussergebnissen

Die Baugrundaufschlüsse ergaben vereinfacht einen Schichtenaufbau, der wie folgt beschrieben werden kann:

OBERBODEN

0,0 bis ca. 0,5 m u. GOK

BS001: 0,0 - 0,4 m

BS002: 0,0 - 0,5 m

BS003: 0,0 - 0,5 m

BS004: 0,0 - 0,2 m

BS005: 0,0 - 0,4 m

Homogenbereich A – Oberboden *OU*

Mutterboden, Schluff, sandig, schwach kiesig;

Grasnarbe, Wurzeln, humos, dunkelbraune Färbung.

PLEISTOZÄNE BIS HOLOZÄNE HANGLEHME

ab 0,4 bis ca. 1,6 m u. GOK

BS001: 0,4 - 1,1 m

BS002: 0,5 - 1,4 m

BS003: 0,5 - 1,6 m

BS004: 0,4 - 1,3 m

BS005: 0,4 - 1,3 m

Homogenbereich B – Hanglehme *UL/UM/UA*

Schluff, schwach tonig bis stark tonig, schwach sandig bis sandig, bereichsweise schwach kiesig;

braune Färbung.

TERTIÄRZEITLICHE SEDIMENTE

ab 1,1 bis mind. 4,0 m u. GOK

BS001: 1,1 - 3,9 m

BS002: 1,4 - 2,9 m

BS003: ---

BS004: ---

BS005: 1,3 - 2,3 m

3,7 - 4,0 m

Homogenbereich C1 – sandige Sedimente *SU/SU**

Feinsand schwach schluffig bzw.

Sand, stark schluffig, schwach tonig;

glimmerhaltig, hellbraune Färbung.

ab 1,3 bis mind. 4,0 m u. GOK

BS001: 3,9 - 4,0 m

BS002: 2,9 - 4,0 m

BS003: 1,6 - 3,6 m

BS004: 1,3 - 3,0 m

BS005: ---

Homogenbereich C2 – lehmige Sedimente *UL/UM/UA*

Schluff, tonig, sandig, schwach kiesig bzw.

Schluff, sandig, schwach tonig bzw.

Schluff, stark tonig;

glimmerhaltig, hellbraune Färbung.

ab 2,3 bis mind. 3,7 m u. GOK

BS001: ---

BS002: ---

BS003: ---

BS004: ---

BS005: 2,3 - 3,7 m

Homogenbereich C3 – kiesige Sedimente *GU**

Kies, stark sandig, schluffig, schwach tonig;

glimmerhaltig, hellbraune Färbung.

Grundwasser

Nachfolgende Angaben sind dem Baugrundgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge (*sind kursiv gedruckt*):

4.2 Grundwasserstände

Bei Ausführung der Feldarbeiten im Zeitraum vom 10.10.2022 bis zum 14.10.2022 wurde kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen.

Der Grundwasserdruckspiegel liegt im Untersuchungsgebiet nach Angaben des UmweltAtlas Bayern etwa zwischen den Koten 540 m üNHN und 545 m üNHN, entsprechend einem Grundwasserflurabstand im Bereich des geplanten Erschließungsvorhabens von mehr als 5 m.

Für genauere Aussagen zum Grundwasserstand sind weitere Untersuchungen (Bohrungen) bzw. Recherchen beim zuständigen Wasserwirtschaftsamt durchzuführen.

Gewässerentwicklungsplan

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt im Bereich des Mischgebiets unmittelbar an das westliche Ufer des Haselbachs (Gewässer 3. Ordnung).

Die Gemeinde Eppishausen verfügt über ein Gewässerentwicklungskonzept für die Gewässer 3. Ordnung im Gemeindegebiet (GEK).

Im GEK ist im Bereich des Vorhabens eine „strukturelle Aufwertung des Gewässerlaufs im Bereich geschlossener Siedlungen“ und die Schaffung durchgehender beidseitiger Uferpufferstreifen von je 20 m Breite (beidseitiger Abstand von der Böschungsoberkante des Gewässers bis zur Grenze der Baugrundstücke) vorgesehen.

Von Seiten der Gemeinde wird ein Uferpufferstreifen mit 10 m Breite als ausreichend angesehen. Dieser Uferpufferstreifen ist wie in der Satzung unter 7.3.1 beschrieben von sämtlichen Auffüllungen und zudem von sämtlichen auf fremden Anlagen und Eingriffen freizuhalten. Darüber hinaus ist der Uferpufferstreifen ausgereicht zu entwickeln und die Bepflanzung hat mit autotypischen Gehölzen zu erfolgen. Eigendynamische Prozesse zur Strukturverbesserung (z. B. Entstehung von Uferabbrüchen etc.) sind zuzulassen und durch den Einbau von Totholzbuhnen am östlichen Ufer und durch andere ingenieurbioologische Maßnahmen zu fördern.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist die Entwicklung des Uferstreifens durch ein Fachbüro der Landschaftsplanung zu planen und bei der Umsetzung zu begleiten.

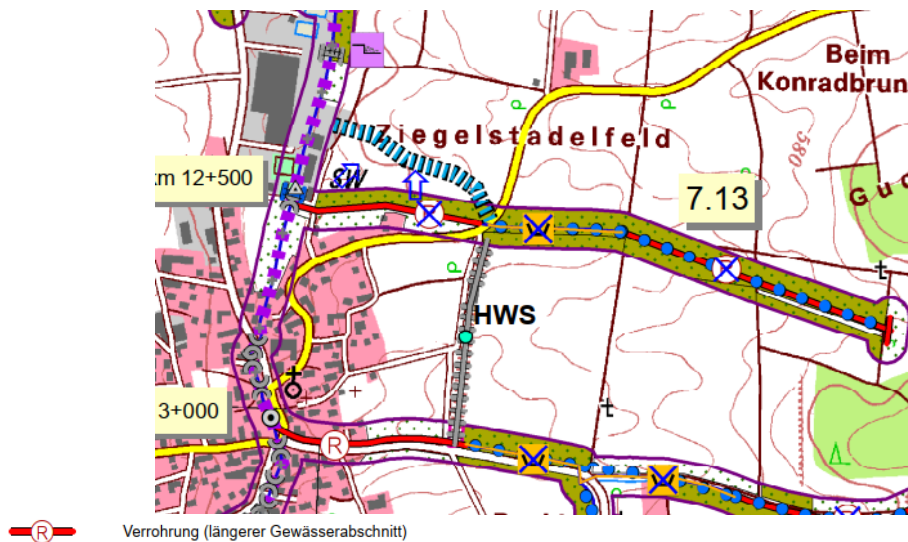
Gewässer nördlich des Plangebiets

In Nachfolgendem Planauszug wird vom Wasserwirtschaftsamt Kempten ein Bach (Gewässer 3. Ordnung) angeführt.



Aus Sicht des WWA birgt der Bach im Norden des Plangebietes eine zusätzliche Hochwassergefahr mit sich bringt. Es wird gefordert, die Hochwassersicherheit der geplanten Bebauung insbesondere bzgl. dieses Baches nachzuweisen.

Bei dem von dem WWA erwähnten, nördlich des Plangebiets verlaufenden Gewässer (Gewässer 3. Ordnung) handelt es sich augenscheinlich um einen verrohrten ehemaligen Graben. Der Graben ist aus nachfolgendem Planauszug aus dem GEK (rot dargestellter Bereich) ersichtlich.

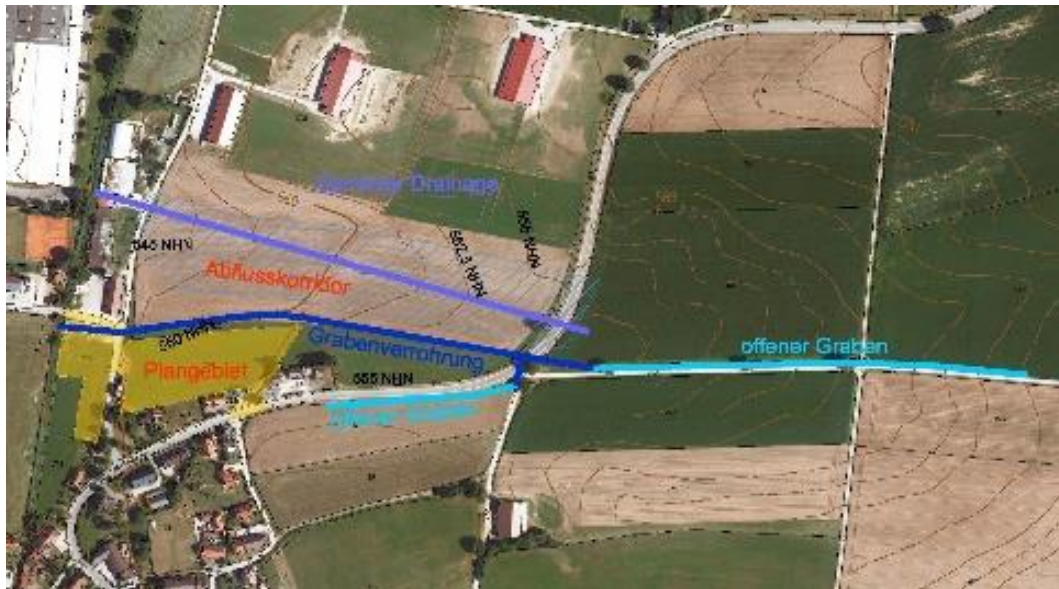


Zudem gibt es noch einen Drainageplan für das Gemeindegebiet. Aus nachfolgendem Planauszug ist eine Sammelleitung zu ersehen.



Die Gemeinde Eppishausen beabsichtigt nicht, die Grabenverrohrung zurückzunehmen und diese wieder als offenen Graben herzustellen.

Die Grabenverrohrung ist in nachfolgendem Luftbild dargestellt.



Eine zusätzliche Hochwassergefahr die bei Starkregenereignissen und den damit verbundenen Ausuferungen des in der nachfolgenden Planzeichnung dargestellten Grabens wird ausgeschlossen. Aufgrund des in der genannten Planzeichnung ebenfalls dargestellten Abflusskorridors, der sich aufgrund der gegebenen topografischen Gegebenheiten ergibt, wird das Niederschlagswasser in diesem Bereich abfließen. Dieser Korridor kann als ausreichend dimensioniert angesehen werden.

Hochwasser – Hasel

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche grenzt unmittelbar an das westliche Ufer des Haselbachs (Gewässer 3. Ordnung) und befindet sich nahezu vollständig im wassersensiblen Bereich in der Gewässeraue. Für den Ort Eppishausen wurde am Haselbach ein Schutz für ein hundertjährliches Hochwasserereignis hergestellt. Bei extremen Hochwasserereignissen muss im Vorhabensbereich demnach dennoch mit Überflutungen gerechnet werden. Darüber hinaus muss bei Starkniederschlagsereignissen von wild abfließendem Hangwasser ausgegangen werden.

Aufgrund der festgesetzten Höhenlagen der Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschoßes ist sichergestellt, dass bei Ausuferungen des Haselbaches eine Gefährdung der Gebäude nicht gegeben ist.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass bei Ausführung von Kellergeschoßen die erforderlichen Vorkehrungen hinsichtlich der Hochwassergefahren sowie zur Auftriebssicherheit zu berücksichtigen sind.

Hangwassersituation, wild abfließendes Wasser

Auf Grund der Hanglage können sich innerhalb der Hanglagen bei Starkregen wilde Oberflächenabflüsse bilden. Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben ihre Gebäude hiergegen eigenverantwortlich zu schützen. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Nachbargrundstücke keine Nachteile erleiden. Hierbei sind die Vorschriften nach § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) zu beachten.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass sog. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Im Weiteren ist das Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zu beachten.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden.**Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes sind der Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Das Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen schließt direkt an südlich und westlich gelegene Dorfgebiete/ Mischgebiete an. Im nördlichen Anschluss verläuft die Weiherstraße (Erschließungsstraße). Auf der Nordseite der Weiherstraße, nordwestlich des Plangebiets gelegen, befindet sich das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eppishausen, ein Lagerhaus sowie das Vereinsheim mit zwei Tennisplätzen des Tennisclubs Eppishausen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird. Weiter im Nordwesten befinden sich Gewerbegebietsflächen.

Im Osten und Nordosten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Bei der Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flächen können Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen entstehen. Diese sind zu dulden.

Im näheren und weiteren Umfeld zum Plangebiet befinden sich nachfolgend angeführte immissionswirksame Anwesen:

- **Lagerhaus auf Fl. Nr. 444, Haselbacher Straße 28**
Auf der Fl. Nr. 444, Haselbacher Straße 28, befindet sich in einem Abstand von ca. 175 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 110 m zum Mischgebiet ein landwirtschaftliches Lagerhaus.
- **Feuerwehrgerätehaus auf Fl. Nr. 342, Weiherstraße 10**
Auf der Fl. Nr. 342, Weiherstraße 10, befindet sich in einem Abstand von ca. 120 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 55 m zum Mischgebiet das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eppishausen.
- **Tennisplätze mit Vereinsheim auf Fl. Nr. 444/1, Weiherstraße 8**
Auf der Fl. Nr. 444/1, Weiherstraße 8 befindet sich in einem Abstand von ca. 100 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 65 m zum Mischgebiet der Tennisplatz mit kleinem Vereinsheim des Tennisclub Eppishausen.
- **Aufgelassener Gewerbebetrieb auf Fl. Nr. 340, Weiherstraße 6**
Auf der Fl. Nr. 340, Weiherstraße 6, befindet sich in einem Abstand von ca. 40 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 25 m zum Mischgebiet ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird.
- **Legehennenbetrieb auf Fl. Nr. 325**
Auf der Fl. Nr. 325, befindet sich in einem Abstand von ca. 200 m zu dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet sowie mit einem Abstand von ca. 275 m zum Mischgebiet ein landwirtschaftlicher Haupterwerbsbetrieb mit Legehennen in Freilandhaltung.

Weitere immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplante Baugebiet sind bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht gegeben.

Immissionsschutzgutachten

Um die Auswirkungen der Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten auf das geplante Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen bewerten zu können, liegt nachfolgende schalltechnische Untersuchung sowie ein Geruchsgutachten vor:

Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung zu den Bebauungsplänen „Weiherstraße“ und „Ziegelstadelfeld“ der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-1222-226243/06 Stand 13.12.2022 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0

Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:

Nachfolgende Angaben sind dem Schallschutzgutachten entnommen, hierbei handelt es sich um Teilauszüge (*sind kursiv gedruckt*):

Die Gemeinde Eppishausen beabsichtigt im Norden der Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplans Ziegelstadelfeld“ und damit die Entwicklung von Misch- und Wohnbauflächen (MI/WA).

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens sind u. a. auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung zu begutachten. Der Schallschutz wird im Rahmen von Bauleitplanverfahren für die Praxis durch die DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau konkretisiert. In der DIN 18005 sind Orientierungswerte für die Beurteilung von Geräuscheinwirkungen in Anhängigkeit von schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Baugebiete) aufgeführt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Diese hat ergeben, dass keine Festsetzungen bezüglich des Schallimmissionsschutzes nötig sind.

Die schalltechnische Untersuchung ACB-1222-226243/06 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Geruchsgutachten

Überschlägige Betrachtung der Geruchsimmissionssituation zur Bebauungsplanung Ziegelstadelfeld, Eppishausen

Der Eigentümer der Fl. Nr. 325 legte der Gemeinde eine Voranfrage mit den Entwicklungsabsichten zur Errichtung eines Rindermaststalles mit 200 GV sowie Biogasanlage der Gemeinde Eppishausen vor.

Daraufhin wurde unter Berücksichtigung der Planungsabsicht ein Geruchsgutachten erstellt. Hierbei wurden die bestehenden Legehennenställe sowie die Planungsabsicht zur Errichtung eines Rindermaststalles mit 200 GV sowie Biogasanlage berücksichtigt. Wobei die geplanten Anlagen, Errichtung eines Rindermaststalles mit 200 GV sowie Biogasanlage, wie in nachfolgendem Planauszug aus dem Geruchsgutachten dargestellt, in den östlichen Grundstücksbereich der Fl. Nr. 325 verschoben wurde.

Überschlägige Betrachtung der Geruchsimmissionssituation zur Bebauungsplanung Ziegelstadelfeld, Eppishausen der Gemeinde Eppishausen, Bericht-Nr. ACB-0523-236099/02 Stand 08. Mai 2023 des IB ACCON GmbH Gewerbering 5, 86926 Greifenberg • Telefon 08192 / 99 60-0

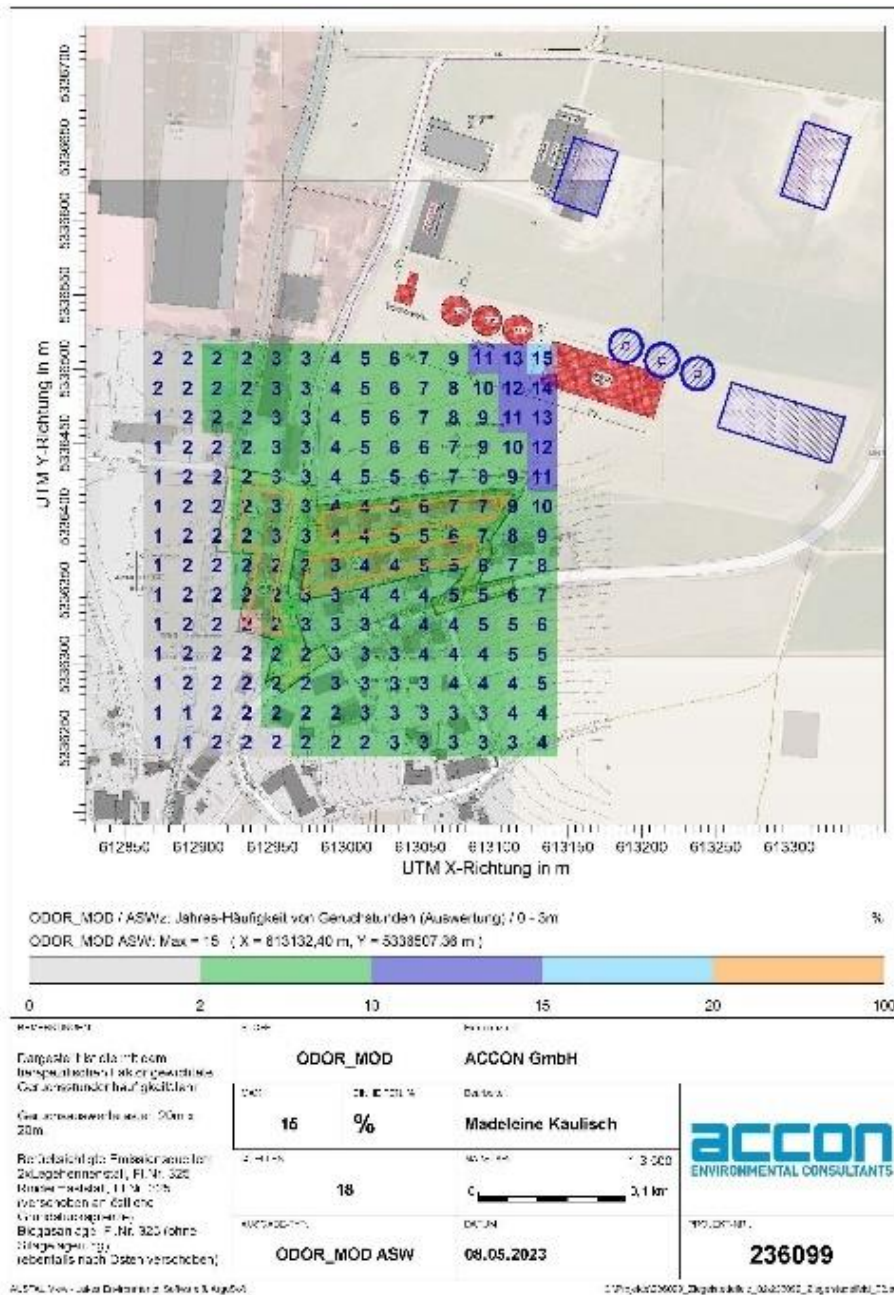


Abbildung 1: Jahreshäufigkeit von bewerteten Geruchsstunden im B-Plangebiet Ziegelstadelfeld

Das Ergebnis zeigt, dass in großen Teilen des Plangebiets die Geruchsbelastung, verursacht durch die Emissionsquellen auf Fl. Nr. 325, mit 2 % bis 6 % deutlich unter dem Geruchsimmissions-Grenzwert für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden (Anhang 7, TA Luft) liegt. In den nordöstlichen Bebauungsfeldern wird der mögliche Grenzwert für Wohngebiete durch die berücksichtigten Tierhaltungen und der Biogasanlage deutlich stärker ausgenutzt (7 bis 8 % der Jahresstunden). In diesem Bereich kann eine zusätzliche Geruchsbelastung aus anderen Quellen ggf. zu einer Überschreitung des Grenzwerts für Wohngebiete führen.

Zwischenzeitlich hat der Grundstückseigentümer der Fl. Nr. 325 die Bauvoranfrage zurückgenommen.

Das vorliegende Gutachten weist nach, dass durch den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der Bestandssituation (best. Legehennenställe) auf dem Grundstück Fl. Nr. 325 keine nachteiligen Auswirkungen gegeben sind. Zudem zeigt das Gutachten, dass auf diesem Grundstück die ursprünglich angedachten Entwicklungsmöglichkeiten, wenn auch in Richtung Osten verschoben, gegeben sind.

Die schalltechnische Untersuchung ACB-1222-226243/06 wird als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Wasserhaushaltsgesetz

Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswasser, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.

Bundesnaturschutzgesetz

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

Ortsrandeingrünung

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt der Ein- und Durchgrünung eine besondere Bedeutung zu.

Hierfür sind entsprechende Grünordnungsmaßnahmen mit den notwendigen Festsetzungen in Form eines Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Das Baugebiet "Ziegelstadelfeld" der Gemeinde Eppishausen stellt auf Grund seiner Lage hinein in die freie Landschaft einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet wird das Landschaftsbild in einem gewissen Maß verändern und beeinflussen.

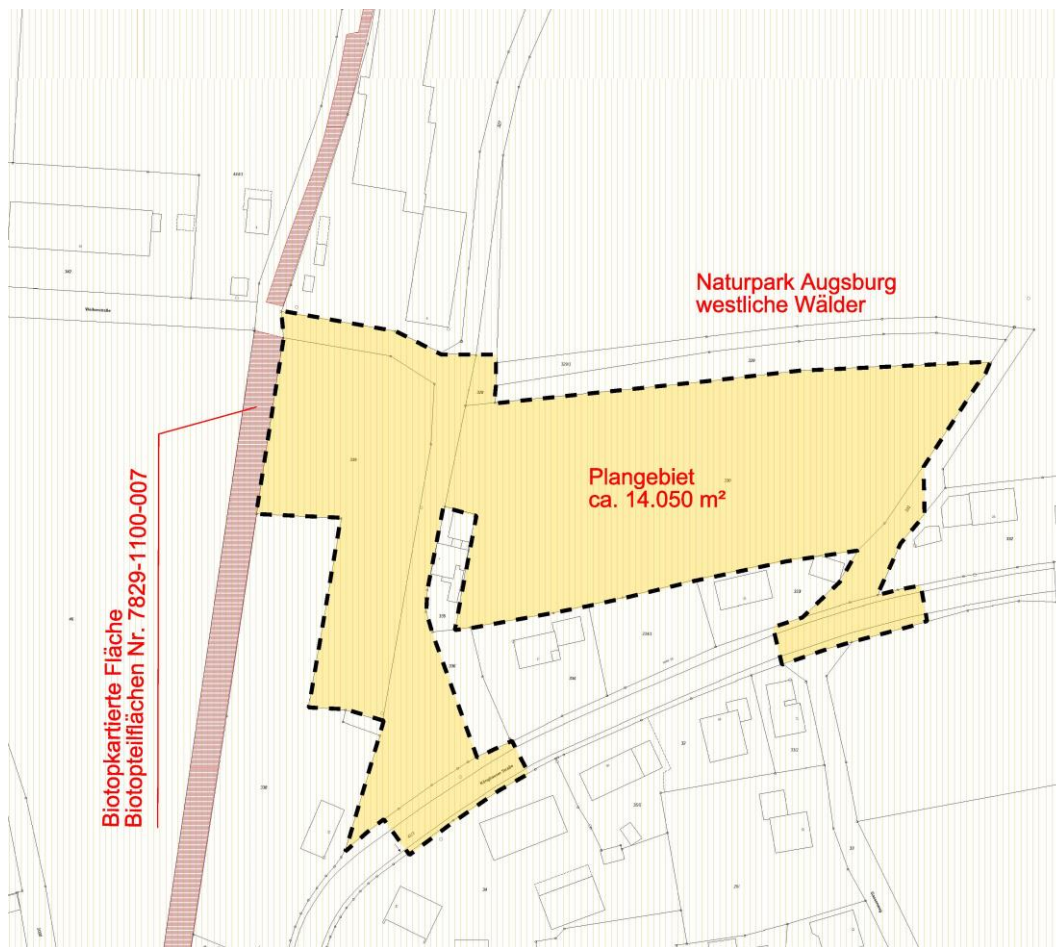
Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung hin zur freien Natur. Hier ist es wichtig, dass entlang des Geltungsbereichs hin zur freien Landschaft dementsprechende Grünstreifen mit entsprechender Bepflanzung angelegt werden. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur erhält die Planfläche nach Norden und Osten hin einen 4 m breiten Eingrünungsstreifen.

Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.

Naturpark Augsburg Westliche Wälder, Biotopflächen



Flurkartenauszug mit Darstellung Naturpark - unmaßstäblich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Augsburg Westliche Wälder.

Im Osten an das Plangebiet schließt sich die kartierte Biotopfläche Nr. 7829-1100-007 an.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung wird angenommen, dass es keine Hinweise auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG gibt und deshalb eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) nicht erforderlich ist.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden.

Das Plangebiet befindet sich etwa in der Mitte des Haseltals am westlichen Ufer der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen. Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Günland) verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die als intensives Grünland genutzt wird. Die Grundstücke sind für den Naturhaushalt von geringer bis mittlerer Bedeutung

einzustufen. In Bezug auf das Landschaftsbild kann der Eingriff als verträglich angesehen werden, auch wenn das geplante Vorhaben eine gewisse Beeinträchtigung des Landschaftsbildes darstellt. Dem kann durch eine entsprechend zurückhaltende Gestaltung der Gebäude durch die Verwendung von geradlinigen und einfachen Gestaltungselementen und die Verwendung von natürlichen Baustoffen wie Holz, Putz und Ziegel maßgeblich entgegengewirkt werden.

Das Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen schließt direkt an südlich und westlich gelegene Dorfgebiete/ Mischgebiete an. Im nördlichen Anschluss verläuft die Weiherstraße (Erschließungsstraße). Auf der Nordseite der Weiherstraße, nordwestlich des Plangebiets gelegen, befinden sich das Feuerwehrgerätehaus der Gemeinde Eppishausen, ein Lagerhaus sowie das Vereinsheim mit zwei Tennisplätzen des Tennisclubs Eppishausen. Nordwestlich des Plangebiets befindet sich ein aufgelassener Gewerbebetrieb, der in Teilbereichen zu Lager- und Verkaufszwecken genutzt wird. Weiter im Nordwesten befinden sich Gewerbegebietsflächen.

Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

- 2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden.**
- 2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung.**

Die Abarbeitung der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, sowie die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden in Form einer tabellarischen Abarbeitung parallel geführt.

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

Schutzgut	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Tiere	Bei den in Anspruch genommenen Grundstücken des Geltungsbereiches handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützten Tierarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Tierwelt einstellen.
Pflanzen	Wie vor, es sind keine besonderen oder geschützten Pflanzenarten festzustellen.	Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt einstellen.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um mittlere bis gut landwirtschaftlich nutzbare Grünlandflächen in mittlerer bis leicht hängiger Lage und mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu Versiegelungen, welche durch die angemessenen Baunutzungszahlen im vertretbaren Rahmen liegen.	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.

Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es zu gezielten Ableitungen der Niederschlagswasser, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwasser soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern. .
Luft	Durch das Plangebiet sind keine Frischluftaustauschbahnen betroffen.	Das geplante Baugebiet führt somit zu keinen Einschränkungen von Frischluftbahnen.
Klima	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.	
Wirkungsgefüge zwischen ihnen	Es werden keine od. nur in sehr geringem Umfang gegenseitige Wechselwirkungen auftreten.	Die geforderten Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung stellen eine ausreichende Kompensation dar.
Landschaft	Der derzeitige Zustand des Planbereichs zeigt sich als strukturarmes, landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland. Gehölzsäume und Wildwuchs sind im Planbereich in geringem Umfang (vereinzelte Büsche entlang der Hasel) vorzufinden. Anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorhanden. Dennoch stellt das geplante Baugebiet einen Eingriff in das Landschaftsbild dar. Der unbebaute Talbereich der Hasel wird durch die Bebauung in ihrem Erscheinungsbild beeinflusst.	Die sich durch das geplante Baugebiet entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen in den freien Landschaftsraum entstehenden bebauten Ortsbereich. Durch die entstehende Bebauung werden sich keine nennenswerten Verschlechterungen von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten intensiven grünordnerischen Maßnahmen in Form der entlang der Hasel geplanten 10 m breiten Grünzone im westlichen Bereich des Plangebiets werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.
Biologische Vielfalt	Nicht betroffen	

b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Nicht betroffen

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Das Plangebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch. Im Norden, Westen und Süden schließen sich bebaute Ortsbereiche an. Auf der Nord- und Ostseite befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

**Auswirkung/
Abwägung**

Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen hinaus erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten. Durch den Betrieb des geplanten Baugebiets verursachte Immissionen sind auf die nächstgelegenen Dorfgebietsnutzungen, die sich westlich und südlich direkt an das Plangebiet anschließen, keine nicht hinnehmbaren Auswirkungen zu erwarten. Um die Auswirkungen der Emissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten auf das geplante Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen bewerten zu können, wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die nachweist, dass die entsprechenden Grenzwerte nicht überschritten werden.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Es sind keine Kulturgüter und sonstige Sachgüter vorhanden.

e) Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwassern

	Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Emissionen	Das Plangebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Betriebslärm. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.	Grundsätzlich sind über die in gesetzlichen Regelungen erfassten Auswirkungen durch Energieverbrauch, Verkehr, Abfall und Abwasser keine negativen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu erwarten.
Abfälle	Es ist mit dem üblichen Anfall von Hausmüll zu rechnen.	Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Unterallgäu zu erfolgen.
Abwässer	Das Baugebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die gemeindliche Kläranlage der Gemeinde Eppishausen angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwasser sind soweit möglich, auf den Plangrundstücken auf geeignete Weise über anzulegende Sickermulden und Rigo- len flächenhaft zu versickern. Die Einbringung von schädlichen Emissions- bzw. Immissionsstoffen ist nicht gestattet. In jedem Einzelfall ist das Landratsamt Unterallgäu einzuschalten. Es muss sichergestellt sein, dass nur unverschmutztes Niederschlagswasser eingeleitet wird.	Mit den vorgesehenen Maßnahmen und Auflagen ist sichergestellt, dass die anfallenden Schmutzwässer ordnungsgemäß gereinigt und entsorgt werden. Soweit möglich, wird mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers wird das anfallende Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zugeleitet. Mit dem relativ geringen Versiegelungsgrad wird einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegen gewirkt.

f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Der Einsatz erneuerbarer Energien sollte ermöglicht werden. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie ist zu beachten.

**Auswirkung/
Abwägung**

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren wird ermöglicht. Ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie ist zu berücksichtigen.

g) Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

**Auswirkung/
Abwägung**

Landschaftsplan

Siehe unter 1.3

Sonstige

Nicht betroffen

h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Nicht betroffen

i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

**Bestandsaufnahme/
Betrachtung**

Aus den Betrachtungen der einzelnen Belange des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d sind keine wesentlichen Wechselwirkungen festzustellen.

**Auswirkung/
Abwägung**

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu keinen wesentlichen wechselseitigen Beeinträchtigungen in den Belangen des Umweltschutzes. Die in verschiedenen Bereichen wohl eintretenden Beeinträchtigungen können im Rahmen der Eingriffsregelung durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden, sodass für Natur und Landschaft kein nachhaltiger Schaden entsteht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Zusammenfassung

Durch die bauleitplanerische Entwicklung des Planbereiches zu einem Misch- und Allgemeinem Wohngebiet für die Unterbringung von Wohngebäuden und die Unterbringung von nicht störenden Gewerbebetrieben sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen in Bezug auf Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,5 und 0,35 ist ein Versiegelungsgrad gegeben, der im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte sich durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Flächen als Grünland keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt.

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

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

Der Eingriff ist auszugleichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind vorgesehen:

Durch den Bebauungsplan werden verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Dazu gehört insbesondere der auf der Ostseite des Plangebiets angelegte 10 m breite Eingrünungsstreifen entlang der Hasel mit entsprechender grünordnerischer Gestaltung als auch die Anlegung der erforderlichen externen Ausgleichsfläche.

Im Plangebiet wurde für die Eingriffe in Natur und Landschaft der erforderliche Ausgleichsbedarf ermittelt.

Die im Rahmen des BNatSchG § 13, 14 und 15 erforderliche Ausgleichsfläche wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 259 Gemarkung Königshausen nachgewiesen.

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung nach BNatSchG § 13, 14 und 15

Auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen wird verwiesen.

Die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen (Eingriffsregelung) ist durch einen Grünordnungsplan zu gewährleisten. Die Ausgleichsflächen müssen für Zwecke des Naturschutzes und der Landschaftspflege gesichert sein.

Bei der grünordnerischen Planung für das Gesamtareal ist darauf zu achten, dass die Freiflächen naturnah gestaltet und gepflegt werden. Bei den Gehölzpflanzungen sind standortheimische Laubgehölze zu verwenden. Ausreichend bemessene Standräume müssen gerade bei Baumpflanzungen gewährleistet sein. Die Versiegelung ist auf das absolut notwendige Mindestmaß zu begrenzen und allgemein möglichst wasserdurchlässig zu gestalten. Die konkrete Planung ist mit der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu abzustimmen.

Zur Schaffung eines ökologisch verträglichen Überganges von Bauflächen hin zur freien Natur sind um die bebaubaren Flächen ausreichend breite Grünzonen zu schaffen. Im Besonderen ist hier das Augenmerk auf eine naturnahe Gestaltung zu legen.

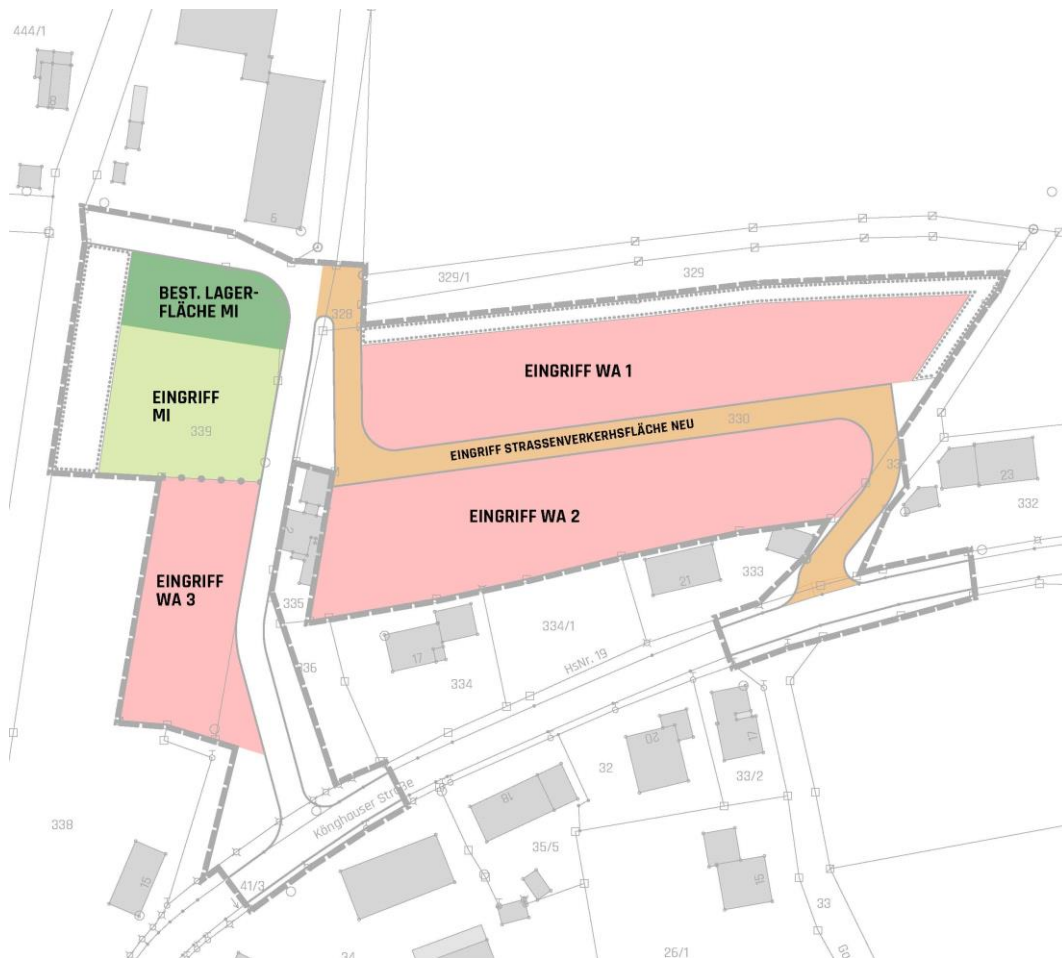
Das Plangebiet befindet sich etwa der Mitte in des Haseltals am westlichen Ufer der Hasel im nordöstlichen Dorfbereich der Gemeinde Eppishausen. Durch die Ausweisung dieses Baugebiets gehen derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Günland) verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Das geplante Baugebiet stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen auszugleichen ist. Die Bilanzierung der erforderlichen Ausgleichsflächen ist nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, erstellt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, vorzunehmen. Die Bilanzierung ist dem Bebauungsplan beizulegen.

Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandsaufnahme

Bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandnutzung. Die plangegegenständliche Fläche weist ein mittleres bis geringes Gefälle von Südosten nach Nordwesten auf. Der Hochpunkt des Grundstücks liegt auf der Südostseite bei 554,0 m NHN und der Tiefpunkt bei 548,0 m NHN. Das Gefälle vom Hochpunkt beträgt nach Osten ca. 5,5 %.



Darstellung der Eingriffsflächen unmaßstäblich

Die gesamte Eingriffsfläche gliedert sich in folgende Einzelflächen:

Eingriffsfläche E1	Baufläche WA 1, WA 2 & WA 3 - landw. Nutzfl. Grünland	6.885,0 m ²
Eingriffsfläche E2	Baufläche MI - landw. Nutzfl. Grünland	1.660,0 m ²
	Abzügl. Best. Lagerfläche im Bereich Mischgebietsfläche	- 555,0 m ²
Eingriffsfläche E3	Straßenverkehrsfläche - landw. Nutzfl. Grünland	1.350,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt		9.340,0 m²

Davon Eingriffsschwere Typ A GRZ > 0,35

Eingriffsfläche E2	Baufläche MI - landw. Nutzfl. Grünland	1.660,0 m ²
	Abzügl. Best. Lagerfläche im Bereich Mischgebietsfläche	- 555,0 m ²
Eingriffsfläche E3	Straßenverkehrsfläche - landw. Nutzfl. Grünland	1.350,0 m ²
Eingriffsschwere Typ A gesamt		2.455,0 m²

Davon Eingriffsschwere Typ B GRZ < 0,35

Eingriffsfläche E1	Baufläche WA - landw. Nutzfl. Grünland	6.885,0 m ²
Eingriffsschwere Typ B gesamt		6.885,0 m²

Berechnung der Eingriffsflächen – siehe Anhang

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestand)

Schutzgut	Nutzung/ Eigenart	Kategorie
Biotoptyp (Eingriffsfläche): Grünlandnutzung E1		
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Ackerland	I (unterer Wert)
Boden	Intensiv genutzte Ackerböden	I (unterer Wert)
Wasser	Flächen ohne Versickerungsleistung	I (oberer Wert)
Klima/ Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (unterer Wert)
Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Ackerflächen mit angrenzenden Waldstrukturen	I (oberer Wert)
Gesamtbewertung E1		I mittlerer bis oberer Wert

Ermittlung Kompensations- (K) faktor und Ausgleichs-/ Kompensationsbedarf für die einzelnen Eingriffsflächen

Eingriffsfläche		E2 -E4		Grünland – Baufläche MI 1 und MI II und Erschließungsfläche						2.455,0 m²	
Wertstufe	Kategorie	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächenanteil	Kompensationsbedarf	
Leitfaden	Stufe	1	2	3	4	5	6				
Kompensationsfaktor		0,3 -	0,6	0,8 -	1,0	1,0 -	3,0	$\frac{2 \times \text{Stufe 1} = 2}{3 \times \text{Stufe 2} = 6}{5 \text{ ----- } 8}$ $8 : 5 = 1,6 \text{ Punkte}$ <p>⇒ Zuordnung zu Stufe I Oben ⇒ K – Faktor 0,48</p>	2.455,0 m²	1.180,0 m²	
Schutzgut		<ul style="list-style-type: none"> • Klima/ Luft • Boden 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser • Landschaftsbild • Arten und Lebensräume 								
Eingriffsschwere Typ A – GRZ >035											
Eingriffsfläche		E1		Grünlandfläche – Baufläche WA Allgemeines Wohngebiet						6.885,0 m²	
Wertstufe	Kategorie	I unten	I oben	II unter	II oben	III unten	III oben	Ermittlungsfaktor – K-Faktor	Flächenanteil	Kompensationsbedarf	
Leitfaden	Stufe	1	2	3	4	5	6				
Kompensationsfaktor		0,2 -	0,5	0,8 -5	0,8	1,0 -	3,0	$\frac{2 \times \text{Stufe 1} = 2}{3 \times \text{Stufe 3} = 6}{5 \text{ ----- } 8}$ $8 : 5 = 1,6 \text{ Punkte}$ <p>⇒ Zuordnung zu Stufe II Unten ⇒ K – Faktor 0,38</p>	6.885,0 m²	2.605,0 m²	
Schutzgut		<ul style="list-style-type: none"> • Klima/ Luft • Boden 	<ul style="list-style-type: none"> • Wasser • Landschaftsbild • Arten und Lebensräume 								
Eingriffsschwere Typ B – GRZ <035											

Ausgleichsfläche für E1-E4 gesamt erforderlich	3.785,0 m²
---	-------------------

Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes

Zum naturschutzfachlichen Ausgleich der Eingriffsflächen sind nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen geplant bzw. bereits ausgeführt.

Ausgleichsfläche A1-1	1.970,0 m²
Ausgleichsfläche A2-2	1.910,0 m²
Ausgleichsfläche A1 gesamt	3.880,0 m²

Fl. Nr.	Gemarkung	Fläche	Maßnahme	Faktor	anrechenbare Ausgleichsfläche
Fl. Nr. 259 Teilfl.	Könghausen	3.880,0 m ²	Ausgleichsfläche A1	1,0	3.880,0 m ²
		3.880,0 m²	Ausgleichsfläche gesamt		3.880,0 m²
			erforderliche Ausgleichsfläche		3.785,0 m²

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes zu sichern und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast zu gewährleisten. Diese Eintragungen müssen spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Unterallgäu vorliegen.

Nachgewiesene Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs



Luftbild und Flurkarte mit Darstellung Ausgleichsfläche A1-1 und A1-2 unmaßstäblich

Die Gemeinde Eppishausen verfügt über ein Gewässerentwicklungskonzept für die Gewässer 3. Ordnung im Gemeindegebiet (GEK).

Die erforderliche Ausgleichsfläche ist im Auenbereich westlich der Zusam im Bereich von Könghausen vorgesehen. Dabei wird in zwei Bereiche, wie in vorausgehendem Planausschnitt dargestellt unterschieden. Die Ufernahe Fläche A1-1 soll als Röhrichtfläche nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp R111 Schilf-

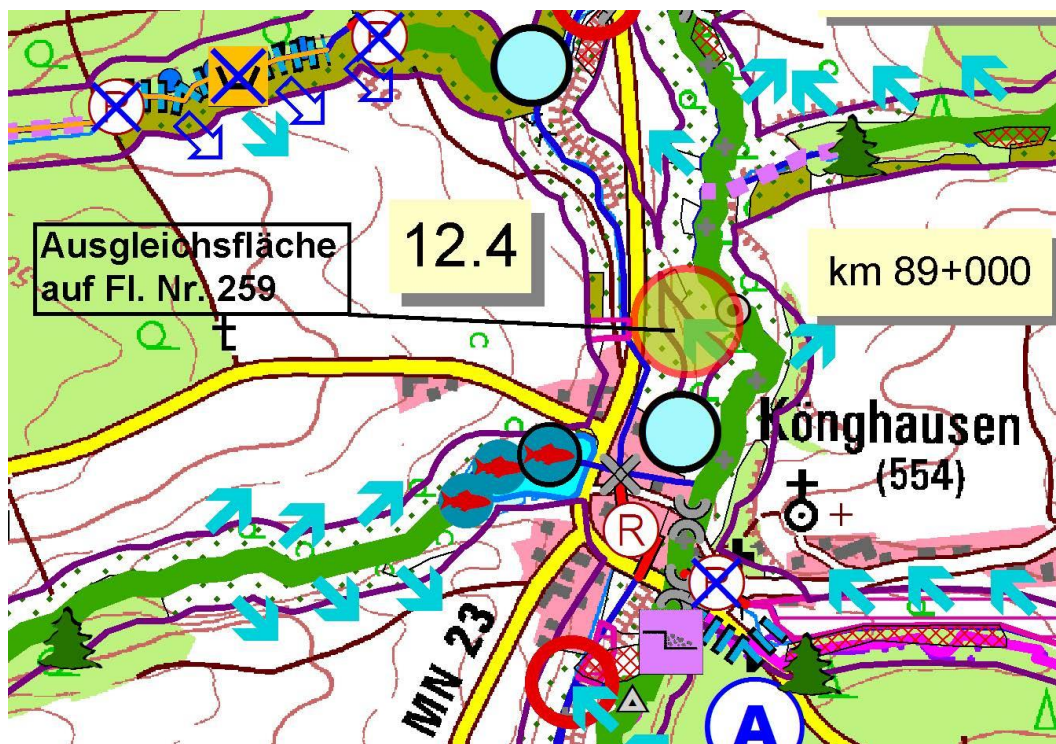
Landröhrichte entwickelt werden. Der topografisch höher gelegene Bereich, in Richtung Straße gelegen soll als Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) entwickelt werden.

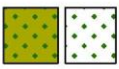
Die vorgenannten Entwicklungsziele entsprechen den Vorgaben des Gewässerentwicklungskonzept (GEK) für die Zusan im Bereich von Königshausen wie nachfolgender Auszug aus der Karte-Entwicklungsziele und Maßnahmenhinweise des GEK Gewässer III. Ordnung der Gemeinde Eppishausen (Bereich Ost)zeigt. .

Gewässerentwicklungsplan Gewässerentwicklungskonzept (GEK)

Das als Ausgleichsfläche vorgesehene Grundstück der Fl. Nr. 259 Gemarkung Königshausen grenzt auf der Ostseite des Grundstücks unmittelbar an das westliche Ufer der Zusan (Gewässer 3. Ordnung) an.

Im GEK ist im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche wie der nachfolgende Auszug aus dem GEK zeigt, die Extensivierung der Grünlandnutzung gefordert.



Symbol	Maßnahmenhinweise	Entwicklungsziele	Anmerkungen
	Acker in Grünland umwandeln, Grünlandnutzung extensivieren	Förderung gewässerträglicher Auennutzung (Nähr- und Schadstoffrückhalt)	Insbesondere innerhalb Uferpufferstreifen, Verbesserung Gewässergüte

Ausgleichsfläche A1-1 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche A1-1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 259 Teilfläche Gemarkung Königshausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt auf der Grundlage des Arten- und Biotopschutzprogramms für das Zusamtal ein Extensivgrünland als Röhrichtfläche nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp R111 Schilf-Landröhrichte zu entwickeln.

Vorzunehmende Maßnahmen zur Herstellung und zur Pflege sind mit der UNB noch abzuklären und

Die Durchführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vor Beginn der Maßnahme abzusprechen.

Anrechenbare Ausgleichsfläche A1-1 außerhalb des Plangebiets

Fl. Nr. Fl. Nr. 259 Teilfläche

Gemarkung Königshausen

1.970 m²

Ausgleichsfläche A1-2 außerhalb des Plangebiets

Die Ausgleichsfläche A1-2 wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 259 Teilfläche Gemarkung Königshausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grundstück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt auf der Grundlage des Arten- und Biotopschutzprogramms für das Zusamtal ein Extensivgrünland Extensivgrünland nach der Biotopwertliste, Biotop-/Nutzungstyp G221 mäßig artenreiche Seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) zu entwickeln

Vorzunehmende Maßnahmen zur Herstellung und zur Pflege sind mit der UNB noch abzuklären und

Die Durchführung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu vor Beginn der Maßnahme abzusprechen.

Anrechenbare Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebiets

Fl. Nr. Fl. Nr. 259 Teilfläche

Gemarkung Königshausen

1.910 m²

Sicherung der Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsfläche wird dauerhaft für Zwecke des Naturschutzes gesichert und die Pflege und Entwicklung über eine Reallast gewährleistet. Die festgesetzte Ausgleichsmaßnahme wird mit Rechtskraft des Bebauungsplanes ausgeführt. Die erforderlichen Eintragungen werden ebenfalls mit Rechtskraft des Bebauungsplanes fällig und sind dann unverzüglich der UNB Unterallgäu vorzulegen.

Weitere Angaben siehe auf der Planzeichnung

2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

Das plangegegenständliche Grundstück ist im Flächennutzungsplan teilweise als Baufläche mit der Bezeichnung reduziertes Gewerbegebiet GRed im nordwestlichen Bereich und Dorfgebiet MD im südwestlichen Bereich sowie im übrigen Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche des vorliegenden Plangebiets vorgetragen.

Der vorliegende Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen kann somit im überwiegenden Bereich als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Somit wird im Parallelverfahren zum vorliegenden Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich durchgeführt.

Wie bereits unter 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans erläutert und dargestellt, soll die Baufläche auf dem plangegenständlichen Grundstück entwickelt werden.

Auf die Ausführungen unter 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans wird verwiesen.

Plankonforme Alternativen innerhalb des Geltungsbereichs:

Im vorausgehenden Vorentwurfsprozess wurden mehrere Varianten in Bezug auf den Planungsumfang und der damit verbundenen Gebietsgröße, auf die Untergliederung der Varianten in Erschließungsabschnitte sowie in unterschiedlicher Ausprägung der inneren Erschließung untersucht.

3. Zusätzliche Angaben:

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit, unterschieden. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist, insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft. Darüber hinaus wurden im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter Klima/Luft und Mensch die einschlägigen Regelwerke herangezogen.

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser erfolgten anhand bekannter Bodenkennwerte vor Ort. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Eine Baugrunderkundung mit Gründungsberatung wird im Laufe der Bauleitplanung noch erstellt. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Kleinklima, das Landschaftsbild, Tiere und Pflanzen wurde der Grünordnungsplan zugrunde gelegt. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Beurteilungsgrundlagen zum Schutzgut Mensch (Lärm) dient das im Rahmen der Bauleitplanung noch zu erstellende Schallschutzgutachten, die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm und die DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau. Verkehrslärm und Gewerbelärm werden dabei, der DIN 18005 entsprechend, nicht addiert, sondern getrennt betrachtet.

Zu den möglichen betriebsbedingten kleinklimatischen Auswirkungen waren keine Prognosen möglich.

Weitere technische Verfahren bei der Umweltprüfung waren nicht erforderlich, da auch keine weiteren besonderen Schwierigkeiten aufgetreten sind.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt:

Monitoringkonzept

Folgende Maßnahmen sind geeignet, die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen bei und nach Durchführung der bauleitplanerischen Maßnahme zu gewährleisten:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen als auch deren Pflege und Entwicklung sind durch die Gemeinde Eppishausen zu gewährleisten.
- Überprüfung der Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen. Die durch den vorliegenden Bebauungsplan erforderlichen Ausgleichsflächen sind in dem eingearbeiteten Grünordnungsplan dargestellt und festgelegt. Die fertiggestellten Maßnahmen sind durch die Gemeinde Eppishausen unter Hinzuziehung der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Unterallgäu, spätestens drei Monate nach Fertigstellung, einer förmlichen Abnahme zu unterziehen.
- Die gesamten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich Artenschutz sind im Rahmen eines Monitorings durch die Gemeinde Eppishausen zu überwachen.

Nachdem durch die Maßnahme keine weiteren erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind und die geplanten Eingriffe mit dem Ausgleich innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine darüber hinaus gehende Überwachung nicht notwendig ist und sich nach der Realisierung keine weiteren negativen Auswirkungen ergeben werden.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage

Der Umweltbericht zeigt auf, dass diese Maßnahme einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bedeutet, und stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB dar.

Die Übersicht in der nachstehenden Tabelle verdeutlicht die bestehenden Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher niedrige betriebsbedingte Auswirkungen gegenüber. Anlagebedingt, das bedeutet dauerhaft, stellt das Plangebiet eine Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild dar. Die Auswirkungen auf den Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden auf Grund des Ausgangszustandes, der Vorbelastung und der geringen Bedeutung für einen Lebensraumverbund eher einer mittleren Stufe zugeordnet. Dies gilt auch für die Erholungseignung und die kleinklimatischen Effekte. Wie dargestellt, werden verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation vorgesehen. Die dennoch zu erwartenden verbleibenden Umweltauswirkungen sind nachstehend schutzgutbezogen aufgeführt:

Auf Grundlage der bauleitplanerischen Analyse umweltrelevanter Festsetzungen im Bebauungsplan werden die planungsbezogenen Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet ermittelt sowie eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes im Plangebiet durchgeführt. Diesbezüglich aufgebaut ist die Prognose des zukünftigen Umweltzustandes nach Durchführung der Maßnahme einschließlich einer Betrachtung der Nullvariante.

Prognose des künftigen Umweltzustandes bei Verwirklichung der Bauleitplanung

Mensch	Die Lärmbelastung durch die angrenzenden Gewerbegebiete wirkt auf das Plangebiet ein. Diesbezüglich wurde die schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan "Ziegelstadelfeld" Eppishausen erstellt, in der die Belastungen aus den angrenzenden Gewerbegebieten berücksichtigt sind.
Tiere/ Pflanzen	Der geplante Versiegelungsgrad führt zu gewissen Eingriffen in die Lebensraumqualität. Die Beeinträchtigungen sind durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet und somit gut ausgeglichen. Hinsichtlich der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich für verschiedene Tierarten bessere Lebensbedingungen ergeben. Wechselwirkungen ergeben sich hier zu den Schutzgütern Wasser und Boden.
Boden	Der mittlere Versiegelungsgrad und die Umgestaltung führen zu nicht kompensierbaren Auswirkungen. Baubedingt ist auf eine sachgerechte Lagerung von Abraum und Humus zu achten. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit.
Wasser	Die Grundwasserneubildung wird durch den hohen Versiegelungsgrad beeinträchtigt.
Klima/ Luft	Die Versiegelung von Flächen kann zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten führen, die jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
Landschaft	Die sich durch die geplante Bebauung verändernde Siedlungsstruktur schafft zusätzlich bebaute Flächen. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten grünordnerischen Maßnahmen hin zur offenen Landschaft werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensieren. Im Übrigen kann davon ausgegangen werden, dass durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen der Eingriff ausgeglichen werden kann.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse noch einmal zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	mittel	mittel	gering	mittel
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	mittel	gering	gering	gering
Landschaft	mittel	mittel	gering	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering	gering	gering

Mit dieser Prognose werden die Ergebnisse der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bilanziert und entwickelt. Für die Durchführung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Gesamtfläche als Ausgleichsfläche von **3.785,0 m²** erforderlich.

Nach Erfüllung der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen als Ausgleich für eine umweltverträgliche Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes kann davon ausgegangen werden, dass die Eingriffe hinsichtlich ihrer Umweltauswirkungen im erforderlichen Maß minimiert oder ausgeglichen sind, soweit diese zu vermeiden waren. Eingriffe in das Landschaftsbild können nur ersetzt werden. Im Rahmen des Monitoringverfahrens sind diese Aussagen zu überprüfen.

Unterschriften

Balzhausen, _____

Ausgefertigt am.....

Gerhard Glogger, Architekt


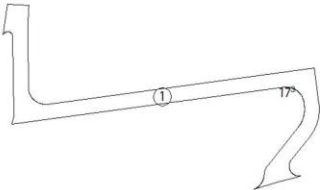
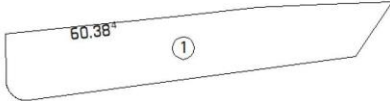
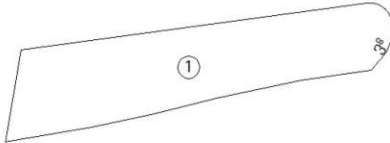
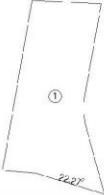
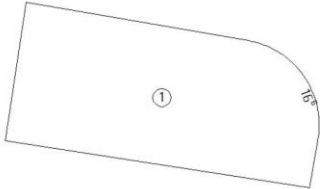
Susanne Nieberle, 1. Bürgermeisterin

Am Verfahren beteiligte Träger öffentlicher Belange

1. Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach Schwaben-Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim
3. Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim
4. LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg
5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München
6. BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim
7. Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 23, Bahnhofstraße 35, 87435 Kempten
8. Gemeinde Aichen, Wiesweg 1, 86479 Aichen
9. Gemeinde Balzhausen, Edmund-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen
10. Marktgemeinde Markt Wald, Hauptstraße 61, 86865 Markt Wald
11. Gemeinde Mittelneufnach, Alpenstraße 10, 86868 Mittelneufnach
12. Gemeinde Salgen, Johannesweg 28, 87775 Salgen
13. Gemeinde Walkertshofen, Hauptstr. 28, 86877 Walkertshofen
14. Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 58, 86161 Augsburg
15. Industrie- und Handelskammer Augsburg, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg
16. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 2, 87700 Memmingen
17. Landratsamt Unterallgäu Herrn Bernhard Niethammer - Kreisheimatpflege, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
18. Landratsamt Unterallgäu Herrn Irsigler - Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
19. Landratsamt Unterallgäu Herrn Rubach - Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
20. Landratsamt Unterallgäu Herrn Simmnacher - Naturschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
21. Landratsamt Unterallgäu Herr Daser - Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
22. Landratsamt Unterallgäu Herr Roskopf - Straßenverkehrsrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
23. Landratsamt Unterallgäu Herrn Kreuzer - Tiefbauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim
24. LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe
25. Luftamt Südbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München
26. Markt Kirchheim, Marktplatz 6, 87757 Kirchheim
27. Markt Tussenhausen, Marktplatz 9, 86874 Tussenhausen
28. Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg
29. Regionalverband Donau-Iller Geschäftsstelle, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm
30. Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg
31. Staatliches Bauamt Kempten, Rottachstraße 13, 87439 Kempten
32. Zweckverband Stauden-Wasserversorgung, Waldstr. 4, 86868 Mittelneufnach
33. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim
34. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstl. der Bundeswehr Ref. Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn
35. Wasserwirtschaftsamt Kempten Rottachstr. 15, 87439 Kempten

Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche Baugebiet "Ziegelstadelfeld" Eppishausen

Eingriffsfläche E1 bis E3

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
MI				
		1	1656.990	1656,990
			Summe	1656,990
STRASSENVERKEHRSFLÄCHE NEU				
		1	1348.417	1348,417
			Summe	1348,417
WA 1				
		1	2699.469	2699,469
			Summe	2699,469
WA 2				
		1	2887.670	2887,670
			Summe	2887,670
WA 3				
		1	1297.337	1297,337
			Summe	1297,337
Summe				9889,883
Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche [m²]
MI BEST. LAGERFLÄCHE				
		1	555.834	555,834
			Summe	555,834
Summe				555,834

Eingriffsfläche:**Die gesamte Eingriffsfläche gliedert sich in folgende Einzelflächen:**

Eingriffsfläche E1	Baufläche WA 1, WA 2 & WA 3 - landw. Nutzfl. Grünland	6.885,0 m ²
Eingriffsfläche E2	Baufläche MI - landw. Nutzfl. Grünland	1.660,0 m ²
	Abzügl. Best. Lagerfläche im Bereich Mischgebietsfläche	- 555,0 m ²
Eingriffsfläche E3	Straßenverkehrsfläche - landw. Nutzfl. Grünland	1.350,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt		9.340,0 m²

**Anlage 2 Berechnung der Ausgleichsfläche zum Baugebiet "Ziegelstadelfeld"
Eppishausen****Ausgleichsfläche A1-1 und A1-2**

Ausgleichsfläche A1-1	1.970,0 m ²
Ausgleichsfläche A2-2	1.910,0 m ²
Ausgleichsfläche A1 gesamt	3.880,0 m²