



Gemeinsamer Umweltbericht

zur

Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich "Käserei südlich der St 2008"

sowie

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Käserei südlich der St 2008"

Fassung vom 29.01.2024

ENTWURF

Rot – gestrichen / Blau – neu - Fassung

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Einleitung

a) Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Ziel der Planung ist es, angebunden an bestehende Gewerbeflächen südlich der Staatsstraße 2008, neue gewerbliche Flächen für eine Käserei im Gemeindegebiet von Hopferau zu schaffen. Aufgrund von betrieblichen Entwicklungen benötigt die im Gemeindeteil Dornach ansässige Hofkäserei dringend Erweiterungsflächen, die am jetzigen Standort nicht umgesetzt werden können.

Die erforderlichen Umwidmungen von "Fläche für die Landwirtschaft" in "gewerbliche Nutzung / Käserei" sollen im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen. Durch einen im Parallelverfahren aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird am südöstlichen Ortsrand von Hopferau neues Baurecht für die geplante Käserei geschaffen. Aufgrund betrieblicher Anforderungen soll eine Betriebsleiterwohnung im Änderungsbereich zulässig sein. Zur Umsetzung der geplanten Bebauung muss ein Wiesengraben umgelegt werden. Der hierfür nötige Wasserrechtsantrag wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Zur harmonischen Einbindung des geplanten Baukörpers in die bewegte Topografie sollen fließende Übergänge zum bestehenden Gelände geschaffen und eine Eingrünung durch Bäume in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden.

Der Erweiterungsbereich umfasst rd. 0,41 ha, wovon rd. 0,24 ha gewerblich genutzte Flächen, rd. 0,1 ha Grünflächen und rd. 0,069 ha Verkehrsflächen sind.

b) Übergeordnete fachliche Gesetze, Ziele und Pläne

Im Rahmen des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens ist auf Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen, worin Aussagen zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden, getätigt werden. Basierend auf einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf weitere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch (BauGB) und den übergeordneten Planungen (Regionalplan, Landesentwicklungsprogramm), ist der Immissionsschutz (DIN 18005, TA-Lärm) sowie die Naturschutzgesetzgebung (BNatSchG) zu beachten.

Der Belang der Regionalplanung, dass im allgemeinen ländlichen Raum, angebunden an bestehende Siedlungsflächen, örtliche mittelständische Betriebe Erweiterungsflächen zur Stärkung ihrer Entwicklung erhalten sollen, wird beachtet.

Durch die geplanten Gewerbeflächen im Osten des „Gewerbegebietes südlich der St 2008“ ist das „landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14“ (Moore der Lechvorberge) nicht betroffen, da dies Schutzgebiet weiter östlich verläuft.

Der vorbereitende Bauleitplan enthält kein Vorhaben, welches eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Ebenso werden keine Städtebauprojekte gem. Anlage 1 zum UVPG begründet. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird deshalb nicht durchgeführt.

Beschreibung und Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der gewerblichen Flächen (Käserei) mit 3-stufiger Eingriffserheblichkeit (gering, mittel, hoch).

a) Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

- Schutzgut Kleinklima und Luft

Beschreibung

Der Erweiterungsbereich stellt sich als Grünlandflächen dar, die durch einen Wiesengraben durchflossen werden. Diese Flächen befördern die Kaltluftentstehung. Im von Nord nach Südost abfallenden Planungsgebiet (rd. 4 m) kann derzeit die Kaltluft der umliegenden Grünflächen von Norden nach Süden fließen. Südlich des Grabens steigt das Gelände wieder an.

Die bestehende gewerbliche Bebauung im Westen des Planungsgebietes sowie die vorhandene Baumreihe aus Laub- und Nadelbäumen beeinträchtigt bereits heute die Frischluftzufuhr durch Westwinde.

Landwirtschaftliche Emissionen sind gebietstypisch in diesem Bereich.

Auswirkungen

Trotz der geplanten Hochbaumaßnahme bleiben im Umfeld ausreichend großflächige Grünlandflächen, die die Kaltluftentstehung befördern. Die nördlich und östlich geplante Randeingrünung aus standortgerechten heimischen Laubbäu-

men fördert künftig die Kaltluftentstehung.

Während der Bauphase werden Abgase von Baufahrzeugen und Staubentwicklungen auftreten. Die künftigen Betriebsanlagen sowie Emissionen aus dem zusätzlichen Verkehr werden die derzeitigen Emissionen nur geringfügig erhöhen. Durch die geplante Käserei bzw. private Verkehrsflächen im Planungsgebiet sind hinsichtlich der Wärmeausgleichsfunktion Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Ergebnis

Das Schutzgut „Klima, Luft“ wird durch die Planung in geringer Erheblichkeit beeinträchtigt.

- Schutzgut Wasser

Beschreibung

Im Änderungsbereich ist bis in relevante Tiefen mit keinem geschlossenen Grundwasserleiter zu rechnen.

Das Gebiet wird durch den Hinterberg-Graben von West nach Ost durchflossen (Gewässer III. Ordnung - Niedrigwassergerinne). Eine Gewässernutzung ist nicht bekannt. Der Wiesengraben dient als Vorflut für die Einleitung von Niederschlagswasser aus dem bestehenden Gewerbegebiet sowie als Drainagevorfluter. Um die geplante Käserei errichten zu können, ist eine Bachumlegung nach Süden notwendig.

Der Bereich wird als wassersensibel ausgewiesen, liegt jedoch nicht im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Auswirkung

Wesentliche Änderungen auf das Grundwasser und den Grundwasserstrom sind durch die geplanten Baumaßnahmen nicht zu erwarten.

In wassersensiblen Bereichen kann es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im gegenständlichen Änderungsbereich korrespondiert der ausgewiesene wassersensible Bereich mit den lt. Bayern-Atlas vorhandenen anmoorigen und moorigen Böden. Gemäß einer im April 2023 durchgeführten Baugrunderkundung (durch die Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG) stehen diese Böden nicht an. Es wurden würmzeitliche Moräneböden in Form von Kiesen und Geschiebemergeln, zuunterst Grundmoräne bzw. Tertiär erkundet. Daher wird im Hinblick auf die Wassersensitivität nur davon ausgegangen, dass es zu temporär hohen Schichtwasserständen und möglichem Uferübertritt des Wiesengrabens kommen kann.

Durch die naturnahe Gestaltung der Bachumlegung wird der Graben ökologisch und hydromorphologisch aufgewertet.

Im Änderungsbereich wird durch Versiegelungen der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird festgesetzt, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich flächig erfolgen soll. Die Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser ist aufgrund der Heterogenität des Baugrundes an den geplanten Versickerungsstellen punktuell zu prüfen.

Ergebnis

Das Schutzgut „Wasser“ wird durch die Planung in geringer Erheblichkeit beeinträchtigt.

- Schutzgut Boden

Beschreibung

Das abfallende bzw. ansteigende Grünland wird derzeit als Weideland genutzt. Gemäß Einstufung der landwirtschaftlichen Standortkarte besitzen die Böden im Änderungsbereich eine mittlere Ertragsfähigkeit. Der Oberboden wurde durch landwirtschaftliche Nutzung als Grünland verdichtet und eutrophiert und ist daher in seiner Funktion eingeschränkt. [Gemäß dem Umweltatlas \(Landesamt für Umwelt\) wird das Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen als gering, das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle als sehr gering und das Rückhaltevermögen für organische Schadstoffe als hoch bis sehr hoch eingestuft. Die Verweilzeit wasserlöslicher Stoffe wird als gering angegeben.](#)

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich würmzeitlicher Moränenschotter. Gemäß der o.g. Baugrunderkundung setzt sich der Baugrund aus einer ca. 0,20 m bis 0,30 m mächtigen Oberbodenschicht und in Teilbereichen darunter liegendem 0,30 m bis 0,50 m mächtigem Verwitterungshorizont zusammen. Es folgen bis zur max. Erkundungstiefe von 6,0 m Geschiebemergel (vorwiegend steif), Moränenkiese (mitteldicht bis dicht), Grundmoräne (fest) und Tertiär (vorwiegend halbfest bis fest).

Die Versickerung von Oberflächen- und Niederschlagswasser wäre grundsätzlich in den anstehenden Moränenkiesen möglich. Aufgrund der Heterogenität des Baugrundes ist sie jedoch an den geplanten Versickerungsstellen punktuell zu prüfen.

Angaben über Altlasten sind nicht vorhanden.

Auswirkung

Die gravierendsten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden durch den Bau von Gebäuden und Erschließungswegen sowie Stellflächen hervorgerufen. Versiegelte Flächen beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit der Böden. Dies beeinflusst den natürlichen Bodenwassergehalt sowie die Grundwasserneubildung. Durch die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen können die Auswirkungen reduziert werden. Soweit betriebstechnisch möglich werden wasserdurchlässige Beläge für Zufahrten, Stellplätze und Wege festgesetzt. Durch die naturnahe Gestaltung der Bachumlegung sowie weitere festgesetzte Pflanzmaßnahmen werden die Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen verringert.

[Während der Bauarbeiten ist auf einen fachgerechten Umgang mit Aushub, eine getrennte Lagerung von humushaltigem Oberboden und Unterboden sowie einen schichtgerechten Wiedereinbau des Bodenmaterials zu achten, um die Auswirkungen der Bautätigkeit zu reduzieren.](#)

Ergebnis

Durch die geplanten Baumaßnahmen ist mit einer mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zu rechnen.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Derzeit wird das landwirtschaftliche Grünland im Planungsgebiet als Weideland genutzt. Die höhere Nutzungsfrequenz der Weide, im Gegensatz zur Wiese, führt zu einer Vorherrschaft der Gräser und zu einem verstärkten Wachstum von Rosettenpflanzen (u.a. Löwenzahn). Die Beweidung wirkt sich auf die Zusammensetzung des Pflanzenbestandes aus. Nutzungshäufigkeit, Tierart, verwendete Dünger und Pflegemaßnahmen fördern bzw. verdrängen bestimmte Pflanzenarten. Der Lebensraum für Tiere (Vögel, Insekten u.a.) wird durch das Abfressen der Weidetiere stetig verändert.

Gemäß der Biotopkartierung Bayern befinden sich keine geschützten Biotope im Geltungsbereich des Änderungsbereichs. Ebenso sind keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten verzeichnet. Östlich des Änderungsbereichs verläuft das „landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14“ (Moore der Lechvorberge). Negative Effekte durch die geplante Käserei auf diese wertvollen Flächen können ausgeschlossen werden.

Auswirkung

Die Baumaßnahmen im Änderungsbereich führen zu Eingriffen durch den Bau des Gebäudes, der Zufahrt und der Stellplatzflächen (rd. 900 m²). Von den Eingriffen sind jedoch größtenteils Flächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen (landwirtschaftliches Grünland).

Die Umlegung des gestreckten Wiesengrabens wird in naturnaher, mäandrischer Form vorgenommen. Es werden Strukturelemente (Wurzelstöcke und Störsteine) und eine Uferbegleitvegetation angeordnet. Dies wird die biologische Vielfalt im Gewässerbett fördern und eine Nahrungsquelle für Fische und Insekten schaffen. Gegenüber dem Ausgangszustand des Wiesengrabens wird die Umlegung eine bessere Verzahnung der Land- und Wasser-Ökosysteme bewirken.

In der verbindlichen Bauleitplanung wird durch einen landschaftspflegerischen Begleitplan sowie durch Festsetzungen zum Ausgleich eine Verbesserung der Lebensräume für Tiere stattfinden.

Ergebnis

Das Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ wird durch die Planung gering beeinträchtigt.

- Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung

Der Änderungsbereich ist durch die nördlich verlaufende Staatsstraße St 2008 sowie den Verkehr / Betriebsgeräusche des westlich angrenzenden Gewerbegebietes lärmbedingt vorbelastet. Der Betrieb der geplanten Käserei wird durch

ca. 3 LKW-Milchanlieferungen pro Woche sowie geringen PKW-Verkehr (Betriebsleiter bzw. 1 – 2 Mitarbeiter) Lärmauswirkungen auf die Umgebung haben.

Das Planungsgebiet wird nicht zur Erholung genutzt.

Südlich der geplanten Käserei, in ca. 70 m Entfernung, befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Die landwirtschaftlichen dazugehörigen Flächen sind verpachtet, derzeit werden dort keine Tiere gehalten. Westlich der Hofstelle werden Ferienwohnungen vermietet.

Auswirkung

Während der Bauphase ist mit erhöhten Emissionen durch den Baustellenverkehr bzw. die Bautätigkeit zu rechnen. Die freie Feldflur im Osten und Süden ist weiterhin zugänglich. Die Zufahrt zur südlich gelegenen Hofstelle über den Schorendorfer Weg bleibt erhalten, sie wird lediglich im nördlichen Zufahrtsbereich zur geplanten Käserei umgewidmet.

Basierend auf den Ergebnissen eines Schallgutachtens werden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die auch künftig gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gewährleisten. In das Gutachten fließen die Verkehrsemissionen der nördlich angrenzenden St 2008 ein sowie die gewerblichen Emissionen des westlich bestehenden Gewerbegebietes und der geplanten Käserei. Für den bestehenden Gewerbebetrieb (Baufirma) soll gewährleistet werden, dass durch die geplante Betriebsleiterwohnung der Käserei die Entwicklungsfähigkeit der Baufirma nicht eingeschränkt wird.

Durch die Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können im Änderungsbereich Geruchs- und Lärmbelästigungen auftreten, wobei nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte auszugehen ist.

Das Planungsgebiet hat für die Naherholung, vor allem aufgrund der heutigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, keine Bedeutung.

Ergebnis

Durch die geplante Käserei werden gegenüber der bestehenden Situation keine deutlichen Verschlechterungen bezüglich des Schutzgutes „Mensch“ erwartet. Das Schutzgut „Mensch“ wird somit durch die Planung gering beeinträchtigt.

- Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Beschreibung

Das Planungsgebiet schließt westlich unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 5 an. Erschlossen wird es über den Schorendorfer Weg, der nördlich an die Staatsstraße St 2008 anschließt. Das Gebiet stellt sich als nach Süden geneigtes Grünland dar, welches südlich des bestehenden Wiesengrabens wieder ansteigt. Östlich und südlich sowie nördlich der St 2008 befinden sich landwirtschaftliche Grünlandflächen. Die Bebauung im näheren Umfeld besteht aus 2 bis 4 geschossigen Baukörpern, die teils gewerblich, landwirtschaftlich bzw. wohnlich genutzt werden.

Der Änderungsbereich ist reliefbedingt aus Süden nicht einsehbar. Aus Osten und Westen ist der Bereich begrenzt einsehbar. Aus Norden wird der neue Baukörper sichtbar sein.

Auswirkung

Es ist davon auszugehen, dass durch die Festsetzungen zur Grünordnung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im nördlichen und östlichen Randbereich eine gute Einfassung zum Landschaftsraum hin entstehen wird. In Anlehnung an die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen des Bebauungsplans Nr. 5 werden im Bebauungsplan „Käserei“ die Wand- und Firshöhen festgesetzt (WH 7,50 m / FH 10,50 m). Zudem wird als Dachform „Sattel- ~~bzw. Pult-~~dach“ mit Neigungen von 16° bis 26° festgelegt. Somit wird ein Gestaltungsrahmen geschaffen, der sich am umliegenden Baubestand orientiert und der dörflichen Randlage gerecht wird.

Die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanz sowie eine Grünordnung werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erstellt.

Ergebnis

Das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild wird durch die Planung geringfügig beeinträchtigt.

- Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Die katholische Pfarrkirche „St. Martin und Sebastian“ (Baudenkmal D-7-77-135-1) befindet sich rd. 900 m nordwestlich der geplanten Käserei im Ortsbereich. Das Baudenkmal „Schloss Hopferau“ (D-7-77-135-2) liegt ca. 150 m nördlich der Pfarrkirche. Die Sichtachsen zu beiden Baudenkmalern werden durch die Errichtung der geplanten Käserei nicht gestört.

Hinweise auf weitere Kultur- und Sachgüter sind im Geltungsbereich sowie im näheren Umfeld des Änderungsgebiets nicht bekannt.

Auswirkung und Ergebnis

Es ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter durch das geplante Bauvorhaben.

b) Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser bestehen Wechselwirkungen. Der anlagenbedingte Versiegelungsgrad beeinflusst die Sickerfähigkeit des Bodens, was wiederum Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate hat.

Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Wechselwirkungen zu zusätzlichen Belastungen führen werden.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Kleinklima, Luft

Die zu erwartenden geringen Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch eine zweiseitige Randeingrünung aus Laubbäumen sowie durch umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung und zur Bachumlegung des Baugebietes verbessert.

- Wasser / Boden

Durch direkten Anschluss an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen können die erforderlichen privaten Verkehrsflächen auf ein Minimum reduziert werden. Zur weiteren Reduzierung der Versiegelung werden offenporige Beläge im Bereich der PKW-Stellplätze und deren Zufahrt sowie eine flächige Versickerung der Niederschlagswässer soweit möglich im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt. Der fachgerechte Umgang mit Aushub sowie ein autochthoner Wiedereinbau des Bodenmaterials werden angestrebt, um die Auswirkungen der Bautätigkeit zu minimieren.

- Tiere / Pflanzen

Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zur Vermeidung sowie zur Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Weitere Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere die naturnahe Bachumlegung, sollen die Lebensräume von Flora und Fauna künftig verbessern.

- Mensch

Basierend auf den Erkenntnissen einer schalltechnischen Untersuchung (Bericht 23014_bpl_gew_str_gu01_v1 vom 27.11.2023 durch das Büro hils consult gmbh) werden Festsetzungen zum Schallschutz im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgeschrieben. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass in der geplanten Betriebsleiterwohnung gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden können und die Grenzwerte für Gewerbebetriebe eingehalten werden. Die flächenmäßig untergeordnete, zulässige Betriebsleiterwohnung muss mit den Immissionen im Bereich der gewerblich genutzten Flächen in Einklang stehen, als Teil des Gewerbegebäudes. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

- Landschaftsbild / Ortsbild

Um die geplante Bebauung möglichst verträglich in das Landschaftsbild einzufügen werden umfangreiche Grünmaßnahmen, insbesondere eine zweiseitige Ortsrandeingrünung im verbindlichen Bauleitplan festgesetzt. Ferner werden gestalterische Festsetzungen aus dem westlichen Bebauungsplan Nr. 5 übernommen, die sicherstellen sollen, dass ein ortstypischer Baukörper entsteht. Ebenso wird die Höhenentwicklung des neuen Gebäudes entsprechend der umliegenden Gebäude festgesetzt.

- Kultur- und Sachgüter

Da keine Kultur- und Sachgüter im Planungsgebiet und im näheren Umfeld betroffen sind, werden keine Maßnahmen zur Vermeidung oder zum Ausgleich erforderlich. Falls Bodendenkmäler bei den Aushubarbeiten aufgefunden werden, wird der Umgang damit im verbindlichen Bauleitplan als Hinweis aufgenommen.

d) Alternativen, Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Nachdem verfügbares Bauland in der Gemeinde Hopferau überwiegend in privater Hand liegt und keine Verkaufsbereitschaft der privaten Grundeigentümer besteht, soll die Erweiterung der ortsansässigen Käserei im Anschluss an das bestehende „Gewerbegebiet südlich der St 2008“ realisiert werden. Der Bereich der Änderung des Flächennutzungsplans am südlichen Ortsrand von Hopferau wird als verträglich für die geplante gewerbliche Bebauung, aber auch für das bereits bestehende westliche Gewerbegebiet eingestuft.

Bei Nicht-Durchführung der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplanes könnten in diesem Bereich nicht die dringend erforderlichen erweiterten gewerblichen Flächen für die ortsansässige Käserei geschaffen werden, die zum Erhalt des mittelständigen Betriebes im Gemeindegebiet beitragen sollen.

e) Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Erhebliche unvorhersehbare Auswirkungen sind durch die Planung nicht aufgezeigt.

Maßnahmen zur Überwachung werden in der verbindlichen Bauleitplanung geregelt (drei Jahre nach Fertigstellung der Bebauung sind u.a. die Durchführung der Festsetzungen zur Grünordnung, insbesondere im Bereich der Randeingrünung und des umgelegten Wiesengrabens zu prüfen).

Hopferau,

.....
Rudolf Achatz
(1. Bürgermeister)