

Markt Wertach

1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage"

Umweltbericht

Entwurf | Stand: 06.11.2025



GEGENSTAND

1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage"
Umweltbericht Entwurf | Stand: 06.11.2025

AUFTRAGGEBER

Markt Wertach
Rathausstraße 3
87497 Wertach

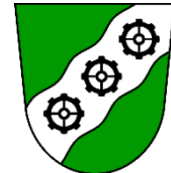
Telefon: 08365 7021-17

Telefax: 08365 7021-22

E-Mail: buergermeister@wertach.de

Web: www.markt-wertach.de

Vertreten durch: Frau Gertrud Knoll,
1. Bürgermeisterin



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Tim Gaissmaier - B.Sc. Nachhaltiges Regionalmanagement
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den



Tim Gaissmaier

B.Sc. Nachhaltiges Regionalmanagement

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	6
1	Kurzdarstellung der Planung	6
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	7
1.3	Untersuchungsraum	7
2	Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)	9
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (16)	11
2.3	Flächennutzungsplan des Marktes Wertach	12
2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Oberallgäu	12
2.5	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	13
B	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	15
3	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	15
3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	16
3.1.1	Bestandssituation	16
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	18
3.2.1	Bestandssituation	19
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	21
3.3	Schutzgut Fläche	22
3.3.1	Bestandssituation	22
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	22
3.4	Schutzgut Boden und Geomorphologie	23
3.4.1	Bestandssituation	24
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	28
3.5	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	29
3.5.1	Bestandssituation	29
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	30
3.6	Schutzgut Luft und Klima	31
3.6.1	Bestandssituation	31
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	32
3.7	Schutzgut Landschaft	33
3.7.1	Bestandssituation	33

3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	35
3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	36
3.8.1	Bestandssituation	36
3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	36
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	37
3.10	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben	37
3.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	38
3.12	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	39
3.13	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	39
3.14	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	41
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	41
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41
4.2	Eingriffsregelung	47
4.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	47
4.2.2	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	49
4.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	52
5	Planungsalternativen	57
C	Zusätzliche Angaben zur Planung	58
6	Methodik und technische Verfahren	58
7	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	58
8	Maßnahmen zur Überwachung	58
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	59
10	Quellenregister	62

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen gem. Einstufung der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV:	19
Tabelle 2:	Flächenbedarf des Planvorhabens	23
Tabelle 3:	Bewertung der Acker-/ Grünlandzahlen im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Einstufung auf Grundlange der Bodenschätzung, Kap. II. 1.8.1, S. 54)	24
Tabelle 4:	Bewertung des Standortpotentials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bundesbodenschätzungsdaten (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternatives Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II. 1.1.a, S. 38)	25
Tabelle 5:	Bewertung von Böden bezüglich ihres Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen mit Hilfe des Klassenbeschriebes der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen der Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.3.a, S. 44)	26
Tabelle 6:	Bewertung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle mit Hilfe der Bodenschätzung nach den Klassenzeichen für Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.5.a, S. 50)	27
Tabelle 7:	Gesamtbewertung Boden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternative Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, S. 19)	28
Tabelle 8:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	41
Tabelle 9:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	50
Tabelle 10:	Ermittlung Planungsfaktor	51
Tabelle 11:	Bewertung des Ausgleichsumfanges für das Schutzgut Arten und Biotope	53
Tabelle 12:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	60

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Geltungsbereichs (rote Signatur) in der Gemeinde Wertach	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wertach	12
Abbildung 3:	Klimadiagramm Wertach (Quelle: https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/wertach-109595/)	31
Abbildung 4:	Blick auf das Plangebiet vom Ortseingang (von Osten)	34
Abbildung 5:	Blick von Westen auf das Plangebiet	34
Abbildung 6:	Bestandssituation des Geltungsbereichs gemäß BayKompV	49
Abbildung 7:	Kompensationsfaktoren im Plangebiet	50
Abbildung 8:	Geplanter Ausgleich auf Grundstück 1365, Wertach	54

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Der Markt Wertach will mit der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Mischgebiets am östlichen Ortsrand schaffen. Geplant ist ein neues Feuerwehrhaus Richtung Ortsaus- bzw. Ortseingang sowie ein Wohngebiet zwischen dem Bestandsgebäude des Feuerwehrhauses bzw. Heimatmuseums Wertach und dem Neubau des Feuerwehrhauses.

Das Projektgebiet ist ca. 1 ha groß und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 211, 211/5, 929/2, 929/3, 929/4 und Teilflächen der Grundstücke 931/2, 934 und 3159/5 der Gemarkung Wertach. Der Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich als Intensivgrünland genutzt und durch Bestandsbebauungen im Norden und Süden sowie weiteren Grünflächen im Nordosten und Osten begrenzt. Nach Westen erstreckt sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wertach.

Ziel der Planung ist es, durch den Neubau des Feuerwehrhauses und den Bestandserhalt des vorhandenen Gebäudes dem Platzbedarf verschiedener örtlicher Vereine und der Blaulichtorganisationen nachzukommen, sowie den gemeindlichen Wohnraumbedarf durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit Geschosswohnungsbau zu decken. Aufgrund der Lage des Projektgebietes am östlichen Ortstrand von Wertach soll die Bebauung in dorfverträglichem Maße erfolgen. Die Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet (MI), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Da der überwiegende Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie ein kleinerer Teil als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst.

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Außerdem soll er Planungsalternativen anbieten und in Bezug auf die Umweltauswirkungen abwägen. Ferner sind Informationen darzustellen, die für das Planungsgebiet relevant sind und z.B. in der Landes- oder Regionalplanung förmlich festgelegt wurden.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Der gegenständliche, ca. 1 ha große Geltungsbereich liegt innerhalb des Regierungsbezirks Schwaben im Landkreis Oberallgäu und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 211, 211/5, 929/2, 929/3, 929/4 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 931/2, 934 und 3159/5 der Gemarkung Wertach. Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortstrand des Marktes Wertach (vgl. Abbildung 1) nördlich der Grüntenseestraße und östlich der Rathausstraße. Das Gelände steigt von ca. 892 m ü. NN im Nordosten auf ca. 897 m ü. NN in Richtung Südwesten an.

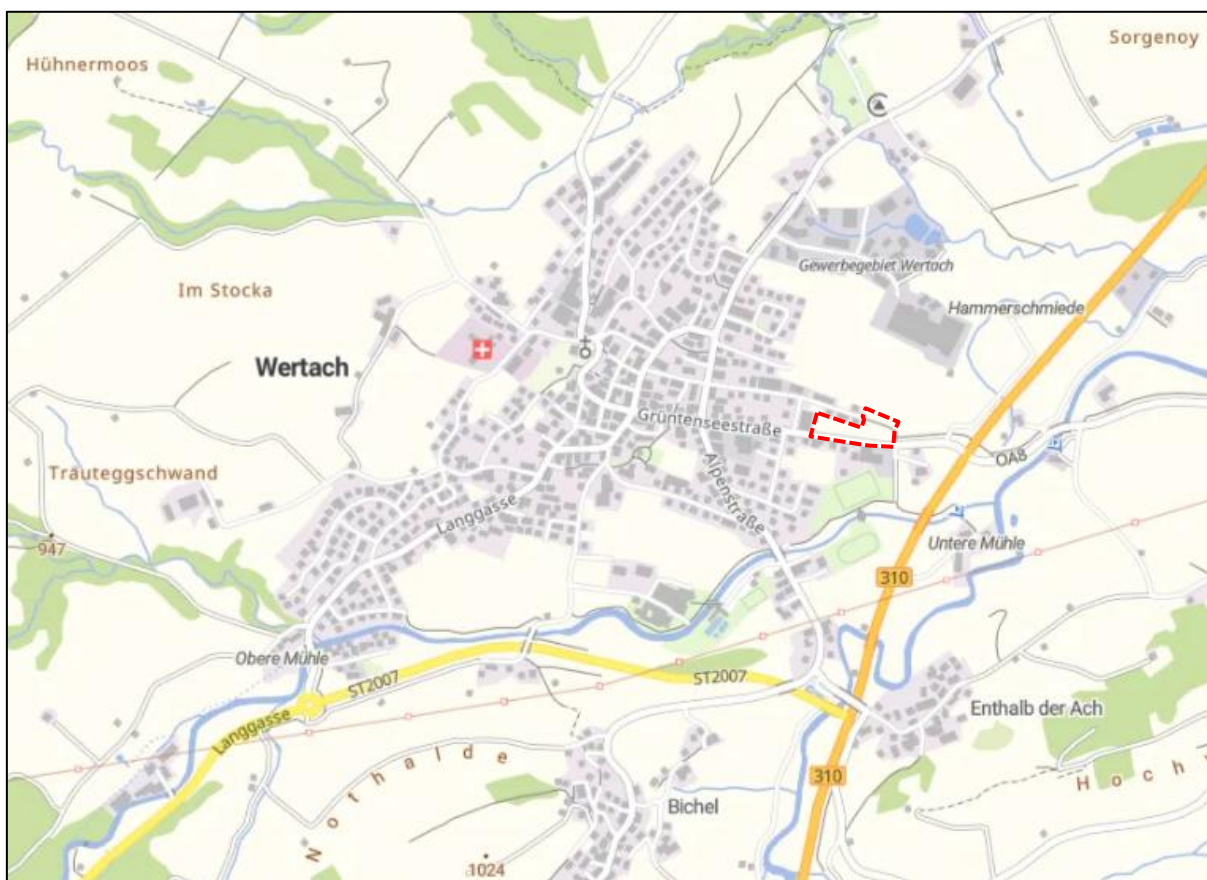


Abbildung 1: Lage des Geltungsbereichs (rote Signatur) in der Gemeinde Wertach

1.3 Untersuchungsraum

Naturräumliche Gliederung und Landschaft des Marktes

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum des „voralpinen Moor- und Hügellandes“ (D66) innerhalb der Großlandschaft „Alpenvorland“. Gemäß Meynen und Schmidhüsen et al. wird das Plangebiet dem Naturraum „Iller-Vorberge“ (035) zugeordnet. Der Naturraum „Iller-Vorberge“ hat eine Fläche von ca. 662 km², die Landschaft ist hauptsächlich aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut. Sie überdecken bis auf wenige Stellen die Ablagerungen der Süßwasser- und Meeresmolasse im Untergrund.

In vielen Hohlformen zwischen den Drumlins und Endmoränenzügen sind Seen und Moore entstanden. Der Lauf der Iller ist in breiteren Talabschnitten weitgehendst begradigt, im schmaleren Talboden mäandriert sie. Die Grünlandwirtschaft ist in diesem Naturraum vorherrschend.

Die Landschaft der Gemeinde Wertach ist für die Region typisch durch sanfte Hügel, weitläufige Grünlandnutzung, zahlreiche Wälder und ein beeindruckendes Bergpanorama geprägt. Der Siedlungsbereich des Marktes Wertach hat einen dörflichen Charakter mit oft traditionellen Allgäuer Häusern.

Realnutzungen im Plangebiet und seinem Umfeld

Der Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich als Intensivgrünland genutzt. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets verläuft der Fuß- und Radweg „Schleifweg“, im Süden die „Grüntenseestraße“. Westlich grenzt direkt das Gebäude des derzeitigen Feuerwehrhauses und Heimatmuseums des Marktes Wertach an. Nordwestlich, westlich und südlich des Plangebiets liegen außerdem Wohn- und Gewerbeflächen sowie im Süden eine Sportanlage. Östlich und nordöstlich des Plangebiets befinden sich weitere landwirtschaftliche genutzte Flächen in Form von Intensivgrünland. Etwa 150 m östlich des Projektgebietes verläuft die Bundesstraße 310.

Erschließung

Der Geltungsbereich liegt im bereits vollständig erschlossenen Ortsgebiet der Marktgemeinde Wertach. Über die Grüntenseestraße werden die südlich situierten Grundstücke erschlossen. Etwa 150 m weiter östlich besteht von dieser Straße ein Anschluss an die Bundesstraße 310. Das Plangebiet ist damit hervorragend an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Entlang des nördlichen Rands des Geltungsbereichs verläuft der Schleifweg, über welchen das nördlich gelegene Plangebiet erschlossen werden soll. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Wertach Rathaus“ ist fußläufig innerhalb von ca. 5 min zu erreichen.

Schutzgebiete

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sowie in direkter räumlicher Nähe befinden sich keine nach EU-Recht oder nationalem Recht geschützten Flächen. Vorhandene Schutzgebiete der Region befinden sich in einer ausreichenden Entfernung zum Planungsraum, sodass durch die vorliegende Planung keine projektbedingten Beeinträchtigungen dieser Schutzgebiete zu erwarten sind.

Die nächstgelegene geschützte Fläche ist das Landschaftsschutzgebiet „Bezirksverordnung über den Schutz des Grüntensees in den Landkreisen Oberallgäu und Ostallgäu“ und befindet sich etwa 250 m nordöstlich des Plangebiets. Weitere Schutzgebiete bestehen nordwestlich und westlich des Geltungsbereichs in ca. 1,5 bis 2,5 km Entfernung.

Gewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Der nächstgelegene Fluss ist die Starzlach, welche etwa 160 m südlich des Plangebiets verläuft und in ca. 260 m Entfernung in die Wertach mündet.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)

Wertach wird im Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern vom Juni 2023 als Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum definiert, wobei sich das Plangebiet gemäß Anhang 3 knapp nicht mehr in der Zone A des Alpenplans befindet. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Sonthofen, Immenstadt im Allgäu und Kempten, welche in etwa 12 bis 15 km Entfernung liegen. Nachfolgend werden die für das geplante Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Landesentwicklung aufgeführt.

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Krisensituationen und der Bedarf an notwendigen Einrichtungen und Strukturen zu deren Bewältigung sollen unter Berücksichtigung der technologischen, ökonomischen, ökologischen und sozialen Rahmenbedingungen in raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen einbezogen werden.

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,

- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. (...)

Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Fazit

Die gegenständliche Planung steht nicht in grundsätzlichem Konflikt mit den o. g. Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2023).

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Gemäß dem Regionalplan Allgäu aus dem Jahr 2024 befindet sich die Gemeinde Wertach im allgemeinen ländlichen Raum sowie im sogenannten Alpengebiet. Nachfolgend werden die für das geplante Vorhaben relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung aufgeführt.

Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

Siedlungsstruktur

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

(Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Landwirtschaft

(G) Die landwirtschaftlich wertvollen Nutzflächen insbesondere in den Tallagen des Alpenraums sind als Grundlage einer funktionsfähigen Berglandwirtschaft möglichst zu sichern.

Siedlungswesen / Siedlungsstruktur

(G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

(Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

(Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden

Fazit

Die gegenständliche Planung ist mit den o. g. Grundsätzen und Zielen der Regionalplanung vereinbar.

2.3 Flächennutzungsplan des Marktes Wertach

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Wertach aus dem Jahr 2014 wird der Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ sowie im östlichen Teil als „Grünfläche ohne Zweckbestimmung“ dargestellt (vgl. Abbildung 2). Die Grünfläche ist außerdem als „städtebaulich besonders wirksamer Freiraum“ ausgewiesen. Die Grüntenseestraße ist als „überörtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt, der Schleifweg als „überörtliche Hauptverkehrsstraße (geplant)“.

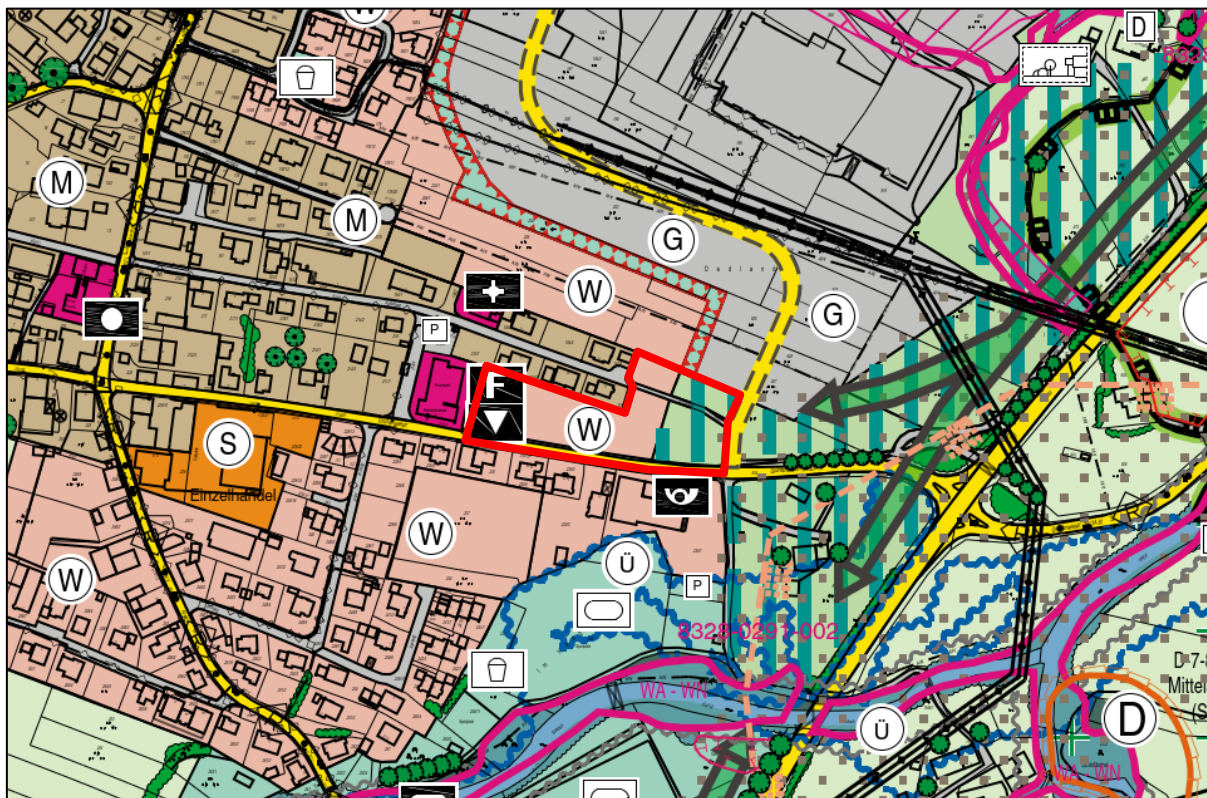


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Marktes Wertach

Da die geplante Nutzung mit den derzeitigen Darstellungen nicht mehr übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im sogenannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Oberallgäu

Der Geltungsbereich ist laut ABSP des Landkreises Oberallgäu der Naturraumuntereinheit „Wertachtal“ zugeordnet. Es liegen keine Flächen oder Punkte des ABSP innerhalb des Projektgebiets.

2.5 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellsten Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- §§ 13 - 15 BNatSchG: Vermeidung / Ausgleich / Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis 2030

Schutzgut Boden und Geomorphologie

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Art. 44 BayWG: Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Pflicht zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

Schutzgut Luft und Klima

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990; Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2050

Schutzgut Landschaft

- §§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Art. 1, 2, 4, 7 u. 8 BayDSchG: Schutz / Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinaus wirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts nach folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel 6 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 0 und 3.7).

3.1.1 Bestandssituation

Der Markt Wertach liegt im Landkreis Oberallgäu und hat 2.768 Einwohner (Stand 31.12.2022). Der Siedlungsbereich von Wertach liegt am nordöstlichen Fuße des Grünten und an dem Fluss Wertach. Die Höhenlage reicht von ca. 876 m ü. NN. am Grüntensee bis auf ca. 1.695 m ü. NN. am Wertacher Hörnle. Das Gemeindegebiet wird landschaftlich für die Region typisch von landwirtschaftlich genutztem Grünland, sanften Hügeln, zahlreichen Wäldern und den umliegenden Bergen geprägt. Es gibt außerdem zahlreiche landwirtschaftliche Betriebe. Der Siedlungskern von Wertach hat einen dörflichen Charakter mit oft traditionellen Allgäuer Häusern.

Die Landschaft Wertachs inklusive der umliegenden Berge ist im Sommer sehr beliebt bei Wandern, Fahrradfahrern und Naturliebhabern. Im Winter gibt es in der Umgebung viele Möglichkeiten für Wintersport. Wertach ist daher ein beliebtes Ziel für Erholungssuchende und Touristen. Es gibt etwa 1.400 Gästebetten und pro Jahr werden ca. 250.000 Übernachtungen in der Gemeinde erreicht.

Der Schleifweg, welcher den Geltungsbereich im Nordosten kreuzt, ist gleichzeitig ein örtlicher Wanderweg „Rundweg Wildgehege R7“ und „Grüntenseerundweg S2“, ein Wanderweg des Wanderwegenetzes „Wanderregion Allgäu“, ein Radweg des Wegenetzes des Landkreises Oberallgäu und Radweg „Panorama-Runde“ sowie ein Fernradweg „Wertach erleben“ und „Radrunde Allgäu“. Der Weg auf Höhe des Plangebiets ist jedoch hauptsächlich durch den Ortsrand und die beginnende Bebauung geprägt, weshalb die Freizeit- und Erholungsfunktion im Bereich des Planungsraumes etwas eingeschränkt ist. Auch sonst liegen keine Freizeitziele innerhalb des Plangebiets. Zudem befinden sich keine Ruhebänke oder sonstigen Einrichtungen im Plangebiet, die die Verweildauer zusätzlich erhöhen würden.

Die Grüntenseestraße bzw. Kreisstraße OA8 verläuft im Süden des Geltungsbereichs. Sie bindet Wertach direkt an die Bundesstraße 310 an und führt außerdem in den Ort hinein, bis sie auf die Marktstraße trifft. Richtung Nordosten führt sie bis nach Nesselwang.

In unmittelbarer Nähe befinden sich nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereichs mehrere Wohnbebauungen.

Vorbelastungen

Aus der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung bestehen Vorbelastungen in Form von Lärm- und Geruchsimmissionen. Außerdem kann es durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffemissionen entlang der angrenzenden Straßen (vor allem der Grüntenseestraße und Bundesstraße 310) zu Beeinträchtigungen kommen.

Es gibt weder für die Grüntenseestraße noch für den an der Gemeinde Wertach vorbeiführenden Abschnitt der Bundesstraße 310 Daten zu amtlichen Lärmkartierungen. Folgende Verkehrszahlen wurden jedoch lt. BAYSIS 2023 (durchschnittlicher täglicher Verkehr) im Abschnitt nahe dem Geltungsbereich gemessen:

- Bundesstraße 310 von Wertach (L 2373) bis Wertach (K OA8): 4.417 Kfz / 24h (davon Schwerverkehr: 193)
- Bundesstraße 310 von Wertach (K OA8) bis Oy-Mittelberg: 5.174 Kfz / 24h (davon Schwerverkehr: 173)
- Kreisstraße OA8: 2.253 Kfz / 24h (davon Schwerverkehr: 65)

Aufgrund der räumlichen Nähe zur Bundesstraße sowie der im Geltungsbereich verlaufenden Kreisstraße, ist somit mit einer nicht unerheblichen Vorbelastung durch Lärmimmissionen zu rechnen.

Weitere Belastungen durch Lärmimmissionen sind durch die Nachbarschaft zu einem Fußballplatz etwa 50 m weiter südlich und einem davor liegenden Supermarkt (inkl. Parkplatz) sowie das direkt im Westen angrenzende, bestehende Feuerwehrhaus vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Bewertung

Durch die zwar vorhandene, aber eher gering zu bewertende Bedeutung des Plangebiets für Freizeit und Erholung sowie aufgrund der stärkeren Vorbelastung durch Immissionen der Straßen, Landwirtschaft, Sportstätte, Lebensmittelmarkt inkl. Parkplatz und des Feuerwehrhauses, wird die Bestandssituation für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit daher als „gering bis mittel“ bewertet.

3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist zeitlich beschränkt. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind.

Durch die direkte räumliche Nähe zu den bestehenden und an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnbebauungen im Norden, Süden und Westen, wird hier mit einer hohen Wahrscheinlichkeit eine temporäre Beeinträchtigung der Anwohner gegeben sein.

Dementsprechend werden die baubedingten Auswirkungen als „gering bis mittel“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Betrieb eines Feuerwehrhauses geht mit Lärmemissionen, die unter anderem durch Fahrzeugbewegungen, Übungen, Alarmer oder Signalhörner entstehen können, einher. Daher wird das geplante Gebäude für die Feuerwehr an den östlichen Rand des Geltungsbereichs situiert. In dieser Ortstandlage sind, durch den größtmöglichen Abstand zu weiteren Gebäuden, die geringsten Beeinträchtigungen gegenüber anderen Nutzungen zu erwarten.

Die mit der Nutzung des Plangebiets als Wohngebiet verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich dagegen im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm, etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch aufgrund der relativ geringen Größe des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen erfolgt, sind diesbezüglich keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, (zusätzlichen) verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

Der durch das Plangebiet führende Geh- und Radweg „Schleifweg“ wird zwar teilweise überbaut, soll jedoch auf die Fläche der Feuerwehr verlegt werden. Somit wird die Passierbarkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer nicht eingeschränkt. Die Grüntenseestraße bleibt erhalten und wird zur Erschließung der Grundstücke genutzt.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch Lärm, der Situierung des Feuerwehrhauses und der geplanten Verlegung des Schleifwegs, werden die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen - vorbehaltlich der Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (BImSchG, TA Lärm, TA Luft) nach derzeitigem Kenntnisstand als „gering bis mittel“ bedeutsam bewertet.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere, ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z.B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotope“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die Ergebnisse der Ortsbegehungen / artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung, die amtlich kartierten Biotopkartierung sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern ein.

3.2.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich liegt sowohl außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebieten, die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) bzw. Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Zudem finden sich keine gemäß § 30 bzw. § 33 NatSchG geschützten Biotop innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes. Die nächstgelegenen, nach nationalem Recht ausgewiesenen Schutzgebiete sind die Landschaftsschutzgebiete „Bezirksverordnung über den Schutz des Grüntensees in den Landkreisen Oberallgäu und Ostallgäu“ in etwa 250 m und „Schutz des Grüntengebietes, des Großen Waldes, der Deutschen Alpenstraße und des Wertachtales“ in ca. 1.5 km Entfernung sowie der Naturpark „Nagelfluhkette“ in ca. 2,5 km Entfernung. Das FFH-Gebiet „Hühnermoos“ ist etwa 2,2 km vom Geltungsbereich entfernt. Das nächstgelegene amtlich kartierte Biotop wird als „Gehölzsäume, Staudenfluren und Auwaldreste entlang von Wertach und Starzlach östlich des Marktes Wertach“ (Nr. 8328-0291-002) bezeichnet und befindet sich etwa 150 m südlich des Plangebiets.

Flora

Im Geltungsbereich handelt es sich hauptsächlich um intensiv genutztes Grünland (vgl. Tabelle 1). Diesem Biotoptyp wird gemäß Biotopwertliste der BayKompV eine „geringe“ ökologische Wertigkeit zugesprochen. Außerhalb des Geltungsbereichs, z. B. in der Baulücke nördliches des Feuerwehrhauses oder in den angrenzenden Privatgärten, sind Gehölze und Hecken vorhanden.

Tabelle 1: Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen gem. Einstufung der Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV:

Biotop- und Nutzungstyp	Einstufung gem. BayKompV (Code)	Fläche [m ²]	Bedeutung*
Intensivgrünland	G11	8.887	gering
Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	V11	1.286	keine
Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	V31	131	keine

* Einstufung in gering (WP 1-5), mittel (WP 6-10), hoch (11-15) oder ohne naturschutzfachliche Bedeutung (0 WP)

Fauna

Eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung wurde am 10.03.2022 durch das Büro LARS consult durchgeführt. Dabei wurde der gesamte Geltungsbereich begangen. Am 04.05.2022 wurde außerdem das Bestandsgebäude der Feuerwehr und des Heimatmuseums von außen und in Teilen von innen nochmals auf Fledermaus- und Vogelspuren untersucht, da dieses Gebäude ursprünglich innerhalb des Geltungsbereiches lag. Nachdem im Laufe des Projektes entschieden wurde, das Feuerwehrhaus neu zu errichten – anstelle einer Erweiterung am aktuellen Standort - wurde das Areal im Zuge des laufenden Bauleitplanverfahrens aus dem Geltungsbereich genommen. Nachfolgend werden die Ergebnisse dieser Begehungen als ergänzende Information dargestellt:

Fledermäuse

Die äußerliche Bausubstanz der Gebäude bietet keine Strukturen, die über eine mögliche Nutzung als Zwischenhangplatz für Fledermäuse hinausgehen. Zwischenhangplätze können sich an der beschädigten Wandverschalung im Norden, an den Blechabdeckungen des Dachstuhles und unter der Verschalung des Trocknungsturmes befinden. Die Garagen, die Dachstühle und der Trocknungsturm sind im Inneren gut einsehbar und wurden am 04.05.2022 überprüft. Durch die starke Nutzung ist die Störung in allen Bereichen relativ hoch und bei der Begehung konnten im Inneren auch keine Spuren entdeckt werden, die auf eine Benutzung durch Fledermäuse hinweisen würden. Nördlich der Gebäude befinden sich zwei alte Birken mit zwei kleineren Höhlenansätzen. Die Höhlungen sind aber zu klein und daher nicht als Fledermaushabitat geeignet. Eine Struktur, die nicht vollständig untersucht werden konnte, befindet sich an der nördlichen Gebäudeaußenwand. Hier befindet sich ein großer Spalt zwischen Hauswand und Dachbalken, dessen Weitergang nicht bis ans Ende eingesehen werden konnte. Allerdings wurden an dem herausstehenden Nagel und an dem rauen Wandabschluss Haarspuren entdeckt, die auf eine gelegentliche Nutzung durch einen Marder hinweisen. Da Fledermäuse grundsätzlich Dachböden und Höhlungen mit regelmäßig Marderaanwesenheit meiden (Fressfeind), ist eine Eignung dieser Struktur für Fledermäuse unwahrscheinlich.

Der Offenlandbereich im östlichen Teilbereich des Projektgebietes (landwirtschaftliche Nutzfläche), sowie die Grünfläche der Baulücke im Norden, können als Nahrungshabitate für Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden. Da sich jedoch im Umfeld noch großflächig weitere Grünlandflächen anschließen, ist nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat auszugehen.

Avifauna

Die Wiese im Geltungsbereich ist durch die landwirtschaftliche Nutzung sowie die Grüntenseestraße und die angrenzenden Bebauungen stark vorbelastet, daher können Brutvorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Als Nahrungsraum für lokale Brutvögel ist die Wiese nicht essentiell. Am Feuerwehrhaus und in den zwei Birken konnten keine Nistplätze von Vogelarten entdeckt werden. Allerdings sind die Gehölze und Hecken in den angrenzenden Privatgärten im Norden für einige Brutvögel geeignet. Diese Gehölze werden durch die Planung jedoch nicht tangiert.

Bewertung

Insgesamt kommen dem Plangebiet aufgrund der derzeit vorherrschenden Ausgangssituation eine relativ „geringe“ Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu.

3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten kann es im Geltungsbereich und den angrenzenden Beständen zu Beeinträchtigungen durch das Abschieben und Lagern des Oberbodens sowie den Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht) kommen.

Das Gebäude des derzeitigen Feuerwehrhauses und Heimatmuseums sowie die angrenzenden Gehölze bleiben bestehen, daher ist hier mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Fauna zu rechnen. Es sind außerdem keine Gehölze im Plangebiet vorhanden, die entfernt werden müssten.

Insgesamt sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt nach derzeitigem Kenntnisstand als „gering“ einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als unmittelbarste anlagebedingte Auswirkung des geplanten Projektes sind die dauerhaften Überbauungen und der damit verbundene Verlust der Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereiches zu nennen. Davon ist ausschließlich intensiv genutztes Grünland betroffen, welches nur eine geringe ökologische Wertigkeit aufweist.

Der projektbedingt verursachte Eingriff tangiert keine rechtlich gesicherten Schutzgebiete und / oder amtlich kartierten Biotope. Da durch die Überbauung außerdem weder wichtige Jagd- bzw. Nahrungshabitate noch Lebensräume / Habitatstrukturen verloren gehen, sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen ebenfalls als „gering“ einzustufen.

Artenschutzrechtliches Fazit

Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- bzw. Nahrungshabitaten lokal vorkommender Fledermaus- und Vogelarten kann ausgeschlossen werden, da im nahen Umfeld noch genügend vergleichbare Flächen zur Verfügung stehen. Ebenfalls kann auch eine Betroffenheit anderer relevanter Arten oder Artengruppen ausgeschlossen werden, da keine entsprechenden Habitatstrukturen vorhanden sind.

Fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung: Um eine Störung jagender Fledermäuse auch weiterhin zukünftig zu vermeiden, sollte auf eine direkte Beleuchtung des nahen Umfeldes verzichtet werden. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, nach unten gerichteter Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

3.3 Schutzgut Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

3.3.1 Bestandssituation

Die Fläche im 10.304 m² (ca. 1 ha) großen Geltungsbereich wird größtenteils landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Innerhalb des Planungsraumes gibt es jedoch durch die Grüntenseestraße sowie den Schleifweg bereits Vorbelastungen durch Flächenversiegelung. Die unversiegelte Fläche des Planbereichs beträgt dabei ca. 8.887 m², die versiegelte Fläche ca. 1.417 m². Mit einem Anteil von 15,9 % ist ein eher geringer Flächenanteil bereits vollversiegelt.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass zwar täglich große Flächen in Bayern versiegelt werden, das Plangebiet jedoch eine relativ kleine Fläche einnimmt und bereits durch Versiegelungen vorbelastet ist, kommt dem Schutzgut Fläche im Bestand eine „mittlere“ Bewertung zu.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze nur temporär in Anspruch genommen und damit nur kurzzeitig umgenutzt. Da die Baufelder auf der Ebene der Bebauungspläne noch nicht bekannt sind, können diese flächenmäßig auch nicht bilanziert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Arbeitsfelder überwiegend innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen liegen werden. Aufgrund der temporären Inanspruchnahme der Flächen werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut mit „gering“ bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben werden Flächen dauerhaft versiegelt. Als wesentliche Auswirkungen der Flächenversiegelung sind Bodenzerstörung mit all seinen Funktionen für Natur und Umwelt, dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Zerschneidung von Biotopen und Tierwanderwegen, Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen. Die nachfolgende Tabelle 2 gibt die Flächennutzung im Geltungsbereich vor und nach Realisierung des Bebauungsplanes wieder:

Tabelle 2: Flächenbedarf des Planvorhabens

Flächenbeschreibung	Fläche Bestand	Fläche Planung
Befestigte Flächen (Straßen, Verkehrsflächen)	1.417 m ²	2.394 m ²
Baugrundstücke (GRZ 0,6)	0 m ²	7.807 m ²
Unbefestigte Flächen (Grünflächen)	8.887 m ²	103 m ²
Summe	10.304 m²	10.304 m²

Nach Umsetzung des Planvorhabens sind gemäß aktuellem Projektstand ca. 2.394 m² des Geltungsbereiches als Verkehrsfläche vollversiegelt. Im Bereich der geplanten Baugrundstücke mit einer GRZ von 0,6 darf außerdem eine Fläche von bis zu 4.684 m² überbaut werden.

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen aufgrund des unumkehrbaren Flächenverbrauchs als „mittel“ bewertet

3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z.B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organismen, als Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Ausnutzung neu ausgewiesener Siedlungsflächen zu achten.

Böden sind Träger der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen gemäß § 2 (2) BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Daher sind die Bodenfunktionen bei räumlichen Planungen in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2003) zu erfassen und zu bewerten. Die relevanten Bodenfunktionen sind:

- Natürliche Ertragsfähigkeit (Ertragsfunktion)
- Standortpotential für die natürliche Vegetation (Lebensraumfunktion)
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Filter- und Pufferfunktion)
- Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Archivfunktion)

3.4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich nach der digitalen geologischen Karte 1:25.000 (dGK25) in der geologischen Einheit „Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän“ mit der Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet.

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern (ÜBK 1:25.000) charakterisiert sich der Bodentyp im unversiegelten Teil des Plangebiets als fast ausschließlich (Haft-)Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton (Schwemmfächersediment).

Ertragsfunktion

Die Ertragsfunktion bezeichnet die natürliche Eignung von Böden zur Pflanzenproduktion. In die Bewertung gehen Kennwerte über bodenphysikalische Eigenschaften und Wasserverhältnisse ein, wie z.B. die nutzbare Feldkapazität.

Innerhalb des Geltungsbereiches und in seinem direkten Umfeld herrschen hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen vor, die Bodenart ist Lehm zugeordnet. Da die Acker- / Grünlandzahl in diesem Teil des Planbereichs mit 59 innerhalb der Spanne von 41 und 60 liegt, wird die natürliche Ertragsfunktion laut der landesweiten Bewertungsskala gemäß „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Geologischen Landesamtes sowie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz der Wertklasse 3 zugeordnet. Dahingehend haben die Böden folglich eine „mittlere“ natürliche Ertragsfähigkeit (vgl. Tabelle 3).

Tabelle 3: Bewertung der Acker-/ Grünlandzahlen im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Einstufung auf Grundlange der Bodenschätzung, Kap. II. 1.8.1, S. 54)

Acker-/Grünlandzahl	< 28	28 - 40	41 - 60	61 - 75	> 75
Bewertung der Ertragsfähigkeit	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Wertklasse	1	2	3	4	5

Lebensraumfunktion

Die Lebensraumfunktion beschreibt die Eignung des Bodens als Standort für die natürliche Vegetation und für Bodenorganismen. Als Sonderstandorte für die Vegetation gelten Böden, die extreme Eigenschaften (besonders nass, trocken oder / und nährstoffarm) aufweisen, wie sie in der heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft kaum noch zu finden sind. Hier finden zumeist selten gewordene Pflanzenarten einen Lebensraum.

Wo die Klassenzeichen der Bodenschätzung nicht vorliegen, wird die Bewertung der Lebensraumfunktion der Böden im Planungsraum nach der Acker- oder Grünlandzahl (hier Grünlandzahl) vorgenommen (vgl. Tabelle 4). Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Bodens im Geltungsbereich als Untergrund für eine intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung und die damit einhergehende regelmäßige Bewirtschaftung, kann bezüglich der Lebensraumfunktion von keiner hohen Bedeutung als Standortpotential für die natürliche Vegetation ausgegangen werden.

Tabelle 4: Bewertung des Standortpotentials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bundesbodenschätzungsdaten (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternatives Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II. 1.1.a, S. 38)

Acker-/Grünlandzahlen		Bewertung	Wertklasse
< 20		sehr hoch	5
20 - 40		hoch	4
> 40		regional	3

Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, durch Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag den Abfluss zu verzögern und zu vermindern, ggf. zu speichern und zu einem späteren Zeitpunkt an das Grundwasser abzugeben. Bewertungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- und Versickerungsfähigkeit der Böden. Weiterhin maßgeblich sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da das Speichervolumen des Bodens begrenzt ist. Diese Bodeneigenschaften sind vor allem bei Starkregenereignissen, starker Schneeschmelze und ähnlichen hochwassergefährdenden Situationen von besonderer Bedeutung. Eine Verdichtung und Überbauung von Böden mit einer hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann demnach erhebliche Folgen für den Hochwasserschutz im Raum haben.

Da der Boden im Planungsraum die Bodenart Lehm mit einer Zustandsstufe II und einer Wasserstufe 1 aufweist, hat der Boden im Planungsraum gem. Leitfaden (vgl. Tabelle 5) ein „hohes“ Retentionsvermögen für Niederschlagswasser.

Tabelle 5: Bewertung von Böden bezüglich ihres Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen mit Hilfe des Klassenbeschriebes der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen der Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.3.a, S. 44)

Grünlandflächen					
Bodenart	Zustandsstufe	Bewertungsklasse bei Wasserverhältnissen ***+**			
		1/2/3	4	5	4/5
S *	I	4*	2*	2	3
	II	3*	2	2	2
	III	2*	2	2	2
IS *	I	4*	3*	2	3
	II	3 - 4*	2*	2	2
	III	2	2	2	2
L	I	5	3	3	3
	II	4	3	2	2
	III	2	2	2	2
T	I	3	2	2	2
	II	2	2	2	2
	III	2	2	2	2
Mo	I	5	4	3	-
	II	5	3	2	-
	III	4	2	2	-

Filter- und Puffer für Schadstoffe

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, aus der Umwelt emittierte Schadstoffe aufzunehmen und zu binden. Dies ist je nach Bodenart in mehr oder weniger hohem Maße möglich. Gelöste und gasförmige Stoffe werden z. B. durch Adsorption an den Bodenaustauschern gebunden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch gefällt und damit häufig immobilisiert. Böden mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz und Ton sowie Eisen-, Aluminium- und Manganoxiden besitzen i. d. R. eine hohe, sandige Böden dagegen eine geringe Filter- und Pufferfunktion.

Da der Boden im Planungsraum die Bodenart Lehm mit einer Zustandsstufe II und einer Wasserstufe 1 aufweist, hat der Boden im Planungsraum gem. des Leitfadens (vgl. Tabelle 6) ein „hohes“ Rückhaltevermögen für Schwermetalle.

Tabelle 6: Bewertung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle mit Hilfe der Bodenschätzung nach den Klassenzeichen für Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.5.a, S. 50)

Grünlandflächen						
Bodenart	Zustandsstufe	Bewertungsklasse bei Wasserverhältnissen				
		1	2	3	4	5
S	I	3	2	2	1	1
	II	2	2	1	1	1
	III	2	1	1	1	1
IS	I	3	3	2	1	1
	II	3	2	2	1	1
	III	2	2	1	1	1
L	I	5	4	4	3	3
	II	4	4	3	3	2
	III	3	3	3	2	2
T	I	5	5	5	4	4
	II	4	4	4	3	3
	III	3	3	3	3	3

Archivfunktion

Grundsätzlich kann jeder Boden ein Archiv der Naturgeschichte darstellen und Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Ausbildung seiner Eigenschaften ermöglichen. In aller Regel sind fossile Böden sowie Paläoböden die aussagekräftigsten Archive der Naturgeschichte und werden durch Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten in anderen Bereichen ergänzt. Von besonderer Bedeutung kann die Archivfunktion jedoch bei Böden sein, die nur sehr selten vorkommen, im Landschaftskontext eine Besonderheit darstellen oder von besonderem wissenschaftlichem Wert sind. Die Bedeutung der Archivfunktion muss dabei immer im Landschaftskontext gesehen werden.

Im Planungsraum befinden sich keine Böden, die eine besondere Archivfunktion aufweisen, wie z. B. Moorböden. Auch sind hier keine Bodendenkmäler bekannt.

Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit des Standortes

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen beruht auf dem arithmetischen Mittel, berücksichtigt aber auch die besondere Bedeutung hoher und sehr hoher Grade der Funktionserfüllung (Wertklassen 4 und 5).

Durch die beiden hohen Bewertungen der Funktionen „Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen“ sowie „Rückhaltevermögen für Schwermetalle“, fällt die Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen im unversiegelten Teil des Plangebiets als „hoch“ aus (vgl. Tabelle 7).

Tabelle 7: Gesamtbewertung Boden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternative Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, S. 19)

Bewertungsergebnis für einzelne Bodenfunktionen	Gesamtbewertung Schutzwürdigkeit des Standortes	Wertklasse der Gesamtbewertung
mind. 1 x Bewertungsklasse 5 oder mind. 3 x Bewertungsklasse 4	sehr hoch	5
2 x Bewertungsklasse 4	hoch	4
1 x Bewertungsklasse 4 oder arithmetisches Mittel > 2,5	mittel	3
arithmetisches Mittel bis 2,5	gering	2

3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung des Erdaushubs und Verdichtung zu nennen.

Die temporäre Inanspruchnahme von bislang ungestörten Bodenverhältnissen für die Einrichtung von Baustraßen, Lagerflächen etc. wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt, so dass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „gering bis mittel“ bewertet werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Versiegelungen und Überbauungen der Böden führt meist zu einem vollständigen Verlust der Ertragsfunktion, der Retentionsfunktion für Niederschläge, der Filter- und Pufferfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dies gilt vollumfänglich aber nur für die versiegelten Flächenanteile, welche im Geltungsbereich vor allem die geplanten Gebäude und Verkehrswege betrifft. Aber auch auf den teilversiegelten Boden werden die Bodenfunktionen durch Verdichtungen und eine Verringerung der Luft- und Feldkapazität beeinträchtigt. Wesentliche Folgen der Überbauung sind ein verringerter Gas- und Wasseraustausch mit der Atmosphäre und der Pedosphäre. Dadurch wird die mikrobielle Aktivität des Bodens negativ beeinträchtigt, was u. a. zu einer Verschlechterung des Nährstoffhaushaltes führt.

Die vollversiegelten Flächenanteile werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (maximal zulässige GRZ von 0,6). Außerdem wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf Park- und Stellplätzen, Verbote von Schottergärten, Anlage von Grünflächen etc.). Da dennoch eine große Fläche des Plangebiets dauerhaft überbaut und versiegelt wird, sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „mittel bis hoch“ zu bewerten.

3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ soll nach Anlage 4, 4 b UVPG die hydro-morphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Für oberirdische Gewässer gilt gem. § 27 Wasserhaushaltsgesetz, dass eine Verschlechterung ihres ökologischen und chemischen Zustands vermieden wird und dass analog der WRRL ein guter ökologischer und chemischer Zustand erhalten oder erreicht werden soll. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keine Stoffeinträge (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser und in Oberflächengewässer einzubringen.

3.5.1 Bestandssituation

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Oberflächengewässer. Etwa 160 m südlich des Projektgebietes verläuft mit der Starzlach das nächstgelegene Gewässer. Sie trifft in 260 m Entfernung südöstlich des Plangebiets auf den Fluss Wertach. Bei dem Fluss Wertach handelt es sich um ein Gewässer 1. Ordnung (Landesgewässer), bei der Starzlach um ein Gewässer 3. Ordnung. Beide Fließgewässer haben in der Umgebung des Geltungsbereichs eine ökologische Gesamtbewertung von 4 (deutlich verändert). In ca. 400 m Entfernung Richtung Norden liegt mit einem kleinen Baggersee das nächstgelegene Stillgewässer.

Im Geltungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Auch die Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem} betreffen das Plangebiet nicht. Allerdings wird der Planungsraum, wie ein großer Teil des Gemeindegebiets von Wertach, als wassersensibler Bereich eingestuft. Überschwemmungen sind also im Vorhabensbereich, vor allem im Fall möglicher Starkregenereignisse, nicht grundsätzlich auszuschließen.

Grundwasser

Das Plangebiet gehört laut hydrogeologischen Karte 1:250.000 (HÜK250) zur hydrogeologischen Einheit „gaziale Schotter (Würm)“. Die Gesteinsart in dieser Einheit ist Sediment aus Lockergestein mit einer hohen Durchlässigkeit, im Planungsraum sind daher Porengrundwasserleiter vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Grundwasserkörpers (GWK) „Faltenmolasse - Seeg“. Laut UmweltAtlas Bayern wird der chemische GWK-Zustand, die Belastung hinsichtlich der Komponenten Nitrat und PSM (Pflanzenschutzmittel), mit „gut“ bewertet. Auch hinsichtlich der Menge wird der Zustand des GWK mit „gut“ bewertet. Demnach liegen keine wesentlichen Vorbelastungen des Grundwassers im Untersuchungsgebiet vor, so dass damit die Umweltziele gemäß der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Bezug auf die Parameter Menge und Chemie bereits erreicht sind. Es sind deshalb keine Maßnahmen zur Verbesserung der Grundwassersituation zur Zielerreichung nach 2021 vorgesehen.

Bewertung

Die Bestandssituation der Oberflächengewässer im Planungsraum wird mit „gering“ bewertet, da keine Oberflächengewässer sowie festgesetzte Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die Bedeutung des Grundwassers im Geltungsbereich wird als „mittel bis hoch“ eingestuft, da Zustand und Menge des GWK gemäß WRRL mit gut bewertet wird und der Planungsraum in einem wassersensiblen Bereich liegt. Insgesamt wird das Schutzgut Wasser im Bestand daher mit „gering bis mittel“ bewertet.

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Potentielle Verunreinigungen der in der Nähe liegenden Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet auszuschließen.

Im Zuge der Bauarbeiten werden die grundwasserschützenden Deckschichten und damit die Filter- und Pufferwirkung der Böden verringert, so dass sich die Wahrscheinlichkeit von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser erhöht. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert, so dass abgesehen von der Unwägbarkeit von Unfällen (z. B. Leckagen) die baubedingten Wirkungen auf das Grundwasser und die Oberflächengewässer insgesamt als „gering bis mittel“ einzustufen sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Auch anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf die Oberflächengewässer sind aufgrund der Entfernung auszuschließen.

Als grundsätzliche mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkung des gegenständlichen Projektes ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch die Flächenversiegelung sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserhältnisse, wie bspw. Qualität und Fließrichtung, durch die geplanten Baukörper zu nennen. Das Bauvorhaben könnte sich in erster Linie durch eine verringerte Versickerungsfähigkeit infolge der Versiegelung bzw. Überbauung auswirken. Allerdings wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Bei der Grundwasserneubildungsrate ist eine leichte Verschlechterung im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation in Folge der großflächigen Versiegelungen nicht gänzlich auszuschließen. Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind insgesamt als „gering bis mittel“ zu beurteilen.

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen des Schutzgutes „Luft und Klima“ sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden, oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen soll ebenfalls beachtet werden.

3.6.1 Bestandssituation

Das Klima in Wertach wird als kalt und gemäßigt beschrieben. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 5,9 °C, der Jahresniederschlag beträgt mit 1.833 mm eine erhebliche Menge (vgl. Abbildung 3). Im Februar fällt im Schnitt mit 104 mm am wenigsten Niederschlag. Der Juni ist mit durchschnittlich 225 mm der niederschlagsreichste Monat des Jahres. Mit durchschnittlichen Temperaturen von 15,3 °C ist der Monat Juli der wärmste Monat des Jahres. Der kälteste Monat im Jahresverlauf ist mit -4 °C im Mittel der Januar. Im November wird mit 83 % die höchste relative Luftfeuchtigkeit gemessen, die niedrigste im April mit 75 %.

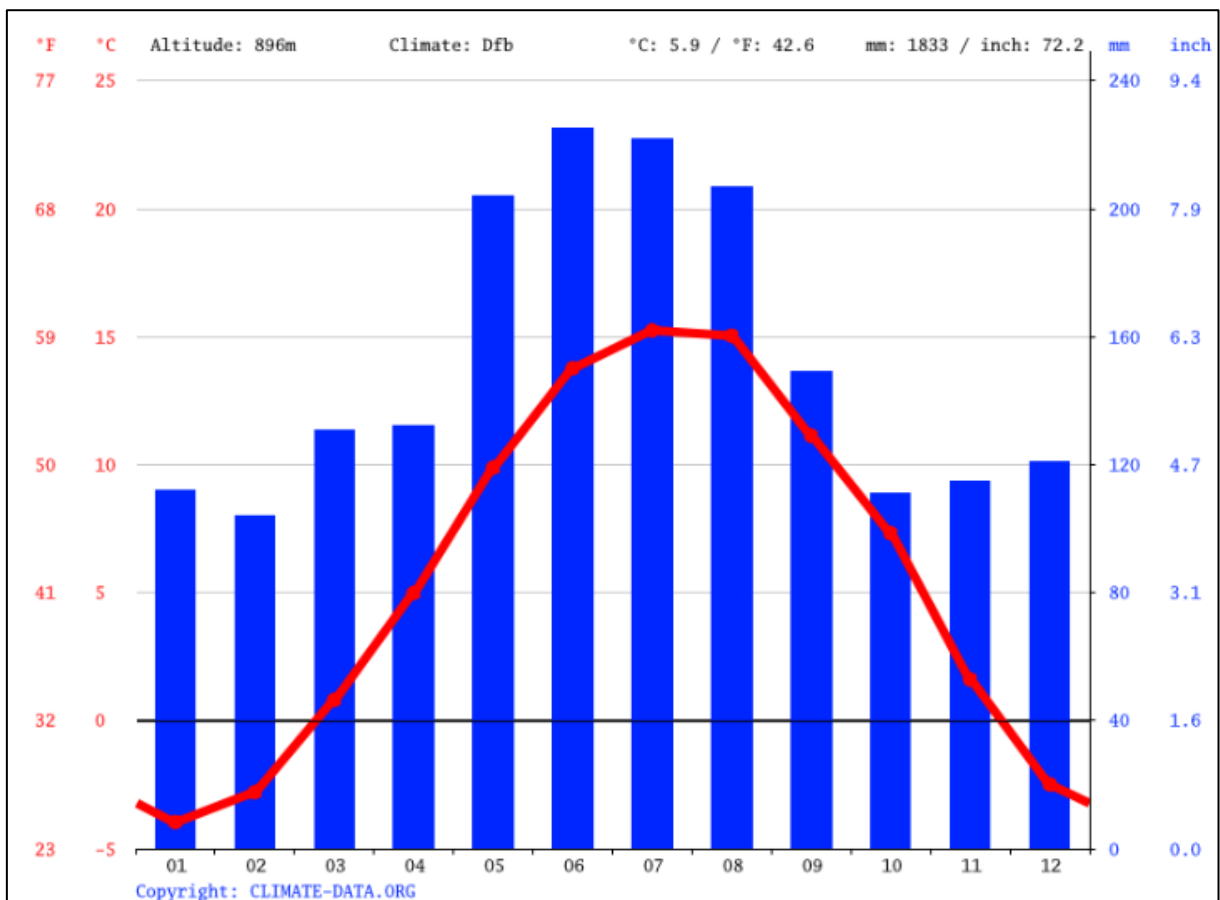


Abbildung 3: Klimadiagramm Wertach (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/wertach-109595/>)

Für das örtliche Klima spielt auch die Geländemorphologie eine nicht unerhebliche Rolle. Das Gelände in den Allgäuer Alpen ist stark reliefiert und erreicht Höhen zwischen 1.000 m ü. NHN und über 2.000 m ü. NHN. Deshalb spielen in den Alpentälern neben den großräumigen Luftbewegungen auch kleinräumige Windsysteme eine wichtige Rolle. Beispielsweise wirken Berg-Hangwindsysteme stark modifizierend auf die großräumigen Wetterlagen.

Im Geltungsbereich liegen keine Wälder, die eine besondere lufthygienische Ausgleichsfunktion aufweisen. Die als Grünland genutzte Fläche im Geltungsbereich kann zwar als Kaltluftentstehungsfläche eingeordnet werden, jedoch ohne eine relevante siedlungsklimatische Ausgleichsfunktion.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind wegen des ländlichen Charakters prinzipiell eher geringe Schadstoffvorbelastungen zu erwarten. Dennoch bestehen Vorbelastungen aus der Landwirtschaft und dem Kfz-Verkehr der umliegenden Verkehrswege, insbesondere durch die Bundesstraße 310 und die Grüntenseestraße.

Bewertung

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Klima und Luft im Plangebiet eine „geringe bis mittlere“ Bedeutung zu.

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen. Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden aufgrund der geringen Eingriffintensität und des temporären Charakters als „gering“ eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Die Ausweisung der Fläche als Mischgebiet wirkt sich auf die lufthygienische Situation jedoch nicht erheblich aus, da (inkl. dem projektbedingt verursachten Verkehr) keine relevanten zusätzlichen Schadstoff- und Treibhausgasemissionen gegenüber dem Ist-Zustand auftreten werden. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist vom Grundsatz her als eher gering einzustufen.

Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die siedlungsklimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten.

Insgesamt sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft, unter Berücksichtigung der Vorbelastungen und der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen als „gering“ einzustufen.

3.7 Schutzgut Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen (§ 1 BNatSchG)“.

3.7.1 Bestandssituation

Das Landschaftsbild des Marktes Wertach wird vor allem durch die umliegenden Berge, dem dominierenden und oft hügeligen Grünland, bewaldeten Kuppen und der verbreiteten allgäutypischen Bebauung geprägt. Die beiden Flüsse Wertach und Starzlach fügen sich ebenfalls in die Landschaft mit ein. Große Teile des Gemeindegebiets wurden von der Regionalplanung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen, das Plangebiet selbst gehört jedoch nicht dazu. Auch aufgrund der attraktiven Landschaft der Gemeinde hat Wertach insgesamt eine große Bedeutung für die Erholungs- und Freizeitfunktion.

Im und im Umkreis des Geltungsbereichs wird das Landschaftsbild stark durch den Ortsrandcharakter beeinflusst (vgl. Abbildung 4 und 5). Östlich und nordöstlich befindet sich Grünland, während im Westen, Süden und Nordwesten der bebaute Siedlungsbereich der Gemeinde beginnt. Ein größerer Teil des Plangebiets besteht selbst aus Grünland und führt in den Ort hinein, während um die Fläche herum bereits Gebäude bestehen. Im Süden des Geltungsbereichs verläuft außerdem die Kreisstraße OA8 „Grüntenseestraße“. Die umliegenden Bebauungen sind hauptsächlich der Nutzung „Wohnen“ zugeordnet aber auch ein Supermarkt mit Parkplatz liegt nur wenige Meter vom Plangebiet entfernt. Westlich des Geltungsbereichs befindet sich außerdem ein Gebäude, in welchem derzeit die Wertacher Feuerwehr und das Heimatmuseum untergebracht ist. Nördlich des Gebäudes befindet sich eine dazugehörige Parkplatzfläche sowie eine Baulücke mit zwei alten Birken.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine landschaftlich besonders wertgebenden Strukturen.



Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet vom Ortseingang (von Osten)



Abbildung 5: Blick von Westen auf das Plangebiet

Bewertung

Zusammengefasst kommt dem Projektgebiet im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft insbesondere aufgrund der Ortsrandlage mit direkten Sichtbeziehungen zum Außenbereich, des vorherrschenden intensiv genutzten Grünlands und der bestehenden versiegelten Straße bzw. des Weges in einer insgesamt attraktiven landschaftlichen Umgebung eine „geringe bis mittlere“ Bedeutung zu.

3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.8) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Gebietes ist mit optischen (z. B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit begrenzt und tendenziell nur von geringer Eingriffsschwere. Folglich werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als „gering“ eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich hauptsächlich durch die neu entstehenden Blickbezüge zu den geplanten Bebauungen. Da sich diese Gebäude deutlich von der derzeitigen überwiegenden Nutzung als Grünland unterscheiden, ist dies unausweichlich. Die Einsehbarkeit der Bebauung ist dabei vor allem von der Grüntenseestraße und den am Geltungsbereich anschließenden Gebäuden gegeben. Da entlang der Bundesstraße 310 Gehölze stocken, ist die Sicht auf das Plangebiet hiervon größtenteils eingeschränkt. Aus nördlicher Richtung ist der Geltungsbereich hauptsächlich von einem Gewerbebetrieb aus einsehbar.

Da das Plangebiet landwirtschaftlich intensiv genutzt wird, direkt an den derzeitigen Ortsrand anschließt bzw. ein Stück in ihn hineinreicht und den bestehenden Siedlungsbereich mit weiteren Bebauungen nur erweitert, gibt es bereits erhebliche Vorbelastungen des Landschaftsbilds. Des Weiteren soll das Projektgebiet an dem neu entstehenden Ortsrand im Osten mithilfe von standortgerechten Bäumen und Sträuchern eingegrünt werden, um negative Blickbeziehungen zu der geplanten Bebauung zu reduzieren. Die Bebauung soll außerdem in ortsbildverträglicher Weise erfolgen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden unter Berücksichtigung der landschaftlichen Vorbelastungen und der geplanten grünordnerischen Maßnahmen zusammenfassend betrachtet als „gering bis mittel“ bewertet.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UVPG Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften abgehandelt werden.

3.8.1 Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs und seinem direkten Umfeld liegen nach aktuellem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Grundsätzlich ist jedoch Art. 8 DSchG zu beachten.

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler sind ein „Burgstall des Mittelalters (Schlossbichel)“ mit der Aktennummer D-7-8328-0025 und „mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Kapelle St. Sebastian bei Wertach“ mit der Aktennummer D-7-8328-0026. Die Kath. Kapelle St. Sebastian ist außerdem ein Baudenkmal (Aktennummer D-7-80-145-3). Die Denkmale liegen östlich des Plangebiets in etwa 300 bis 350 m Entfernung.

Also Sachgut kann der durch das Plangebiet führende Schleifweg und die Grüntenseestraße eingeordnet werden.

Bewertung

Insgesamt wird die Bedeutung des Schutzgutes der Kultur- und Sachgüter im Plangebiet mit „gering bis mittel“ bewertet.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Da keine denkmalschutzrechtlich geschützten Kulturgüter innerhalb des Plangebietes liegen, sind mit Umsetzung des Vorhabens keine negativen bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen auf diese Kulturgüter zu erwarten.

Falls sich bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird der Schleifweg, welcher durch das Plangebiet führt, teilweise überbaut. Der Weg wird jedoch in diesem Bereich auf das Gelände der Feuerwehr verlegt und ist somit weiterhin nutzbar. Die Grüntenseestraße bleibt bestehen.

Unter Berücksichtigung des Art. 8 DSchG und der Verlegung des Weges, sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als „gering“ einzustufen.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Generell bestehen immer bedeutende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Die vorliegende Planung wirkt sich auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima sowie das Landschaftsbild aus. Durch die Versiegelung des Bodens werden jedoch nicht nur dessen Funktionen beeinträchtigt, sondern auch das Schutzgut Wasser durch eine verringerte Grundwasserneubildung oder das Schutzgut Klima durch eine verringerte Evapotranspiration. Durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen jedoch möglichst geringgehalten, was ebenso nicht nur dem Schutzgut Boden, sondern auch den Schutzgütern Wasser und Klima zu Gute kommt. Die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion des Bodens wirken sich wiederum auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wirken sich auch auf die Erholungsfunktion aus, welche dem Schutzgut Menschen zugeordnet wird. Die Beeinträchtigungen können durch grünordnerische Maßnahmen abgeschwächt werden, was wiederum beiden Schutzgütern und auch dem Schutzgut Tiere und Pflanzen zu Gute kommt.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch von relativ „geringer“ Intensität.

3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben

Gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) müssen Projekte, die im gleichen Zeitraum auf gleicher Fläche vergleichbare Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVPG haben, auch als kumulierende Projekte betrachtet werden. § 10 des UVPG regelt die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben wie folgt:

„Für kumulierende Vorhaben besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen oder überschreiten.“ [...] „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen.

Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“

Nach Anlage 1 Absatz 2 b des Baugesetzbuches in Bezug auf § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c, gehören u.a. folgende Angaben in den Umweltbericht: „eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge [...] der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen [...]“

Erhebliche kumulative Auswirkungen (insbesondere auf angrenzende ökologisch höherwertige Strukturen sowie das Landschaftsbild) des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu befürchten.

Da der Geltungsbereich keine nach europäischem Recht geschützten Natura 2000-Gebiete tangiert, existiert auch diesbezüglich keine Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind gemäß Art. 44a BayBO zu errichten. Sie dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. **Bei Gebäuden mit Flachdächern sind Aufständungen zulässig.** Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind.

Bei der Planung, beim Einbau und Betrieb von Wärmepumpen, Mini-Blockkraftwerken und Klimaanlageanlagen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken)“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) zu beachten.

Im Sinne des Arten- und Klimaschutzes und zur Ressourcenschonung sollten sowohl im öffentlichen als auch im privaten Außenbereich nur insektenfreundliche, energiesparende und indirekte Beleuchtungsanlagen vorgesehen werden.

3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bezüglich Art und Menge der betriebsbedingt zu erwartenden Abfälle kann zum gegenwärtigen Projektstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Da es sich beim vorliegenden Projekt um ein Mischgebiet zur Errichtung eines Feuerwehrhauses und mehreren Wohnbebauungen handelt, ist tendenziell jedoch nicht mit umfangreichen oder problematischen Abfällen zu rechnen. In jedem Fall werden jedoch die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG), Verpackungsverordnung (PPWR) etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass diesbezüglich nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Georisiken

Das Plangebiet sowie dessen weiteres Umfeld liegt in keinem Bereich für Georisiken. Gefährdete Bereiche in Form von Hanganbrüchen und Rutschablagerungen finden sich nördlich und südlich des Kernorts in ansteigendem Gelände.

Erdbeben

Der Planungsraum liegt in keinem erdbebengefährdeten Gebiet und Erdbeben sind aufgrund der Geologie und Tektonik auch nicht zu erwarten (z. B. kein Grabenbruch). Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf das Bauvorhaben auszugehen.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Risiken ergeben sich aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen, Starkregen und Hochwassergefahren, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können.

Brände

Als wahrscheinlichstes Unfallszenario wäre ein Brandereignis z. B. durch einen Blitzeinschlag oder einen technischen Defekt anzunehmen. Da die neuen Gebäude aber nicht exponiert auf einer Anhöhe und von Gehölzen sowie anderen Gebäuden umgeben sind, wird die Wahrscheinlichkeit eines

Blitzeinschlags jedoch deutlich gemindert. Nach Abschnitt II Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2019) gilt:

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Auf Grund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können bei den geplanten Neubauten die Gefahr bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden. Zudem befindet sich die nächstgelegene Feuerwehr im Plangebiet selbst.

Hochwasserrisiken

Der Geltungsbereich und sein näheres Umfeld liegt in keinem rechtlich festgesetzten oder vorläufig gesichertem Überschwemmungsgebiet sowie nicht in den Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Diese liegen in einem Abstand von 50 m (HQ_{extrem}) bis 140 m (HQ₁₀₀) in südlicher und südöstlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.

Da der Planbereich jedoch vollständig in einem wassersensiblen Bereich liegt, kann es dennoch, insbesondere im Falle von Starkregenereignissen, zu Überschwemmungen im Gebiet kommen. Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG).

Verunreinigungen von Oberflächengewässer und Grundwasser

Eine Verunreinigung von Oberflächengewässern ist aufgrund der ausreichenden räumlichen Entfernung des Plangebiets zum nächstgelegenen Gewässer auszuschließen.

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser können die Parkplatz- und Lagerplätze angesehen werden. Falls z. B. ein Fahrzeug größere Mengen an Öl / Betriebsstoffen verlieren sollte, kann dies zu einer lokalen Verunreinigung der Umgebung (Boden, Bodenlebewesen), aber auch des weiteren Umfeldes über Schadstoffeinträge in das Grundwasser führen. Wie in Kapitel 3.4 beschrieben, ist die im Plangebiet vorherrschende Bodenart (Haft-)Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton, welcher eine gute Filter- und Pufferfunktion besitzt. Somit ist das Grundwasser weniger anfällig für Schadstoffeinträge. In diesem Zusammenhang sei hier nochmals auf die örtliche Feuerwehr

verwiesen, die mit entsprechenden Verfahren austretende Betriebsstoffe auffangen bzw. binden und entfernen kann.

Fazit

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich auch weiterhin als landwirtschaftliche Fläche in Form von Intensivgrünland genutzt wird. Somit blieben sowohl die natürlichen Bodenfunktionen als auch der Lebensraum (relativ geringer ökologischer Bedeutung) erhalten. Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser etc.).

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 8: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kullissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild und damit auf die Erholungseignung durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen zur Durch- und Eingrünung des Plangebietes - Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Lärmbelastung während der Baumaßnahmen und Einhaltung der gesetzlichen Ruhezeiten - Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften - Bei Gebäuden direkt nördlich an der Grüntenseestraße sind alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Süd-, West- und Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen. - Bei Gebäuden direkt nördlich an der Grüntenseestraße sind alle Schlafräume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) für die Schallschutzfenster notwendig sind mit einer Lüftungs-Anlage (z.B. integrierte Fensterrahmenlüftung, Einzel-Lüfter etc.) die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellt, zu versehen, sofern keine Lüftungsmöglichkeiten durch Fenster auf der Nordfassade des Gebäudes bestehen.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Die Grünflächen sind als magere Blühstreifen oder extensive Grünflächen mit durchgängiger Vegetationsdecke anzulegen - Festsetzung zur Anzahl der zu pflanzenden Bäume (heimische, standortgerechte Arten) - Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Dies gilt insbesondere für eventuell notwendige Abbrucharbeiten an bestehenden Schuppen, unvermeidbare Gehölzrodungen sowie die Baufeldfreimachung. - Bei Baufeldfreimachungen sind die allgemeinen Schutzzeiten vom 01.03. bis 30.09. nach § 39 BNatSchG zu beachten - Die Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist ausschließlich in insekten- und fledermausfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warmweiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Außen- und Nachtbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren. - Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten. Sockelmauern, geschlossene Wände und Mauern als Einfriedung sind nicht zulässig. - Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen, zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig.
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. - Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. - Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen, zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig. - Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Es wird die DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden, um Qualitätsverlusten vorzubeugen und sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 24 Wochen zu begrünen. - Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. - Für alle Bodenarbeiten gelten die technischen Regeln DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“, DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial und Baggergut“ sowie die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten“. - Der Boden darf nur bei trockenen Bodenverhältnissen befahren werden. Sofern dies nicht möglich ist, sind

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>lastverteilende Maßnahmen (z.B. Nutzung von Bodenschuttmatten) gemäß DIN 19639 vorzusehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baustelleneinrichtungsflächen sowie Lagerflächen innerhalb des Plangebiets sind bevorzugt auf bereits versiegelten bzw. verdichteten Flächen einzurichten. Bauflächen, die im Verlauf des Vorhabens vollständig versiegelt werden, sind ebenfalls als Baustelleneinrichtungsfläche heranzuziehen, um somit eine Beeinträchtigung umliegender Böden zu vermeiden bzw. zu minimieren. - Mögliche Erschließungswege sind bodenschonend zu befahren (bspw. durch Nutzung lastenverteiler Maßnahmen). - Es sollten ausschließlich Kettenfahrzeuge genutzt werden (Pressung max. 15 kPa), um die Bodenverdichtung möglichst gering zu halten. - Vorhandener Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Oberstes Ziel ist deshalb die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Anfallender Bodenaushub ist möglichst hochwertig zu verwerten. - Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. - Es ist bereits im Vorfeld ein Bodenschutzkonzept mit Massenbilanz nach DIN 19639 (in Anlehnung an § 6 Abs. 1 KrWG in Verb. mit Art. 1 und 2 BayAbfG) durch ein qualifiziertes Fachbüro zu erstellen. - Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (z. B. §§en 6 u. 7 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie DepV). - Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und vor Verdichtung zu schützen.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Die maximale Haufwerkshöhe ist auf 2 m für Oberboden und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund zu begrenzen. - Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. - Grundsätzlich empfiehlt sich eine bodenkundliche Baubegleitung gemäß DIN 19639 zur Begleitung und Dokumentation des Vorhabens. - Besondere Aufmerksamkeit sollte auf den direkt angrenzenden Bereich um das bestehende Feuerwehrgebäude gelegt werden. Je nach Bauzeit des Standortes kann es hier zu Verunreinigungen des Bodens mit PFC (per- und polyfluorierte Chemikalien) durch Löschübungen mit PFC-haltigen Feuerlöschmitteln und oder Verschleppungen durch Einsatzfahrzeuge gekommen sein. Eine Untersuchung mindestens auf PFC ist zwingend vor Baubeginn durchzuführen.
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge, Starkregen	<ul style="list-style-type: none"> - Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. - Die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserdurchlässigen Flächen nicht zulässig. - Wasserundurchlässige Beläge sind nur ausnahmsweise beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. - Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwässer) sind Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher herzustellen. - Eine nachteilige Veränderung des Grundwassers durch ins Grundwasser einbindende Baukörper (Aufstau, Absenkung, Umlenkung) und / oder die eingebrachten Baustoffe ist unzulässig. - Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern. Ggf. ist zu

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<p>diesem Zweck die Errichtung einer Retentionsfläche sinnvoll. Ausnahmsweise ist ein Einleiten überschüssigen Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal nach enger Absprache mit der Marktgemeinde zulässig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Von den Planern und Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen. Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden und infolgedessen sollten z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein. Ein besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die entsprechenden Anforderungen sind dem § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz zu entnehmen (WHG). - Niederschlagswasser ist prinzipiell flächenhaft oder in Mulden bzw. Rigolen ortsnah über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Die technischen Anforderungen für die Versickerung sind im DWA-Regelwerk A 138-1 geregelt. - Falls das Niederschlagswasser nicht überall versickert werden kann, ist es über eine Niederschlagswasserkanalisation, ggf. vorbehandelt und/oder durch Rückhaltung gedrosselt, in den nächsten geeigneten Vorfluter abzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien A 102-2 (qualitativ) sowie M 153 und A 117 (quantitativ) geregelt. Hierfür bieten sich für die Entwässerung der Planungsgebiete die nahegelegenen Vorfluter Starzlachklamm bzw. Wertach an. - Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung grünordnerischer Maßnahmen innerhalb des Projektgebietes als Beitrag für die lufthygienische und klein-klimatische Situation

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Flächenversiegelung - Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind gemäß Art. 44a BayBO zu errichten
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z. B. Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken, Grünstreifen zur durchgängigen Entwicklung einer standortgerechten Ortsrandeingrünung, Beschränkung der Höhe der Baukörper)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z. B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG). Bei Bedarf ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen

4.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Dabei muss zunächst der vorhandene Bestand erfasst und bewertet werden. Dies erfolgt für die relevanten einzelnen Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sowie für das Landschaftsbild durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Die Bewertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt anhand der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils gültigen Fassung), die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt. Die Einstufung in Lebensräume geringer (BNT von 1 bis 5 Wertpunkten), mittlerer (BNT von 6 bis 10 WP) oder hoher Bedeutung (BNT von 11 bis 15 WP) wird gemäß den fachlichen Vorgaben des o. g. Leitfadens entsprechend der im Planungsraum vorliegenden Biotopausstattung vorgenommen.

In einem zweiten Schritt wird die Eingriffsschwere ermittelt, d.h. die Stärke, Dauer und Reichweite des geplanten Vorhabens beurteilt. Dabei spielt insbesondere die Ausgestaltung der geplanten Bebauung eine maßgebliche Rolle (u.a. Anordnung, Dichte). Die Eingriffsschwere lässt sich daher aus der Grundflächenzahl (GRZ = Maß der vorgesehenen Bebauung) oder dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur Größe der Baugrundstücke ableiten. Bei Eingriffen in Bestände geringer (werden pauschal mit 3 WP bewertet) und mittlerer (werden pauschal mit 8 WP bewertet) naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der Grundflächenzahl (Beeinträchtigungsfaktor = GRZ), bei Eingriffen in Biotop- und Nutzungstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (werden mit den jeweiligen WP gemäß Biotopwertliste bewertet) liegt der Beeinträchtigungsfaktor dagegen bei 1.

Darauffolgend wird der Ausgleichsbedarf unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Dabei kann mittels eines Planungsfaktors (als Folge der rechtskräftigen Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen) der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT}}{\text{m}^2 \text{ Eingriffsfläche}} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Vom Regelfall abweichende Umstände sind beim gegenständlichen Planvorhaben nicht erkennbar.

4.2.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

In der nachfolgenden Abbildung 6 sind die im Geltungsbereich ermittelten Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach BayKompV (2014) dargestellt:



 Geltungsbereich

Bestand

 G11 Intensivgrünland (3 WP)

 V11 Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt (0 WP)


 V31 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt (0 WP)

Abbildung 6: Bestandssituation des Geltungsbereichs gemäß BayKompV

Die Kompensationsfaktoren im Plangebiet liegen für den überwiegenden Teil der Eingriffsflächen entsprechend der GRZ bei 0,6 und im Bereich der vollversiegelten Verkehrsflächen bei 1,0. Die geplanten Grünflächen werden, ebenso wie die bestehenden Verkehrsflächen, als „kein Eingriff“ gewertet (vgl. Abbildung 7).

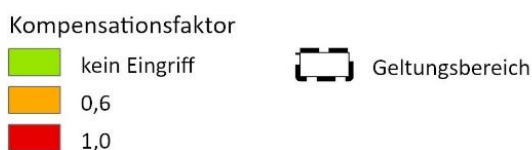
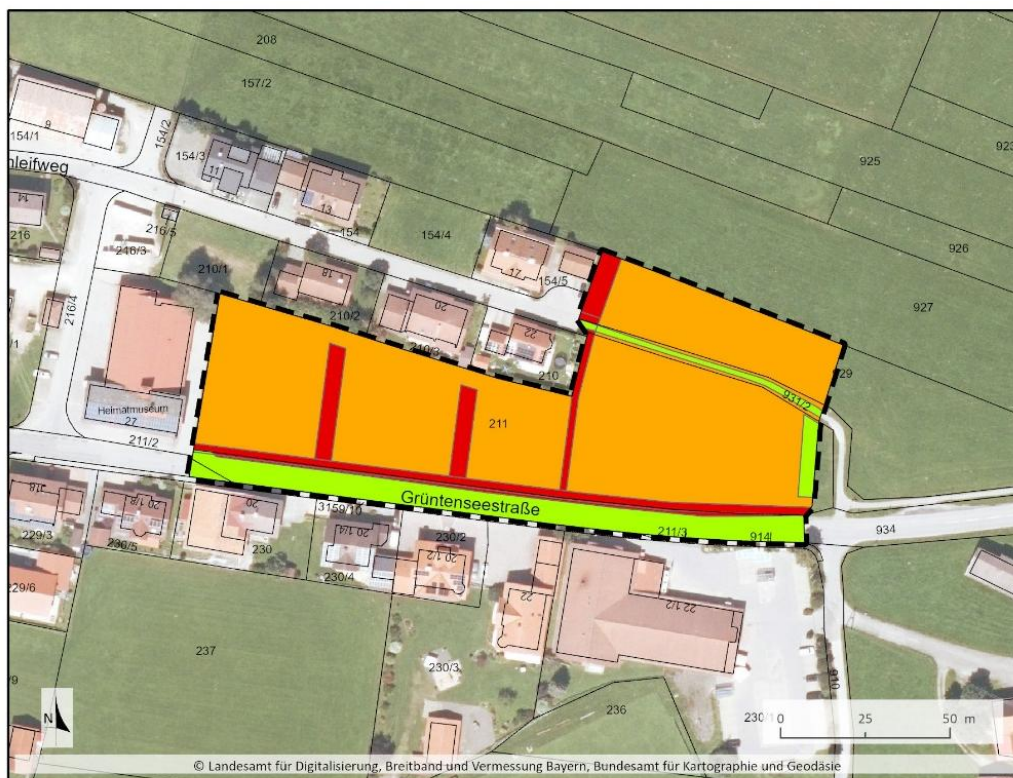


Abbildung 7: Kompensationsfaktoren im Plangebiet

In der nachfolgenden Tabelle 9 wird der projektbedingt verursachte Ausgleichsbedarf tabellarisch dargestellt (Methodik vgl. Kapitel 4.2.1). Die geplanten Grünflächen und die bestehenden Verkehrsflächen, auf denen kein projektbedingt verursachter Eingriff erfolgt, sind mit einem Beeinträchtigungsfaktor von 0 vollständigshalber mit aufgelistet.

Tabelle 9: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m ²]	Beeinträchtigungsfaktor	WP
G11 Intensivgrünland (geplante Grünflächen)	3	103	0	0
G11 Intensivgrünland	3	7.685	0,6	13.833

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
G11 Intensivgrünland (Vollversiegelung/ Verkehrsfläche)	3	1.099	1	3.297
V31 Rad-/Fußwege versiegelt (geplante Versiegelung)	0	131	0	0
V11 Verkehrsflächen versiegelt (bestehende Verkehrsflächen)	0	1.286	0	0
Summe		10.304		17.130

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert wird (zum Bsp. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch qualifiziert und quantifiziert bewertet werden können. Beim gegenständlichen Projekt können diesbezüglich folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Tabelle 10: Ermittlung Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Stellplätze sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig. Betonpflaster ist nur dann zulässig, wenn die Versickerung auf dem eigenen Grundstück gewährleistet ist. Gartenflächen sind mit Vegetationsdecke anzulegen. Zusammenhängende Schottergärten sind unzulässig.	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung sowie Erhalt der Retentionsfunktion für Niederschläge zum Schutz vor Hochwässern	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die Außenbeleuchtung entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen	Mit insektenfreundlicher Beleuchtung wird das An-	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warmweiß, gekoffert, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig. Außen- und Nachtbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.	locken und die daraus resultierende Tötung von Insekten vermieden.	
Festsetzung naturnaher und standortgerechter Gestaltung öffentlicher und privater Grünflächen, Nutzung heimischer Arten	Öffentliche und private Grünflächen können mit ihren Wiesen, Blühstreifen, Sträuchern und Bäumen einen wichtigen Lebensraum darstellen.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Summe (max. 20 %): 10 %		
Summe: 17.130 * 90 % = 15.417 Wertpunkte		

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 10 % ergibt für den aktuellen Projektstand ein Wertepunktdefizit gemäß BayKompV von **15.417 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 15.417 Wertpunkten soll auf einer externen Fläche ausgeglichen werden. Auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1365, Gemarkung Wertach soll dafür ein Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland entwickelt werden.

Die nachfolgende Tabelle 11 gibt einen Überblick über die geplante Ausgleichsmaßnahme und den dadurch entstehenden Ausgleichsumfang nach BayKompV.

Tabelle 11: Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Biotope

Ausgleichszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m ²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (junge bis alte Ausbildung)	12 – 1 (time-lag) = 11	3.084	5	15.420
Summe Ausgleichsumfang (WP)							15.420	

Mit der Umsetzung der Maßnahme können – vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde – insgesamt 15.420 Wertpunkte generiert werden. Durch die Ausgleichsmaßnahme kann somit der gesamte entstandene Kompensationsbedarf von 15.417 Wertpunkten gedeckt werden.

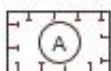
Beschreibung der Maßnahme

Auf dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 1365 in der Gemarkung Wertach ist die Entwicklung eines Streuobstbestands in Kombination mit artenreichem Extensivgrünland (BNT B441) auf einer Fläche von 3.084 m² vorgesehen (vgl. Abbildung 8). Die Anlage des Bestands soll im südwestlichen Hangbereich erfolgen. In diesem Bereich ist im Bestand, in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (nach einer gemeinsamen Flächenbegehung im Zuge des Projektes „KiTa Wertach“), von einem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (BNT G211) auszugehen. Die Erreichung des Zielzustands kann durch ein entsprechend verändertes Mahdregime oder alternativ durch extensive Beweidung erfolgen. Aufgrund der langen Entwicklungszeit des Biotoptyps (timelag) wurde bei der Bilanzierung ein Abschlag von einem Wertpunkt berücksichtigt, weshalb der Prognosezustand des Biotoptyps mit 11 statt 12 Wertpunkten bewertet wurde.

Das Grundstück wird bereits für andere Projekte als Ausgleichsfläche genutzt, unter anderem für das Bauvorhaben „KiTa Wertach“, für welches Auengebüsche sowie mesophile Gebüsch / Hecken zu entwickeln sind.



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Abgrenzung Ausgleichsfläche



B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

Nachrichtliche Übernahmen

Ausgleich für das Projekt "Neubau KiTa Wertach"



B112 Mesophiles Gebüsch / Hecke



B114 Auengebüsch

Abbildung 8: Geplanter Ausgleich auf Grundstück 1365, Gemarkung Wertach

Extensives Grünland

Herstellung:

Zur Erreichung des Entwicklungsziels ist die Fläche zunächst für mind. 3 Jahre auszuhagern. Hierzu ist pro Jahr je nach Aufwuchsmenge eine 3 - 4malige Mahd durchzuführen. Die erste Mahd sollte bereits im Mai durchgeführt werden, um die Hochgräser zurückzudrängen und möglichst viele Nährstoffe zu entziehen. (Um die sich bereits stellenweise im Bestand eingestreuten Extensivwiesen-Arten nicht zu sehr zurückzudrängen, soll bei der Aushagerungsmahd im Mai ca. 10 % der Fläche als Brache erhalten bleiben. Hierzu sollen die blüten- / artenreichsten Bestände wertgebender Arten ausgewählt werden.) Auf jegliche Düngung sowie den Einsatz von Pestiziden ist gänzlich zu verzichten. Das Mahd- gut ist komplett abzufahren. Je nach Entwicklung des Bestandes ist vorzugsweise eine Mahdgutüber- tragung mit Mahdgut von artenreichen Spenderflächen aus dem räumlichen Umfeld vorzunehmen. Die Auswahl der Spenderfläche(n) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Das Mahdgut wird zum Zeitpunkt der optimalen Samenreife der Zielarten gewonnen und dann gleichmäßig, dünn und locker (ca. 3- 5 cm mächtig) auf die Zielfläche aufgetra- gen. Falls keine geeignete(n) Spenderflächen(n) zur Verfügung stehen sollte(n), kann die Einsaat mit einer standortgerechten gebietsheimischen und zertifizierten Regio-Wiesensaatgutmischung (Typ: artenreiche Tal-Glatthaferwiese) erfolgen. Vor der Mahdgutübertragung oder vor der Ansaat sind mind. 2 m / 5 m breite Streifen in einem Abstand von ca. 5 m / 10 m (quer zum Hang) zu fräsen und zu grubbern und mit dem Mahd- bzw. Saatgut anzusäen. Bei einer Ansaat sind die Flächen nach der Aussaat leicht anzuwalzen, um einen besseren Bodenschluss herzustellen. Ggf. ist in Abstimmung mit der UNB eine nochmalige oder ggf. mehrmalige Mahdgutübertragung bzw. Ansaat notwendig.

Je nach Standortbedingungen kann es sinnvoll sein, in der Saatgutmischung Klappertopf (*Rhina- thus*)-Arten wie der Große, Kleine oder / und der Zottige Klappertopf (*Rhinanthus angustifolius*, *Rhinanthus minor*, *Rhinanthus alectorolophus*) beizumischen, da diese an Gräsern parasitieren und so die dominanten Hochgräser geschwächt werden (mit der UNB abstimmen).

Folgendes Artenspektrum ist typisch für artenreiche Flachland-Mähwiesen des *Arrhenatherion*:

U. a. Alopecurus pratensis, Anthoxanthum odoratum, Arrhenatherum elatius, Briza media, Bromus hordeaceus, Cynosurus cristatus, Festuca pratensis, Festuca rubra agg., Helictotrichon pubescens, Holcus lanatus, Poa pratensis, Trisetum flavescens, Achillea millefolium agg., Ajuga reptans, Alche- milla spp., Campanula patula, Campanula rotundifolia, Carum carvi, Centaurea jacea, Centaurea scabiosa, Cerastium holosteoides, Crepis biennis, Daucus carota, Galium album, Geranium pratense, Knautia arvensis, Lathyrus pratensis, Leontodon autumnalis, Leontodon hispidus, Leucanthemum vul- gare agg., Medicago lupulina, Pastinaca sativa, Pimpinella major ssp. Major, Pimpinella saxifraga, Plantago lanceolata, Prunella vulgaris, Ranunculus acris, Ranunculus auricomus agg., Ranunculus bul- bosus, Rhianthus alectorolophus, Rhinanthus minor, Rhinanthus serotinus, Rumex acetosa, Rumex thyrsoiflorus, Salvia pratensis, Sanguisorba officinalis, Stellaria graminea, Silene vulgaris, Tragopogon pratensis agg., Trifolium campestre, Trifolium dubium, Trifolium pratense, Veronica chamaedrys, Ve- ronica officinalis, Veronica serpyllifolia, Vicia angustifolia, Vicia cracca (vgl. auch Artenlisten im

„Bestimmungsschlüssel für Flächen nach §30 BNatSchG / Art.23 BayNatSchG“ Stand 04/2022 und in der „Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern, Teil 2 - Biotoptypen“ Stand 04/2022).

Pflege:

Nach erfolgter Aushagerung und ggf. Mahdgutübertragung bzw. Ansaat ist die Mahdhäufigkeit auf zweimal jährlich zu reduzieren. Frühester Schnittzeitpunkt ist der 15. Juni, der zweite Schnitt wird dann ca. 6 – 8 Wochen später (Ende Juli / Anfang August) durchgeführt. Die Mahdhäufigkeit ist der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen, so dass in besonders wüchsigen Jahren auch eine dreimalige Mahd (ausnahmsweise ab Mai) zielführend sein kann. Die Bewirtschaftung des Extensivgrünlands erfolgt unter vollständigem Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer), Pflanzenschutzmittel und Mulchen. Das Mahdgut ist generell vollständig zu entfernen. Das Abräumen des Mähgutes ist erst nach ca. zwei bis drei Tagen unter naturschutzfachlichen Gesichtspunkten durchzuführen, um der Fauna Rückzugshabitate zu bieten. Bei jeder Mahd sollen räumlich-zeitlich alternierend ca. 10 % der Fläche als Brachestreifen belassen werden, wobei die artenreichsten Bestände ausgewählt werden.

Die Mäharbeiten sind mit hoch eingestelltem Messermähbalken (ca. 10 cm) durchzuführen und keine Schlegelmähwerke bzw. schnell drehenden Maschinen zu verwenden.

Bei zunehmender Aushagerung kann auch eine einmalige Mahd ausreichend sein (Mitte Juli bis Ende August), was an diesem Standort aber eher nicht zu erwarten ist. Maßnahmen zur Bekämpfung von Problemunkräutern wie Jakobs- und Wassergreiskraut (*Senecio jacobaea*, *Senecio aquaticus*) oder Ampfer müssen mit der UNB abgestimmt werden.

Extensivweide als alternative Bewirtschaftung

Sollte eine extensive Beweidung der Fläche geplant sein, ist die Bewirtschaftung grundsätzlich im Vorhinein mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Weide wird fachgerecht eingezäunt sowie bei Bedarf ein Schutzunterstand und eine Tränke für die Tiere errichtet. Für eine extensive Beweidung ist die Fläche mit < 1 GV/ha zu bestücken. Einzelnen Weide-Parzellen können vorzugsweise mit mobilen Zäunen unterteilt werden. Bei hohem Unkrautdruck (z. B. Disteln) sind die betroffenen Flächen vor Aussamung zu mähen (ggf. mehrmals jährlich).

Streuobstbestand

Herstellung:

Die beste Pflanzzeit für Obstbäume ist der Herbst bei frostfreiem Wetter (Oktober / November), damit die jungen Bäume noch Wurzeln ausbilden können. Als Pflanzqualität sollen Hochstämme (Stammhöhe ca. 160 bis 180 cm) gebietsheimischer, möglichst alter Obstsorten verwendet werden wie beispielsweise Berner Rosenapfel, Brettacher, Danzinger Kantapfel, Gewürzluiken, Jakob Fischer, Jakob Lebel, James Grieve, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Öhringer Blutstreifling, Roter Berle Berlepsch, Roter Boskop, Schöner aus Herrnhut, Weißer Klarapfel, Alexander Lucas, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter

Geishirtle, Bühler Frühzwetschge, Hanita, Hauszwetschge oder Wangenheims Frühzwetschge. Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“. Die Pflanzabstände sollten bei versetzter Pflanzweise mind. 10 m innerhalb und 10 m / 15 m zwischen den Reihen betragen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflöcken ist zu achten. Die Wurzelballen sind vor Pflanzung feucht zu halten. Bei trockener Witterung sind die Obstbäume zu wässern. Die Obstbaumanpflanzungen sind mit einem Verbisschutz für mind. 5 Jahre zu sichern. Ausgefallene Obstbäume sind nachzupflanzen.

Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I 1985, S. 2551) gelten.

Pflege:

Je nach Entwicklungszustand der Obstbäume kann nach einigen Jahren eine gezielte Düngung der Bäume notwendig werden, zumal auf die Düngung des umgebenden Grünlands verzichtet wird. Eine Düngung kann mit Feststoffmist, Asche aus organischem Material oder mittels Mulchen im Wurzelbereich der Obstbäume vorgenommen werden.

Ansonsten sind die Bäume durch einen fachgerechten Obstbaumschnitt (jährlicher Erziehungschnitt in den ersten ca. 3 Jahren und danach alle 3 bis 5 Jahre Pflegeschnitt) zu entwickeln und zu erhalten. Die Pflegemaßnahmen sollten bevorzugt zwischen Januar und 28. Februar durchgeführt werden. Es ist aber auch ein Herbstschnitt ab 01. Oktober außerhalb der frostfreien Zeit möglich.

5 Planungsalternativen

Durch die Grüntenseestraße und den Schleifweg können in der vorliegenden Planung alle Grundstücke gut erschlossen werden. Die geplante Situierung des Feuerwehrhauses am östlichen Rand des neu entstehenden Ortsrandes wurde gewählt, da so die geringsten Beeinträchtigungen gegenüber anderen Nutzungen zu erwarten sind und ein direkter Anschluss an die Grüntenseestraße besteht. Aufgrund seiner Lage am Ortseingang von Wertach, soll die Bebauung in dorfverträglichem Maße erfolgen.

Sinnvolle Planungsalternativen, insbesondere solche die einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft verursachen würden, drängen sich nicht auf.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

6 Methodik und technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den bisher vorliegenden Angaben der Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie auf folgenden Datengrundlagen und Fachgutachten:

- Aussagen des Flächennutzungsplans des Marktes Wertach (2014)
- Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern und des Regionalplans der Region Allgäu
- Auswertung digitaler Fachinformationssysteme (BayernAtlas, UmweltAtlas Bayern, Bay. Denkmatalas, BAYSIS, FIN-Web)
- Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Oberallgäu
- Artenschutzrechtliche Relevanzbegehung am 10.03.2022 und 04.05.2022 (LARS consult)

7 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Im Zuge der Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichts haben sich keine erheblichen Schwierigkeiten hinsichtlich der Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der schutzgutbezogenen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben ergeben.

8 Maßnahmen zur Überwachung

Grundsätzlich sollte die ordnungsgemäße Durchführung / Herstellung der Vermeidungs- / Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. (zusätzlich) auftretenden Umweltauswirkungen sowie auch die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen / Ausgleichsmaßnahmen einer Überwachung unterzogen werden.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, sofern nach den von ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens der Gemeinde Wertach zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden beim Landratsamt Oberallgäu hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Wertach will mit der 1. Erweiterung und 2. Änderung des Bebauungsplans "Nr. 4 Schleifweg, östliche Ortslage" die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Mischgebiets am östlichen Ortsrand schaffen. Geplant wird ein neues Feuerwehrhaus Richtung Ortsaus- bzw. Ortseingang sowie ein Wohngebiet zwischen der Bestandsbebauung und dem Neubau.

Das Projektgebiet ist ca. 1 ha groß und umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 211, 211/5, 211/6, 929/2, 929/4, 929/5 und Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 931/2, 934 und 3159/5 der Gemarkung Wertach. Der Geltungsbereich wird derzeit hauptsächlich als Intensivgrünland genutzt und durch Bestandsbebauungen im Norden und Süden sowie weiterer Grünlandflächen im Nordosten und Osten begrenzt. Nach Westen erstreckt sich das Siedlungsgebiet der Gemeinde Wertach.

Ziel der Planung ist es, durch den Neubau des Feuerwehrhauses und den Bestand des alten Gebäudes dem Platzbedarf verschiedener örtlicher Vereine und der Blaulichtorganisationen nachzukommen, sowie den gemeindlichen Wohnraumbedarf durch die Ausweisung eines Wohngebiets mit Geschosswohnungsbau zu decken. Die Art der baulichen Nutzung ist ein Mischgebiet (MI), die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,6 festgesetzt.

Da der überwiegende Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche sowie ein kleinerer Teil als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB entsprechend angepasst.

Der Geltungsbereich besitzt keine besondere Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion und ist durch Emissionen der Landwirtschaft, des Verkehrs der umliegenden Straßen sowie der Sportanlage und des bestehenden Feuerwehrhauses vorbelastet. Durch den geplanten Eingriff kommt es zu vorübergehendem Baulärm, welcher ein Störfaktor für die anliegenden Wohnbebauungen sein kann. Der Schleifweg wird teilweise auf das Gelände des geplanten Feuerwehrhauses verlegt, um ihn für Fahrradfahrer und Spaziergänger weiterhin nutzbar zu erhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop- oder Gebiete nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG sowie keine EU-rechtlich geschützten Flächen (FFH- oder Vogelschutzgebiete). Im Plangebiet ist bezüglich der Flora ausschließlich Intensivgrünland mit einer geringen ökologischen Wertigkeit vorhanden. Bei den Grünlandflächen ist von keinem essentiellen Nahrungshabitat für Fledermäuse oder lokale Brutvögel auszugehen. Auch kann ein Brutvorkommen von Bodenbrütern ausgeschlossen werden. Das Gebäude des bestehenden Feuerwehrhauses sowie die angrenzenden Gehölze werden durch die Planung nicht tangiert. Um eine Störung jüngerer Fledermäuse in Zukunft zu vermeiden, sollte auf eine direkte Beleuchtung des nahen Umfeldes verzichtet werden. Darüber hinaus sollte im Baugebiet ausschließlich insekten- sowie fledermausfreundliche Beleuchtung (Leuchtmittel mit ≤ 3.000 Kelvin, gerichtete Beleuchtung, abgeschlossenes Gehäuse, möglichst niedrige Anbringung) verwendet werden.

Im Planungsraum befindet sich fast ausschließlich (Haft-)Pseudogley und Gley aus grusführendem Lehm bis Ton (Schwemmfächersediment). Der Boden besitzt eine mittlere Ertragsfunktion und durch die intensive Nutzung des Grünlands keine hohe Lebensraumfunktion. Darüber hinaus weist er ein hohes Retentionsvermögen für Niederschlagswasser und eine hohe Filter- und Pufferfunktion für Schadstoffe auf. Er besitzt keine besondere Archivfunktion. Die versiegelte Fläche im Plangebiet steigt von derzeit 1.417 m² auf zukünftig etwa 7.078 m². Die geplanten Neuversiegelungen für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze haben negative Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen, die Wasserversickerung, das Mikroklima und den Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Es liegen keine Oberflächengewässer sowie keine Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen im Geltungsbereich. Der Grundwasserkörper wird hinsichtlich des Zustands und der Menge als „gut“ beurteilt. Mit größeren Auswirkungen des Eingriffs auf das Schutzgut Wasser ist nicht zu rechnen.

Die Jahresdurchschnittstemperatur in Wertach liegt bei 5,9 °C, der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt ca. 1.833 mm. Durch den ländlichen Charakter am Ortsrand ist eine lufthygienische Vorbelastung durch Verkehr und Landwirtschaft nur in geringer Intensität gegeben. Die Umsetzung des Vorhabens hat keine erhebliche Verschlechterung des Siedlungsklimas zur Folge.

Wertach liegt in einer attraktiven landschaftlichen Umgebung. Durch die Umwandlung eines intensiv genutzten Grünlands zu einem Mischgebiet entstehen neue Blickbezüge zu den geplanten Bauungen. Aufgrund des direkten Anschlusses an das bereits bestehende Wohngebiet und der damit vorhandenen landschaftlichen Vorbelastung sowie durch eine entsprechend geplante Ortsrandeingrünung in Richtung Osten, wird die Eingriffsschwere in das Landschaftsbild verringert.

Von der Planung sind keine Bau- oder Bodendenkmale nach BauGB oder BayDSchG betroffen.

Mit der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen sind zusammenfassend folgende Projektwirkungen auf die Schutzgüter des UVPGs zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen sind (vgl. Tabelle 12):

Tabelle 12: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering bis mittel	gering bis mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	mittel
Boden	gering bis mittel	mittel bis hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering bis mittel	gering bis mittel
Luft und Klima	gering	gering

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Landschaft	gering	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 10 % ergibt für den aktuellen Projektstand ein Wertpunktdefizit gemäß BayKompV von **15.417 Wertpunkten**. [Der durch das vorliegende Projekt entstandene Kompensationsbedarf wird durch die Anlage eines Streuobstbestands im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 1365, Gemarkung Wertach ausgeglichen.](#)

10 Quellenregister

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2003): Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“

BAYERISCHE STAATSREGIERUNG (2023): Landesentwicklungsprogramm (LEP)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2012):
Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Schwaben, Teilabschnitt Oberallgäu.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2021): Leit-
faden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (1997): Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis
Oberallgäu

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (o.J.): Karte der Naturraum-Haupteinheiten in Bayern

BAYERISCHES LANDESTAMT FÜR STATISTIK (2018): Markt Wertach – Eine Auswahl wichtiger statisti-
scher Daten

MARKT WERTACH (2014): Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Marktgemeinde
Wertach

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU (2024): Regionalplan Allgäu (Region 16)

Internetquellen:

BAYERNATLAS: <https://geoportal.bayern.de/>

BAYERISCHER DENKMALATLAS: <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/>

BAYSIS: <https://www.baysis.bayern.de/internet/index.html>

MARKT WERTACH <https://www.markt-wertach.de/>

FIN-WEB: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

KLIMADATEN: <https://de.climate-data.org/>

UMWELTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>