



## Gemeinde Waltenhofen

22. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich der 1. Erweiterung des Bebau-  
ungsplanes "Martinszell - Nord"

Fassung 15.09.2023  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://www.sieberconsult.eu)



## Inhaltsverzeichnis

---

|   | Seite   |
|---|---|
| 1 | Rechtsgrundlagen 3  |
| 2 | Feststellungsbeschluss 4  |
| 3 | Begründung – Städtebaulicher Teil 5   |
| 4 | Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB<br>und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der<br>Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 9 |
| 5 | Begründung – Sonstiges 36   |
| 6 | Verfahrensvermerke 37   |

# 1

## Rechtsgrundlagen

---

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.5 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" in öffentlicher Sitzung am 24.01.2024 festgestellt.

**3.1 Allgemeine Angaben****3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell" und grenzt an den Bebauungsplan "Martinszell-Nord" an. Der Änderungsbereich wird durch die Straße "Illerstraße" verkehrlich erschlossen.

3.1.2.2 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen geprägt. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Im westlichen Bereich sind herausragende naturräumlichen Einzelemente, vor allem innerhalb des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Hecken und Feldgehölze bei Martinszell" (Biotophaupt-Nr. 8327-0242, Teilflächen – 001, –005 und –006) vorhanden.

3.1.2.3 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 79 (Teilfläche) und 79/5.

**3.1.3 Erfordernis der Planung**

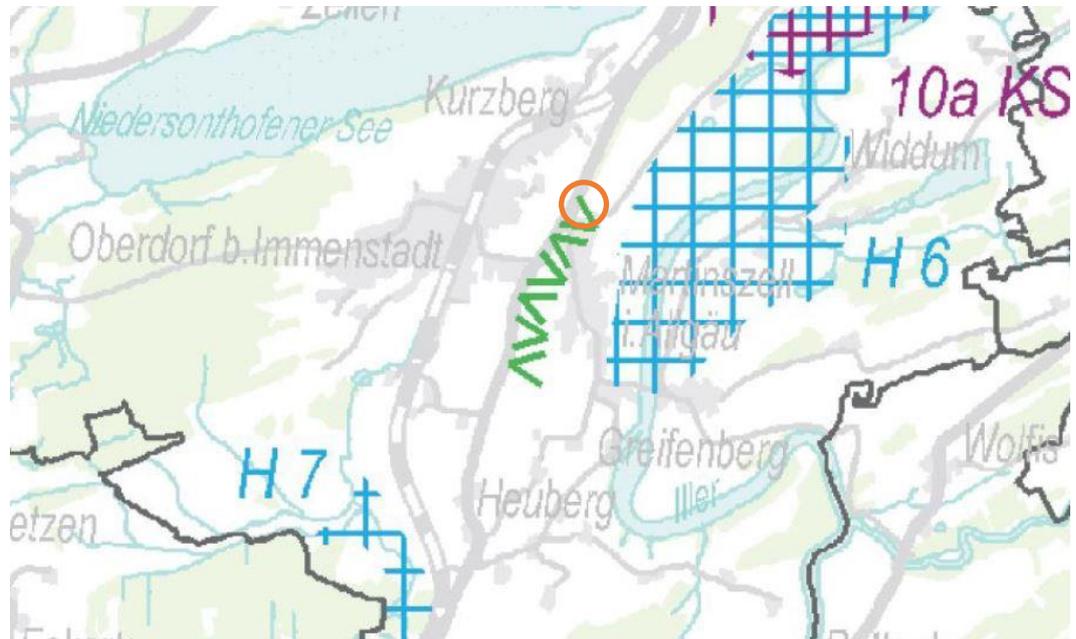
3.1.3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord". Anlass für die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des kommunalen Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen registriert. Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

**3.1.4 Übergeordnete Planungen**

3.1.4.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

3.1.4.2 Der Änderungsbereich liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns zwischen Martinszell und Oberdorf bei Immenstadt (vgl. RP 16 BV 1.6 (Z) i.V.m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung").

Durch die Ausweisung der noch verbliebenen Freiräume zwischen den genannten Ortsteilen als Trenngrünfläche mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung bzw. als großflächige Grünzonen soll das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche vermieden werden.



Der Gemeinde ist bewusst, dass die Planung innerhalb der zeichnerischen Darstellung des Trenngrüns liegt. Allerdings handelt es sich hierbei um eine zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele. Erforderlich ist dadurch immer eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Ziel. Ziel der Trenngrünflächen ist es grundsätzlich, ein weiteres Zusammenwachsen von Baugebieten und die Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern zu verhindern. Vorliegend ist als Besonderheit anzumerken, dass die Darstellung der Trenngrünflächen in dem Bereich insbesondere der Trassensicherung der damals geplanten B 19 diene. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile "Martinszell" sowie "Oberdorf" war zu vermeiden, um den geplanten Ausbau der B 19 nicht zu gefährden. In dieser Hinsicht hat die erläuternde Darstellung der Trenngrünfläche dokumentarischen Charakter, da der Ausbau der B 19 mittlerweile vollzogen ist. Die konkrete Funktion des hier in Frage stehenden Trenngrüns (hier: Trassensicherung) sowie die damit zusammenhängende übergeordnete Funktion der Vermeidung des weiteren Zusammenwachsens von Baugebieten und der Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern ist vorliegend erfüllt. Die Planung steht somit, aus Sicht der Gemeinde, nicht in Widerspruch zu dem im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrün.

Die Gemeinde Waltenhofen ist durch die Planung darin bestrebt, den nördlichen Siedlungskörper des Ortsteiles "Martinszell" städtebaulich verträglich abzurunden und diesen Bereich in seiner baulichen Entwicklung abzuschließen. Durch die Planung wird durch die geringe bauliche Weiterentwicklung des Siedlungskörpers in Richtung Norden darüber hinaus auch kein neuer Siedlungssporn in Richtung Oberdorf bei Immenstadt geschaffen. Zwischen

dem Änderungsgebiet am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles "Martinszell" und dem Ortsteil "Oberdorf bei Immenstadt" befindet sich als räumliche Zäsur die vierspurige Bundesstraße B 19. Das Änderungsgebiet ist darüber hinaus stark durch seine topographische Situation geprägt. Die überwiegenden Teile des Geländes sind nach Westen, zur "Illerstraße" hin stark steigend. Der nördliche Siedlungsbereich des Ortsteiles "Martinszell" wird somit in diesem Bereich neben der o.g. Bundesstraße B 19 auch hinsichtlich der topographischen Lage in Richtung Westen abgeschlossen. Der Bereich ist aufgrund der Gegebenheiten kaum einsehbar. Die Gegebenheiten vor Ort und die Ausführungen zur Planung sprechen ebenfalls gegen eine Beeinträchtigung der grundsätzlichen Funktion des Trenngrüns.

3.1.4.3 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.1.4.4 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **3.1.5 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

3.1.5.1 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, den Siedlungskörper von "Martinszell" im Nordwesten sinnvoll abzurunden. Dabei wird im Besonderen auf die Situierung des Geltungsbereiches zum bestehenden Bebauungsplan geachtet, um keine städtebaulichen Konflikte mit der südlich angrenzenden Bestandsbebauung hervorzurufen.

3.1.5.2 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB wurde im Besonderen auf die Notwendigkeit der Erstellung eines Umweltberichtes hingewiesen. Auch die Thematik zum "Trenngrün" ist bei ausführlicher Abarbeitung innerhalb der Begründung lösbar.

3.1.5.3 Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

### **3.1.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

3.1.6.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Straße "Illerstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.

## **3.2 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **3.2.1 Stand vor der Änderung**

3.2.1.1 Im Änderungsbereich ist die Fläche überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches Darstellungen zu "Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand" und "Landschaftsbestimmende Hänge, Geländekanten oder Böschung von Bebauung und großflächig zusammenhängenden Aufforstung".

### **3.2.2 Inhalt der Änderung**

- 3.2.2.1 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes wird der zu ändernde Bereich als "Wohnbaufläche (W)" dargestellt. Die Darstellungen zu "Erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand" und "Landschaftsbestimmende Hänge, Geländekanten oder Böschung von Bebauung und großflächig zusammenhängenden Aufforstung" bleiben erhalten

+

## 4

### **Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung**

---

#### **4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

##### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell - Nord" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord". Anlass für die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des kommunalen Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

4.1.1.2 Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell", südwestlich des Hauptortes Waltenhofen. Der Geltungsbereich umfasst die geschotterte Zufahrt zum Änderungsgebiet von der "Illerstraße" kommend. Der Bereich des geplanten Wohngebäudes wird überwiegend als Weide genutzt. Westlich liegt ein Gehölzbestand, welcher sich aus standortheimischen Sträuchern und jungen Bäumen zusammensetzt und als Biotop geschützt ist (siehe Ziffer 4.1.2.3). Die Gehölzbestände nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls Teilflächen des Biotops. Beide Teilflächen verlaufen linear in nördliche Richtung und Rahmen auch außerhalb des Änderungsgebietes das dazwischen liegende Grünland ein. Südwestlich grenzt Bestandsbebauung an das Änderungsgebiet. Südöstlich stockt ein Gehölzbestand. Hinter diesem ist weitere Bestandsbebauung vorhanden. Westlich des zu ändernden Gebietes verläuft die "Illerstraße", jenseits davon die Bundesstraße 19.

4.1.1.3 Für die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell - Nord" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.

4.1.1.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Änderungsgeltungsbereich) beträgt insgesamt 1.698 m<sup>2</sup>.

4.1.1.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

#### **4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

4.1.2.1 Regionalplan:

Das geplante Wohngebiet liegt vollständig innerhalb des im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrüns zwischen Martinszell und Oberdorf bei Immenstadt (vgl. RP 16 BV 1.6 (Z) i. V. m. Karte 2 "Siedlung und Versorgung"). Durch die Ausweisung der noch verbliebenen Freiräume zwischen den genannten Ortsteilen als Trenngrünfläche mit land- und forstwirtschaftlicher Nutzung bzw. als großflächige Grünzonen soll das Zusammenwachsen der Siedlungsbereiche vermieden werden. Eine Bebauung im Bereich des Trenngrüns ist nicht zulässig. Allerdings handelt es sich hierbei um eine zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele. Erforderlich ist dadurch immer eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Ziel. Vorliegend ist als Besonderheit anzumerken, dass die Darstellung der Trenngrünflächen in dem Bereich insbesondere der Trassensicherung der damals geplanten B 19 diente. Ein Zusammenwachsen der Ortsteile "Martinszell" sowie "Oberdorf" war zu vermeiden, um den geplanten Ausbau der B 19 nicht zu gefährden. In dieser Hinsicht hat die erläuternde Darstellung der Trenngrünfläche dokumentarischen Charakter, da der Ausbau der B 19 mittlerweile vollzogen ist. Die konkrete Funktion des hier in Frage stehenden Trenngrüns (hier: Trassensicherung) sowie die damit zusammenhängende übergeordnete Funktion der Vermeidung des weiteren Zusammenwachsens von Baugebieten und der Ausbildung von geschlossenen Siedlungsbändern ist vorliegend erfüllt. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" steht somit nicht in Widerspruch zu dem im Regionalplan der Region Allgäu festgelegten Trenngrün (siehe Kapitel 3.1.4. "Übergeordnete Planungen" in der städtebaulichen Begründung). Dies wurde von der Regierung von Schwaben im Zuge eines Besprechungstermines am 05.07.2023 bestätigt.

4.1.2.2 Natura 2000-Gebiete (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene FFH-Gebiet "Werdensteiner Moos" (ID 8327-303) liegt südwestlich in über einen Kilometer Entfernung. Bei Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen der guten naturschutzfachlichen Praxis (bspw. Ein- und Durchgrünung, insektenschonende Außenbeleuchtung und Reduktion der Reflektion von Photovoltaikanlagen) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten FFH-Gebietes nicht zu erwarten. Eine FFH-Vorabschätzung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

#### 4.1.2.3 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Westlich innerhalb des Geltungsbereiches liegt eine Teilflächen des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotops "Hecken und Feldgehölze bei Martinszell" (Biotop-Nr. 8327-0242, Teilfläche –001). Östlich und südwestlich außerhalb liegen die Teilflächen –003, –005 und –006.
- Südöstlich bzw. östlich unmittelbar an den zu ändernden Bereich angrenzend liegt eine bestehende Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 141407).
- Das Änderungsgebiet befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet und in keinem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet Wasserversorgung.
- Darüber hinaus sind keine weiteren geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft betroffen.

## **4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

### **4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

#### 4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Bei der zu ändernden Fläche handelt es sich derzeit um eine am Ortsrand gelegene, überwiegend landwirtschaftlich genutzte Weide. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist die pflanzliche Artenvielfalt begrenzt und weitestgehend auf anspruchslose, häufige Arten der Wirtschaftswiesen beschränkt. Es gibt demnach keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Die geschotterte Zufahrt von der "Illerstraße" kommend ist in der Mitte der Fahrspur durchgehend von Vegetation bewachsen. In diesem Bereich kommen neben den gängigen Wiesenarten auch Pflanzen ruderaler und stark beanspruchter Standorte vor.
- Das westlich im Änderungsgebiet stockende Feldgehölz besteht aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern und setzt sich aus zahlreichen Arten zusammen. Die Bäume sind jedoch alle in jungem Alter.
- Das Änderungsgebiet ist durch die im Umfeld vorhandenen Nutzung hinsichtlich seiner Funktion im Biotopverbund stark vorbelastet (Bundesstraße 19 westlich, Wohnbebauung südlich). Die westlich innerhalb des zu

ändernden Gebietes stockenden und die östlich außerhalb gelegenen linearen Gehölzbestände verlaufen in nordöstliche Richtung und stellen ein bedeutsames Wanderelement in die offene Landschaft dar.

- Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Änderungsgebiet durch Biologen der meixner Stadtentwicklung GmbH und durch Hrn. Weixler begangen (siehe "Prüfung auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für die besonderen und streng geschützten Tierarten" in der Fassung vom 07.11.2022 und "Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zum Vorkommen von Brutvogelarten im Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans Martinszell-Nord" in der Fassung vom 17.07.2023). Dabei wird den Gehölzbeständen eine Eignung für Zweig- und Bodenbrütern attestiert. Relevante Baumhöhlen oder Nester konnten jedoch nicht festgestellt werden, sind jedoch auch nicht auszuschließen. Bodenbrüter werden aufgrund der Nutzung und der umgebenden Gehölzkulisse ausgeschlossen. Ein Abwandern von Halblandoffenarten wird im Gutachten nicht ausgeschlossen, da benachbarte Reviere in aller Regel besetzt sind. Bei den Fledermäusen konnte nicht abschließend bewertet werden, ob Winterquartiere oder Wochenstuben vorhanden sind. In der angrenzenden Bestandsbebauung sind gebäudebewohnende Arten wahrscheinlich. Die Nutzung der Gehölzstrukturen und des dazwischenliegenden Grünlands als Jagdhabitat ist wahrscheinlich, wird aber ebenfalls nicht abschließend bewertet. Ein Vorkommen von Haselmäusen wird nicht ausgeschlossen. Tatsächliche Nachweise liegen jedoch nicht vor. Hinsichtlich Reptilien wird die Struktur des Änderungsgebietes als ungeeignet eingestuft. Die Gehölzbestände sind potenziell als Landlebensraum und als Überwinterungsquartier für Amphibien geeignet. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde das Änderungsgebiet an drei Terminen zur Brutzeit des Neuntöters untersucht. Ein Vorkommen des Neuntöters kann anhand der Untersuchungsergebnisse ausgeschlossen werden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Das Änderungsgebiet gehört zur geologischen Einheit "Moräne (Till), würmzeitlich". Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)" angegeben. Hieraus haben sich fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina herausgebildet. Gebietsweise gehen diese Bodentypen in Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden über. Gemäß Reichsbodenschätzung wird die Fläche als IS II b 3 klas-

sifiziert. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://geoportal.bayern.de)) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:

- Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist mit der Wertklasse 3,5 als mittel bis hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
  - Das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit Wertklasse 2 als gering bewertet.
  - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Änderungsgebiet anstehenden Böden eine Grünlandzahl von 20 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer sehr geringen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 1) entspricht.
  - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl mit 20 und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im sehr geringen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher hohen Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften anzutreffen bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.
- Die Böden sind größtenteils unversiegelt, lediglich im Bereich der geschotterten Zufahrt besteht eine Teilversiegelung. Aufgrund der derzeitigen Nutzungen können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen.
  - Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.
  - Für das Änderungsgebiet sind keine Georisiken bekannt.
  - Laut Auskunft der Behörden ist auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen kein Vorkommen von Altlasten bekannt.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer befinden sich nicht im Änderungsgebiet oder unmittelbar angrenzend.
- Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Erfahrungen im Rahmen von räumlich nahe gelegenen Bauvorhaben in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden, ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsgebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab. Das Änderungsgebiet ist nicht an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Gemäß den öffentlichen, digitalen Kartenwerken des BayernAtlas liegt der überplante Bereich nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Bereichen für extreme ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) und hundertjährige Hochwasserereignisse ( $HQ_{100}$ ).
- Das Gelände fällt von Westen nach Osten stark terrassenförmig ab. Hierdurch kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

#### 4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", welches generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahres-durchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6.1°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.526 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des zu ändernden Gebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion und tragen aufgrund des von Westen nach Osten abfallenden Geländes zu einer Kühlung der östlich gelegenen Bestandsbebauung bei.
- Die Gehölzbestände produzieren Sauerstoff und tragen mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei.
- Das Änderungsgebiet ist nahezu vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Änderungsgebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Beim Änderungsgebiet selbst handelt es sich überwiegend um intensiv als Weide genutztes Grünland am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell". Der zu ändernde Bereich ist aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Die Gehölzstrukturen innerhalb des überplanten Bereiches stellen sowohl ökologisch hochwertige als auch kulturlandschaftlich bedeutende Elemente dar.
- Aufgrund des von Westen nach Osten stark abfallenden Geländes und der Exponiertheit des Änderungsgebietes, bestehen Blickbeziehungen in nördliche, östliche und südliche Richtung, wobei letztere aufgrund der Bestandsbebauung eingeschränkt ist. In westliche Himmelsrichtung ist keine Einsehbarkeit gegeben, da das Gelände in diese Richtung ansteigt und die geplante Bebauung am Fuß einer Terrassierung liegt.

- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.7 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich als Intensivweide genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen und für die regionale Landwirtschaft.
- Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur. Westlich außerhalb des Geltungsbereichs hinter der Gehölzstruktur verläuft ein Radweg des Wegenetzes des Landkreises (Freizeitwege-ID 14128). Östlich des überplanten Bereiches verläuft ein Wanderweg des Allgäu – Wanderwegenetzes (Freizeitwege-ID 12716).
- Die geschotterte Zufahrt von der "Illerstraße" kommend kann von den Anwohnern als Wegeverbindung in nördliche Richtung zur offenen Landschaft genutzt werden, bspw. für Spaziergänge oder Gassi-Runden.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und der Wohnbebauung reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an.
- Auf das Änderungsgebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesstraße 19 sowie der Kreisstraße OA 1 ein. Aus diesem Grund ist die Durchführung einer schalltechnischen Untersuchung erforderlich, welche die Verkehrslärmimmissionen im Änderungsgebiet ermittelt und gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 bewertet.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung des Änderungsgebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z. B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln). Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen nördlich des Änderungsgebietes kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Änderung.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.

- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.150–1.164 kWh/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1.750–1.799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit dem stark terrassenförmig von Westen nach Osten abfallenden Geländes die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsgebietes grundsätzlich möglich.

4.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

#### **4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Weideland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Weidenutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

#### **4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.

4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Weidelands vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren.
- Um einen Eingriff in den als Biotop geschützten Gehölzbestand im westlichen Änderungsgebiet zu vermeiden, ist die Baugrenze so weit nach Osten zu verschieben, dass eine Überplanung vermieden wird. Das Biotop selbst ist mit einer Pflanzbindung als zu erhalten festzusetzen. Zwischen Baugrenze und Biotop ist eine private Grünfläche aufzunehmen, welche mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist. In der Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung sollte enthalten sein, dass keine Beleuchtungen auf der Westseite des Gebäudes angebracht werden dürfen, um eine nächtliche Beleuchtung des Biotops zu vermeiden.
- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Die südöstlich bzw. östlich unmittelbar an den voraussichtlichen Geltungsbereich angrenzende Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 141407) bleibt vom Vorhaben unberührt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sorgen auch hier dafür, dass erhebliche Beeinträchtigungen vermieden werden.

- Erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des nächstgelegenen FFH-Gebietes "Werdensteiner Moos" (ID 8327-303) können aufgrund der geplanten Inhalte des Vorhabens und der großen Distanz ausgeschlossen werden.
- Sofern die im Hinweis zum Artenschutz unter Ziffer 5.10 beinhalteten Maßnahmen konsequent eingehalten werden, ist aus fachlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert werden. Die Festsetzung folgender grünordnerischer Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird vorgeschlagen:
  - Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zulässig sein. Dies wird durch die Festsetzung einer Pflanzliste gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
  - Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), sollte auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig sein. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
  - Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumarten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o. g. Erkrankungen sind.
  - Durch die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, kann eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
  - Zwischen Biotop und geplanter Bebauung ist eine private Grünfläche als Pufferzone und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen festzusetzen. Diese

sollte mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In nördliche und östliche Richtung sollten ebenfalls private Grünflächen mit derselben Zweckbestimmung festgesetzt werden. Auch diese sollten mit Gehölzen bepflanzt werden.

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
- Durch eine Pflanzbindung im Bereich des geschützten Biotops kann dessen dauerhafter Erhalt gewährleistet werden.
- Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sollten im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollte festgesetzt werden, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Um eine nächtliche Beleuchtung des Biotops zu vermeiden, sollte auf der Westseite des Gebäudes keine Beleuchtungen angebracht werden dürfen.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollten nur solche Photovoltaikmodule zulässig sein, die einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebeter) mit Aus-

nahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m aufweisen.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die mit der Planung ermöglichten Bebauung und der damit einhergehenden Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren.
- Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert.
- Besonders durch die Hanglage ist das Bauvorhaben mit teilweise erheblichen Eingriffen in den Boden verbunden, daher wird empfohlen bereits zu Beginn der Planung ein Bodenschutz- und Bodenverwertungskonzept zu erstellen. Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Vom Vorhaben sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt gering, da es sich lediglich um ein Baugrundstück handelt. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Auch wenn laut Auskunft der Behörden auf den überplanten Flächen und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12

Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Die Festsetzung folgender grünordnerischer Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird vorgeschlagen:
  - Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken sollte festgesetzt werden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
  - Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollten für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Gleiches gilt für bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung.
- Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Die Festsetzung folgender grünordnerischer Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird vorgeschlagen:
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
  - Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege auf

den privaten Baugrundstücken sollte festgesetzt werden, um die Grundwasserneubildung weitestgehend zu erhalten.

- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollten für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Grundwassers ausgeschlossen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.5 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den Abwasserverband Kempten.
- Das auf den Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser sollte, soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (u. a. Sickerschächte, Rigolen) in den Untergrund versickert werden. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig. Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (u. a. Sickerschächte, Rigolen) nicht möglich ist, muss dies über ein entsprechendes Fachgutachten nachgewiesen werden.
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die Leitungen des Zweckverbandes Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Aufgrund des von Westen nach Osten stark terrassenförmig abfallenden Geländes, kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, sind Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufzunehmen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Darüber hinaus ist eine Erdgeschoss-Fußbodenhöhe über NHN als Mindestwert, der nicht unterschritten werden darf, festzusetzen.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Durch die Bebauung des Weidegrünlands wird die Kaltluftbildung im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Hierdurch entfällt auch die Kühlung der östlich gelegenen Bestandsbebauung in Folge des abfallenden Geländes in diese Richtung. Aufgrund der nördlich verbleibenden Offenflächen lässt sich hieraus jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung ableiten.
- Die Gehölzbestände im Änderungsgebiet sind als zu erhalten festzusetzen und durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu ergänzen. Hinsichtlich der Frischluftproduktion ergibt sich demnach sogar eine Verbesserung. Die neuen Gehölze tragen mit ihrer luftfilternden und temperaturregulierenden zu einer weiteren Verbesserung des Kleinklimas bei.
- Durch die Versiegelung wird jedoch die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen. Durch die nördlich der Planung und im weiteren Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese müssen von den Anwohnern unentgeltlich akzeptiert und entschädigungslos hingenommen werden.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund ist eine Festsetzung zur Installation von PV-Modulen aufzunehmen (siehe Aufzählung unten).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Die Festsetzung folgender grünordnerischer Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird vorgeschlagen:

- Durch die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, kann eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Zudem verbessert sich hierdurch das Kleinklima.
  - Zwischen Biotop und geplanter Bebauung ist eine private Grünfläche als Pufferzone und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen festzusetzen. Diese sollte mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In nördliche und östliche Richtung sollten ebenfalls private Grünflächen mit derselben Zweckbestimmung festgesetzt werden. Auch diese sollten mit Gehölzen bepflanzt werden.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
  - Auf den privaten Grundstücken sind auf den Dachflächen von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten.
- Eine Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar. Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in exponierter Ortsrandlage verloren gehen. Der Ortsrand wird nördlich in die freie Landschaft verlagert.
- Die Gehölzbestände bleiben als ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente erhalten und vom Vorhaben unberührt.
- Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen nach Süden, Osten und Norden in die offene Landschaft beeinträchtigt. In westliche Himmelsrichtung ergibt sich aufgrund der fehlenden Einsehbarkeit keine Verschlechterung.
- Die vorgeschlagenen, festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung tragen zu einer Reduktion der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bei und sorgen für eine gewisse Ein- und Durchgrünung. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer

geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die zu treffenden Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

- Beeinträchtigungen auf die Naherholung können ausgeschlossen werden, da das Änderungsgebiet keine Bedeutung hierfür besitzt.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Die Festsetzung folgender grünordnerischer Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird vorgeschlagen:
  - Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zulässig sein. Dies wird durch die Festsetzung einer Pflanzliste gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
  - Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z.B Ziersträucher), sollte auf max. 5% der Grundstücksfläche zulässig sein. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
  - Durch die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, kann eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
  - Zwischen Biotop und geplanter Bebauung ist eine private Grünfläche als Pufferzone und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen festzusetzen. Diese sollte mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In nördliche und östliche Richtung sollten ebenfalls private Grünflächen mit derselben Zweckbestimmung festgesetzt werden. Auch diese sollten mit Gehölzen bepflanzt werden.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft

erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.

- Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sollten im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

#### 4.2.3.8 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch die Überbauung der Intensivweide geht diese als Ertragsflächen für die regionale Landwirtschaft verloren. Aufgrund der geringen Flächengröße und der im Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen lässt sich keine existenzielle Gefährdung landwirtschaftlicher Betriebe ableiten.
- Elemente mit Bedeutung für eine qualitätsvolle Freizeit- und Erholungsinfrastruktur sind vom Vorhaben nicht betroffen. Der westlich außerhalb des Geltungsbereichs hinter der Gehölzstruktur verlaufende Radweg des Wegenetzes des Landkreises (Freizeitwege-ID 14128) bleibt vom Vorhaben unberührt. Gleiches gilt für den östlich des überplanten Bereiches verlaufenden Wanderweg des Allgäu – Wanderwegenetzes (Freizeitwege-ID 12716).
- Die geschotterte Zufahrt von der "Illerstraße" kommend kann künftig nicht mehr von den Anwohnern als Wegeverbindung in nördliche Richtung zur offenen Landschaft genutzt werden, bspw. für Spaziergänge oder Gassirunden. Im Umfeld der Planung verbleiben jedoch ausreichend Wegeverbindungen, die hierfür genutzt werden können.
- Der überplante Bereich erfährt eine geringfügige Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen. Durch die nördlich der Planung und im weiteren Umfeld verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese müssen von den Anwohnern unentgeltlich akzeptiert und entschädigungslos hingenommen werden.
- Auf das Änderungsgebiet wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesstraße 19 sowie der Kreisstraße OA 1 ein. Aus diesem Grund sind Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festzusetzen (Lärmschutzfestsetzung). Hierdurch werden

die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gesichert (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 14.07.2023).

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die bei den übrigen Schutzgütern vorgeschlagenen, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden grünordnerischen Maßnahmen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Sie werden daher an dieser Stelle nicht nochmals aufgeführt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

#### 4.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

#### 4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelästigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d. h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen aus dem Bereich des geplanten Gewerbegebietes: siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" sowie die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan.

- Durch die nächtliche Beleuchtung des Wohngebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe e BauGB und Nr.2b Buchstabe dd Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr. 2b Buchstabe gg Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsgebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.
- Für die Anlage der Gebäude und Außenanlagen (Zufahrten, Stellplätze usw.) werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der

Technik entsprechen, angewandt bzw. eingesetzt, so dass keine erheblichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzusehen.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. f BauGB):

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Auf den privaten Grundstücken sind auf den Dachflächen von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird. Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

4.2.3.15 Kumulierungen 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 (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

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

#### **4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB):**

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zulässig sein. Dies wird durch die Festsetzung einer Pflanzliste gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.
- Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z.B. Ziersträucher), sollte auf max. 5 % der Grundstücksfläche zulässig sein. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.
- Durch die Festsetzung, dass innerhalb der Fläche des allgemeinen Wohngebietes mindestens ein Laubbaum und ein Strauch zu pflanzen sind, kann eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.
- Zwischen Biotop und geplanter Bebauung ist eine private Grünfläche als Pufferzone und Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen festzusetzen.

Diese sollte mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. In nördliche und östliche Richtung sollten ebenfalls private Grünflächen mit derselben Zweckbestimmung festgesetzt werden. Auch diese sollten mit Gehölzen bepflanzt werden.

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein
- Auf den privaten Grundstücken sind auf den Dachflächen von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten.
- Durch eine Pflanzbindung im Bereich des geschützten Biotops kann dessen dauerhafter Erhalt gewährleistet werden.
- Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen sollten im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
- Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u. a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken sollte festgesetzt werden, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei sollten für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens ausgeschlossen werden.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten sollte festgesetzt werden, dass für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig sind, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Um eine nächtliche Beleuchtung des Biotops zu vermeiden, sollte auf der Westseite des Gebäudes keine Beleuchtungen angebracht werden dürfen.
- Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sollten nur solche Photovoltaikmodule zulässig sein, die einen Brechungsindex  $\leq 1,26$  aufweisen. Dieser liegt damit signifikant unter dem Brechungsindex von Wasser mit 1,33. Somit wäre ausgeschlossen, dass Wasserinsekten die Module mit Wasser verwechseln.
- Um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten, sollten der Einfriedung dienende bauliche Anlagen (z. B. Zäune, Schiebetor) mit Ausnahme erforderlicher Punktfundamente zur Geländeoberkante hin einen Höhenabstand von mind. 0,15 m aufweisen.

#### **4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr. 2d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.5.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord". Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des kommunalen Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung konkrete Anfragen registriert. Ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

#### **4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

#### **4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

##### **4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:

- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
- Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)

4.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.

#### **4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**

4.3.2.1 Die Gemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.

#### **4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

4.3.3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord". Anlass für die Aufstellung der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des kommunalen Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

4.3.3.2 Das Änderungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteiles "Martinszell", südwestlich des Hauptortes Waltenhofen. Der Geltungsbereich umfasst die geschotterte Zufahrt zum Änderungsgebiet von der "Illerstraße" kommend. Der Bereich des geplanten Wohngebäudes wird überwiegend als Weide genutzt. Westlich liegt ein Gehölzbestand, welcher sich aus standortheimischen Sträuchern und jungen Bäumen zusammensetzt und als Biotop geschützt ist (siehe Ziffer 4.1.2.3). Die Gehölzbestände nordöstlich außerhalb des Geltungsbereiches sind ebenfalls Teilflächen des Biotops. Beide Teilflächen verlaufen linear in nördliche Richtung und Rahmen auch außerhalb des Änderungsgebietes das dazwischen liegende Grünland ein. Südwestlich grenzt Bestandsbebauung an das Änderungsgebiet. Südöstlich stockt ein Gehölzbestand. Hinter diesem ist weitere Bestandsbebauung vorhanden. Westlich des zu ändernden Gebietes verläuft die "Illerstraße", jenseits davon die Bundesstraße 19.

4.3.3.3 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. Baugenehmigungsebene.

4.3.3.4 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.

4.3.3.5 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

#### **4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell-Nord" in der Fassung vom 14.07.2023
- "Prüfung auf die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 BNatSchG für die besonderen und streng geschützten Tierarten" der meixner Stadtentwicklung GmbH in der Fassung vom 07.11.2022
- "Artenschutzrechtliches Kurzgutachten zum Vorkommen von Brutvogelarten im Bereich der geplanten Erweiterung des Bebauungsplans Martinszell-Nord" von Dipl. Biologe Kilian Weixler (Büro für faunistische Untersuchungen und Fachgutachten) in der Fassung vom 17.07.2023

**5.1 Erschließungsrelevante Daten****5.1.1 Kennwerte**

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,17 ha

**5.1.2 Erschließung**

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Abwasserverband Kempten

5.1.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Fernwasserversorgung, Oberes Allgäu

5.1.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

5.1.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerk GmbH

5.1.2.5 Gasversorgung durch: Erdgas Schwaben Kempten-Oberallgäu GmbH EKO, Betriebsstelle Kempten

5.1.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft

**6.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.09.2023.

**6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand in der Zeit vom 01.09.2023 bis 15.09.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 03.11.2023 bis 04.12.2023 (Billigungsbeschluss vom 25.09.2023; Entwurfsfassung vom 15.09.2023; Bekanntmachung am 27.10.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

**6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

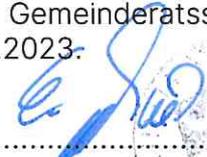
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 21.08.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 09.10.2023 (Entwurfsfassung vom 15.09.2023; Billigungsbeschluss vom 25.09.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**6.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 24.01.2024 über die Entwurfsfassung vom 15.09.2023.

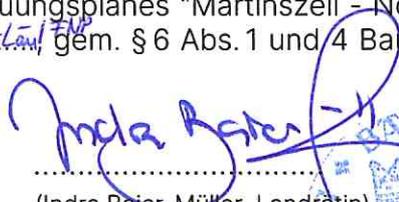
Waltenhofen, den 25.01.2024

  
.....  
(Eckhard Harscher 1. Bürgermeister)

**6.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)**

Das Landratsamt Oberallgäu hat die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes "Martinszell - Nord" mit Bescheid vom 21.03., Aktenzeichen SG 21-Land-FNP, gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB genehmigt.

Sonthofen, den 21.03.2024

  
.....  
(Indra Baier-Müller, Landrätin)

## 6.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ~~12.04.2024~~ <sup>12.04.2024</sup> ortsüblich bekannt gemacht. Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Martinszell - Nord" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Waltenhofen, den ~~12.04.2024~~ <sup>12.04.2024</sup>

  
.....  
(Eckhard Harscher 1: Bürgermeister)



Plan aufgestellt am: 15.09.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung

Florian Krug

Landschaftsplanung

Martin Werner

Immissionsschutz

Jonathan Beer

Artenschutz

Gregor Wolf

Verfasser:

i.A. F. Krug

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. Florian Krug)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.