

Markt Altusried

Bebauungsplan „Krugzell – Feuerwehr und Arztpraxis mit Wohnhaus“

ENTWURF

Begründung mit Umweltbericht (BP und FNP)

Stand 04/2025

Markt Altusried

Rathausplatz 1

87452 Altusried



T. +49 8373 299 - 0

rathaus@altusried.de

Markt Altusried, __.__.____

1. Bürgermeister Max Boneberger

raumsequenz

Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer

Donaustraße 38

87700 Memmingen

t. +49 8331 96 22 305

info@raumsequenz.de

außenraum konzepte

Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin Mella König

Hauptstraße 56

86480 Winzer

t. +49 8263 96 96 07

m.koenig@koenig-landschaftsarchitektur.de

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass	5
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)	5
2.2	Regionalplan (16) Allgäu	6
2.3	Flächennutzungsplan	8
3	Das Plangebiet	8
3.1	Lage, Größe und derzeitige Nutzung	8
3.2	Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten	9
3.3	Bau- und Bodendenkmale	10
3.4	Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz	11
3.5	Erschließung und ÖPNV, Taxi-Mitfahrzentrale	11
3.6	Schallimmissionen und -emissionen, Umspannwerk	12
3.7	Bestehende Erd- und Grundleitungen	13
3.8	Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung	14
4	Festsetzungskonzept	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	15
4.3	Bauweise und Baugrenzen	15
5	Dachgestaltung	15
6	Örtliche Bauvorschriften	16
7	Baumfällungen und artenschutzrechtliche Belange	16
8	Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes	16
9	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen	17
10	Ver- und Entsorgung	18
11	Flächenbilanzierung	18
12	Anlagen	18
1	Umweltbericht Bebauungsplan (BP) und Flächennutzungsplan (FNP)	1
2	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen	1
3	Basisszenario und Nullvariante	2
3.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	2
3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	2

3.3	Fläche, Geologie und Boden	3
3.4	Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	4
3.5	Luft und Klima	5
3.6	Landschaft	6
3.7	Kulturelles Erbe	6
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	7
4	Prognose bei Durchführung der Planung	7
4.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	7
4.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
4.3	Fläche, Geologie und Boden	8
4.4	Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	9
4.5	Luft und Klima	9
4.6	Landschaft	10
4.7	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	10
4.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
5	Eingriffsregelung	11
5.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	11
5.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	11
5.3	Zusätzliche Angaben	17
5.4	Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	18
5.5	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	19
5.6	Referenzliste mit Quellen	19
6	Standortalternativen	19
7	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	20
8	Methodik	20
9	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	20
10	Maßnahmen zur Überwachung	20
11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

1 Planungsanlass

Der Markt Altusried plant die Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Feuerwehrhauses sowie einer Arztpraxis mit Wohnhaus im Norden des Ortsteils Krugzell. Im Weiteren soll der bestehende Fußweg von der St.-Michael-Straße nach Westen hin bis zur Ortsstraße ST2009 für die Befahrung mit Rettungsfahrzeugen der Feuerwehr Krugzell ausgebaut werden.

Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um zwei für den Ortsteil Krugzell wichtige Infrastruktureinrichtungen: Freiwillige Feuerwehr sowie eine Allgemeinanzpraxis. Die Freiwillige Feuerwehr Krugzell ist aktuell in einem Gebäude im Ortskern im St.-Florian-Weg 1 untergebracht und hat dort keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die geplante Arztpraxis mit Wohnhaus soll die derzeitige provisorische Praxis auf dem Parkplatz nördlich des Friedhofs der St.-Michael Kirche ersetzen und die langfristige Niederlassung eines Allgemeinanztes in Krugzell sicherstellen.

Das Plangebiet ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB einzustufen, der Flächennutzungsplan ist entsprechend im Parallelverfahren zu ändern.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Grundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern, in Kraft getreten am 01.09.2023, liegt der Markt Altusried im allgemeinen ländlichen Raum der Region 16 (Allgäu) und grenzt an den Verdichtungsraum mit dem Oberzentrum Kempten i.A. an.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt das Landesentwicklungsprogramm für den ländlichen Raum in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

- (G) Der ländliche Raum soll 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.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

8.2 Gesundheit

(Z) In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten.

(G) In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus- und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden.

Wie im Kap. 1 ausgeführt ist die wesentliche Zielsetzung der Planung die langfristige Sicherstellung der beiden für den Ortsteil Krugzell wichtigen Infrastruktureinrichtungen Freiwillige Feuerwehr und Allgemeinarztpraxis mit sehr günstiger Erreichbarkeit für die Bewohner des Dorfes, was den zuvor genannten Zielen und Grundsätzen des LEP für den allgemeinen ländlichen Raum entspricht.

Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich derzeit dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen, bildet aber städtebaulich einen „Lückenschluss“ zwischen dem unmittelbar östlich angrenzenden Wohnbaugebiet „St.-Michael-Straße“ und dem Umspannwerk im Westen, sodass hier auch gemäß Ziff. 3.3 des LEP von einer städtebaulichen An- und Einbindung des Plangebiets an den Siedlungskörper auszugehen ist. Die besonderen Belange des Denkmalschutzes mit Sichtbeziehungen von Norden zur St.-Michael Kirche werden in den nachfolgenden Kapiteln gesondert gewürdigt.

2.2 Regionalplan (16) Allgäu

Im Regionalplans (16) Allgäu wird der Markt Altusried als Kleinzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum dargestellt. Die Entwicklungsachse Lindau – Kempten – Memmingen verläuft östlich des Gemeindegebiets durch die angrenzende Marktgemeinde Dietmannsried. Im Weiteren grenzt das Plangebiet an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet (9) „Illerschlucht nördlich Kempten“ an.

Folgende Ziele und Grundsätze benennt der Regionalplan (16) in Verbindung mit der vorliegenden Planung (Auszüge):

I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

2.3 Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

2.3.2.11 (Z) Die Flusstäler des Voralpenlandes, insbesondere des Lechs, der Wertach und der Iller, sollen in ihrer Funktion als wichtige Lebensräume und Biotopverbundachsen gestärkt werden, soweit dies aus Gründen des Hochwasserschutzes möglich ist. Dabei sollen die naturnahen Bereiche erhalten, die Durchgängigkeit verbessert und die Fließgewässerdynamik gefördert werden. Von besonderer Bedeutung sind auch die Hangbereiche der genannten Flüsse mit ihrer Standortvielfalt.

III Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport

2 Gesundheitswesen

2.2 (G) Für die Region ist es von besonderer Bedeutung, die ärztliche Versorgung – vor allem durch Allgemeinärzte – auch im dünn besiedelten ländlichen Raum sicherzustellen.

V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

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

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

Das gegenständliche Plangebiet grenzt wie ausgeführt unmittelbar an das im Norden verlaufende, landschaftliche Vorbehaltsgebiet (9) „Illerschlucht nördlich Kempten“ an. Die Schutzziele des Illerlaufes als Lebensraumes sind hier entsprechend zu würdigen und die Hangbereiche im Zuge der weiteren Planungen entsprechend artenschutzrechtlich zu untersuchen. Eine Hochgewässergefährdung (HQ_{100} und HQ_{extrem}) liegt im gegenständlichen Plangebiet nicht vor.

Dem Grundsatz 2.2. im Bereich des Gesundheitswesens wird durch die geplante Ansiedelung einer Allgemeinarztpraxis im Besonderen Maße genüge getan.

Wie bereits im Kap. 2.1 des LEP ausgeführt, wie bezgl. der Siedlungsentwicklung die gegenständliche Fläche als „Lückenschluss“ zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Osten und dem Umspannwerk im Westen gesehen, sodass unter Würdigung der besonderen Schutzbedürftigkeit des angrenzenden Illerraumes die gegenständliche Planung den Vorgaben des Regionalplanes Allgäu insgesamt nicht entgegensteht.

2.3 Flächennutzungsplan



Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Altusried vom 20.11.2000 ist der Geltungsbereich derzeit als Grünfläche mit Zweckbestimmung (Friedhof) dargestellt. Eine Erweiterung der bestehenden Friedhofsfläche nach Norden bis über die Verkehrsanlagen an der St.-Michael-Straße hinaus ist weder geplant noch erforderlich. Fachlich ist die Fläche derzeit als Außenbereich (§ 35 BauGB) einzustufen, weshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Plangebiet im Parallelverfahren erfolgt.

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird im Norden von der Iller, im Westen von einem Umspannwerk und im Süden vom Friedhof der Kirche St.-Michael begrenzt. Im Osten grenzt Wohnbebauung entlang der St.-Michael-Straße mit dem Bebauungsplan „St.-Michael-Straße“ aus dem Jahr 2018 an. Die Fläche ist derzeit unbebaut und wird als Grünland (intensiv) genutzt. Das Gelände fällt von Süden nach Norden innerhalb des Geltungsbereiches um ca. 4 m ab.

Das Plangebiet umfasst jeweils Teilflächen der Flurstücknummern 144/6, 146, 146/2, 146/3, 146/4, 146/5 sowie 148/1 und hat eine Größe von 0,66 ha.

3.2 Bodenbeschaffenheit, Grund- und Oberflächenwasser und Altlasten

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Entwurfsplanung lag eine Bodenuntersuchung vor (ICP 06/22) – das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt. Hieraus können folgende Angaben zusammengefasst ausgeführt werden:

Bodenbeschaffenheit:

„Der geologische Untergrund wird von späteiszeitlichen Beckenablagerungen aufgebaut, die hier als Seeton in größerer Mächtigkeit (bis zu mehrere 10er Meter) in einem Schmelzwassersee („Kemptener See“) abgelagert wurden. Der Seeton wurde in allen Bohrungen mit Ausnahme KB7 (Anmerkung: KB7 liegt nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches) als unterste Schicht aufgeschlossen und reicht teilweise bis nahe an die Gelände-OK. Es handelt sich um einen ausgeprägt plastischen Ton, mit geringen Schluff- und sehr geringen Feinsand-Anteilen; die Konsistenz ist in der Tiefe weich, im oberen Teil teils weich-steif.

Der Seeton geht nach oben in eine Verwitterungsdecke über, die aus tonig-sandigem Schluff/Lehm, mit geringen bis hohen Kies-Anteilen besteht und eine weiche bis steife Konsistenz aufweist.

Im Bereich des Kiesparkplatzes (KB3) wird die Schichtenfolge von einem ungebundenen Oberbau (Kies) in 70 cm Stärke und teilweise einer 2 cm starken Asphaltdecke abgeschlossen, im Bereich von Grünflächen von Oberboden.

Weitere Einzelheiten zu Beschaffenheit, Verbreitung und Mächtigkeit der einzelnen Schichtglieder können den Bohrprofilen (Anlage im Gutachten) entnommen werden.“

Grundwasser und Sickerverhältnisse:

„Grundwasser wurde ausschließlich in KB7 (Anmerkung: KB7 liegt nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches), hier innerhalb des Quartärkieses und des sandigen Hochflutlehmes aufgeschlossen. Das Grundwasser ist hier unter der Verwitterungsdecke leicht gespannt, was zu einer Druckentlastung um 30 cm im Bohrloch führte.

Insofern ist die hier zu prüfende Versickerung von Niederschlagswasser nicht praktikabel, da der Kies zwar eine ausreichende Durchlässigkeit hat (kf-Wert ca. 10-4 m/s), aber bereits vollständig und druckhaft wassergesättigt ist und somit keine ungesättigte Bodenzone zur Aufnahme von Sickerwasser zur Verfügung steht.

In den übrigen Bohrungen steht durchgehend sehr gering durchlässiger Seeton an (kf- Wert < 10-8 m/s), sodass auch hier keine Versickerung möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser sollte über den vorhandenen RW-Kanal DN 600 abgeleitet werden.“

Der im Zuge dieses Gutachtens neu erstellte Regenwasserkanal verläuft unmittelbar östlich des Plangebiets.

Oberflächenwasser:

Etwa 60m nördlich der Geltungsbereichsgrenze verläuft die Iller mit ihren biotopkartierten Auwäldern. Gemäß den zur Verfügung stehenden Übersichtskarten zu den Hochwasserrisiken¹ ist das Gebiet aufgrund der zur Iller hin abfallenden Topographie jedoch für das HQ₁₀₀ als auch HQ_{extrem} als hochwasserfrei zu bezeichnen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächen- oder Fließgewässer.

Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder belastetes Bodenmaterial zu Tage treten sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu verständigen.

3.3 Bau- und Bodendenkmale



Abbildung 2: Blick von Norden / Feldweg nördlich der Iller über das Plangebiet zur Kirche St. Michael

Wie in der vorigen Abbildung zu erkennen ist, befindet sich unmittelbar im Süden des Plangebiets auf einer Anhöhe in einer Entfernung von etwa 90 Metern die katholische Pfarrkirche St. Michael (D-7-80-112-38)²: Es handelt sich hierbei um einen Saalbau mit eingezogenem Chor und westlichem Satteldachturn. Der Turm ist aus dem Jahr 1446, das Langhaus mit Chor etwa 2. Hälfte 15. Jh., die Kirche wurde 1839-44 weiter ausgebaut und ausgestattet.

Im Zuge der Vorplanung wurden hier im Besonderen die bestehenden Blickbeziehungen von Norden über das gegenständliche Plangebiet untersucht und bewertet:

Hier ist festzuhalten, dass die Blickbeziehungen bereits durch die Überlandleitungen des Umspannwerkes sowie auch den Waldsaum entlang der Iller und den Bäumen südlich des Friedhofs eingeschränkt sind. Im Zuge einer Vorbesprechung im Landratsamt Oberallgäu wurde aber festgehalten, dass bei der Planung der neuen

¹ Quelle: bayernviewer - Naturgefahren

² Quelle: bayernAtlas - Denkmal

Gebäude auf eine Einfügung in die Topographie mit individuellen Höhenbezugsmaßen (FOK), maximal 2-geschossige Bebauung (wie im angrenzenden Baugebiet) und keiner „riegelartigen“ Bauweise geachtet werden soll.

Als weiteres Baudenkmal befindet sich etwa 200 Meter entfernt auf der dreiecksförmigen Insel / Einmündung Ortsstraße in die Umgehungsstraße ST 2377 eine Figur der Heiligen Hildegard (D-7-80-112-40), einer Sandsteinfigur aus dem Jahr 1767 auf profiliertem Sockel an der Wegkreuzung Memmingen-Leutkirch. Zu diesem Denkmal bestehen keine direkten Sichtbeziehungen, eine Betroffenheit kann hier entsprechend ausgeschlossen werden.

Rund um die Pfarrkirche St. Michael ist im Weiteren das Bodendenkmal D-7-8227-2008 „mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche“ verzeichnet. Das Bodendenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist von der gegenständlichen Planung nicht betroffen. Sollten im Zuge der Bauarbeiten wider Erwartens Bodendenkmale in Erscheinung treten ist gemäß Art. 8 Abs. 1+2 BayDSchG umgehend die zuständige Fachbehörde zu verständigen.

3.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Biotopkartierungen und Artenschutz

Wie im Kap. 2.2 (Regionalplan Allgäu) ausgeführt, liegt der im Norden des Plangebiets befindliche Illertalraum im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (9) „Illerschucht nördlich Kempten“. Gemäß den Darstellungen im Bayernviewer ist dieser Bereich derzeit nicht als Natur- oder Landschaftsschutzgebiet verzeichnet, was vermutlich auch auf die Vorbelastung durch das Umspannwerk zurückzuführen ist. Auch weitere Schutzgebiete, wie z.B. FFH, Natura 2000 oder Vogelschutzgebiete konnten zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung ebenfalls nicht festgestellt werden.

Der südliche an der Iller verlaufende Auwald ist als Flachland Biotop kartiert: Biotophaupt Nr. 8227-0083, Biotopteilflächen Nr. 8227-0083-006, Hauptbiotoptyp Wald (100%), Iller mit Begleitvegetation zwischen Lauben und Biberschwang. Im Zuge der weiteren Planung ist vorgesehen nach der Winterzeit auf der derzeit als Grünland genutzten Fläche in Abstimmung mit den Fachbehörden eine artenschutzrechtliche Relevanzbegehung durchzuführen.

Im Weiteren wird auf die nachfolgenden Kapitel im Umweltbericht verwiesen.

3.5 Erschließung und ÖPNV, Taxi-Mitfahrzentrale

Das Baugebiet ist über die St.-Michael-Straße im Süden bereits erschlossen, wobei dieser Straßenabschnitt mit den vorhandenen Stellplätzen, wie im Kap. 3.2 (Bodenverhältnisse) bereits ausgeführt, nur teilweise befestigt ist. Im Zuge der gegenständlichen Planung soll der weitere Ausbau der St.-Michael-Straße nach Westen im Bereich des derzeitigen Rad- und Fußweges nach Westen bis zum Anschluss an die Ortsstraße geprüft und untersucht werden. Diese Anbindung soll dann für Rettungsfahrzeuge (und ggf. Müllentsorgung) im Einsatzfall zur Verfügung stehen, damit diese schnell ohne Querung durch den Ort zur ST 2377 ausrücken können. Das Verlängerungsstück wäre dann z.B. mittels eines Absperrpfostens zu sichern, um weiteren Fremdverkehr auf

diesem Straßenanschluss zu vermeiden. Die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung soll in diesem Bereich ebenfalls auf der verbreiterten Anbindungsstraße aufrecht erhalten bleiben (Doppelnutzung).

Bushaltestellen des ÖPNV Linie 66 (Kempten – Leutkirch) befinden sich im Ortsteil Krugzell an der Ortsstraße / Einmündung Stiftstraße, beim Gasthaus Hirsch sowie im Bereich der Einmündung der Ortsstraße in die ST 2377; diese sowie die Haltestelle beim Gasthaus Hirsch sind vom Plangebiet aus in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Im Weiteren wird der Markt Altusried mit seinen Ortsteilen auch vom Anruf-Sammeltaxi (AST) bedient und ist an die im Allgäu bereits weit verbreitete Mitfahrzentrale (MiFaZ) angebunden (www.mifaz.de).

3.6 Schallimmissionen und -emissionen, Umspannwerk

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Entwurfsplanung lag keine schalltechnische Untersuchung vor. Im Zuge der Vorbereitungen mit dem Landratsamt Sonthofen (02/22) wurde die Situation von der zuständigen Fachbehörde wie folgt eingeschätzt:

„Der Ort der geplanten Ansiedlung von Feuerwehr und Arztpraxis mit Wohnung befindet sich unmittelbar westlich des Bebauungsplangebietes St.-Michael-Straße. Das Gebäude für die Feuerwehr soll unmittelbar an die Grenze zum Umspannwerk heranrücken, während der Abstand des Wohnhauses des Arztes zum Umspannwerk auf ca. 40 m abgeschätzt wird (Anmerkung: Stand Vorplanung ca. 45m bis zum Bauraum). Die Staatsstraße ST 2377 (Dietmannsried-Altusried) ist ca. 230 m vom vorgenannten Wohnhaus entfernt.

Eine im Zuge des Bebauungsplanverfahrens durchgeführte, orientierende Lärmberechnung des Straßenverkehrslärms ergab, dass der Abstand zur Straße ausreichend groß ist, um die maßgeblichen Orientierungswerte einzuhalten. Schallschutzmaßnahmen waren damals bezüglich des Straßenverkehrslärms nicht erforderlich. Dies wird im Ergebnis so auch auf das Arzt-Wohnhaus zutreffen.

Durch die Spannungen und Ströme innerhalb der Leitungen und Transformatoren des Umspannwerkes werden elektrische und elektromagnetische Felder erzeugt. Diese Felder sind abhängig von der Höhe der Spannung und der Stärke des fließenden Stromes. Ebenso werden diese Felder mit zunehmendem Abstand von den Leitungen/Transformatoren geringer. Nach unserer Erinnerung wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans „St.-Michael-Straße“ die Frage, wie sich das Umspannwerk auf die Umgebung auswirkt, untersucht. Möglicherweise lässt diese Untersuchung auch Rückschlüsse auf das geplante Wohnhaus zu.

Jedenfalls muss sichergestellt werden, dass die elektrischen und elektromagnetischen Felder des Umspannwerkes die maßgeblichen Grenzwerte der 26. BImSchV am Wohnhaus sicher unterschreiten, um dort schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können.

Bei der Feuerwehr rechnen wir im täglichen Normalbetrieb (Gerätewartung, Probeläufe, Übungen, usw.) mit zeitweisem Lärmaufkommen während des Tages, so dass ein Zielkonflikt mit dem geplanten Wohnhaus und der Arztpraxis nicht ausgeschlossen werden kann. Daher halten wir es für sinnvoll, das Feuerwehrhaus so zu planen, dass das Gebäude zwischen dem Betriebshof der Feuerwehr und dem Arztwohnhaus situiert wird, damit die Betriebsgeräusche der Feuerwehr bestmöglich abgeschirmt werden können. Der Lärm, der in

Verbindung mit eher wenigen Feuerwehreinsätzen zur Rettung von Leib und Leben ggf. auch nachts auftritt, ist als sozialadäquat zu bewerten und muss von den Nachbarn geduldet werden.“

Zu berücksichtigen ist im Weiteren, dass sich im Südosten des Geltungsbereiches eine Wertstoffsammelstelle befindet, welche bestehen bleiben wird.

3.7 Bestehende Erd- und Grundleitungen

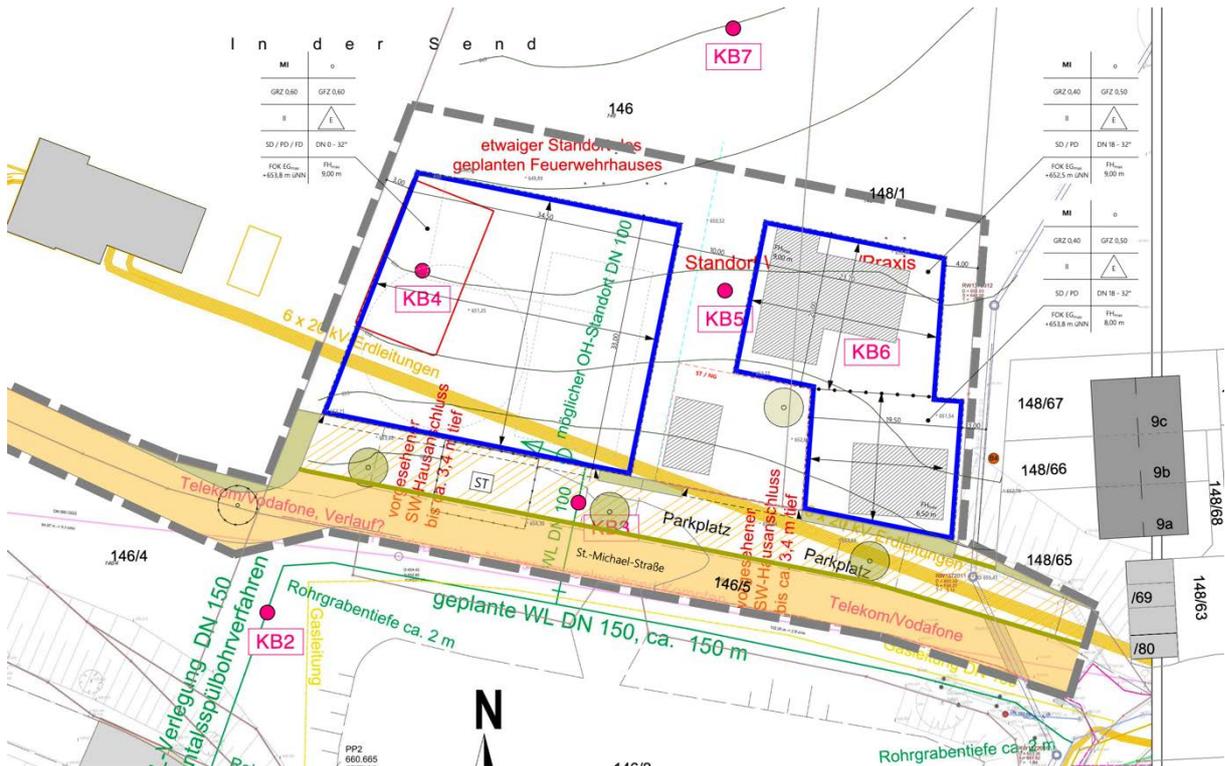


Abbildung 3: Überlagerung Leitungsplan mit Entwurf Bebauungsplan

Gemäß voriger Abb. 3 verlaufen im Plangebiet von Südosten nach Westen schräg sechs unterirdische 20kV – Leitungen (gelb) von der St.-Michael-Straße zum Umspannwerk, welche teilweise die Grundstücke und die geplanten Bauräume kreuzen. Im Zuge der weiteren Planungen ist abzustimmen, ob hier Dienstbarkeiten und Leitungsrechte einzutragen oder ob ggf. Leitungen in den öffentlichen Straßenraum zu versetzen sind.

Auch die weiteren Leitungsanschlüsse, ins Besondere die Anbindung an den südlich der Baugrundstücke verlaufenden Schmutzwasserkanal (ca. 3,0m unter GOK) sind aufgrund des nach Norden abfallenden Grundstücks zu untersuchen und planerisch zu definieren.

3.8 Städtebauliches Konzept und Freiraumplanung



Abbildung 4: Städtebauliches Konzept raumsequenz 11/22

Der Entwurf des Bebauungsplanes fußt auf dem in Abb. 4 dargestellten städtebaulichen Konzept und berücksichtigte folgende wesentlichen Parameter:

- Einfache, ortstypische Baukörper mit geneigten (Sattel-) Dächern mit max. 2 Vollgeschossen
- Situierung der Arztpraxis mit Wohnhaus in „hofartiger“ Anordnung im Osten des Plangebiets: hierbei wurde aufgrund der besonderen Topographie des Geländes auf eine gestaffelte Einbettung der Baukörper in das Gelände und das Heranrücken des Praxisgebäudes nach Süden an Straßenraum geachtet (möglichst geringe Rampenausführung / Barrierefreiheit)
- Vorschlag Situierung des Feuerwehrhauses in Nord-Südrichtung mit westseitigem Betriebshof, um gemäß den Anregungen des LRA / Immissionsschutz eine schalltechnische Eigenabschirmung zu erreichen und im Weiteren die Blickbeziehungen von Norden zur Kirche (s. Kap. 3.3) nicht durch einen querstehenden Gebäuderiegel zu verstellen. *(Anmerkung: die Situierung und Größe des Feuerwehrhauses soll in einem Hochbauwettbewerb nochmals gesondert untersucht werden; der Bauraum mit Hauptfirstrichtung wurde daher so definiert, dass auch eine Ost-West-Ausrichtung mit Betriebshof im Süden möglich ist)*
- Doppelnutzung der bestehenden Stellplätze, zumindest für den Praxisbetrieb wie bereits aktuell bei der Interimspraxis auf der Stellplatzfläche

4 Festsetzungskonzept

4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die Nutzungen nach § 6 Abs. Nr. 7 (Tankstellen) und § 6 Abs. 2 Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 sind ausgeschlossen. Tankstellen werden an dieser Stelle des Marktes Altusried für nicht sinnvoll erachtet, Vergnügungsstätten ebenfalls nicht, auch weil von diesen mit negativen Auswirkungen für den städtebaulichen Kontext zu rechnen wäre.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage der für Mischgebiete vorgegebenen Orientierungswerte nach § 17 BauNVO wurde für das Plangebiet im Bereich des Baufeldes der geplanten Feuerwehr eine maximale GRZ von 0,60 und eine GFZ von ebenfalls 0,60 festgesetzt. Die GRZ wurde hier etwas höher angesetzt, um aufgrund des Betriebshofes eine höhere Flächeninanspruchnahme nach § 19 Abs. BauNVO (Überschreitungsregel) bis zu 0,80 zu ermöglichen. Bei der GFZ kann hingegen aufgrund des voraussichtlich nur teilweise 2-geschossigen Ausbaus mit 0,60 von einem niedrigeren Wert ausgegangen werden. Für die Baufelder der Arztpraxis mit Wohnhaus wurde auf Grundlage der aktuell vorliegenden Gebäudeplanung eine GRZ von 0,40 und eine GFZ von 0,60 festgesetzt.

Wie zuvor ausgeführt, wurden für die 3 geplanten Gebäude in Abhängigkeit von ihrer Lage im nach Norden geneigten Grundstück jeweils eine spezifische Fertigfußbodenoberkante (FOK) im Erdgeschoss definiert. Ausgehend von dieser ist für das Feuerwehrhaus und das Wohnhaus eine maximale Firsthöhe von 9,0m, für die Praxis, welche aktuell nur als eingeschossiger Bau geplant ist, von 8,0m festgesetzt.

Insgesamt wurden die Parameter zum Maß der baulichen Nutzung zum Zeitpunkt der Entwurfsplanung so definiert, dass einerseits die vorgesehenen Kubaturen unter Berücksichtigung der besonderen Topographie des Baugrundstücks realisierbar und andererseits, ins Besondere für den Bereich der geplanten Feuerwehr noch ausreichend Spielraum für die spätere Gebäudeplanung besteht.

4.3 Bauweise und Baugrenzen

Es wird offene Bauweise (o) mit seitlichem Grenzabstand nach Art. 6 festgesetzt. Die Bauräume wurden auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes gesetzt – auch hier unter Beachtung eines gewissen Spielraumes für die spätere Architektur ins Besondere im Bereich Feuerwehrhausgebäudes.

5 Dachgestaltung

Auf Grundlage des aktuellen Gebäudeentwurfs für die Arztpraxis mit Wohnhaus wurden für diese Bauräume geneigte Dächer als Sattel- oder Pultdach mit Dachneigungen zwischen 18 – 32° zugelassen. Die Dachüberstände sollen hier nach Angabe der Vorplanung giebelseitig bis zu 1,70m und traufseitig bis zu 1,20m betragen, um hier Gebäude in „hofartiger“ ländlicher Architektur zu ermöglichen.

Angelehnt hieran wurden für das neu zu planende Feuerwehrhaus Dachneigungen zwischen 0 – 32° als geneigtes Dach (Sattel- und Pultdach) zugelassen; entwurfsabhängig sind hier auch Flachdächer vorstellbar.

Von einer Steuerung von Dachaufbauten (z.B. Dachgauben) wurde bewusst abgesehen, weil diese zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung nicht vorgesehen sind.

6 Örtliche Bauvorschriften

Die Stellplatz- sowie Einfriedungssatzung des Marktes Altusried in der jeweils zum Zeitpunkt der Antragstellung gültigen Fassung sind Bestand der örtlichen Bauvorschriften.

Abweichend hiervon wird festgesetzt, dass die für den Betrieb der Praxis erforderlichen Stellplätze ausnahmsweise nicht auf dem Privatgrundstück nachgewiesen werden müssen. Im Zuge einer Erhebung der vorhandenen Stellplätze im Geltungsbereich wurden ca. 50 öffentliche Stellplätze in Wechselnutzung mit der Einrichtung der Kirche (z.B. Hochzeiten und Taufen) sowie ggf. Feiern des Gasthauses Hirsch erfasst – der Regelpraxisbetrieb findet hier nicht an Wochenenden statt, sodass die Doppelnutzung mit den vorgenannten für vertretbar und ausreichend erachtet wird, zumal durch den Wegfall der derzeitigen Interimspraxis im Bereich der Stellplätze je nach Planung zwischen 6 – 8 Stellplätze zusätzlich wieder frei werden.

Wie im Kap. 3.2 bereits ausgeführt, ist die örtliche Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich – diese ist entsprechend gedrosselt in den neu errichteten Regenwasserkanal im Osten des Geltungsbereiches einzuleiten.

7 Baumfällungen und artenschutzrechtliche Belange

Wie ausgeführt, ist einerseits die derzeit unbebaute Wiese auf etwaige artenschutzrechtliche Belange zu untersuchen. Im Weiteren muss durch den vorgesehenen Ausbau des Straßenanschlusses nach Westen in die bestehende Vegetationsstrukturen eingegriffen und es müssen je nach Verlauf der Straße und geplanten Zufahrt zum Grundstück der Feuerwehr 1 – 2 Bestandsbäume gefällt werden. Im Zuge artenschutzrechtlichen und faunistischen Betrachtung (vgl. Kap. XX im nachfolgenden Umweltbericht) sind die beiden ggf. zu fällenden Eschen bereits vom Eschentriebsterben gezeichnet, sodass hier – unabhängig von der gegenständlichen Planung eine Fällung mit entsprechender Ersatzpflanzung ratsam ist.

Grundsätzlich sind bei Arbeiten im Plangebiet artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung und den etwaig erforderlichen Gehölzfällungen sind darüber hinaus die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

8 Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes

Hierzu können zum jetzigen Zeitpunkt der Planung noch keine konkreten Aussagen getroffen werden. Alleine aufgrund aktueller baurechtlicher Auflagen durch das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung

erneuerbarer Energien zur Wärme – und Kälteerzeugung vom 08.08.2020, zuletzt geändert am 16.10.2023 ist von hohen energetischen Standards der Gebäude sowie von Wärmeanlagen ohne fossile Verbrennung auszugehen.

Die Orientierung der Gebäudedachflächen nach Süden, bzw. in Ost-West-Richtung ist durch die Vorgaben der Bauräume mit Hauptfirstrichtung möglich. Hier ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund des nach Süden ansteigenden Grundstücks und den bestehenden Bäumen an der Grenze des Friedhofs von einer relativ hohen Verschattung bei reiner Südausrichtung auszugehen und damit eine Ost-West-Orientierung der Dachflächen bei den Gebäuden, welche nach an der St.-Michael-Straße stehen, ggf. ertragreicher ist.

9 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Für die geplanten Eingriffe im Plangebiet wurde ein entsprechender naturschutzfachlicher Ausgleich ermittelt und im Norden der geplanten Bebauung auf der intensiv genutzten Wiese zwischen dem Baugebiet und dem nördlich angrenzenden Auwald im Umfang von ca. 1.220 m² mit folgenden Maßnahmen festgesetzt:

Umsetzung:

Schaffung einer extensiven Grünlandnutzung durch Beweidung oder Mahd. Im Weiteren auf min. 1/3 der Fläche Arten-Anreicherung durch Ansaat einer Blumenwiesenmischung (50% Gräser, 50 % Blumen) der Fa. Rieger-Hofmann oder gleichwertigem Anbieter. Dabei ist auf eine Verwendung von autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 und dem Produktionsraum 8 zu achten. Die Flächenvorbereitung erfolgt durch das Fräsen der Fläche.

Pflege:

1 bis 2 malige Mahd pro Jahr, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 1. Juli und der 2. Schnitt nicht vor dem 1. September erfolgen darf. Gegebenenfalls ist in einem besonders wüchsigen Jahr zusätzlich ein sog. Räumschnitt im Spätherbst erforderlich. Innerhalb der ersten 5 Jahr ist voraussichtlich aufgrund der Nährstoffsituation des Bodens eine 3 bis 4 malige Mahd erforderlich. Bei Beweidung ist eine Zufütterung unzulässig. Die Besatzdichte und die Beweidungsdauer ist im Detail mit der UNB abzustimmen.

Anfallendes Mahdgut muss abgefahren werden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Der erforderliche Kompensationsbedarf kann mit Umsetzung dieser festgesetzten Maßnahmen vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden. Weitere detaillierte Ausführungen zur Eingriffsermittlung sind den nachfolgenden Kapiteln im Umweltbericht zu entnehmen.

10 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregenereignisse

Wie in den vorigen Kapiteln ausgeführt, ist eine örtliche Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Undurchlässigkeit der Böden sowohl heute, als auch künftig nicht möglich. Anfallendes Niederschlagswasser muss entsprechend gedrosselt in den kommunalen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Bezgl. möglicher Starkregenereignisse könnte durch entsprechende offene Entwässerungsrinnen zwischen den Baukörpern ein kontrollierter Wasserabfluss vom Kirchhang über die Straße bis zu den Auwaldflächen und letztlich zur Iller erwirkt werden.

Wasserver- und Entsorgung

Die Wasserver- und entsorgung erfolgt über die gemeindlichen Anschlüsse und Kanäle.

Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung

Der Anschluss an die Strom- und Niederstromversorgung sowie die Abfallentsorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen.

11 Flächenbilanzierung

	Größe in m ²	Anteil in %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.133	31,7
- davon bestehend	1.830	27,2
Öffentliche Grünfläche	152	2,3
Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche A1	1.222	18,28
Baugrundstücke	3.216	47,8
Gesamtes Plangebiet	6.723	100

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

12 Anlagen

- Baugrunduntersuchung, ICP Ingenieurgesellschaft, 24.06.2022

1 Umweltbericht Bebauungsplan (BP) und Flächennutzungsplan (FNP)

Der gegenständliche Umweltbericht behandelt die Umweltbelange im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes. Da die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes und der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich deckungsgleich sind (Parallelverfahren), wurde zur Begründung der Flächennutzungsplanänderung kein eigenständiger Umweltbericht erstellt, sondern die Umweltbelange vielmehr in diesem Bericht für den Bebauungsplan und Flächennutzungsplan zusammengefasst – sie gelten gleichermaßen für beide Planungsebenen.

Ausgenommen hiervon ist das am Ende aufgeführte Kapitel „Standortentscheidung und Alternativenprüfung“, welches sich mit Angaben zum möglichen alternativen Standorten zur gegenständlichen Planungsabsicht beschäftigt und der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung (Kap. 5) entnommen wurden.

2 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich in verbalisierter Form und überall dort, wo dies sinnvoll und hilfreich ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch). In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen sowie geplante Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt – soweit dies sinnvoll ist – anhand der anzunehmenden baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Die Bestandsaufnahme und spätere Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Naturschutzrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche, Geologie und Boden
- Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet der Bestandsaufnahme sowie der Prognose einer Null- und der Umsetzungsvariante umfasst den Bereich des Bebauungsplanes sowie einen den jeweiligen Schutzgütern angemessenen Radius. Im Schutzgut Mensch wird beispielsweise ein Untersuchungsraum gewählt, in dem alle Auswirkungen der

Planung auf die umliegend wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie deren Erholungsräume abgeschätzt werden kann. Während das Schutzgut Boden im Gegenzug vor allem den Änderungsbereich selbst betrifft und auch nur in diesem untersucht wird, können bei Betrachtung von Baudenkmalern durchaus größere Distanzen Berücksichtigung finden.

3 Basisszenario und Nullvariante

Im Basisszenario wird die Bestandssituation in den einzelnen Schutzgütern beschrieben und mittels der o.g. vierstufigen Skala bewertet. Darüber hinaus wird im Zuge dieser Beurteilung auch eine Nullvariante beurteilt und hier die Frage geklärt, wie sich der Zustand der einzelnen Schutzgüter entwickeln würde, käme es nicht zur Umsetzung der gegenständlichen Planung.

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich derzeit eine provisorische Arztpraxis mit Wohnhaus auf dem Parkplatz nördlich des Friedhofes der St. Michaels Kirche. Ebenso führt in diesem Bereich der bestehende Fuß- und Radweg von der St.-Michael-Straße nach Westen hin bis zur Ortsstraße ST2009. Nach Norden hin erstreckt sich die Hauptfläche des überplanten Bereiches in Richtung Iller, der ein Wald und daran angrenzend intensiv genutztes Grünland vorgelagert ist.

Durch das Vorhaben wird es zu einer höher frequentierten Nutzung der Flächen kommen. Durch die Nähe zum Umspannwerk werden Spannungen und Ströme innerhalb der Leitungen und Transformatoren erzeugt.

Zusammenfassend wird die Bestandssituation im Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit mit **gering bis mittel** bewertet.

Nullvariante

Ohne die gegenständliche Planung ist davon auszugehen, dass die bisherige Nutzung als Fußweg und Stellplatz in vorzufindender Form bestehen bleibt. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche würde weiter fortgeführt werden. Die damit verbundenen geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch und menschliche Gesundheit würden in ihrer bisherigen Form weiter fortbestehen.

3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich ist in der Hauptfläche geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Hauptfläche ist im aktuellen vorgefundenen Zustand als Intensivgrünland einzustufen. Im Bereich der bestehenden Stellflächen und des bestehenden Fußweges sind zwei Einzelbäume (*Fraxinus excelsior*) vorzufinden, die jedoch bereits beide vom Eschentriebsterben gezeichnet sind. Die bestehenden Stellflächen an sich sind gekiest und teilweise asphaltiert. Seitlich der bestehenden Zuwegung ist linear am Weg entlang verlaufend ein artenarmer Staudensaum vorzufinden.

Schützenswerte Biotop befinden sich in unmittelbarer Nähe nördlich des Gebietes entlang der Iller. Hier ist das Biotop mit der Biotopnummer 8227- 0083 und der Teilflächennummer kartiert. Vorzufinden sind die in der Kartierung beschriebene Uferbegleitvegetation entlang der Iller.

Es sind keine FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete in unmittelbarer Nähe. Die Fläche liegt nicht innerhalb von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten.

Zusammenfassend wird die Bestandssituation im Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt aufgrund der Nähe zur Biotopfläche an der Iller mit **mittel** bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung käme es nicht zu einer Überbauung und Teilversiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Lebensraumverlust bliebe damit aus, die Auswirkungen der teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf die Tier- und Pflanzenwelt bliebe jedoch ebenfalls bestehen.

3.3 Fläche, Geologie und Boden

Schutzgut Fläche

Im Schutzgut Fläche weist das Plangebiet aufgrund seiner größtenteils landwirtschaftlichen Nutzung eine vergleichsweise hohe Bedeutung auf, die jedoch aufgrund der geringen Gesamtgröße von nur knapp über einem halben Hektar Fläche stark abzuwerten ist.

Grundsätzlich steht der Geltungsbereich jedoch aktuell hauptsächlich der Landwirtschaft zur Verfügung und übernimmt somit eine gewisse Wertigkeit für das Schutzgut Fläche, die mit einer Grünlandzahl >47 eingetragen ist. Ihr ist somit ein mittlerer Grundwert zuzuschreiben.

Schutzgut Geologie

Gemäß digitaler, geologischer Karte Bayern im Maßstab 1:25.000 wird die geologische Einheit des Geltungsbereichs von pleistozänen Flussablagerungen geprägt. Es liegen Gesteine in Form von Ton bis Schluff, z. T. feinsandig vor.

Schutzgut Boden

Gemäß digitaler, geologischer Bodenkarte Bayern im Maßstab 1:25.000 sind im Geltungsbereich fast ausschließlich Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig, vorzufinden.

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Entwurfsplanung lag eine Bodenuntersuchung vor (ICP 06/22) – das Gutachten ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Hieraus können folgende Angaben zur Bodenbeschaffenheit zusammengefasst werden:

„Der geologische Untergrund wird von späteiszeitlichen Beckenablagerungen aufgebaut, die hier als Seeton in größerer Mächtigkeit (bis zu mehrere 10er Meter) in einem Schmelzwassersee („Kemptener See“) abgelagert wurden.

Der Seeton wurde in allen Bohrungen mit Ausnahme KB7 (Anmerkung: KB7 liegt nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches) als unterste Schicht aufgeschlossen und reicht teilweise bis nahe an die Gelände-OK. Es handelt sich um einen ausgeprägt plastischen Ton, mit geringen Schluff- und sehr geringen Feinsand-Anteilen; die Konsistenz ist in der Tiefe weich, im oberen Teil teils weich-steif.

Der Seeton geht nach oben in eine Verwitterungsdecke über, die aus tonig-sandigem Schluff/Lehm, mit geringen bis hohen Kies-Anteilen besteht und eine weiche bis steife Konsistenz aufweist.

Im Bereich des Kiesparkplatzes (KB3) wird die Schichtenfolge von einem ungebundenen Oberbau (Kies) in 70 cm Stärke und teilweise einer 2 cm starken Asphaltdecke abgeschlossen, im Bereich von Grünflächen von Oberboden.

Weitere Einzelheiten zu Beschaffenheit, Verbreitung und Mächtigkeit der einzelnen Schichtglieder können den Bohrprofilen (Anlage im Gutachten) entnommen werden.“

Zusammenfassend wird das Schutzgut Fläche, Geologie und Boden nach aktuellem Wissensstand in seiner Wertigkeit mit **mittel** beurteilt.

Altlasten:

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Altlasten oder belastetes Bodenmaterial zu Tage treten sind umgehend die zuständigen Fachbehörden zu verständigen.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisher stattfindende, teils intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens weiter fortbestehen. Im Schutzgut Fläche sowie Geologie käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keinerlei Veränderungen.

3.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Grundwasser (und Sickerhältnisse):

Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Entwurfsplanung lag eine Bodenuntersuchung vor (ICP 06/22). Im Gutachten werden auch Aussagen zum Grundwasser und zur Sickerfähigkeit wie nachfolgend eingefügt gemacht.

„Grundwasser wurde ausschließlich in KB7 (Anmerkung: KB7 liegt nördlich, außerhalb des Geltungsbereiches), hier innerhalb des Quartärkieses und des sandigen Hochflutlehmes aufgeschlossen. Das Grundwasser ist hier unter der Verwitterungsdecke leicht gespannt, was zu einer Druckentlastung um 30 cm im Bohrloch führte.

Insofern ist die hier zu prüfende Versickerung von Niederschlagswasser nicht praktikabel, da der Kies zwar eine ausreichende Durchlässigkeit hat (kf-Wert ca. 10-4 m/s), aber bereits vollständig und druckhaft wassergesättigt ist und somit keine ungesättigte Bodenzone zur Aufnahme von Sickerwasser zur Verfügung steht.

In den übrigen Bohrungen steht durchgehend sehr gering durchlässiger Seeton an (kf- Wert < 10-8 m/s), sodass auch hier keine Versickerung möglich ist. Das anfallende Niederschlagswasser sollte über den vorhandenen RW-Kanal DN 600 abgeleitet werden.“

Das Gutachten einschließlich Bohrprofilen ist der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Oberflächenwasser:

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Entwässerungsgräben, die Iller liegt in unmittelbarer Nähe im Abstand von 60 m nördlich des Plangebietes. Die Fläche befindet sich lt. Bayernatlas nicht in einem Einzugsgebiet der Wasserversorgung und auch nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Gemäß den zur Verfügung stehenden Übersichtskarten zu den Hochwasserrisiken ist das Gebiet aufgrund der zur Iller hin abfallenden Topographie für das HQ100 als auch HQextrem als hochwasserfrei zu bezeichnen. Im Plangebiet selbst befinden sich keine Oberflächen- oder Fließgewässer.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Wasser in Bezug auf Grundwasser und Oberflächengewässer in seinem Bestand mit **gering** bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es auch weiterhin zu Einträgen von Nährstoffen durch landwirtschaftliche Nutzung in das Grundwasser.

3.5 Luft und Klima

Das Plangebiet übernimmt aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung eine nicht unwesentliche Funktion in Bezug auf Kaltluftentstehung. Die im Gebiet produzierte Kaltluft weist jedoch nur bedingt Siedlungsbezug auf.

Die lufthygienische Situation im Untersuchungsraum wird als **gering** eingestuft.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden kalt- und frischluftproduzierenden Funktionen weiterhin bestehen. Einen Siedlungsbezug und somit einen effektiven Nutzen vor allem an heißen Sommertagen besäße das Plangebiet dennoch nicht.

3.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum ist als Kulturlandschaft geprägt durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünlandnutzung zu bezeichnen. Es liegen Vorbelastungen durch das bestehende Elektrizitätswerk vor.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Landschaft für das Plangebiet im direkten Umfeld mit **gering** bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Fortführung der teils intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Änderungsbereich zu rechnen.

3.7 Kulturelles Erbe

Unmittelbar im Süden des Plangebiets befindet sich auf einer Anhöhe in einer Entfernung von etwa 90 Metern die katholische Pfarrkirche St. Michael (D-7-80-112-38). Es handelt sich hierbei um einen Saalbau mit eingezogenem Chor und westlichem Satteldachstuhl. Der Turm ist aus dem Jahr 1446, das Langhaus mit Chor etwa 2. Hälfte 15. Jh., die Kirche wurde 1839-44 weiter ausgebaut und ausgestattet.

Als weiteres Baudenkmal befindet sich etwa 200 Meter entfernt auf der dreiecksförmigen Insel / Einmündung Ortsstraße in die Umgehungsstraße ST 2377 eine Figur der Heiligen Hildegard (D-7-80-112-40), einer Sandsteinfigur aus dem Jahr 1767 auf profiliertem Sockel an der Wegkreuzung Memmingen-Leutkirch.

Rund um die Pfarrkirche St. Michael ist im Weiteren das Bodendenkmal D-7-8227-2008 „mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche“ verzeichnet.

Im Plangebiet verlaufen von Südosten nach Westen schräg sechs unterirdische 20KV – Leitungen von der St.-Michael-Straße zum Umspannwerk, welche teilweise die Grundstücke und die geplanten Bauräume kreuzen

Dem Schutzgut kommt eine **geringe bis mittlere** Bedeutung zu.

Nullvariante

Im Bereich Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind keine Veränderungen zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

4 Prognose bei Durchführung der Planung

Im nachfolgenden Kapitel wird auf Basis der aktuell vorliegenden Kenntnisse und Planungen die Entwicklung von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung abgeschätzt. Es werden dabei die Schutzgüter des Naturschutzrechts in der gleichen Reihung betrachtet, wie im vorangegangenen Kapitel der Bestandserfassung.

Die Einschätzung der Auswirkungsschwere erfolgt dabei nach gutachterlichem Ermessen und unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit entstehen bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen vor allem dann, wenn der Untersuchungsraum eine tatsächliche Relevanz für die Bevölkerung hat. Im hier überplanten Bereich ist dies bedingt der Fall.

Der von der Maßnahme betroffene Radweg muss während der Durchführung der Maßnahme funktionsfähig bleiben oder entsprechend umgeleitet werden. Auch für die Zuwegung, die Kirche betreffend, muss ggf. eine Alternative Zugangsmöglichkeit bestehen.

Die Auswirkungen auf den Freizeitwert betreffend den Radweg und die Wegestrukturen sind durch geplante Maßnahmen eher nachrangig bis nicht zu erwarten.

Durch die Nähe zum Umspannwerk werden Spannungen und Ströme innerhalb der Leitungen und Transformatoren erzeugt. Es muss durch ausreichenden Abstand zur Wohnnutzung sichergestellt werden, dass die elektrischen und elektromagnetischen Felder des Umspannwerkes die maßgeblichen Grenzwerte der 26. BImSchV am Wohnhaus sicher unterschreiten, um dort schädliche Umwelteinwirkungen ausschließen zu können.

Nachdem das Plangebiet selbst aus Sicht der Erholungsvorsorge nur eine untergeordnete Relevanz aufweist (Durchquerung der Fläche im Randbereich mit dem Rad), sind Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion hier vergleichsweise gering.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit **gering** bewertet.

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Es ist vor allem während der Bauphase mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die im weiteren Umfeld lebende Tiere beeinträchtigen können. Anlagebedingt kommt es zu einer Beeinträchtigung der Lebensraumsituation für vorkommende Tiere und Pflanzen in den überbauten und versiegelten Bereichen.

Aufgrund der im Bestand nur geringen bis mittleren Wertigkeit des Änderungsbereichs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt, sowie aufgrund der geringen Eingriffsschwere, kommt es bei Umsetzung der Planung aller Voraussicht nach zu keinen gravierenden Beeinträchtigungen.

Die tatsächlichen Eingriffsfolgen aus der verbindlichen Bauleitplanung werden vollumfänglich kompensiert.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit **mittel** bewertet.

4.3 Fläche, Geologie und Boden

Fläche

Vor allem für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen bei einer Überplanung in der Regel gravierend. Fläche wird bei Überplanung und Bebauung vollständig verbraucht und kann als endliches Gut nicht kompensiert werden. Die Fläche weist einen mittleren Grünlandgrundwert von >47 auf, der vorzufindende Boden ist wertvoll.

Aufgrund der Insellage des Plangebiets und der geringen Flächengröße ist die Wertigkeit der Fläche im Bestand bereits eingeschränkt, so dass auch bei Umsetzung der Planung mit geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen ist.

Geologie

In Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist mit keinerlei Veränderung der Bestandssituation zu rechnen, wenn die geplante Nutzung durchgeführt wird.

Boden

Die Bodenfunktionen hingegen gehen in sämtlichen versiegelten Bereichen vollständig, in teilversiegelten und (wasserdurchlässig) überbauten Bereichen zum Teil verloren. Es entstehen in der Regel dauerhafte Beeinträchtigungen der Bodenlebewesen und etablierten Pflanzen. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

Insbesondere schutzwürdige Böden sind zu berücksichtigen und die Planung auf weniger wertvolle Böden zu lenken. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanes wurde ein qualifizierter Fachgutachter beauftragt.

Nachdem in der Bewertung der Bestandssituation lediglich kleinere Vorbelastungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung erkannt wurden und die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bebauung einen Eingriff darstellt, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden mit **mittel** zu bewerten.

4.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Nachdem innerhalb des Änderungsbereichs keine Oberflächengewässer betroffen sind, hat die gegenständlich geplante Nutzung keine direkten Auswirkungen auf dieses Teilschutzgut.

Das Grundwasser wird bei Umsetzung der Planung jedoch dahingehend beeinträchtigt, dass es während der Bauphase unter Umständen einer größeren Gefahr der Verunreinigung durch Baumaschinen und -materialien ausgesetzt ist. Lt. Wasserwirtschaftsamt können in diesem Bereich hohe Grundwasserstände anstehen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssten.

Ggf. ist ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist im Rahmen der weiteren Bauleitplanung erforderlich. Dieser ist zudem dem notwendigen Antrag im gesonderten wasserrechtlichen Verfahren beizulegen. Je nach Intensität der Düngemittelausbringung im Bereich der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ist mit entsprechend hohen Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen.

Der im Zuge dieses Gutachtens neu erstellte Regenwasserkanal verläuft unmittelbar östlich des Plangebiets.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Schutzgut Wasser deshalb mit **gering** bewertet.

4.5 Luft und Klima

Baubedingt ist im Bereich der Eingriffsfläche kurzzeitig mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft zu rechnen. Betriebsbedingt ist, je nach späterer Nutzung ebenfalls mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Gebiet zu rechnen.

Auch die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich verändern, da die jetzige Wiesenfläche zukünftig überbaut sein wird. Verdunstungskühle kann somit nicht mehr entstehen. Aufgrund der geringen Flächengröße sind die Auswirkungen auf das Lokalklima jedoch von geringer Bedeutung.

Nachdem das Plangebiet aktuell keine überdurchschnittliche Wertigkeit in Bezug auf die Lufthygiene besitzt, und von einer normal frequentierten späteren Mischnutzung ausgegangen wird, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft(-hygiene) mit **gering** bewertet.

4.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich selbst wird sich bei Umsetzung der Planung geringfügig verändern. Von einer intensiv genutzten Wiesenfläche wird das Gebiet zu einer gewerblich geprägten Bebauung gewandelt, die das Landschaftsbild und die bestehenden lokalen Blickbezüge hier deutlich verändert.

Hier ist auszuführen, dass der Standort bezogen auf das Landschaftsbild für geeignet erachtet wird, weil sich in der unmittelbaren Umgebung und im gesamten Ortsrandbereich bereits das Elektrizitätswerk und weitere Wohnbebauung angesiedelt hat.

Nachdem der Untersuchungsraum selbst eine geringe Freizeit- und Erholungsfunktionen erfüllt, grundsätzlich aber als vergleichsweise hochwertig beurteilt wurde, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft mit **gering bis mittel** bewertet.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unmittelbar im Süden des Plangebiets befindet sich auf einer Anhöhe in einer Entfernung von etwa 90 Metern die katholische Pfarrkirche St. Michael. Im Zuge der Vorplanung wurden hier im Besonderen die bestehenden Blickbeziehungen von Norden über das gegenständliche Plangebiet untersucht und bewertet.

Hier ist festzuhalten, dass die Blickbeziehungen bereits durch die Überlandleitungen des Umspannwerkes sowie auch den Waldsaum entlang der Iller und den Bäumen südlich des Friedhofs eingeschränkt sind. Im Zuge einer Vorbesprechung im Landratsamt Oberallgäu wurde aber festgehalten, dass bei der Planung der neuen Gebäude auf eine Einfügung in die Topographie mit individuellen Höhenbezugsmaßen (FOK), maximal 2-geschossige Bebauung (wie im angrenzenden Baugebiet) und keiner „riegelartigen“ Bauweise geachtet werden soll.

Als weiteres Baudenkmal befindet sich etwa 200 Meter entfernt auf der dreiecksförmigen Insel / Einmündung Ortsstraße in die Umgehungsstraße ST 2377 eine Figur der Heiligen Hildegard (D-7-80-112-40), einer Sandsteinfligur aus dem Jahr 1767. Zu diesem Denkmal bestehen keine direkten Sichtbeziehungen, eine Betroffenheit kann hier entsprechend ausgeschlossen werden.

Rund um die Pfarrkirche St. Michael ist im Weiteren das Bodendenkmal D-7-8227-2008 „mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche“ verzeichnet. Das Bodendenkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist von der gegenständlichen Planung nicht betroffen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

Im Plangebiet verlaufen von Südosten nach Westen schräg sechs unterirdische 20KV – Leitungen von der St.-Michael-Straße zum Umspannwerk, welche teilweise die Grundstücke und die geplanten Bauräume kreuzen.

Im Zuge der weiteren Planungen ist abzustimmen, ob hier Dienstbarkeiten und Leitungsrechte einzutragen oder ob ggf. Leitungen in den öffentlichen Straßenraum zu versetzen sind.

Auch die weiteren Leitungsanschlüsse, ins Besondere die Anbindung an den südlich der Baugrundstücke verlaufenden Schmutzwasserkanal (ca. 3,0m unter GOK) sind aufgrund des nach Norden abfallenden Grundstücks zu untersuchen und planerisch zu definieren.

Dem Schutzgut eine **geringe bis mittlere** Bedeutung zu.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans erscheint eine detaillierte Analyse der zu erwartenden Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander hier wenig zielführend. Es wird deshalb auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan verwiesen

5 Eingriffsregelung

5.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden klassischerweise im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung definiert, da sie nur dort rechtssicher festgesetzt und ihre Umsetzung nachvollzogen werden kann. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung beschränken sich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in erster Linie auf die strategischen Planungsalternativen, die vor allem die Standortwahl betreffen. Hierzu wird auf das Kapitel „Standortentscheidung und Alternativenprüfung“ verwiesen.

5.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

In der verbindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 15 des Bundesnaturschutzgesetzes in Verbindung mit § 1a des Baugesetzbuches für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Ermittlung der möglichen Vermeidung und Minimierung von Eingriffen und Ableitung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch die Gemeinde in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung (vgl. Anlage Plan Eingriffsermittlung) wird der im Jahr 2021 vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' angewandt.

Entsprechend wird die Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in folgenden Arbeitsschritten durchgeführt. (vgl. BayStMWBV (2021), S. 16f)

- Schritt 1: Bestandserfassung und Bewertung
- Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere
- Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs
- Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen, Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Schritt 1:

Bestandserfassung und Bewertung (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierte Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung. [...] Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter [...] bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern sowie dem Landschaftsbild. [...]

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Dabei sind auch die planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind. [...]

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörigen Arbeitshilfen [..]) zugeordnet. Soweit sich die Bedeutung eines BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum beschränkt, wird dieser naturschutzfachliche Wert durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt. Reicht die Bedeutung eines BNT darüber hinaus (z.B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen, bedarf es einer verbal-argumentativen Bewertung, d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.“ (vgl. BayStMWBV (2021), S. 14)f

Im vorliegenden Fall wird auf die laut dem Leitfaden mögliche vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung von Biotop- und Nutzungstypen mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung zugunsten einer differenzierten Betrachtung gemäß dem Bewertungsschema der Biotopwertliste verzichtet.

Die Bewertung aller weiteren Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ anhand der Einordnung, ob sie von geringer, mittlerer oder hoher naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Aus der Bestandserhebung ergibt sich folgende schutzgutbezogene Bewertung für das Plangebiet (vgl. Beschreibung in den vorigen Kapitel):

Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	
Erholungsfunktion für direkte Anrainer	geringe bis mittlere Bedeutung
Vorbelastungen in Form von Staub-, Geruchs- und Lärmimmissionen aufgrund der angrenzenden Landwirtschaft und der angrenzenden Ortsverbindungsstraße	geringe Bedeutung

Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	
intensiv bewirtschaftetes Grünland in landwirtschaftlicher Nutzung	geringe Bedeutung
Biotopfläche in unmittelbarer Nähe der Eingriffsfläche	mittlere Bedeutung

Fläche, Geologie, Boden	
anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Intensivgrünland)	geringe Bedeutung
Grünlandboden mit mittlerer natürlicher Ertragsflächigkeit, Puffer- und Filterfunktion, jedoch vorbelastet durch Einsatz von Dünger und Unkrautvernichtungsmitteln	mittlere Bedeutung

Wasser (Oberflächenwasser und Grundwasser)	
Gebiet ohne Oberflächengewässer, jedoch Iller in unmittelbarer Nähe	geringe Bedeutung
Eintrag von Dünger und Schadstoffen kann zu Schadstoffeinträgen ins Grundwasser führen	geringe Bedeutung

Luft und Klima	
geringe Produktion von Kaltluft auf der Fläche	geringe Bedeutung

Eintrag von Dünger und Schadstoffen führt temporär zu einer Verschlechterung der Luftqualität	geringe Bedeutung
---	-------------------

Landschaft	
Ortsrandbereich mit Eingrünung durch bereits bestehende angrenzende Ufergehölze an der Iller	geringe bis mittlere Bedeutung

Kultur- und Sachgüter	
-	-

Schritt 2:

Es sind die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds zu prognostizieren. „Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter, die sich in der jeweiligen Funktionsausprägung niederschlägt, abhängig und im jeweiligen Einzelfall zu prognostizieren. Soweit möglich, sind dabei die direkten und indirekten bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen der vorgesehenen Bebauung zu berücksichtigen.

[...] Der Bebauungsplan legt Art und Maß der baulichen Nutzung in Form eines äußeren Gesamtrahmens fest. Somit kann auch die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Ist keine Grundflächenzahl festgesetzt, ergibt sich die Eingriffsschwere aus den festgesetzten bzw. zulässigen Grundflächen im Verhältnis zur Größe der Baugrundstücke.

Aus dem Maß der baulichen Nutzung können Beeinträchtigungsfaktoren abgeleitet werden, anhand deren die Schwere der Beeinträchtigung der BNT ermittelt werden können. (a.a.O. S. 15f) Dementsprechend werden für BNT mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung als Beeinträchtigungsfaktor die Grundflächenzahl bzw. die Grundfläche angesetzt. Bei BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung wird dagegen grundsätzlich von einem Totalverlust ausgegangen und pauschal der Beeinträchtigungsfaktor 1 verwendet.

Vorhabenplanung / Eingriff	naturschutzfachl. Bedeutung	gewählter Faktor	Begründung
Mischgebiet mit GRZ 0,4 und 0,6 Erschließungsstraßen	gering	0,5	GRZ 0,4 und 0,6
Öffentliche Grünflächen	gering	0,0	keine erhebliche Nutzungsänderung (Bestand: Intensivgrünland)
Öffentliche Grünflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege,...	gering	0,0	Anrechnung als Ausgleichsfläche

Schritt 3: Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs

„Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Sie können nur gefordert werden, wenn sie gemessen an den mit der Planung verfolgten Zielen zumutbar sind. Das Vermeidungsgebot zwingt eine Gemeinde nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.“ (a.a.O. S. 18)

Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann gemäß Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' durch einen Planungsfaktor 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. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach §9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.“ (a.a.O. S. 19)

Es werden keine im Rahmen des Planungsfaktors anrechenbare Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs getroffen, daher wird auf die Anwendung des Planungsfaktors verzichtet.

„Der Verlust von flächenbezogen bewertbaren Merkmalen und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen ist maßgebend für die Bestimmung des rechnerisch ermittelbaren Ausgleichsbedarfs.“ (a.a.O. S. 18f)

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.faktor	Fläche (m ²)	Komp.bedarf (Wertpunkte)
Intensivgrünland (G 11)	3	Mischgebiet mit Erschließungstraßen, Wege	0,6	1.730	3.114
Intensivgrünland (G 11)	3	Mischgebiet mit Arztpraxis und Wohnhaus	0,4	1.490	1.788
Artenarmer Saum (K 11)	4	Erschließungsweg	1	300	1.200
Gesamt				31.068	6.102

Es ergibt sich ein notwendiger Kompensationsausgleich von **6.102** Wertpunkten.

„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Das Schutzgut Arten und Lebensräume, dass auch die Lebensräume der Stadtnatur umfasst, bildet in diesem Fall die verschiedenen biotischen und abiotischen Einzelfunktionen und deren Ausprägung in ihrem komplexen Zusammenwirken summarisch als Indikator ab.“ (16 a.a.O. S. 20)

Schritt 4: Auswahl geeigneter Maßnahmen, Ermittlung des Ausgleichsumfanges

Grundsätzlich ist es möglich, die errechnete Anzahl an Ökopunkten über ein bestehendes Ökokonto abbuchen zu lassen. Ebenfalls möglich ist der Ausgleich in unmittelbarem Anschluss an den Geltungsbereich. Ein Vorschlag zum Ausgleich über diesen Bereich wird nachfolgend erarbeitet:

Ausgleichsfläche im direkten Anschluss an den Geltungsbereich:

Der Ausgleich der zu erbringenden Wertpunkte erfolgt auf der nördlich angrenzenden Übergangsfläche hin zum Auwald an der Iller.

Umsetzung:

Extensive Grünlandnutzung durch Beweidung oder Mahd. Zudem auf 1/3 der Fläche Arten-Anreicherung durch Ansaat einer Blumenwiesenmischung (50% Gräser, 50 % Blumen) der Fa. Rieger-Hofmann oder gleichwertigem Anbieter. Dabei ist auf eine Verwendung von autochthonem Saatgut aus dem Ursprungsgebiet Nr. 16 und dem Produktionsraum 8 zu achten. Die Flächenvorbereitung erfolgt durch das Fräsen der Fläche.

Pflege:

1 bis 2 malige Mahd pro Jahr, wobei der 1. Schnitt nicht vor dem 1. Juli und der 2. Schnitt nicht vor dem 1. September erfolgen darf. Gegebenenfalls ist in einem besonders wüchsigen Jahr zusätzlich ein sog. Räumchnitt im Spätherbst erforderlich. Innerhalb der ersten 5 Jahr ist voraussichtlich aufgrund der Nährstoffsituation des Bodens eine 3 bis 4 malige Mahd erforderlich.

Bei Beweidung ist eine Zufütterung unzulässig. Die Besatzdichte und die Beweidungsdauer ist im Detail mit der UNB abzustimmen.

Anfallendes Mahdgut muss abgefahren werden. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

In Wertpunkten stellen sich die Kompensationsmaßnahmen wie folgt dar:

Ausgangszustand		Prognosezustand				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche (m ²)	Komp.umfang (Wertpunkte)
Intensivgrünland (G 11)	3	Extensivgrünland – G 212	8	5	1.222	6.110
Gesamt					5.877	30.225

Somit ergibt sich ein Überschuss von 8 Wertpunkten, der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.

5.3 Zusätzliche Angaben

Für die Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet, in Verbindung mit dem Rundschreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 19.11.2009.

Für die Beschreibung und Bewertung der Umwelt sowie der Auswirkungen des Vorhabens wurde ein verbal-argumentativer Methodenansatz gewählt. Dabei wurden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Auf eine numerisch gestufte Bewertungsmatrix zu den einzelnen Schutzgütern wurde verzichtet.

Zur Abarbeitung der Eingriffsregelung wird der vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herausgegebene Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (2021) angewandt.

Zur Berücksichtigung des europäischen Artenschutzes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch einen Biologen erarbeitet.

5.4 Wichtigste Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Die nachfolgende Tabelle veranschaulicht die Prüffaktoren für die Schutzgüter:

Schutzgut	zu prüfende Inhalte
Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Neuversiegelung und sonstige Inanspruchnahme von Flächen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • Vorkommen und Betroffenheit von geschützten Tier- und Pflanzenarten • Biotopen/Lebensraumtypen und deren Beeinträchtigung
Boden und Fläche	<ul style="list-style-type: none"> • Bodenart und -typ, Vorhandensein seltener, schützenswerter Böden • Bodenaufbau und -eigenschaften, Betroffenheit von Bodenfunktionen u. Bodenbildungsprozessen • Baugrundeignung • Versiegelungsgrad • Vorhandensein von Altlasten • Verdichtung und Erosion, Schadstoffeinträge
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandensein und Betroffenheit von Fließ- und Stillgewässern • Flurabstand zum Grundwasser • Einflüsse auf Grundwasserneubildung • Schadstoffeinträge
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Emissionen, Luftqualität • Frischluftzufuhr und -transport • Kaltluftproduktion und -transport • Einflüsse auf Mikroklima
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Beeinträchtigung des Landschaftsbildes • Betroffenheit von für das Landschaftserleben bedeutsamen Flächen/ Strukturen
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • Vorhandensein und Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> • Lärm- und Geruchsemissionen • Betroffenheit von für die menschliche Gesundheit relevanten Belangen • Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur

5.5 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bei der Zusammenstellung der Angaben für den vorliegenden Umweltbericht lagen hinreichend aussagekräftige Informationen vor. Es liegen keine Kenntnisse zu benachbarten Planungen und Vorhaben vor, die in Kumulation mit der vorliegenden Planung zu nachteiligen Umweltauswirkungen führen können.

5.6 Referenzliste mit Quellen

Die Daten- und Informationsgrundlagen für die verbal argumentative Darstellung der Umweltauswirkungen wurden die in der nachfolgenden Übersicht aufgeführten Quellen verwendet:

Umweltbelange	Quelle
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> • LfU Online-BayernAtlas: „https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/“, Thema Umwelt • Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „http://fisnat.bayern.de/finweb/“ • ABSP: https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_einfuehrung/index.htm
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • LfU Online- UmweltAtlas Bayern: „http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/“, Themenbereich Boden
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Umwelt, Naturgefahren
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> • LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Topographische Karte
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Luftbild, Topographische Karte, Thema Umwelt
Kultur- und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> • LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Thema Planen und Bauen
Mensch und seine Gesundheit, Bevölkerung	<ul style="list-style-type: none"> • LfU Online- BayernAtlas (s. oben): Themen Freizeit in Bayern, Umwelt

6 Standortalternativen

In der aktuellen Nutzung wird die Fläche bereits teilweise provisorisch als Arztpraxis genutzt, was sich sehr gut bewährt hat. Andere Standorte innerhalb des Ortes wurden geprüft, haben sich aber aus verschiedenen Gründen als nicht zielführend für den Betrieb einer Arztpraxis dargestellt.

Die Feuerwehr Krugzell ist aktuell in einem Gebäude im Ortskern im St.-Florian-Weg 1 untergebracht und hat dort keine Möglichkeiten sich weiter zu entwickeln. Dies ist am geplanten Standort gut möglich.

Standortalternativen wurden aus oben genannten Gründen nur bedingt angedacht und in Erwägung gezogen.

7 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Ziel der gegenständlichen Planung ist die Schaffung von Baurecht in Form eines Mischgebietes in Krugzell.

Grundsätzlich ist zum jetzigen Zeitpunkt von keiner erhöhten Unfallgefahr auszugehen. Darüber hinaus ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht damit zu rechnen, dass es im Umfeld des Plangebiets zu schwerwiegenden Katastrophen kommt, die Auswirkungen auf die geplante, zukünftige Nutzung haben werden.

Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Abhandlung dieser Thematik im gegenständlichen Umweltbericht verzichtet.

8 Methodik

Die Vorgehensweise bei der Erarbeitung des gegenständlichen Umweltberichts basiert auf Anlage 1 zum Baugesetzbuch, in der die Schutzgüter des Naturschutzrechts aufgeführt wurden, die im Zuge der Umweltprüfung abzuarbeiten sind.

In Kapitel 2 wurde zu jedem Schutzgut zuerst die Bestandssituation im relevanten Umkreis der Planung analysiert und mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch) bewertet. Bei der Bewertung wurden Vorbelastungen wertmindernd einbezogen. Im Anschluss wurde für jedes Schutzgut die entsprechende Nullvariante abgebildet, indem die Entwicklung des Zustands bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert und beschrieben wurde. Hier wurde auf eine Einstufung in das Skalensystem verzichtet.

Schlussendlich ist für jedes Schutzgut analysiert worden, ob und mit welchen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen ist, wenn die Planung durchgeführt wird. Hier spielt der Ausgangszustand der Fläche eine nicht unwesentliche Rolle. Schutzgüter mit geringem Bestandwert können – je nach Planung – grundsätzlich auch von hohen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung betroffen sein, und umgekehrt.

9 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten grundsätzlich keine größeren Schwierigkeiten auf. Eine seriöse Abschätzung der Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung ist gut möglich gewesen.

10 Maßnahmen zur Überwachung

Es ergibt sich aufgrund der aktuell geplanten Nutzung keine offensichtlich notwendige Überwachung von Faktoren, wie Verkehrsgeschehen oder Luftqualität, Tiere und Pflanzen.

Handlungsbedarf besteht im Bereich Boden. Hier umfasst die geplante Baumaßnahme eine Eingriffsfläche mit Böden mit einer hohen Funktionserfüllung. In der Planungs- und Ausführungsphase wird deshalb empfohlen, eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN19639 vorzusehen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Altusried plant mit der Durchführung des Bauleitplanungsverfahrens die Schaffung von Baurecht in Form eines Mischgebietes. Die so zur Verfügung stehenden Flächen verbessern die Infrastruktur des Ortes wesentlich und dienen somit der Allgemeinheit. Die Fläche, die hierfür zur Verfügung gestellt werden soll ist in gemeindlichem Besitz, die Flächengröße beträgt 6.700 m². Im gegenständlichen Umweltbericht wurden die Schutzgüter des Naturschutzrechts in ihrem Bestand sowie die zu erwartenden Auswirkungen bei Umsetzung der Planung untersucht.

Die Auswirkungsanalyse erfolgte dabei auf Basis der zum gegenwärtigen Zeitpunkt absehbaren Folgen einer Umsetzung. Nachfolgende Tabelle fasst die Beurteilungen zusammen:

Schutzgut	Bestandsbewertung	Auswirkungsprognose
Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	gering bis mittel	gering
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel	mittel
Fläche, Geologie und Boden	mittel	mittel
Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering	gering bis mittel
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering bis mittel	gering bis mittel
Wechselwirkungen	-	-

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Krugzell – Feuerwehr und Arztpraxis mit Wohnhaus“ in Krugzell, Markt Altusried hat eine Größe von ca. 6,7 ha. Es wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wurden schutzgutbezogen die Auswirkungen des Vorhabens geprüft. Die Festsetzungen führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches wird mit der Umweltprüfung und dem dazugehörigen Umweltbericht der Eingriff naturschutzrechtlich bewertet.

Für den Geltungsbereich wurde unter Anwendung des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' (Herausgeber: Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 2021) der Eingriff bewertet und ein Gesamtkompensationsbedarf von 29.836 Wertpunkten ermittelt.

Zum Ausgleich der Auswirkungen des Vorhabens ist eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt worden. Hierbei soll intensiv genutztes Grünland extensiviert werden.

aufgestellt:

Krumbach, 10.04.2025 / Landschaftsarchitektin ByAK – M. König: