

Gemeinde Eppishausen

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung"

Umweltbericht zum Vorentwurf

Fassung vom 23.04.2026

mit redaktionellen Änderungen vom 00.00.0000

Gemeinde Eppishausen
Mörgener Str. 8
87745 Eppishausen



glogger architekten
partnerschaft mbb

blumenstraße 2
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070
F +49 8281 990722
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

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 die 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 beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine gesicherte Betriebsentwicklung für den seit über 15 Jahren in Eppishausen ansässigen Gewerbebetrieb Zimmerei Waigel GmbH zu schaffen.

Die Planung verfolgt den Erhalt und die maßvolle Entwicklung der gemeindlichen Wirtschaft in der Gemeinde Eppishausen. Insbesondere verfolgt die Planung Belange der Wirtschaft (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. a BauGB) sowie die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. c BauGB).

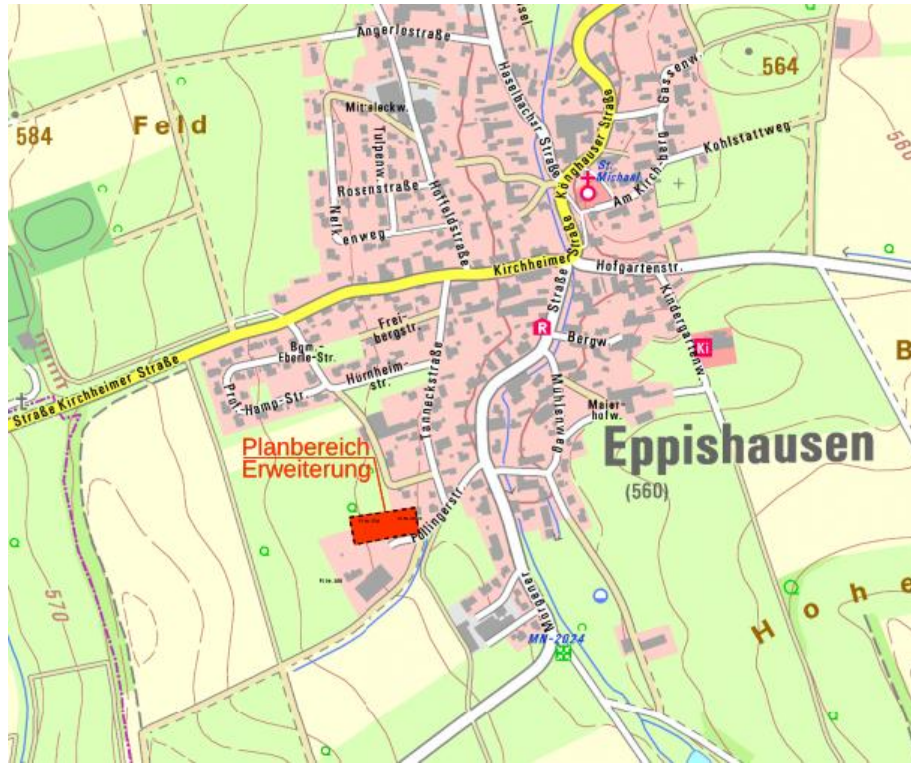
Die Fa. Zimmerei Waigel GmbH beabsichtigt auf den betreffenden Grundstücken der Erweiterungsflächen Fl. Nrn. 1710 und 1710/3 Gemarkung Eppishausen Parkplatzflächen sowie ein Bürogebäude zu errichten.

Mit der Änderung des best. Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" soll erreicht werden, dass im Bereich GE 1 zum einen die von der Feuerwehr Eppishausen geforderte und bereits angelegte Feuerwehrzu- und -abfahrt auf den Feldweg Fl. Nr. 167 (in Verlängerung der Pollinger Straße) abgebildet und der Bereich, in dem bereits ein Regallager für Holzmaterial errichtet ist, darzustellen. Mit der Änderung im Bereich GE 2 soll in einem geringen Umfang zusätzliche Bauflächen für die Verbesserung der Abwasserentsorgung erreicht werden.

Die Planflächen, auf denen die vorgenannten Bauabsichten realisiert werden sollen, befinden sich teilweise innerhalb des rechtskräftigen "Gewerbegebiet Süd-West" (Bereich ist in oben enthaltenen Planzeichnungen als Überschneidungsbereich dargestellt) und im Übrigen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich.

Die Plangrundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Fa. Zimmerei Waigel GmbH. Diese bieten sich aufgrund der Lage im direkten Anschluss an die bestehende Betriebsstätte und der gegebenen Erschließungssituation für die beabsichtigte Betriebsentwicklung an.

Die Fa. Zimmerei Waigel GmbH beabsichtigt die geplanten Entwicklungsziele zeitnah anzugehen:

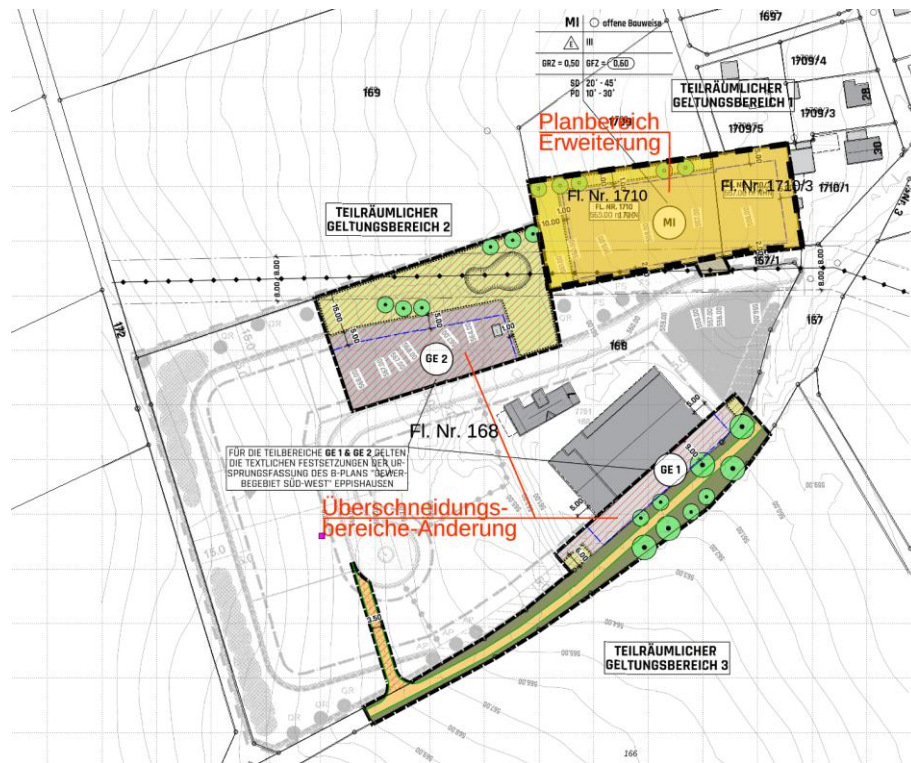


Übersichtskarte mit Plangebiet unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich der Gemeinde Eppishausen.



Luftbild und Flurkarte mit Plangebiet unmaßstäblich



Flurkarte mit Plangebiet unmaßstäblich

In den vorausgehenden Plandarstellungen sind die bauleitplanerischen Planungsabsichten, wie unter 1.2 Veranlassung enthalten, dargestellt.

Um die beabsichtigten Bauabsichten realisieren zu können, ist es erforderlich eine entsprechende bauleitplanerische Entwicklung vorzunehmen. Dabei sollen die als Überschneidungsbereiche markierten Flächen (GE 1 und GE 2) innerhalb des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West", an die unter 1.2 Veranlassung dargestellten Anforderungen, angepasst und für die geplanten Baumaßnahmen der zusätzlichen Planfläche entwickelt werden.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Betriebsentwicklung zu schaffen, stellte die Firma Zimmerei Waigel GmbH Antrag auf Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens für die vorbezeichnete Fläche.

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

Lage und Größe des Gebietes

Der Änderungs- und Erweiterungsbereich betrifft die in vorausgehendem Planauszug dargestellten Bereiche.

Wie in der Planzeichnung rot schraffiert, überschneidet sich die vorliegende Bauleitplanung in den Teilbereichen GE 1 und GE 2 mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West". Die Erweiterungsflächen sind der Bebauungsplanzeichnung des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" der Gemeinde Eppishausen zu entnehmen.

Die antragsgegenständlichen Planbereiche besitzen zusammen eine Gebietsfläche von 1,001 ha

Die Baugebietserweiterung um die geplante Mischgebietsfläche (MI) schließt sich im nordöstlichen Bereich des bestehenden "Gewerbegebiets Süd-West" an. Im östlichen Bereich des Mischgebiets schließen sich Dorfgebietsflächen an. Im Norden und nordwestliche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen). Im Süden und südwestlich befindet sich das bestehende "Gewerbegebiet Süd-West"

Das nächstgelegene Allgemeine Wohngebiet hat einen Abstand von ca. 160 m.

Die Änderungsflächen der Teilbereiche GE 1 und GE 2 befinden sich innerhalb des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West".

Planerisches Konzept

Bebauung

Das Gebiet im Geltungsbereich umfasst ca. 1,010 ha

Davon sind etwa:

Öffentliche Verkehrsflächen	550,00 m ²
Erweit. Mischgebietsfläche (MI)	3.250,00 m ²
Änd. GE Fläche	2.340,00 m ²
Feuerwehrezufahrt	165,00 m ²
Private Grünfläche	2.470,00 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.235,00 m ²

Art der baulichen Nutzung

Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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.

Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2

Die textlichen Festsetzungen der Satzung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" bleiben für die Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 vollumfänglich gültig.

Für die Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 wird die Planzeichnung in diesen Bereichen überarbeitet. Diese sind als Überschneidungsbereiche des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West" gekennzeichnet. Für diese Bereiche tritt die Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen außer Kraft.

Maß der baulichen Nutzung für Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet

Grundflächenzahl (GRZ)	0,6
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,0

Beschaffenheit des Gebietes

Topografie

Die plangegenständliche Fläche im Teilbereich Erweiterung - Mischgebiet weist ein mittleres bis geringes Gefälle von Westen nach Osten auf. Der Hochpunkt des Grundstücks liegt auf der Westseite bei 561,0 m ü NN und der Tiefpunkt bei 555,0 m NHN. Das Gefälle vom Hochpunkt beträgt nach Osten ca. 6,3 %.

Derzeitige Nutzung

Die verfahrensgegenständlichen Flächen, Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 auf Fl. Nr. 168 Gemarkung Eppishausen, innerhalb des Bereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West", werden bereits als Gewerbefläche durch die Fa. Zimmerei Waigel GmbH gewerblich genutzt. Die Flächen innerhalb des Teilbereichs Erweiterung - Mischgebiet der Fl. Nrn. 1710 wurde bereits ohne bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als Lager- und Parkplatzfläche ausgebaut, die 1710/3 wird derzeit als Gartenfläche genutzt.

Boden, Tragfähigkeit und Grundwasser

Ein Baugrundgutachten wurde bisher nicht erstellt. Aufgrund von bereits durchgeführten Bauvorhaben (Werkhalle, Wohnhaus und Außenanlagen) konnten nachfolgend angeführte Erkenntnisse gewonnen die ausreichende Beurteilungen des Baugrunds zulassen:

Bei den durchgeführten Bauvorhaben gab es Aufschlüsse bis zu einer Tiefe von ca. 16,0 m ab Oberkante Naturgelände.

Bis zu dieser Tiefe wurden ausschließlich undurchlässige Lösslehmschichten angetroffen.

Die angetroffenen Bodenschichten wurden bei der Durchführung der bisher errichteten Gebäude bei der statischen Auslegung der Tragsysteme berücksichtigt. So dass auch bei entsprechender Berücksichtigung bei zukünftigen Bauvorhaben eine ausreichende Tragfähigkeit gegeben ist.

Auf die Durchführung eines Baugrundgutachtens soll aufgrund der bekannten Bodenverhältnisse verzichtet werden.

Grundwasser

Bei den durchgeführten Bodenaufschlüssen im Zusammenhang von durchgeführten Bauvorhaben bis zu einer Tiefe von ca. 16,0 m ab Oberkante Naturgelände, war weder Schichtenwasser noch Grundwasser anzutreffen. Dies ist auch auf die angetroffenen homogenen Lehmschichten zurückzuführen.

Hochwasser

Der Planbereich befindet sich außerhalb amtlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete HQ 100, als auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten HQ extrem (~ HQ 1000).

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Plangebiets Überflutungen auftreten. Zudem besteht auch eine zusätzliche Gefahr aufgrund von Oberflächenabfluss oder kleineren Gewässern. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine ausreichende Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird

empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Tiefgaragenzufahrten und Abfahrtsrampen sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

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

Vorhabensrelevante 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.

Die Baugebietserweiterung um die geplante Mischgebietsfläche (MI) schließt sich im nordöstlichen Bereich des bestehenden "Gewerbegebiets Süd-West" an. Im östlichen Bereich des Mischgebiets schließen sich Dorfgebietsflächen an. Im Norden und nordwestliche befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen). Im Süden und südwestlich befindet sich das bestehende "Gewerbegebiet Süd-West"

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten bewerten zu können, wurde bereits bei der Erstellung des ursprünglichen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" nachfolgende schalltechnische Voruntersuchung erstellt.

Schalltechnische Untersuchung Aufstellung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eppishausen Süd-West". 87745 Eppishausen; Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, Bericht-Nr. 13077_gu01, Stand 16.09.2013, des IB hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik, Kolpingstraße 15, 86916 Kaufering • fon: (0 81 91) 97 14 37 • info@hils-consult.de.

Das vor genannte Schallschutzgutachten ist hinsichtlich der vorliegenden Bauleitplanung anzupassen.

Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf oder innerhalb des Baugebietes

Von Außerhalb können Immissionen einwirken durch:

1. Landwirtschaftliche Immissionen
2. Immissionen aus den angrenzenden Gewerbegebieten

Innerhalb des Baugebiets können Immissionen auftreten durch:

1. Betriebsbedingte Emissionsbelastungen
2. Fahrverkehr der Betriebsfahrzeuge

Weitere Immissionsschutzrelevante Einflüsse auf das geplanten Gewerbegebiet sind bis auf die bekannten spezifischen Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Acker- und Wiesengrundstücke nicht zu erwarten.

Immissionsschutzgutachten

Um die wechselseitigen Beziehungen als auch die Auswirkungen der Immissionen zwischen dem Plangebiet und angrenzenden Gebieten bewerten zu können wird im weiteren Verfahren die vor genannte schalltechnische Untersuchung Aufstellung Bebauungsplan "Gewerbegebiet Eppishausen Süd-West". 87745 Eppishausen; Schalltechnische Auswirkungen durch Gewerbelärm - Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691, Bericht-Nr. 13077_gu01, Stand 16.09.2013 angepasst:

Die nachfolgende Schalltechnische Untersuchung -
 " der Gemeinde Eppishausen, ist Bestandteil der
Bebauungsplansatzung.

Schalltechnische Untersuchung - Bebauungsplan **Gemeinde**
 Eppishausen, **Bericht-Nr.** **Stand** **des IB**

Die entsprechenden Ausführungen werden nach Vorliegen des Gutachtens ergänzt.

Auszug aus der schalltechnischen Begutachtung:

Die Schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan beigelegt und ist Bestandteil der Satzung.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Süden und Westen an das Baugebiet anschließenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt. Dabei kann es zu Lärm- und Geruchsmissionen kommen. Diese unvermeidlichen Immissionen werden mit Sicherheit des Öfteren auftreten und müssen somit auch hingenommen werden.

Wasserhaushaltsgesetz

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

Bundesnaturschutzgesetz

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

Aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege kommt aufgrund der Ortsrandlage und der Geländemorphologie 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 "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" stellt auf Grund seiner Ortsrandlage für den Teilbereich Erweiterung – Mischgebiet auf der Nord- und Westseite des Plangebiets, hin zur freien Natur einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Plangebiet, Teilbereich Erweiterung – Mischgebiet, wird das Landschaftsbild in einem bestimmten Maß verändern und beeinflussen.

Diese Sachlage erfordert einen sensiblen Umgang mit dem Übergang von Bebauung zur freien Natur. Hier ist es besonders wichtig, dass entlang der Baugebietsgrenzen ein ausreichend breiter Grünstreifen mit entsprechend dichter Bepflanzung mit einer Breite von 5,0 m angelegt wird. Als Abgrenzung der Bebauung hin zur freien Natur im südlichen und westlichen Bereich des Mischgebiets ist anzustreben, dass ein möglichst natürlicher Übergang gebildet wird.

Bei der Eingrünung des Gebietes ist darauf zu achten, dass keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen durch die Höhe der Pflanzen bzw. durch herabfallende Äste und Laub verursacht wird. Auch sollten ausreichende Grenzabstände, die über das gesetzliche Maß hinausgehen, eingehalten werden, um die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke nicht über Maß zu behindern.

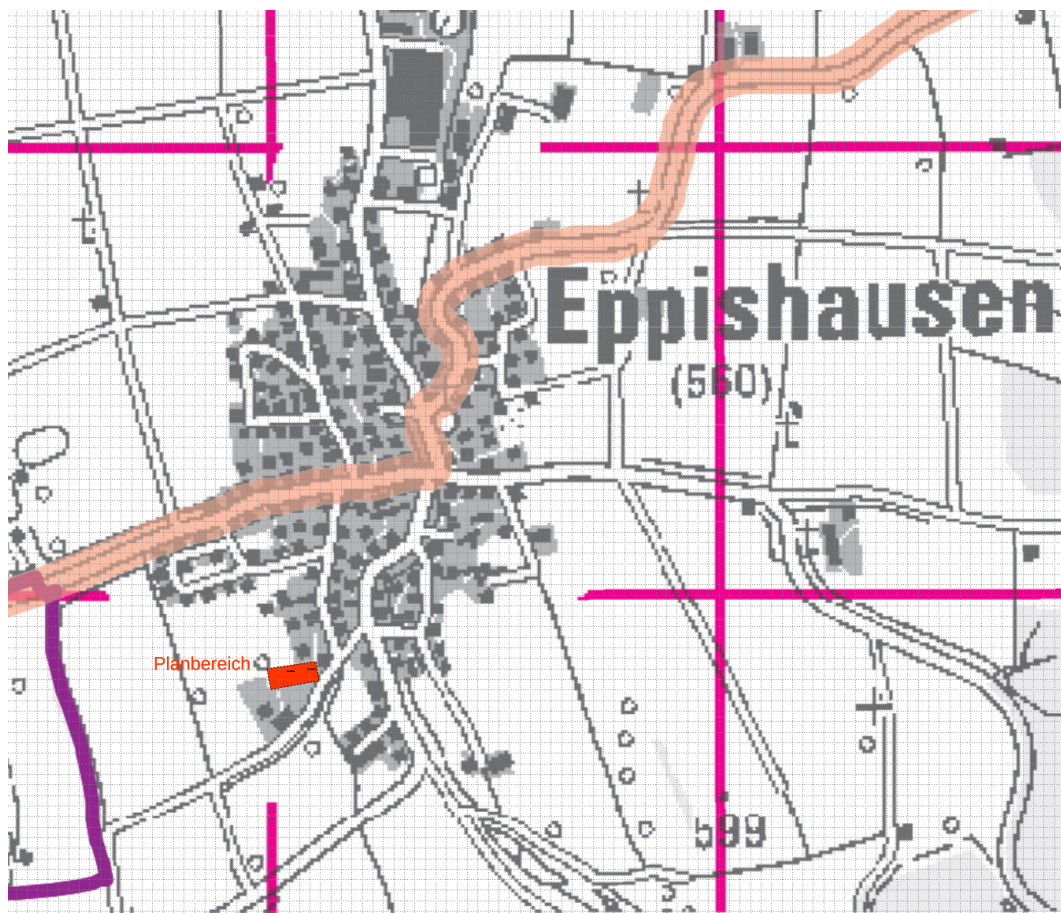
Hierfür sind in der Satzung entsprechende gestalterische Vorgaben erlassen.

Landschaftsplan

Die Gemeinde Eppishausen verfügt über keinen Landschaftsplan

Regionalplan

Wie dem nachfolgendem Auszug aus dem rechtsgültigen Regionalplan zu entnehmen ist, sind weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete durch den vorliegenden Planbereich betroffen:



Naturpark Augsburg Westliche Wälder

Das Plangebiet liegt innerhalb des Naturparks Augsburg Westliche Wälder.

Ökflächenkataster Lfd-Nr. 171001 Gemarkung Eppishausen als Ausgleichs- und Ersatzfläche

Die Änderungsbereiche des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen stellen Überschneidungsbereiche dar, die in geringen Teilbereichen in die kartierten Ausgleichsflächen eingreifen.



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

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich an der westlichen Hangseite des Haseltales. Durch die Ausweisung dieser Plangebietersweiterung gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Durch die Ausweisung dieses Gewerbegebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren. Dies bedeutet auch Verlust von Lebensräumen für eine arttypische Flora und Fauna.

Altlasten

Innerhalb der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Wir empfehlen daher

vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

- 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	Die verfahrensgegenständlichen Flächen, Teilbereiche Änderung – GE 1 und GE 2 auf Fl. Nr. 168 Gemarkung Eppishausen, innerhalb des Bereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West", werden bereits als Gewerbefläche durch die Fa. Zimmerei Waigel GmbH gewerblich genutzt. Die Flächen innerhalb des Teilbereichs Erweiterung - Mischgebiet der Fl. Nrn. 1710 wurde bereits ohne bauplanungsrechtliche Zulässigkeit als Lager- und Parkplatzfläche ausgebaut, die 1710/3 wird derzeit als Gartenfläche genutzt. In diesem Gebiet sind keine besonderen oder geschützte 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 geschützte Pflanzenarten festzustellen.	Wie vor, sogar bessere Lebensbedingungen für die Pflanzenwelt.
Boden	Bei den Böden handelt es sich um landwirtschaftlich nutzbare Flächen mit mittlerer Bodenqualität. Durch die Bebauung kommt es zu wesentlichen Versiegelungen	Diese Mängel werden durch die Ausgleichsmaßnahmen nach der Eingriffsregelung kompensiert.

Wasser	Durch die Flächenversiegelung kommt es gezielten Ableitungen der Niederschlagswässer, was zu einer Verschlechterung der Grundwasserbildung führt.	Es ist anzustreben, die anfallenden Oberflächenwässer soweit möglich über die belebte Bodenzone zu versickern.
Luft/ Klima	Das Klima des Haseltales ist als feucht – kühl einzustufen. Nebel und Inversionswetterlagen als auch Früh- und Spätfrost sind häufig anzutreffen.	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 als auch des weiteren Umfelds in Richtung Westen zeigt sich als strukturarmes landwirtschaftlich intensiv genutztes Acker- und Grünland. Gehölzsäume und anderweitige naturraumprägende Elemente sind nicht vorhanden. Unmittelbar, südlich der Erweiterungsfläche schließen sich Gewerbegebiets- und nordöstlich Dorfgebietsflächen an. Dennoch stellt das geplante Gewerbegebiet einen, wenn auch geringen Eingriff in das Landschaftsbild dar.	Die sich durch das geplante Bebauung entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen zusätzlich bebauten Ortsbereich. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten, grünordnerischen Maßnahmen in Form eines Grüngürtels der Erweiterungsfläche im Norden und Westen werden neue Strukturen geschaffen, welche das Landschaftsbild positiv beeinflussen und den Eingriff in das Landschaftsbild in einem gewissen Maße kompensiert. 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	Auswirkung/ Abwägung
<p>Die Erweiterungsfläche des Plangebiets als Mischgebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr, Betriebslärm und Anspruch auf Ver- und Entsorgung als auch Energieverbrauch.</p> <p>Unmittelbar, südlich der Erweiterungsfläche schließen sich Gewerbegebiets- und nordöstlich Dorfgebietsflächen an.</p> <p>Das nächstgelegenen Wohngebiet befindet sich in einem Abstand von ca. 160 m nördlich der Erweiterungsfläche.</p>	<p>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.</p> <p>Die durch die betrieblichen Tätigkeiten der geplanten Erweiterungsfläche als Mischgebiet verursachten Immissionen, welche sich auf die angrenzenden Nutzungen auswirken wurden in einer schalltechnischen Begutachtung untersucht und entsprechend berücksichtigt.</p>

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter	Es sind keine Kulturgüter betroffen
Sachgüter	Es sind keine Sachgüter betroffen

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

Bestandsaufnahme/ Betrachtung	Auswirkung/ Abwägung
Emissionen	<p>Die Erweiterungsfläche als Mischgebiet führt mit seiner baulichen Entwicklung zu den üblichen umweltrelevanten Auswirkungen wie Verkehr und Betriebslärm. Im Übrigen sind die zulässigen Emissionswerte in den Bundesimmissionsschutzgesetzen geregelt.</p> <p>Die durch die betrieblichen Tätigkeiten der geplanten Erweiterungsfläche als Mischgebiet verursachten Immissionen, welche sich auf die angrenzenden Nutzungen auswirken, wurden in einer schalltechnischen Begutachtung untersucht und entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Anderweitige Emissionen sind nicht zu erwarten.</p>

Abfälle	Es ist mit dem üblichen Anfall von Gewerbemüll zu rechnen.	Die Entsorgung hat über geeignete Abfallentsorgungsunternehmen sowie über das Abfallentsorgungssystem des Landkreises Unterallgäu. Zu erfolgen
Abwässer	Die Erweiterungsfläche als Mischgebiet wird an die gemeindliche Abwasserentsorgung mit Anschluss an die Kläranlage der Gemeinde Eppishausen angeschlossen. Unverschmutzte Oberflächenwässer sind auf privaten Grundstücksflächen auf geeignete Weise, über anzulegende Sickermulden und Rigolen flächenhaft zu versickern bzw. entsprechend den gesetzlichen Anforderungen zu bewirtschaften. Die Einbringung von schädlichen Emission- 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. Mit der großflächigen Versickerung des Oberflächenwassers wird das durch den entstehenden Versiegelungsgrad einer Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt und das anfallende Oberflächenwasser wieder dem Untergrund zugeleitet.

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 sind 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**

Siehe unter 1.3

**Auswirkung/
Abwägung**

Landschaftsplan

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 der Erweiterungsfläche zu einem Mischgebiet sind keine einschneidenden Veränderungen bzw. Verschlechterungen im Bezug auf Umwelteinwirkungen zu erwarten. Mit der geplanten Grundflächenzahl von 0,6 ist ein Versiegelungsgrad gegeben der im Rahmen des § 8a BNatSchG innerhalb und außerhalb des Baugebietes ausgeglichen wird.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung hätte durch die weitere intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Teilflächen keine positive Entwicklung im Sinne einer höheren Wertigkeit der Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht eingestellt. Vielmehr wäre durch die intensive Nutzung weiterhin eine Belastung der Natur durch Pflanzenschutz- und Düngemittel gegeben gewesen.

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

Nach Art. 6 ff BayNatSchG 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 erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben 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 gehören insbesondere die auf der Ost-, Süd- und Westseite angelegten Eingrünungsgürtel mit entsprechender grünordnerischer Gestaltung.

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

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. Soweit diese nicht auf dem Baugrundstück erbracht werden können, sind ggf. in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde andere naturschutzfachlich geeignete Flächen und Maßnahmen zu deren Aufwertung festzulegen. 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.

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

Das plangegegenständliche Baugebiet befindet sich an der westlichen Hangseite des Haseltales. Durch die Ausweisung dieses Plangebietes gehen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen 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.

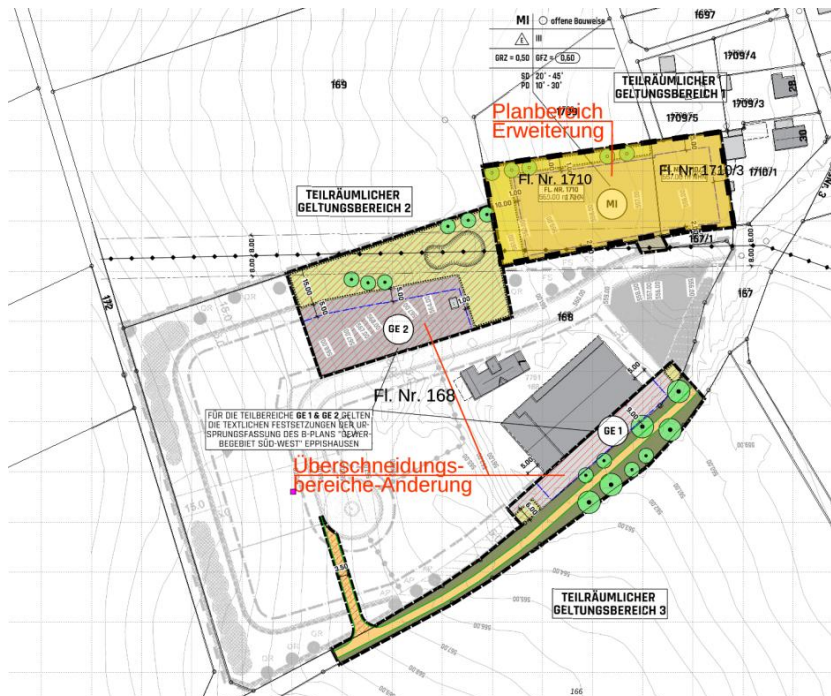
Ein entsprechender Grünordnungsplan ist in diesen Plan mit eingearbeitet.

Bestandsaufnahme

Nachfolgende Plandarstellungen zeigen die betreffenden Planbereiche der der vorliegenden Bauleitplanung "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung"



Luftbild und Flurkarte mit Plangebiet unmaßstäblich



Flurkarte mit Plangebiet unmaßstäblich

Wie aus den vorausgehenden Plandarstellungen zu entnehmen ist, stellt sich die vorliegende Bauleitplanung wie folgt dar:

Planbereich der Erweiterung

Bei dem Planbereich der Erweiterung des bestehenden Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd-West" handelt es sich um eine Mischgebietsfläche, die im Nordosten

an das best. Baugebiet angefügt wird. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgetragen

Planbereiche der Änderungen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2

Bei den Planbereichen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 handelt es sich um Änderungsbereiche (Überschneidungsbereiche) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Süd-West".

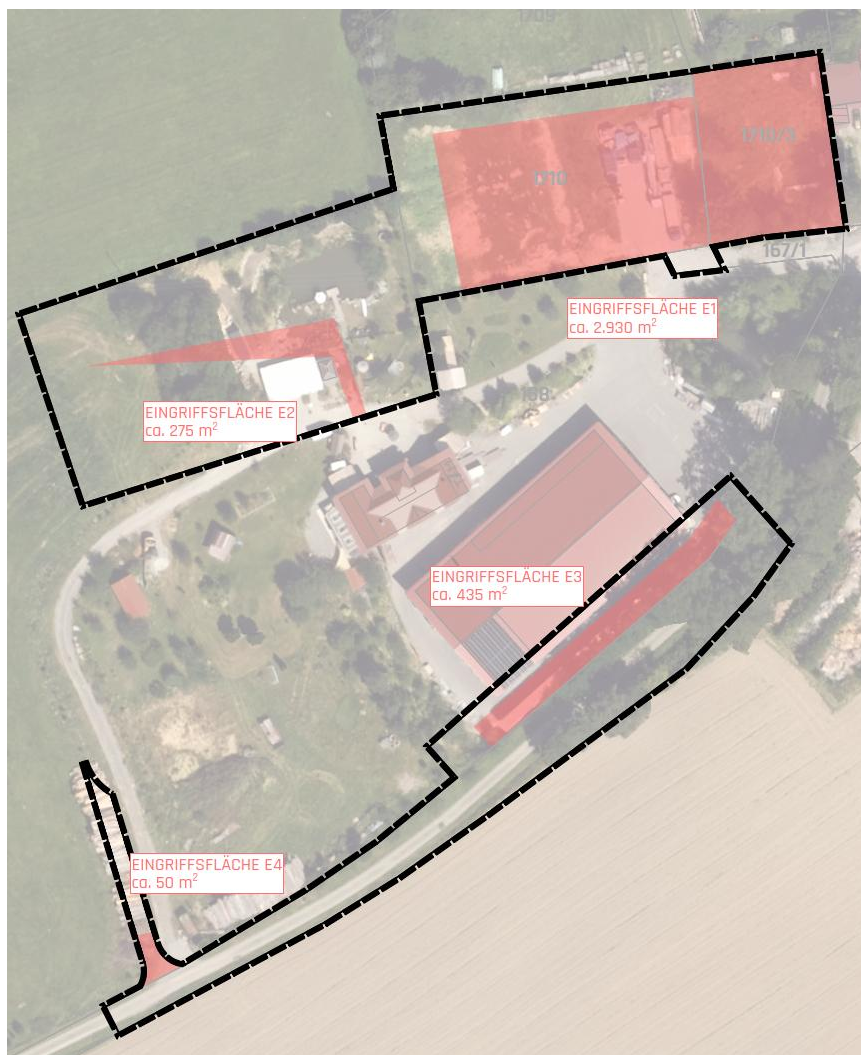
Bei den Grundstücken für den Teilbereich Erweiterung – Mischgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans handelt es sich um landwirtschaftliche Nutzflächen mit intensiver Grünlandnutzung. Die plangegegenständlichen Flächen sind topographisch, mit einem Gefälle von ca. 6 % von Westen nach Osten, als leicht hängend zu betrachten.

Die gesamte Eingriffsfläche stellt sich wie folgt dar:

Eingriffsfläche E1	extensiv bis extensiv genutztes Grünland MI	2.930,0 m ²
Eingriffsfläche E2	Randeingrünung-Feldgehölze GE 2	275,0 m ²
Eingriffsfläche E3	Randeingrünung-Feldgehölze GE 1	435,0 m ²
Eingriffsfläche E4	Randeingrünung-Feldgehölze GE 1	50,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt		3.6900,0 m²

Berechnung der Eingriffsflächen – siehe Anhang

Eingriffsflächen – Darstellung der einzelnen Bereiche



Erfassen und bewerten von Natur und Landschaft (Bestand Fl. Nrn. Fl. Nrn. 1710; 1710/3 sowie 168 Teilfläche)

Biotopwertliste

Code	GW	Beschreibung
G215	7	Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (mehrjährig brachgefallene Bestände mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %)
B212	10	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung

Die Eingriffsfläche kann einem einzigen Bezugsraum, landwirtschaftlich genutzte Flächen (intensive Grünnutzung), zugeordnet werden.

Der Eingriff durch die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets erfolgt im Wesentlichen durch die Errichtung von Baulandflächen und Erschließungsstraßen.

Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (§ 7 Abs. 2 Satz 1 BayKompV)				Bezugsraum		
Code	Bezeichnung	Grundwert in WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Betroffene Fläche in m ²	Beeinträchtigungsfaktor	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Wohnbauflächen						
G215	Eingriffsfläche E1 Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (mehrjährig brachgefallene Bestände mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %)	7,0	Ü	2.930,0	0,60	12.309,0
B212	Eingriffsfläche E2 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10,0	Ü	275,0	0,60	1.650,0
B212	Eingriffsfläche E3 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10,0	Ü	435,0	0,60	2.610,0
B212	Eingriffsfläche E3 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung	10,0	Ü	50,0	0,60	300,0
Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten im Bezugsraum der betroffenen Untersuchungsgebiete						16.869,0

Auflistung der vorhabenbezogenen Auswirkungen

Ü	Überbauung durch dauerhafte bauliche Anlagen (Gebäude und Verkehrsflächen) – E1
---	---------------------------------------------------------------------------------

Der Gesamtbedarf der auszugleichenden Wertpunkte beträgt 16.869,0 WP, dabei beträgt der Anteil des auszugleichende Kompensationsbedarfes innerhalb des Plangebiets 0 WP.

Die Ausgleichsfläche einschl. Art der Ausgleichsmaßnahme wird in nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) festgelegt und festgesetzt.

Die erforderliche Ausgleichsfläche wird vollumfänglich außerhalb des Plan- gebiets durch erbracht.

Für den Ausgleich des erforderlichen Kompensationsbedarfs von 16.869,0 WP werden nachfolgend angeführte noch anzulegende Ausgleichsfläche in Anspruch genommen:

Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach der BayKompV für das Schutzgut Arten und Lebensräume in WP								
Projektbezeichnung: Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" in Eppishausen					Planungsträger: Gemeinde Eppishausen Mörgener Str. 8, 87745 Eppishausen			
Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Bio- top- und Nutzungstypenliste			Kompensationsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Grundwert in WP	Code	Bezeichnung	Grundwert in WP	Fläche [m²]	Auf- wertung in WP	Kompensations- umfang in Wertpunkten
G11	Intensivgrünland (genutzt) (inkl. einjährig brach- gefallenenes Intensivgrünland, Wechselgrün- land wird unter A1-2 gefasst)	3	Mäßig exten- siv genutz- tes, artenrei- ches Grün- land m²	16.869,0

Innerhalb des Planungsgebiets sind keine Ausgleichsflächen geplant:

**Ausgleichsfläche A1 außerhalb des Plangebiets
Gemeinde Eppishausen auf der Fl. Nr.**

Plandarstellung wird in nächsten Verfahrensschritt ergänzt

Die Ausgleichsfläche A1 wird auf dem Grundstück Fl. Nr., Gemarkung Eppishausen nachgewiesen. Die Verfügungsgewalt über das betreffende Grund- stück ist gegeben. Hier ist, wie mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in der Planzeichnung dargestellt ein zu entwickeln.

Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie eine Düngung sind untersagt.

Entwicklung der Ausgleichsfläche A1

Die Entwicklungsmaßnahmen werden im nächsten Verfahrensschritt (Entwurf) festgelegt und festgesetzt.

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

In ortsplanerischer Hinsicht stellt die Entwicklung des plangegegenständlichen Gewerbegebiets eine Erweiterung des gewachsenen Ortsbereichs der Gemeinde Eppishausen in Richtung Nordwesten dar.

Bei der Planung der Erweiterung des Baugebiets wurden unterschiedliche Planungsvarianten in Erwägung gezogen, wobei sich die vorliegende Planung als die beste und effizienteste Planvariante herausstellte.

3. Zusätzlichen 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. 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) dienen die das im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten zum Schallschutz, 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 sowie der immissionsschutzrelevanten Einflüsse auf die umliegende Bebauung des Baugebietes - Geruch, Ammoniak, Stickstoffdeposition, Feinstaub und Staubbiederschlag.

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:

- Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen und der Ausgleichsmaßnahmen sowie 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 und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausreichend ausgeglichen sind, kann nach der Feststellung der ordnungsgemäßen Ausführung davon ausgegangen werden, dass eine darüberhinausgehende 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 Gegebenheiten und Standortverhältnisse dieses Gebietes. Für seine Entwicklung sind Anstrengungen und Eingriffe baubedingter Art erforderlich. Dem stehen eher geringe bis mittlere 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	Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm werden mittels festgesetzter immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel vermieden.
Tiere Pflanzen	Der verhältnismäßig hohe Versiegelungsgrad führt zu deutlichen 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.
Boden	Der hohe 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 großer Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten, die hier jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima bleiben.
Landschaft	Die sich durch die geplante Bebauung der Erweiterung des Baugebiets entwickelnde Siedlungsstruktur schafft einen zusätzlich bebauten Ortsbereich. Hierdurch wird sich keine wesentliche Verschlechterung von Sichtbeziehungen ergeben. Mit den geplanten, grünordnerischen Maßnahmen, in Form eines Grüngürtels im Norden und Westen der Erweiterung des Baugebiets, 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	Baube- dingte Auswirkun- gen	Anlagen- bedingte Auswirkun- gen	Betriebs- bedingte Auswirkungen	Ergebnis bezogen auf die Erheblichkeit
Klima	gering	mittel	keine Aussage möglich	gering
Boden	mittel	mittel	gering	mittel
Grundwasser	gering	mittel	gering	gering
Oberflächenwasser	gering	mittel	mittel	mittel
Tiere und Pflanzen	gering	mittel	gering	gering
Mensch/ Lärm	hoch	mittel	mittel	mittel
Landschaft	mittel	mittel	gering	gering
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

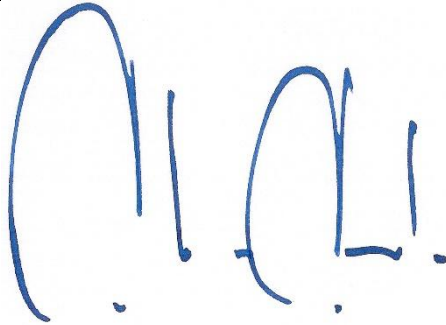
erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind für den naturschutzfachlichen Ausgleich von **16.869,0 Wertpunkte** erforderlich.

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 nicht 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

	Anschrift	E-Mail-Adresse
1.	Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Dr.-Rothermel-Str. 12, 86381 Krumbach	poststelle@ale-schw.bayern.de
2.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Krumbach (Schwaben) - Mindelheim, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	poststelle@aelf-mh.bayern.de
3.	Bayerischer Bauernverband KV Unterallgäu, Mindelheimer Straße 18, 87746 Erkheim	Erkheim@BayerischerBauernVerband.de
4.	LfU Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bürgermeister-Ulrich-Straße 160, 86179 Augsburg	poststelle@lfu.bayern.de
5.	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Koordination Bauleitplanung - BQ, Hofgraben 4, 80539 München	beteiligung@blfd.bayern.de
6.	BUND Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Memmingen-Unterallgäu, Postfach 1142, 87711 Mindelheim	bn-mm-ua@t-online.de
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH T NL Süd, PT1 23, Bahnhofstr. 35, 87435 Kempten (Allgäu)	C.Weis@telekom.de
8.	Gemeinde Aichen, Wiesweg 1, 86479 Aichen	aichen@vg.ziemetshausen.de
9.	Gemeinde Balzhausen, Edmund-Zimmermann-Str. 3, 86470 Thannhausen	bgm@balzhausen.de
10.	Marktgemeinde Markt Wald, Hauptstraße 61, 86865 Markt Wald	info@marktwald.de
11.	Gemeinde Mittelneufnach, Alpenstraße 10, 86868 Mittelneufnach	info@mittelneufnach.de
12.	Gemeinde Salgen, Johannesweg 28, 87775 Salgen	salgen@vgem-pfaffenhausen.de
13.	Gemeinde Walkertshofen, Hauptstr. 28, 86877 Walkertshofen	jungwirth-karl@t-online.de
14.	Handwerkskammer für Schwaben, Siebentischstraße 52 - 58, 86161 Augsburg	bauleitplanung@hwk-schwaben.de
15.	Industrie- und Handelskammer Schwaben, Stettenstr. 1 + 3, 86150 Augsburg	info@schwaben.ihk.de
16.	Herrn Ernst Striebel, Kreisheimatpfleger Landkreis Unterallgäu, Tobelweg 4, 87757, Kirchheim i. Schw.	ernst.striebel@heimatpfleger.bayern
17.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Geschäftsstelle Memmingen, Vogelmannstraße 6, 87700 Memmingen	schwaben@lbv.de
18.	Landratsamt Unterallgäu Kreisbaumeister, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	Claus.Irsigler@lra.unterallgaeu.de
19.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Tiefbau, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	walter.pleiner@lra.unterallgaeu.de
20.	Landratsamt Unterallgäu Bauverwaltung, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	ruth.eberhardt@lra.unterallgaeu.de
21.	Landratsamt Unterallgäu (Gebäude 2) Untere Naturschutzbehörde, Hallstattstraße 1, 87719 Mindelheim	brigitte.fischer@lra.unterallgaeu.de
22.	Landratsamt Unterallgäu Abt. Straßenverkehr, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	martin.mueller@lra.unterallgaeu.de
23.	Landratsamt Unterallgäu Immissionsschutz, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	thomas.scholz@lra.unterallgaeu.de
24.	Landratsamt Unterallgäu Wasserrecht, Bad Wörishofer Str. 33, 87719 Mindelheim	martin.daser@lra.unterallgaeu.de
25.	LEW Verteilnetz GmbH Betriebsstelle Buchloe, Bahnhofstraße 13, 86807 Buchloe	kontakt@lew-verteilnetz.de
26.	Luftamt Südbayern, Maximilianstr. 39, 80538 München	poststelle@reg-ob.bayern.de
27.	Markt Kirchheim, Marktplatz 6, 87757 Kirchheim	info@kirchheim-schwaben.de
28.	Markt Tussenhausen, Marktplatz 9, 86874 Tussenhausen	info@tussenhausen.de
29.	Naturpark Augsburg, Westliche Wälder e. V., Hauptstraße 18, 86850 Fischach	info@naturpark-augsburg.de
30.	Regierung von Schwaben Höhere Landesplanungsbehörde, Fronhof 10, 86152 Augsburg	poststelle@reg-schw.bayern.de
31.	Regionalverband Donau-Iller, Schwambergerstraße 35, 89073 Ulm	martin.samain@rvdi.de
32.	Firma schwaben netz gmbh, Bayerstraße 45, 86199 Augsburg	info@schwaben-netz.de
33.	Staatliches Bauamt Kempten, Rottachstraße 13, 87439 Kempten	poststelle@stbake.bayern.de

34.	Zweckverband Stauden-Wasserversorgung, Waldstr. 4, 86868 Mittelneufnach	info@staudenwasser.de
35.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen - Außenstelle Mindelheim, Memminger Str. 18, 87719 Mindelheim	poststelle-mn@adbv-mm.bayern.de
36.	Bundesamt für Infrastruktur, Umwelt- schutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Referat Infra I 3 (TöB), Fontainengraben 200, 53123 Bonn	BAIUDBwToeB@bundeswehr.org
37.	Wasserwirtschaftsamt Kempten, Rottachstr. 15, 87439 Kempten	poststelle@wwa-ke.bayern.de

Anlage 1 Berechnung der Eingriffsfläche zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd-West 1. Änderung und Erweiterung" Gemeinde Eppishausen

Mischgebietsflächen – GRZ 0,60

EINGRIFFSFLÄCHE E1			
	1	0,5° (27.846+27.648)*4.999	138,699
	2	0,5° (27.648+22.742)*0.109	2,747
	3	0,5°(22.742*0.102)	1,159
	4	0,5° (85.052+83.909)*29.617	2502,051
	5	0,5°(2.897*0.115)	0,167
	6	0,5°(83.859*2.897)	121,456
	7	0,5°(4.992*0.392)	0,978
	8	0,5°(65.801*4.992)	164,227
	Summe		2931,484

Änderung GE 1 – GRZ 0,60

EINGRIFFSFLÄCHE E3			
	1	0,5°(2.518*10.400)	13,094
	2	0,5°(0.578*2.518)	0,727
	3	72.093*3.678	265,177
	4	0,5° (72.093+62.036)*2.322	155,706
	Summe		434,704

Änderung GE 2 – GRZ 0,60

EINGRIFFSFLÄCHE E2			
	1	0,5°(7.600*2.396)	9,105
	2	0,5°(50.383*7.600)	191,457
	3	0,5° (22.239+21.891)*2.989	65,960
	4	0,5°(0.531*21.807)	5,788
	5	0,5°(0.083*0.531)	0,022
	Summe		272,332

EINGRIFFSFLÄCHE E4			
	1	-7.000*2*PI ()*47.105/360	-20,142
	2	-7.000*2*PI ()*65.123/360	-27,847
	3	0,5° (16.054+11.552)*3.233	44,624
	4	0,5°(1.895*1.761)	1,669
	5	0,5°(9.791*1.895)	9,278
	6	0,5° (7.000+5.554)*3.118	19,570
	7	0,5° (5.872+5.758)*3.500	20,352
	Summe		47,504

Eingriffsfläche E1	extensiv bis extensiv genutztes Grünland MI	2.930,0 m ²
Eingriffsfläche E2	Randeingrünung-Feldgehölze GE 2	275,0 m ²
Eingriffsfläche E3	Randeingrünung-Feldgehölze GE 1	435,0 m ²
Eingriffsfläche E4	Randeingrünung-Feldgehölze GE 1	50,0 m ²
Eingriffsfläche gesamt		3.690,0 m²