

**Gemeinde Kaufering**

Landkreis Landsberg/ Lech

**1. Änderung des Bebauungsplans "Hilti"**

**Umweltbericht**



Stand: Januar 2019

vogl + kloyer landschaftsarchitekten  
sportplatzweg 2 82362 weilheim  
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. Einleitung
  - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
  - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
  - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
  - 2.1 Schutzgut Boden
  - 2.2 Schutzgut Wasser
  - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
  - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
  - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
  - 2.6 Schutzgut Mensch
  - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
  - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
  - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
  - 6.3 Prüfung möglicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet
  - 6.4 Monitoring
  - 6.5 Zusammenfassung

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 16,66 ha liegt am südlichen Rand von Kaufering. Westlich grenzt die Augsburgener Straße an, südlich die Bahnlinie München-Buchloe. Nördlich des Gebietes befinden sich jenseits der Hiltistraße Wohngebiete. Es handelt sich um das ausgedehnte Firmengelände der Firma Hilti, das weitere Ausbaumaßnahmen erfahren soll, für die eine Anpassung der Bebauungsplanung erforderlich wird.

Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind folgende wesentliche Änderungen vorgesehen:

- Die ursprünglich in zwei Teile getrennten Baufenster werden zusammengefasst. Die festgesetzte, aber bisher nicht gepflanzte Straßenbegleitende Baumreihe zwischen den bisherigen Baufenstern entfällt.
- Der maximale Versiegelungsgrad auf dem Gesamtareal wird von 0,8 auf 0,85 erhöht.
- Das bisher wohnbaulich genutzte Grundstück im Südwesten des Geltungsbereiches wird in den Geltungsbereich einbezogen und erhält dieselbe GRZ wie das bestehende Gewerbegebiet.
- Für einen großen Anteil an Bauflächen wird die Zulässigkeit von Dachaufbauten über die max. Wandhöhe hinaus geregelt.

### 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Im Regionalplan (Region München) ist das Unterzentrum Kaufering als Bereich gekennzeichnet, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt.

Zur gewerblichen Siedlungstätigkeit enthält der Regionalplan unter anderem die Ziele, die Anpassung von Wirtschaftsunternehmen an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern und zur nachhaltigen Sicherung der Industrie- und Gewerbegebiete beizutragen.

Es soll insbesondere der Bedarf ansässiger Betriebe gedeckt werden. Einer sinnvollen Lenkung der Siedlungsentwicklung entspricht es, wenn auf bereits ausgewiesene (Wohn- und) Gewerbeflächen zurückgegriffen werden kann und dortige Kapazitäten ausgenutzt werden.

Darüberhinaus sind für das Planungsgebiet keine spezifischen Aussagen zum Umweltschutz aus den Fachplänen und Fachgesetzen abzuleiten.

Kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die in der amtlichen Kartierung noch enthaltenen linearen Gehölzstrukturen waren schon vor der Aufstellung des Bebauungsplanes Hilti im Jahr 2015 nicht mehr existent.

Schutzgebiete gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz: Mit dem Bahndamm südlich der Geltungsbereichsgrenze beginnt das Landschaftsschutzgebiet 00419.01 „Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs...“.

Südöstlich des Geltungsbereiches getrennt durch die Bahnlinie befindet sich in nur 90 m Entfernung das FFH-Gebiet 7631-372.07 „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“.



Auszug aus dem Fachinformationssystem Naturschutz Bayern ([www.fisnat.bayern.de](http://www.fisnat.bayern.de))  
Grün: LSG, Rot: FFH-Gebiet

### 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Bewertung möglicher Umweltauswirkungen wird in erster Linie auf den rechtskräftigen Bebauungsplan Bezug genommen, der den Vergleichsmaßstab darstellt. Daneben wurden Informationen aus der Geologischen Karte, der Übersichtsbodenkarte, sowie die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet.

Die Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMLU.

Es liegen Gutachten zum Lärmschutz vor, die Ergebnisse fließen in den Umweltbericht ein.

## 2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Das Werksgelände ist weitgehend bereits bebaut oder durch Erschließungsflächen versiegelt. Die Begrünung innerhalb des Gebietes beschränkt sich auf vereinzelt Baumbestand im Bereich von Parkplätzen oder entlang von Verkehrsflächen und inselartige Grünflächen. Die ökologisch und für das Ortsbild bedeutsamsten Grünbestände befinden sich entlang der Hiltistraße. Die Gemengelage mit dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet wird hierdurch etwas entschärft.

Das neu hinzugekommene Grundstück im Südwesten ist derzeit mit einem Wohnhaus und Nebengebäuden bebaut, ist im Flächennutzungsplan jedoch bereits als Gewerbegebiet dargestellt und hätte auch aufgrund der Umgebungsbebauung entsprechendes Baurecht (GRZ I 0,6, GRZ II 0,8). Zur südlich angrenzenden Landschaft hin ist das Gewerbegebiet durch die angrenzende Bahnlinie München - Buchloe abgeschirmt. Sie verläuft auf einem hohen Gehölz-bestandenen Damm. Er erreicht in Bezug auf die Gewerbeflächen Höhen von ca. 14-15 m im Bereich der großen Produktionshalle von Hilti, bzw. ca. 7m im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze. Die Einsehbarkeit des Geltungsbereichs von der südlich angrenzenden Landschaft aus ist wegen des Dammes

und auch wegen des vorgelagerten hohen Biomassekraftwerkes mit umgebendem Waldbestand deutlich gemindert.

Im Folgenden werden die einzelnen Schutzgüter für den gesamten Geltungsbereich in ihrem Bestand beschrieben.

Auf Einzelbewertungen wird verzichtet, zumal für den gesamten Geltungsbereich bereits Baurecht zugrunde zu legen ist, und die Eingriffsregelung sich lediglich auf eine Modifizierung desselben bezieht.

## 2.1 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich befindet sich geologisch betrachtet im Bereich der Lechterrassen. Für den Großteil des Gebiets gibt die Übersichtsbodenkarte 1:50.000 als Bodeneinheit eine flachgründige Pararendzina aus kiesigem Lehm an, für das östliche Viertel des Gebietes eine mittel- bis tiefgründige Auenrendzina aus älteren Auenablagerungen (Kalkpaternia).

Die darüber gebildeten Böden sind durch die Nutzung anthropogen überprägt. Versiegelte Flächen haben ihre Bodenfunktionen verloren.

Mehrere Alllastenverdachtsflächen sind im Gebiet vorhanden und im Plan dargestellt.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Im Geltungsbereich selber befinden sich keine Oberflächengewässer. Für den Grundwasserflurabstand wurden seitens des WWA für den Bereich Hilti-Ost je nach Lage 11-3m angegeben. Der Schwankungsbereich dürfte rel. hoch sein (2-3m). In den westlichen Teilflächen ist der Grundwasserflurabstand entsprechend der Geländeentwicklung höher.

Die Versickerungsfähigkeit ist gut, die Filterfähigkeit des Bodens ist gering bis mittel.

## 2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Der Geltungsbereich hat keine Funktion für den Luftaustausch. Er hat aufgrund der umfangreichen Versiegelung Klimafunktionen weitgehend verloren.

## 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Die Gewerbeflächen weisen ihre bedeutendsten Grünbestände entlang der nördlichen Grenze an der Hiltistraße auf. Die mehr oder weniger lockeren Baumbestände mit abschnittsweise Strauchunterwuchs stellen eine funktionierende Eingrünung dar und haben Bedeutung als Lebensraum innerhalb des Siedlungsraumes.

Die Grünflächen innerhalb der Gewerbebebauung sind in der Regel inselhaft, und durch Nutzungsdruck/ Randeinflüsse oder intensive Pflege gekennzeichnet. Die Baumarten sind meist heimisch.

Bezüglich des Tier- und Pflanzenartenbestandes gibt es keine Hinweise auf geschützte Arten im Geltungsbereich. Zum speziellen Artenschutz wird auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Kaufering, ist aber, wie bereits beschrieben, zur Landschaft nach Süden hin durch einen hohen Gehölz-bestandenen Bahndamm abgeschirmt. Der östliche Rand des Gewerbegebietes wird durch Gehölzbestand auf der angrenzenden, nach Osten abfallenden Hangkante, die sich in Gemeindeeigentum befindet, gefasst, so dass die Wirkung auf die angrenzende Lechau ebenfalls gemildert ist.

Damit ist die derzeitige Bebauung von der Landschaft aus wenig wahrnehmbar.

Nach Norden, zur benachbarten Wohnbebauung hin, ist überwiegend eine Eingrünung aus Bäumen und Sträuchern vorhanden. Sie wird an manchen Stellen ergänzt durch Baumbestand auf öffentlichem Grund. Die Wirkung nach Westen zur Augsburgsberger Straße hin ist durch die Bebauung und Erschließungsflächen gekennzeichnet, eine Eingrünung fehlt hier.

## 2.6 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet hat keine Bedeutung für die Naherholung.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden.

## 3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Bei Durchführung der Planung kommt es zu folgenden nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt:

Der Versiegelungsgrad für das Gesamtgrundstück wird von 0,8 auf 0,85 erhöht. Dies hat Auswirkungen auf die Versickerung von Niederschlagswasser und die Neubildung von Grundwasser. Durch die Abnahme des Grünflächenanteils wird die ohnehin geringe Lebensraumeignung des Gebietes weiter gemindert.

Die Einbeziehung des bisher wohnbaulich genutzten Grundstücks in den Geltungsbereich hat keine Umweltauswirkungen, weil die Erhöhung des Versiegelungsgrades nach dem Maß der Umgebungsbebauung dort bereits zulässig wäre.

Auch die Zusammenfassung der Baufenster hat keine nennenswerte Auswirkung auf die Umwelt, zumal dort bereits jetzt Versiegelungen zulässig und vorhanden sind. Die bisher festgesetzte, und nun entfallende Baumreihe hätte in dem verdichteten Umfeld nur geringe ökologische Funktion.

Die Zulassung von Dachaufbauten hat keine besondere Auswirkung auf die Umwelt, zumal zugleich die maximale Gebäudehöhe in einem kleinen Bereich von 30 m auf 25 m reduziert wird und die Einsehbarkeit durch Abrücken vom Dachrand gemindert wird.

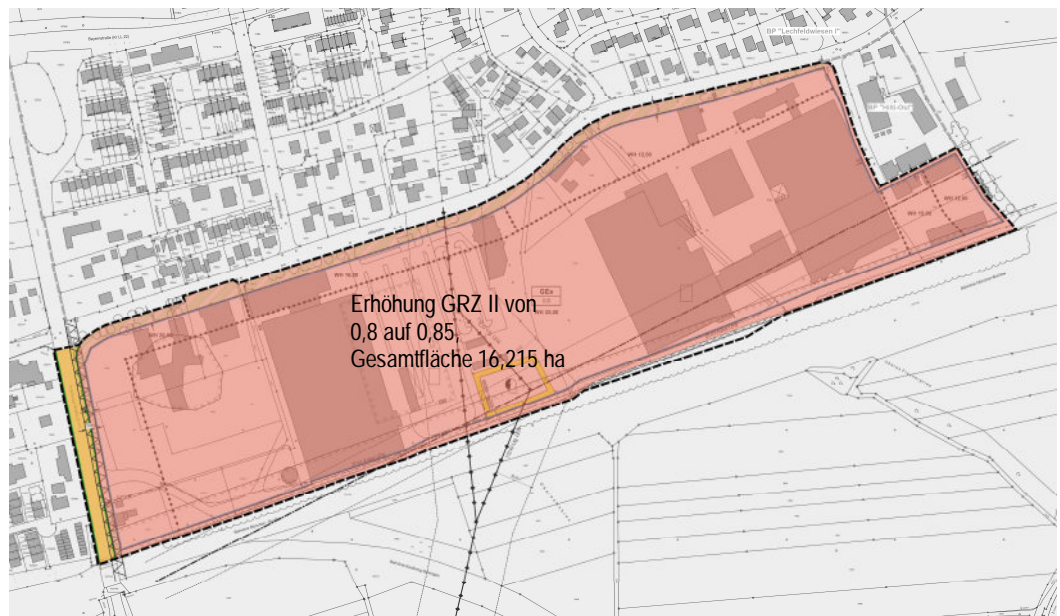
An der Festsetzung der Eingrünungszone zur Hiltistraße hin wird festgehalten. Dort wird jedoch die Verwendung von Kulturgehölzen ergänzend zu den bisher ausschließlich festgesetzten heimischen Baumarten zu einem untergeordneten Anteil zugelassen.

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wird für das Betriebsgelände Hilti eine Gesamtlärmbeurteilung durch das Büro hils consult, Kaufering, erarbeitet, die im Verfahren nachgereicht wird. Sie basiert auf dem Nutzungskonzept der Firma und berücksichtigt Schallemissionsansätze und umfangreiche Schallmessungen spezifischer Betriebsvorgänge. Auf dieser Grundlage ist jeweils bei künftigen Erweiterungen und Umbauten durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA Lärm an allen Einwirkorten eingehalten werden.

#### 4. VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND AUSGLEICH NACHTEILIGER AUSWIRKUNGEN

Es sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes keine Minimierungsmaßnahmen vorgesehen, die über die ursprünglich im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen hinausgehen. Die Eingrünung entlang der Augsburgsberger Straße wird sinngemäß fortgeführt.

Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen:



Die Planung ist den bisherigen Festsetzungen bzw. im Fall des hinzugekommenen Grundstücks dem bisherigen Baurecht gegenüberzustellen.

Das bisher wohnbaulich genutzte Grundstück ist nach der Eigenart der umgebenden Bebauung als Gewerbegrundstück zu werten. Damit wäre der mögliche Versiegelungsgrad am bestehenden B-Plan Hilti anzulehnen.

Für den gesamten Geltungsbereich ist jedoch die Erhöhung der GRZ II von 0,8 auf 0,85 zu berücksichtigen und als Eingriff zu werten. Der maximale Ausgleichsfaktor für den Eingriffstyp A bei Gebieten geringer Bedeutung beträgt 0,6. Darin sind Versiegelungen bis 0,8 erfasst. Bei einer Überschreitung um 6,25 % wird auch für den Ausgleichsfaktor eine entsprechende Erhöhung angenommen, das entspricht einem Ausgleichsfaktor von 0,037.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfes:

Erhöhung GRZ II      16,215 ha x 0,037 =      0,600 ha

Der Ausgleich erfolgt ausserhalb des Geltungsbereiches, konkrete Massnahmen werden im Laufe des Verfahrens benannt.

#### 5. PRÜFUNG VON PLANUNGSAKTTERNATIVEN

Aufgrund des vorhandenen Gewerbestandortes und der Erfordernis von betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten standen Standortalternativen nicht zur Verfügung.

Die Entwicklung des Gewerbestandortes erfordert bauliche Ergänzungen und eine höhere Flexibilität, die unter Berücksichtigung notwendiger Anforderungen zum Schutz von benachbarten Baugebieten und des Landschafts- und Ortsbildes für verträglich erachtet werden.

## 6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

### 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Im Rahmen der Umweltprüfung ist für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Arten die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt keinerlei Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten.

Für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind v.a. die Gehölzbestände als potentielle Lebensräume zu betrachten. Für Gebäudebrüter dürfte sich im Bereich der Gewerbebauten wenig Quartierspotential ergeben. Beeinträchtigungen bestehen durch die unmittelbar benachbarten gewerblichen Nutzungen sowie die umliegenden Verkehrsstrassen und die verinselte Lage. Aus diesen Gründen ist von toleranten, siedlungsnahen Arten auszugehen, deren Erhaltungszustand gut ist. Es ist keine nennenswerte Verschlechterung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Um den Verbotstatbestand des Zerstörens von Gelegen zu vermeiden, sind notwendige Gehölzrodungen in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen.

Die Planung lässt unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen keinen Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz erwarten.

Dennoch wird empfohlen, im Rahmen der Baumaßnahmen einfache, aber wirksame Artenschutzmaßnahmen für gefährdete Arten durchzuführen:

Für eine in Kaufering befindliche Mauerseglerkolonie könnten an den hohen Gebäuden Nistkästen angebracht werden, um eine Ausdehnung des Vorkommens zu ermöglichen.

Für die Fledermausvorkommen ist die Anbringung von Flach- und Großraumkästen an den Gebäuden empfehlenswert.

### 6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

### 6.3 Prüfung möglicher Auswirkungen auf das FFH-Gebiet

Aufgrund der Nähe des Geltungsbereiches zum FFH-Gebiet 7631-372.07 „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“ war im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Hilti geprüft worden, ob es durch die Planung zu erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes kommen kann. Dies konnte ausgeschlossen werden.

Für die in vorliegender 1. Änderung enthaltenen Planungsinhalte sind Auswirkungen auf die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ebenfalls auszuschließen.

### 6.4 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Innerhalb des Geltungsbereiches bleiben keine Prognoseunsicherheiten bestehen.



Die vorliegende Planung enthält gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan folgende wesentliche Änderungen: Zusammenfassung der Baufenster im zentralen Bereich mit Entfall einer isolierten Baumreihe, Einbeziehung eines bisher wohnbaulich genutzten Grundstückes in den Geltungsbereich, Erhöhung des maximalen Versiegelungsgrades im gesamten Geltungsbereich von 0,8 auf 0,85, Regelung der Zulässigkeit von Dachaufbauten in einem Großteil des Baufeldes.

Die Festsetzungen zur Eingrünungszone nach Norden werden etwas modifiziert, indem Kulturgehölze in untergeordnetem Umfang zugelassen werden. Ansonsten wird die Eingrünung mit Bäumen entlang der Augsburgers Straße im Bereich des ergänzten Geltungsbereiches fortgeführt. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades entsteht ein Ausgleichsbedarf, der außerhalb des Geltungsbereiches zu kompensieren ist.