

---

# **GEMEINDE WALTENHOFEN**



Landkreis Oberallgäu

---

## **7. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **„Oberdorf-West“**

Fl. Nrn. 709/6-9, Teil Fl. Nrn. 660/4, 709, 711/8,

Gemarkung Martinszell i. Allgäu

### **C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT**

## **VORENTWURF**

Auftraggeber: Gemeinde Waltenhofen

Fassung vom 08.01.2025

---

# **OPLA**

**BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 23036  
Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	3
3.	Übergeordnete Planungen .....	4
4.	Beschreibung des Planbereiches .....	8
5.	Umweltbelange .....	10
6.	Planungskonzept .....	10
7.	Begründung der Festsetzungen .....	11
8.	Energie .....	12
9.	Flächenstatistik .....	13
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>14</b>
1.	Grundlagen .....	14
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	19
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	19
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	21
6.	Monitoring .....	21
7.	Beschreibung der Methodik .....	22
8.	Zusammenfassung .....	23

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass für die Aufstellung der 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ der Gemeinde Waltenhofen war eine gestellte Bauvoranfrage zur Wohnbebauung des Grundstücks.

Das grundlegende Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung eines allgemeinen Wohngebietes (WA), vorwiegend zur Errichtung von vier Wohngebäuden. Damit soll u. a. der ortsansässigen Bevölkerung dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Der zu überplanende Bereich liegt im Außenbereich und wird derzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

Um die Realisierung der geplanten Bebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche aber auch grünordnerische und immissionsschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Osten als Grünfläche und im restlichen Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ soll das Plangebiet im Osten ein Wohngebiet und im Westen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst.

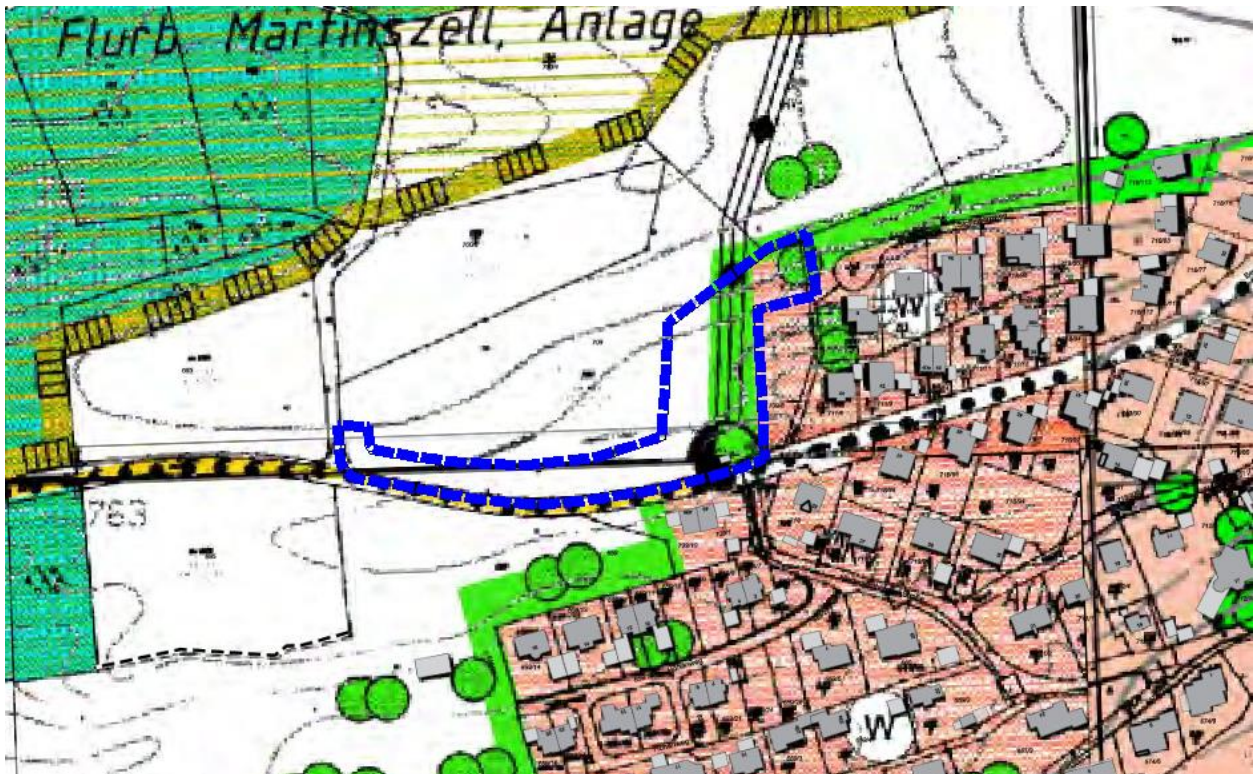


Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (blau), o. M.

## 2.2 Bestehende Bebauungspläne

Im Umgriff der 7. Änderung und Erweiterung liegt der rechtskräftige Bebauungsplan „Oberdorf-West“. Dieser wird im Umgriff der 7. Änderung und Erweiterung überplant.

## 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Waltenhofen befindet sich in der Region Allgäu im allgemein ländlichen Raum. Die nächsten Oberzentren sind Kempten im Norden und Immenstadt i. Allgäu und Sonthofen im Süden. Bei der Aufstellung des 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberdorf-West“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) einschlägig.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im LEP liegt das Plangebiet im allgemein ländlichen Raum.

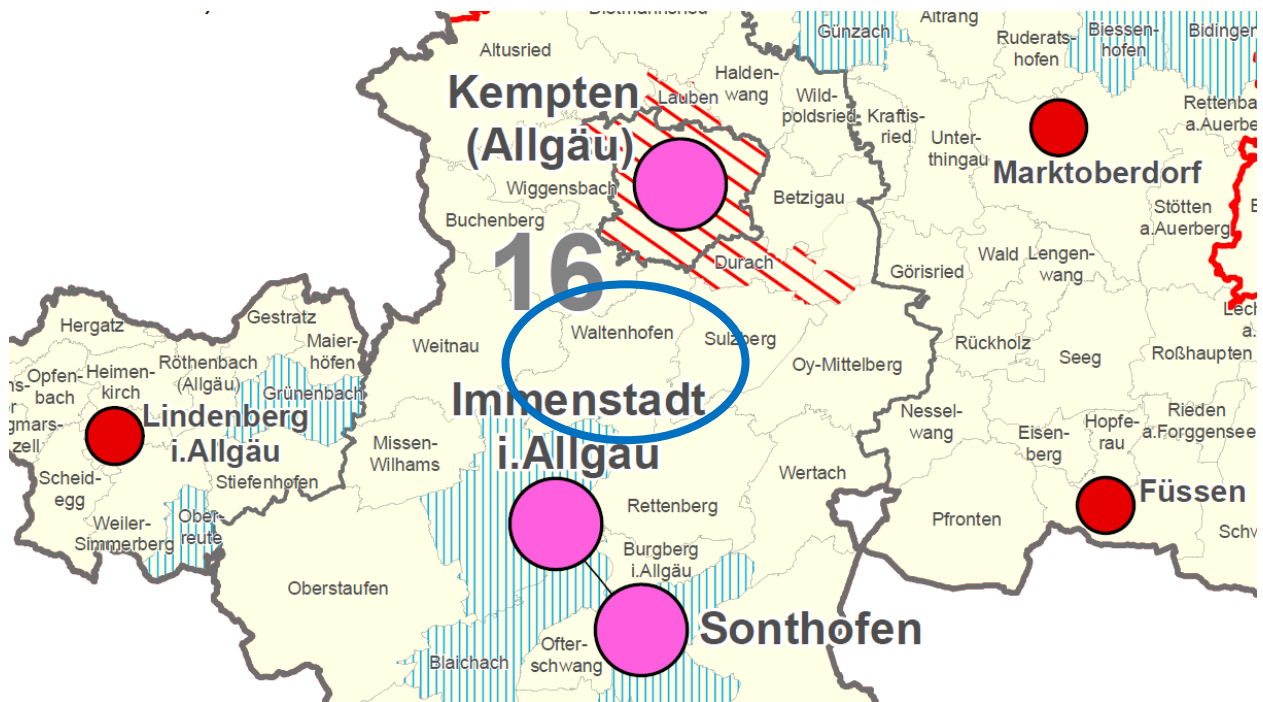


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem LEP, Strukturkarte

### 3.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))

Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. (1.2.1 (G))

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G))

Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. (1.3.1 (G))

### 3.1.2 Raumstruktur

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

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

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

(2.2.5 (G))

### 3.1.3 Siedlungsstruktur

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. (3.1.1 (G))

Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1.1 (G))

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (3.3 (Z))

### 3.1.4 Energieversorgung

Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt die Grundsätze und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

## 3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm enthält.

Im Regionalplan liegt das Plangebiet im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum mit einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und wird als Unterzentrum ausgewiesen.



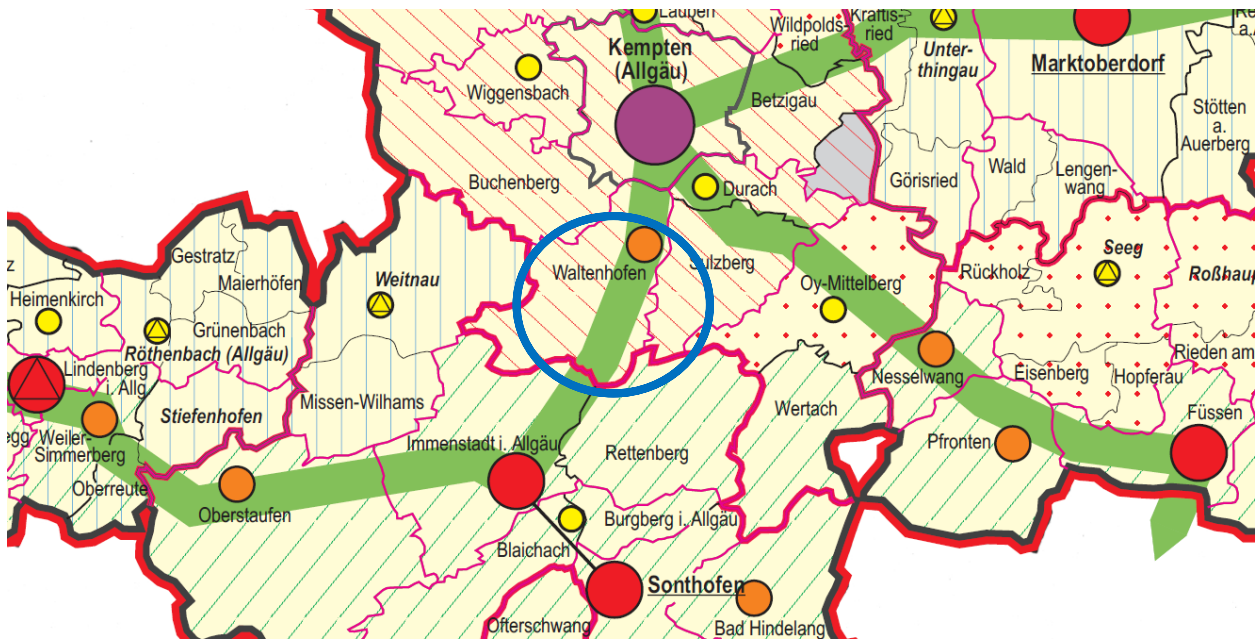


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Das Plangebiet liegt südlich eines Landschaftsschutzgebietes / Schutzzone im Naturpark. Im Plangebiet befinden sich keine landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Grünzüge, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebietes / Schutzzone im Naturpark noch Überlagerungen von Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

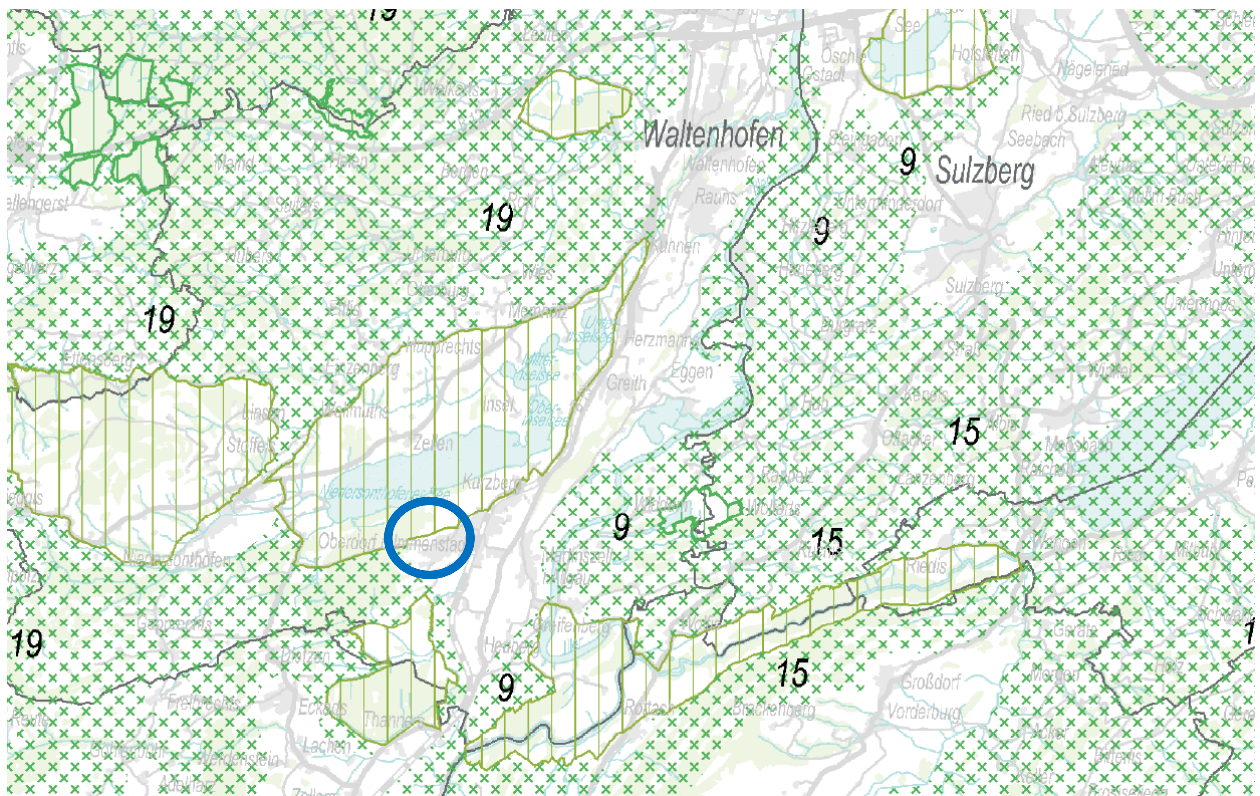


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 3, Natur und Landschaft

## 4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

### 4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 7.735 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 709/6-9 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 660/4, 709 und 711/8.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Waltenhofen und der Gemarkung Martinszell im Allgäu im Ortsteil Oberdorf bei Immenstadt.

### 4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 5: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche
- Im Osten durch Wohnbebauung
- Im Süden durch die Bergstraße und dahinterliegender Wohnbebauung
- Im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche und dahinterliegendem Wald

### 4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das östliche Gelände steigt zunächst von Süden nach Norden um ca. 5 m steil an, fällt ca. 3 m wieder ab, steigt erneut ca. 3 m an und fällt wieder 4 m ab. Es existieren im Plangebiet somit zwei Hochpunkte auf ca. 769 m ü. NHN.



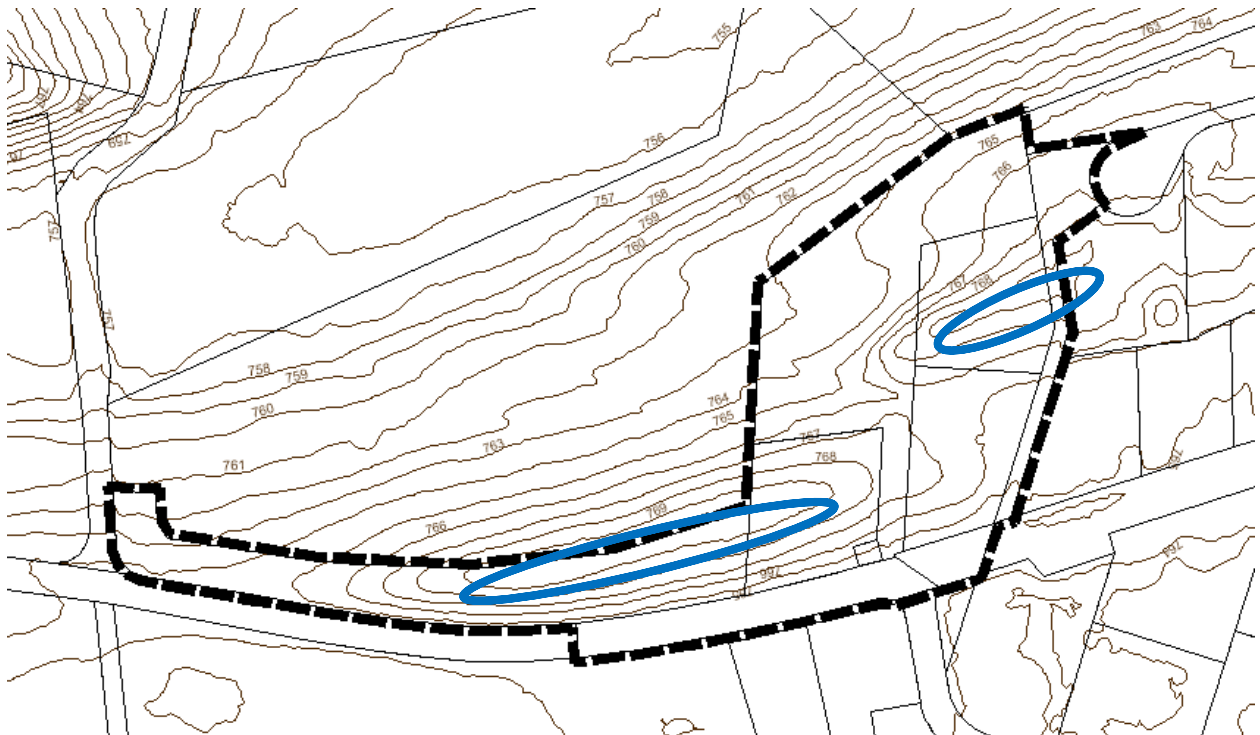


Abbildung 6: Höhengichtlinien mit Höhenangaben in m ü. NHN und Geltungsbereich Plangebiet, Hochpunkte (blau) o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist als Grünland und landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Gehölzbestände befinden sich lediglich im Westen des Plangebietes.



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

---

## 5. UMWELTBELANGE

---

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

---

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Bereich des Plangebietes vor, insgesamt vier Wohngebäude mit Satteldach zu errichten. Die Gebäude sollen der angrenzenden Bebauung und dem dörflichen Charakter angepasst und in die Umgebung eingefügt werden. Aufgrund des komplexen Geländes werden für die Hauptgebäude konkrete Höhen festgesetzt, um dem Charakter der umliegenden Gebäude gerecht zu werden.

### 6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird von zwei Seiten erschlossen. Die zwei nördlichen Gebäude werden über den Stoffelbergweg durch eine private Straßenverkehrsfläche erschlossen. Die südlichen Gebäude werden über die Bergstraße direkt erschlossen. Im Osten verläuft eine verkehrsberuhigte Verkehrsfläche (Weg).

### 6.3 Grünordnungskonzept

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll sich das Plangebiet in die Umgebung einfügen und die Aufenthaltsqualität verbessern sowie den Ortsrand eingrünen.

### 6.4 Ausgleichsflächen

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Der Ausgleich findet auf der Flurnummer 709 im Geltungsbereich der 7. Änderung und Erweiterung auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung für Natur und Landschaft statt, die zurzeit ein Intensivgrünland darstellt. Durch die festgesetzten Entwicklungsziele wird die Fläche aufgewertet und dient dem Arten- und Biotopschutzes.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D)4.2. Die Ausgleichsflächen werden intern hergestellt.

## **7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da es um Wohnbebauung geht und der rechtskräftige Bebauungsplan, der mit der Änderung und Erweiterung angepasst wird, auch ein allgemeines Wohngebiet enthält. Durch die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke soll den Eigentümern und der Gemeinde die Möglichkeit geboten werden, nicht nur Wohnbebauung im Plangebiet entstehen zu lassen. Ausnahmsweise können auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, dies jedoch nur in der Absprache mit der Gemeinde. Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet nicht vorgesehen, auch langfristig nicht und deshalb nicht zugelassen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl von 0,4 richtet sich nach den Orientierungswerten für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Diese reicht aus, um die Vorstellungen und Planungen der Eigentümer zu verwirklichen.

Aufgrund des komplexen Geländes werden für die Hauptgebäude konkrete Höhen/Bezugspunkte festgesetzt, um dem Charakter der umliegenden Gebäude gerecht zu werden.

Die Vollgeschosszahl und Wohneinheiten richtet sich nach den umliegenden Gebäuden.

### **7.3 Bauweise und Grenzabstände**

Durch die vier Baugrenzen kann die Gemeinde steuern, wo genau die Gebäude geplant werden dürfen. Zwischen den Baugrenzen im Süden und Norden wurde ein Korridor freigelassen, damit die Sichtachse von Osten nach Westen nicht allzu sehr eingeschränkt wird.

### **7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und Flachdächer bei Garagen, Nebenanlagen und Carports zu begrünen. Somit wird dem Wasserhaushalt, dem Bodenschutz und dem Klimaschutz entgegengekommen.

### **7.5 Grünordnung**

Durch die grünordnerischen Festsetzungen soll sich das Plangebiet in die Umgebung einfügen und die Aufenthaltsqualität verbessern. Zudem soll durch die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen im Westen und der im Norden gelegenen privaten und öffentlichen Grünfläche das Plangebiet eingegrünt werden.

## 7.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Mit den Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen sollen Abgrabungen zugelassen, jedoch Verunstaltungen möglichst ausgeschlossen werden und ein adäquater Übergang vom Hauptbaukörper in das Gelände geschaffen werden, damit sich die Bebauung in das Ortsbild städtebaulich einbindet.

## 8. ENERGIE

---

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. Teil 2 Abschnitt 4 GEG seit 2020 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

### Solarenergie

Die Gemeinde Waltenhofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.



## 9. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>7.735 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen (Baugrenzen)	1.712 m <sup>2</sup>	22,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	743,5 m <sup>2</sup>	9,6 %
Private Verkehrsflächen	387 m <sup>2</sup>	5,0 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen	361,5 m <sup>2</sup>	4,7 %
Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be- pflanzungen	315,5 m <sup>2</sup>	4,1 %
Ausgleichsflächen	1.461 m <sup>2</sup>	19,0 %
Restfläche (Private Grundstückfläche ohne Bauflächen)	1.986,5 m <sup>2</sup>	25,7 %

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, sollen 4 Wohngebäude geschaffen werden.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

##### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet im Osten als Grünfläche und im restlichen Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Oberdorf-West“ soll das Plangebiet im Osten ein Wohngebiet und im Westen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden. Da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren angepasst.

##### 1.3.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine Schutzgebiete. In einer Entfernung von ca. 50 m nördlich des Plangebietes liegt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00183.01 Niedersonthofener See.

##### 1.3.4 Denkmalschutz

Im und um das Plangebiet herum gibt es keine Denkmäler.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangeiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Oberdorf und wird zurzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Es sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Lediglich westlich des Geltungsbereichs befinden sich Gehölzstrukturen, die jedoch durch die Planung nicht negativ berührt werden.

#### Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch Bauarbeiten zu Störungen durch Lärm und Staub zu einer Beeinträchtigung der umliegenden Flora und Fauna kommen.

Anlagebedingt werden durch die grünordnerischen Festsetzungen wie Bäumen die Artenvielfalt und Biodiversität gestärkt und ausgebaut.

#### Bewertung:

Durch die nicht vorhandenen Grünstrukturen und die grünordnerischen Festsetzungen wird von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut ausgegangen.

### 2.2 Schutzgut Boden

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangeiet befindet sich am nordöstlichen Rand von Oberdorf und wird zurzeit als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Der Boden besteht fast ausschließlich aus Braunerde (pseudovergleyt) aus grusführendem Lehmsand bis Lehm ((Kalk-)Sand-, Sandmergel- oder Mergelstein der Molasse).

Folgende Tabelle zeigt die Bodenbewertung anhand der Bodenschätzungsdaten.

<b>Angaben Bodenschätzung</b>	
Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe (II)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9° - 7,0° C(b) - Wasserstufe(2)
Boden- / Grünlandgrundzahl	50
Acker- / Grünlandzahl	43
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	900
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK <sub>We</sub>	360

<b>Bewertbare Bodenteilfunktionen</b>	<b>Bewertungsklasse</b>
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1	1
Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2	4
Ertragsfähigkeit	3
<b>MITTELWERT</b>	<b>3</b>
<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>hoch</b>

Die Bodenbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass im Plangebiet eine hohe Schutzwürdigkeit des Standortes besteht.

Auswirkungen:

Baubedingt kommt es zur Bodenverdichtung und Erschütterungen durch Baumaschinen und Baufahrzeuge.

Anlagebedingt werden Abgrabungen und Aufschüttungen vorgenommen und der Boden teilweise versiegelt.

Bewertung:

Durch die Aufschüttungen und Abgrabungen sowie der Versiegelung ist mit hohen Auswirkungen auf das Schutzgut zu rechnen.

### 2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Die Fläche ist zurzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche mit einer Wiesennutzung für Tiere.

Auswirkungen:

Die Fläche wird von einer landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche zu einem Wohngebiet und einer Ausgleichsfläche umgewandelt. Die Ausgleichsfläche kann jedoch für die Viehhaltung noch genutzt werden.



Bewertung:

Durch die Änderung der Nutzung der Fläche geht der Landwirtschaft ca. 4.226 m<sup>2</sup> verloren. Es ist mit einer mittleren Auswirkung auf das Schutzgut Fläche auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet befinden sich weder Hochwassergefahrenflächen noch wassersensible Bereiche oder Wasserschutzgebiete.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu Verunreinigungen des Oberflächenwassers durch Baumaterialien kommen.

Anlagebedingt wird ein Teil des Plangebietes versiegelt, wodurch in diesem Bereich das anfallende Wasser nicht mehr versickern kann.

Bewertung:

Durch die grünordnerischen Maßnahmen wie wasserdurchlässige Belege und versickerungsfähige Oberflächen sowie Festsetzungen zur Ver- und Entsorgung von Niederschlagswasser und häuslichem Wasser, wird mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt an einem Südhang am westlichen Ortsrand von Oberdorf und wird derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die Grünfläche produziert derzeit Kaltluft.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es temporär zu Einflüssen der Luft durch Staubeinwirkungen kommen.

Anlagebedingt werden vier Häuser gebaut, bei denen die Kaltluft nicht mehr entstehen kann.

Bewertung:

Durch die grünordnerischen Maßnahmen wird das Plangebiet durchgrünt und schafft somit ein angenehmes Klima im Plangebiet. Durch die bereits bestehende Bebauung östlich und südlich des Baugebietes und die Größe des Plangebiets ist mit keinen Auswirkungen auf das Meso- bzw. das Makroklima auszugehen. Das Mikroklima im Plangebiet wird geringfügig verändert. Die Auswirkungen des Plangebietes auf das Schutzgut Klima und Luft werden als gering bewertet.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat keine Erholungsfunktion, da es als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt wird. Im Osten um im Süden des Plangebietes befinden sich bereits Wohnhäuser.

### Auswirkungen:

Baubedingt kann es temporär zu Staub und Lärm kommen.

Anlagebedingt wird durch die Planung neuer Wohnraum geschaffen.

### Bewertung:

Es wird mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird zurzeit als landwirtschaftlich Grünfläche genutzt und befindet sich am westlichen Ortsrand von Oberdorf b. Immenstadt. Östlich und südlich des Plangebietes grenzt bereits Wohnbebauung an.

### Auswirkungen:

Durch die Planung kann es temporär zur Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Baumaschinen und Staub kommen.

Anlagebedingt rundet das Plangebiet den Ortsrand ab, da sich im Süden des Plangebietes bereits Wohnbebauung existiert. Zudem wird der Ortsrand durch die Ortsrandbegrünung attraktiver gestaltet.

### Bewertung:

Die Planung hat geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Fläche.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

### **3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)**

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche bleiben und der Gemeinde eine Erweiterung des Ortes Oberdorf verwehrt bleiben.

### **4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN**

---

#### **4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Grünordnung

Schutzgut Boden und Fläche

- Grünordnung
- Abgrabungen und Aufschüttungen

Schutzgut Wasser

- Grünordnung
- Boden- und Grundwasserschutz

Schutzgut Klima und Luft

- Grünordnung

Schutzgut Landschaftsbild

- Grünordnung
- Abgrabungen und Aufschüttungen

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

#### **4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Grünflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ei- und Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:



Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensivgrünland	gering	3.858,00	3	0,3	3.472,20
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>					<b>3.472,20</b>
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung	% (max. 20%)
Planzung Bäume	ausgewogenen städtischen Mikroklima, Verschattung ...			Festsetzung § 6	10
Sickerfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			Festsetzung § 6 und § 4	5
Dachbegrünung	Dachbegrünung für Mikroklima, Insektenschutz,...			Festsetzung § 4	5
<b>Summe</b>					<b>20</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>					<b>2.777,76</b>

Maßnahmen-Nr	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume							
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme	
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Ausgleichsumfang (WP)
	G11	Intensivgrünland	3	B311	Einzelbäume/Baumgruppen junge Ausprägung	5,00	1.461,00	2922
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>								<b>2922</b>

### Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 2.778 erfolgt intern auf der Flurnummer 709 durch Einzelbäume oder Baumgruppen mit mindestens 6 Bäumen II Wuchsklasse.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

## 6. MONITORING

Die Gemeinde Waltenhofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 7. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Oberdorf-West“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden.
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan Region Allgäu (RP 16)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	hoch
Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine