GEMEINDE WALTENHOFEN

Landkreis Oberallgäu

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

„Oberdorf Hauptstraße“

OT Oberdorf b. Immenstadt

C) BEGRÜNDUNG
MIT **D) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Waltenhofen

Fassung vom 26.06.2023

Projektnummer: 23027
Bearbeitung: TM

OPLA
BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG
Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0

Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG 3

1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung 3
2. Planungsrechtliche Ausgangssituation 3
3. Übergeordnete Planungen 4
4. Beschreibung des Planbereiches 7
5. Planungskonzept 8
6. Begründung der Festsetzungen 9
7. Flächenstatistik 11

D) UMWELTBERICHT 12

1. Grundlagen 12
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 13
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 22
6. Monitoring 23
7. Beschreibung der Methodik 23
8. Zusammenfassung 24

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Waltenhofen verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Heizwerkzentrale für die Realisierung einer örtlichen Nahversorgung im Ortsteil Oberdorf zu schaffen. Die Energieversorgung soll ortsnah langfristig sowie nachhaltig gesichert werden. Im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets hat der Gemeinderat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorf Hauptstraße“ beschlossen.

2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen i. F. v. 18.07.2001 mit der 14. Änderung i. d. F. v. 24.03.2021 stellt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“ als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan gilt als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert wird.

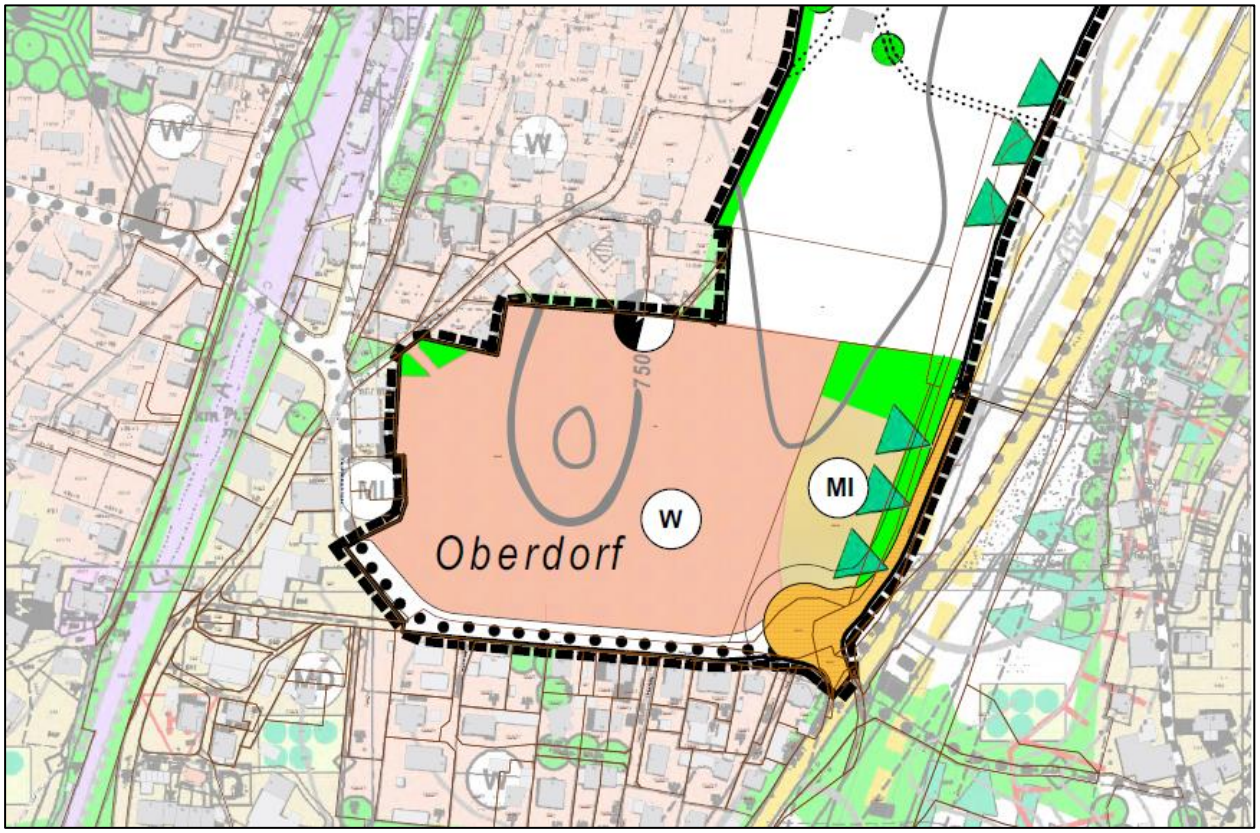

Abbildung 1: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M. (mit Umgrenzung der 14. Änderung)

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt teilweise als 1. Änderung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“ i. d. F. v. 26.07.2021. Dieser kennzeichnet, abgesehen von einem als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnetem Bereich, das gesamte Plangebiet der 1. Änderung als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Ausgleich, als Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (oberirdisch) sowie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Im Süden grenzen ein Mischgebiet sowie öffentliche Straßenverkehrsflächen, sowie im Osten öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Randeingrünung an den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“ ersetzt für das Plangebiet alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes und erweitert den Umgriff für die Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen in den Norden.

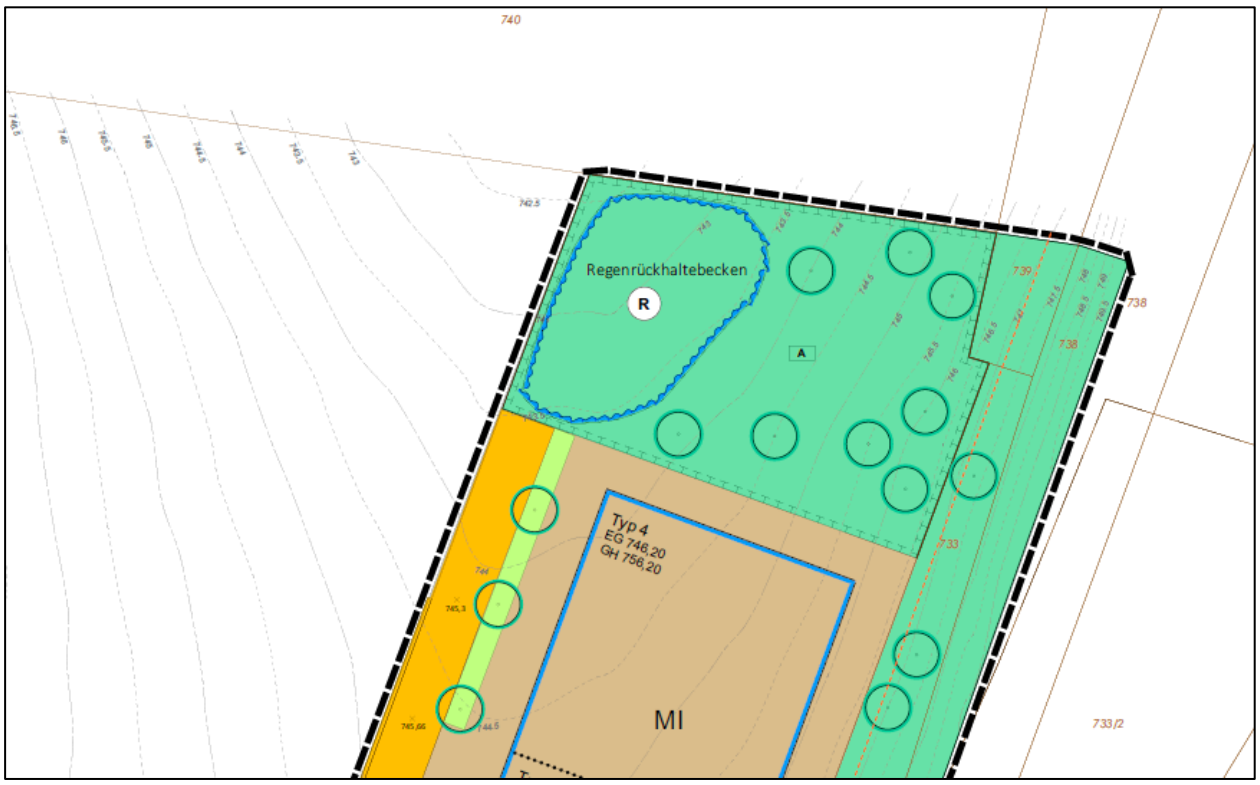

Abbildung 2: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Oberdorf Hauptstraße"

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Waltenhofen befindet sich in der Region Allgäu (RP 16) und ist als Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum gekennzeichnet. Das nächste Mittelzentrum in der Umgebung ist das südlich gelegene Immenstadt im Allgäu (ca. 9 km). Das nächste Oberzentrum ist das nördlich gelegene Kempten (ca. 10 km) *(Streckenangaben in Luftstrecke vom Plangebiet ausgehend)*. Bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs-

plans „Oberdorf Hauptstraße“ sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018/2020) und des Regionalplan der Region Allgäu (RP 16) einschlägig.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018/2020)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern kennzeichnet die Gemeinde Waltenhofen als allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten (Allgäu) und Immenstadt i. Allgäu.

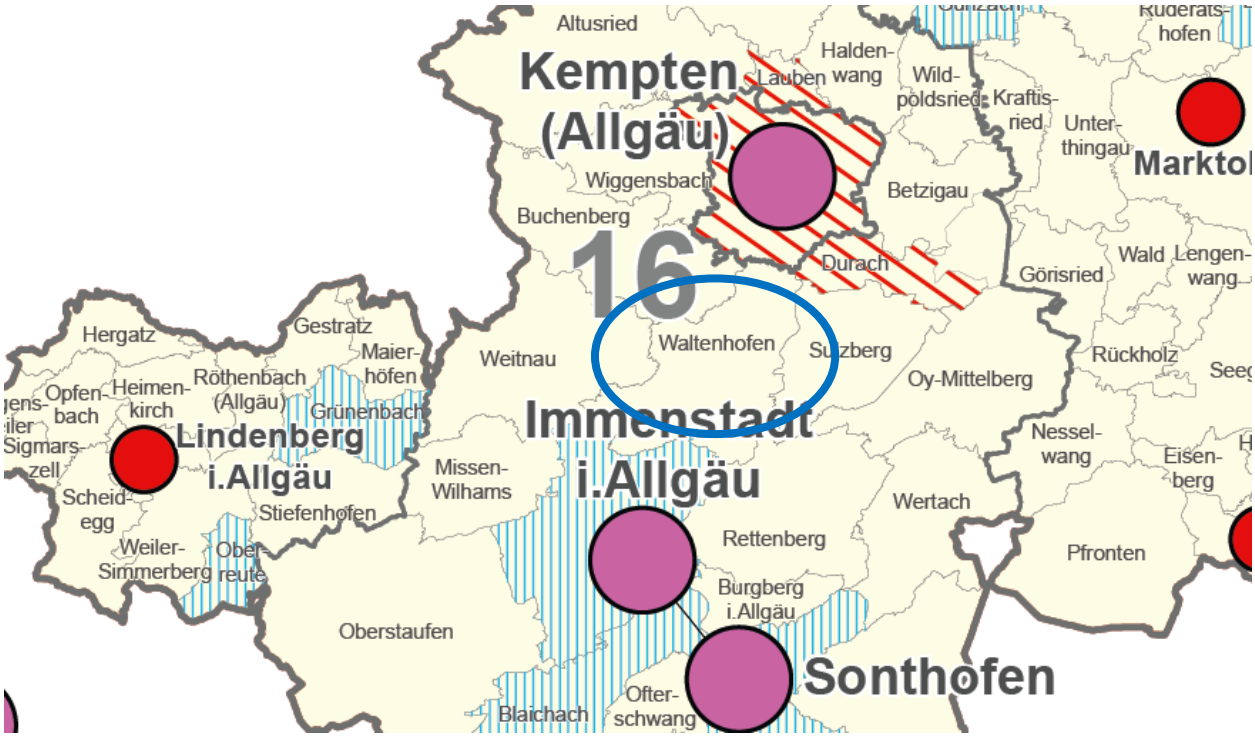

Abbildung 3: Ausschnitt aus dem LEP 2018, Strukturkarte

3.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch […] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien […]. (1.3.1 G)

3.1.2 Energieversorgung

- Die Energieversorgung soll durch den Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur weiterhin sichergestellt werden. Hierzu gehören insbesondere Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung, Energienetze sowie Energiespeicher. (6.1.1 G)
- Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 Z)

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf Energieversorgung und Erzeugung den Grundsätzen 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)

Der RP 16 stellt die Gemeinde Waltenhofen als Unterzentrum im Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Kempten und Mittelzentrum Immenstadt i. Allgäu auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung dar.

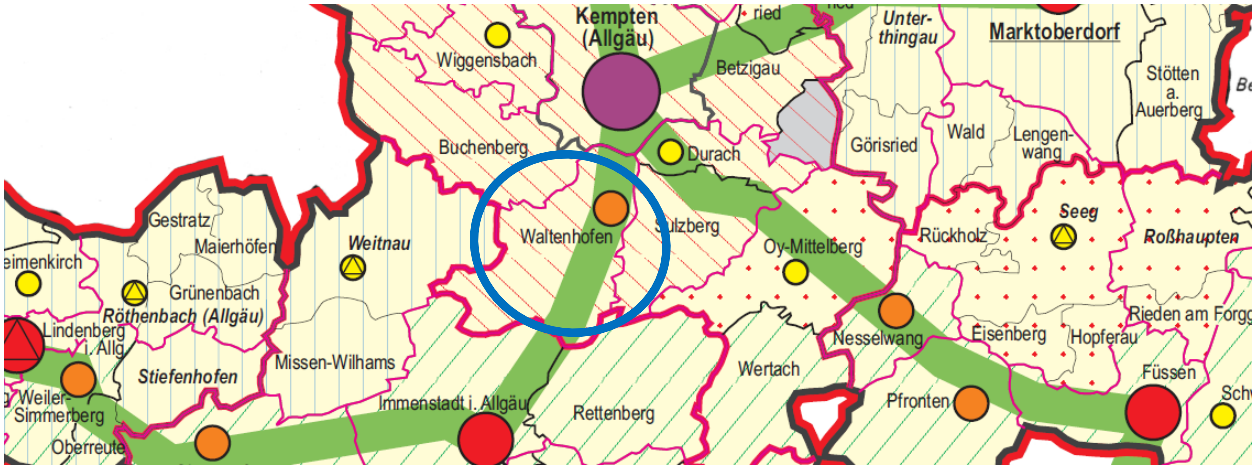

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 1, Raumstruktur

- Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken. (A I 1 G)
- In allen Teilräumen der Region ist eine ausreichende, sichere, kostengünstige und umweltfreundliche Energieversorgung durch einen ausgewogenen Mix der verschiedenen Energieträger möglichst sicherzustellen. […] Besondere Bedeutung für eine effiziente und umweltfreundliche Energieversorgung kommt Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung zu. (B IV 3.1.1 G)

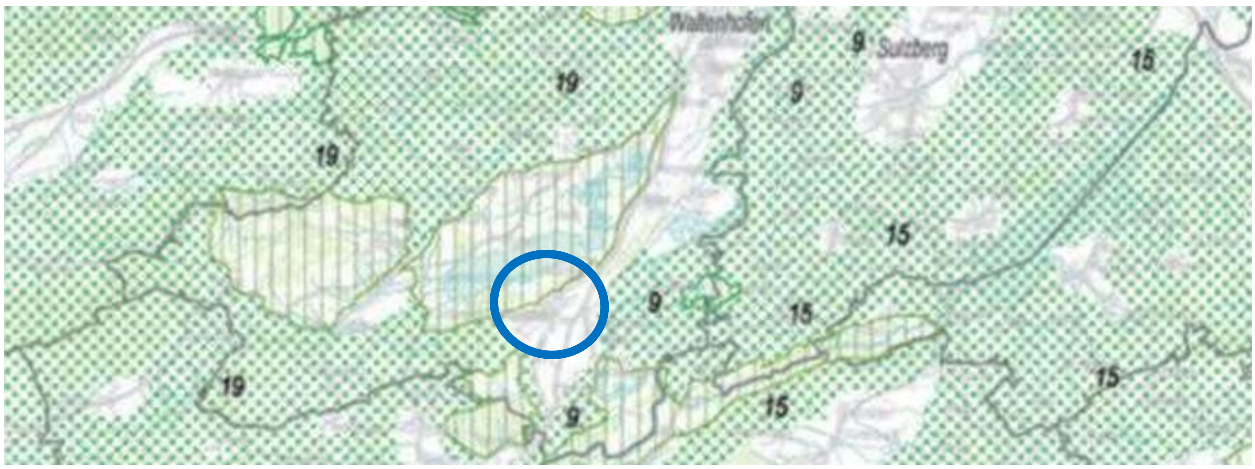

Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 16), Karte 3, Natur und Landschaft

Der Regionalplan trifft für den OT Oberdorf b. Immenstadt der Gemeinde Waltenhofen abgesehen von dem im Norden (400 m) an den Dorfrand grenzenden Landschaftsschutzgebietes (LSG-00183.01).

Das Vorhaben widerspricht folglich keiner regionalplanerischen Zielsetzung.

4. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

4.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 3.854 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 732/23, 732/33 sowie 740.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Waltenhofen und der Gemarkung Martinszell i. Allgäu.

4.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

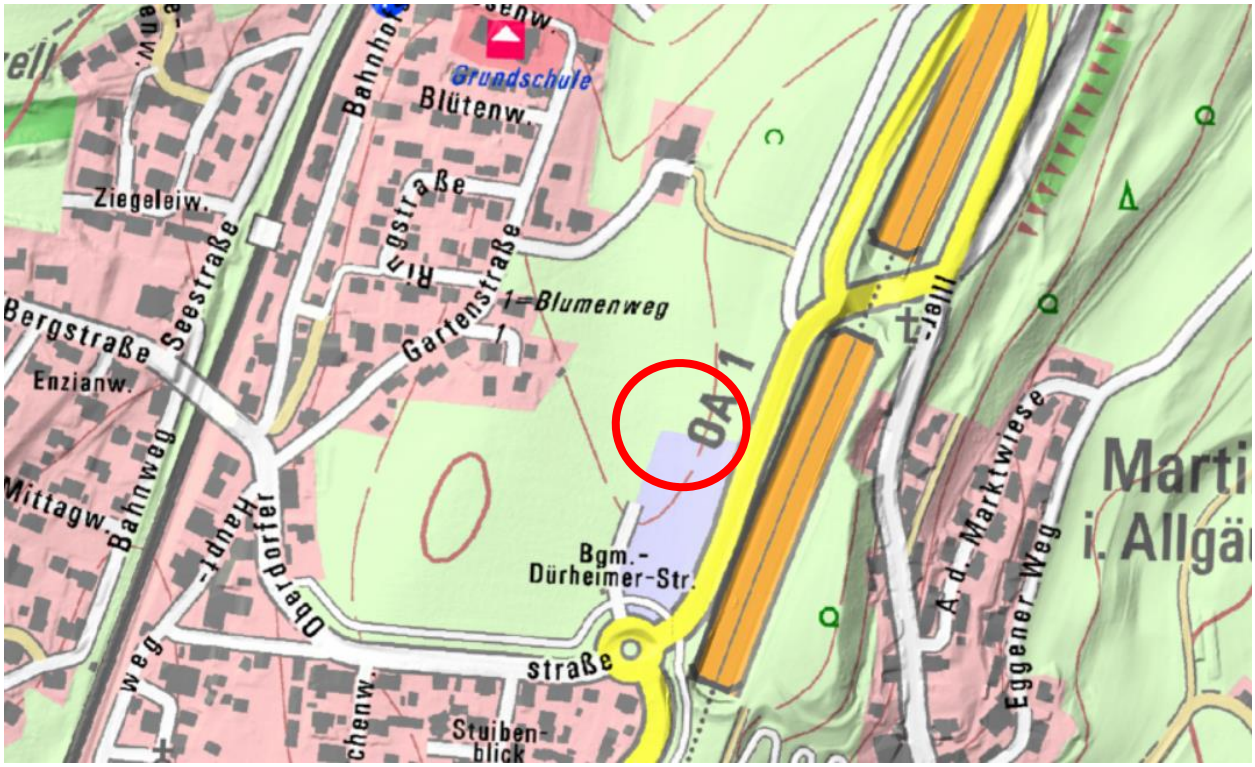

Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutztes Grünland

- im Osten durch Randeingrünungsmaßnahmen des Bebauungsplans Oberdorf Hauptstraße sowie die Kreisstraße KR OA 1.
- im Süden durch das Mischgebiet des Bebauungsplans Oberdorf Hauptstraße
- im Westen durch landwirtschaftlich genutztes Grünland

4.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände weist ein gleichmäßiges Ost-West-Gefälle von ca. 4 m auf. Das Plangebiet weist keine Gehölz- oder Strauchstrukturen auf. In Teilbereichen handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie um gegenwärtiges Bauland. Für das Verfahren der 1. Änderung des Bebauungsplanes Oberdorf Hauptstraße wird auch für das gegenwärtige Bauland, das im rechtskräftigen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche festgesetzt wird, der Ausgangszustand eines landwirtschaftlichen genutzten Grünlandes angenommen.

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

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht die Möglichkeit zur Errichtung einer Heizwerkzentrale vor. Durch die Lage soll eine zentrale Versorgung sichergestellt sowie eine Beeinträchtigung gegenwärtig bestehender Wohnnutzungen vermieden werden. Entsprechend wurde auch ein Standort

in direkter Nachbarschaft zur Kreisstraße (Kr OA 1) sowie zur Bundesstraße 19 (B 19) gewählt.

5.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet schließt an die öffentlichen Verkehrsflächen (Bürgermeister-Dürheimer-Straße) der geplanten Erschließung im Bebauungsplan Oberdorf Hauptstraße an und ist somit optimal erschlossen. Um Pflege und Unterhalt der Ausgleichsfläche mit Regenrückhaltebecken zu sichern, wird die Verkehrsfläche bis an die Grenze der Ausgleichsfläche fortgeführt.

5.3 Grünordnungskonzept

Aufgrund der Hanglage (exponierte Lage des HKWs bzgl. der Geländehöhe) wird innerhalb der geplanten Ausgleichsflächen im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes Oberdorf Hauptstraße eine Streuobstwiese als nördliche Eingrünungsmaßnahme vorgesehen. Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Durchgrünung der unversiegelten Flächen im Plangebiet.

5.4 Ausgleichsflächen

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

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 teilweise intern, teilweise extern hergestellt.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Entsprechend der geplanten Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Heizwerkzentrale gem. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dabei nach den notwendigen Anlagen für den geplanten Neubau (HKW) auf Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB.

6.2 Maß der baulichen Nutzung – Grundzug der Planung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich hier aus Festsetzungen der maximal überbaubaren Grundfläche sowie der Höhenfestsetzungen.

Die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche wird für den geplanten Baukörper getroffen, um die Zulässigkeit für die betriebsbedingt notwendigen Anlagen (HKW-Baukörper und Erschließungsanlagen) zu gewährleisten.

Die Höhenfestsetzungen werden definiert, um einen reibungslosen Betrieb gem. den Anlageanforderungen zu ermöglichen sowie Auswirkungen auf Schutzgüter (Bsp.: Schutzgut Landschaft durch übermäßige Maximalhöhen) zu reduzieren.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Grenzabstände – Grundzug der Planung

Um einen reibungslosen Betrieb der Anlage zu ermöglichen werden Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der Baugrenze zugelassen. Weiterhin verweist der Bebauungsplan auf die geltenden Regelungen des Art. 6 BayBO bzgl. der Abstandsflächenregelungen.

6.4 Ver- und Entsorgung

Zur Reduktion von Auswirkungen auf bspw. das Schutzgut Landschaft werden Ver- und Entsorgungsanlagen als unterirdisch zu führen festgesetzt. Des Weiteren trifft der Bebauungsplan für den Umgang mit anfallendem Abwasser Festsetzungen, dieses fachgerecht zu entsorgen bzw. in die Kanalisation einzuleiten.

6.5 Private Grünflächen

Um in den nicht überplanten Bereichen die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu reduzieren, wird festgesetzt diese wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen.

6.6 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den reibungslosen Betrieb der geplanten Anlage mit allen Zufahrten und Systemen in der gegebenen Hanglage zu ermöglichen, werden Abgrabungen sowie Aufschüttungen von maximal 2,50 m zugelassen.

6.7 Maßnahmen zum Schutz vor Starkniederschlag- / Sturzflutereignissen

Aufgrund der Hanglage und der Möglichkeit auftretender Starkniederschlag- oder Sturzflutereignisse trifft der Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. der Herstellung baulicher Anlagen. Dabei soll vor allem eine wasserdichte und an o.g. mögliche Ereignisse angepasste Bauweise sichergestellt werden. Weiterhin wird durch die Festsetzung der Geländemodellierung sichergestellt, dass das neu hergestellte Gelände ausgehenden vom Baukörper immer abfällt.

6.8 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich aus dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und werden im Umweltbericht unter D)4.2 ermittelt.

6.9 Immissionsschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes trifft der Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Anlagen, der Betriebszeiten sowie der Schallleistungspegel gem. dem erstellten immissionsschutzfachlichen Gutachten.

7. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	**3.853 m²**	**100,0 %**
Sonstiges Sondergebiet	1.425 m²	33,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	261 m²	5,4 %
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)	2.167 m²	61,1 %

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 durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorf Hauptstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Heizwerkzentrale für die Realisierung einer örtlichen Nahversorgung im Ortsteil Oberdorf b. Immenstadt geschaffen werden. Die Energieversorgung soll ortsnah langfristig sowie nachhaltig gesichert werden.

Der Bebauungsplan überplant die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Oberdorf Hauptstraße“ festgesetzten Ausgleichsflächen, die im Rahmen der 1. Änderung vollumfänglich ersetzt werden.

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

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen i. F. v. 18.07.2001 mit der 14. Änderung i. d. F. v. 24.03.2021 stellt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“ als Grünfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan gilt als nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weshalb dieser im Parallelverfahren geändert wird.

1.3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Natura2000-Gebiete, andere Schutzgebiete gem. §§ 23-26, 28,29 BNatSchG, Trinkwasserschutzgebiete oder Bodendenkmäler. Das Plangebiet liegt in keinem Naturpark.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb und in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Boden- und Baudenkmäler.

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.

Aufgrund der baulichen Maßnahmen im Zuge des rechtskräftigen Bebauungsplanes Oberdorf Hauptstraße stellt sich eine Teilfläche der 1. Änderung als ausgeräumte Brachfläche mit Aushub und Baugruben dar. Da der Bebauungsplan hier allerdings geändert wird und die Ausgleichsfläche noch nicht hergestellt wurde, wird für die Bewertung und Auseinandersetzung mit dem neuen Eingriff (1. Änderung) der ursprüngliche Ausgangszustand vor der baulichen Maßnahme angenommen. Entsprechend erfolgt die Bewertung der Umweltauswirkungen sowie die Berechnung des Ausgleichs auf Basis eines landwirtschaftlich genutzten Grünlandes. Davon ausgenommen ist der vollumfängliche Ersatz der Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplans Oberdorf Hauptstraße.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

<u>Bestandsaufnahme:</u>

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutztes Grünland, das sowohl im Norden als auch Westen von gleichartiger Nutzung umgeben ist. Im Süden schließt ein Mischgebiet. Im Osten wird das Plangebiet durch Kreis- und Bundesstraße begrenzt. Im Plangebiet befinden sich keine Gehölz- oder Strauchstrukturen.

Aufgrund der Kleinräumigkeit, der Nähe zu stark befahrenen Verkehrswegen (verbunden mit Lärm- und Geruchsimmissionen) sowie der angrenzenden Nutzung im Süden ist die gegenwärtige Flora und Fauna nach gegenwärtigem Kenntnisstand deutlich eingeschränkt.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit einem kurzzeitigen Auftreten von zusätzlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu rechnen.

Anlagebedingt ist mit dem Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

Durch die Ausgleichsflächen wird das Ziel verfolgt, Lebensraumvielfalt durch Entwicklung wechselfeuchter Standorte und Gehölzlebensräume zur Förderung von Amphibien, Vögeln und Insekten zu schaffen. Des Weiteren wird die Biodiversität durch die Entwicklung einer arten- und blütenreichen Extensivwiese sowie einer Streuobstwiese mit regionaltypischen Obstbäumen gestärkt.

Bewertung:

Das Plangebiet ist als Lebensraum für Flora und Fauna aufgrund der umgebenden sowie ständigen anthropogenen Nutzung nach gegenwärtigem Kenntnisstand ungeeignet. Durch die festgesetzten Maßnahmen werden die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt gefördert. Entsprechend ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu rechnen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Grünland (G)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	II
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	b1
Boden- / Grünlandgrundzahl	65
Acker- / Grünlandzahl	60
sonstiges	

Bewertbare Bodenteilfunktionen	**Bewertungsklasse**
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	**3,5**
BEWERTUNGSERGEBNIS	**3,5**

Tabelle I/7: Matrix zur Gesamtbewertung von Böden (beispielhaft)

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

Die Bewertung der Bodenteilfunktionen kommt zu dem Ergebnis, dass es sich im Plangebiet in der Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit des Standortes um eine hohe Schutzwürdigkeit handelt, da zweimal die Bewertungsklasse 4 auftrat.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit Abgrabungen und Aufschüttungen im Bereich des sonstigen Sondergebiets zu rechnen. Weiterhin ist von einer Verdichtung und Versiegelung bisher unbeeinträchtigter Flächen auszugehen.

Anlagebedingt ist im Bereich der Versieglungsmaßnahmen mit einer starken Beeinträchtigung der Bodenfunktionen zu rechnen.

Bewertung:

Da es sich um einen Standort mit hoher Schutzwürdigkeit handelt, vor allem hinsichtlich Retentionsvermögen und Rückhaltevermögen für Schwermetalle, werden Festsetzungen getroffen um die nicht überplanten Bereiche bestmöglich naturnah zu erhalten. Des Weiteren wird der Ausgleichsfaktor in der Kategorie I mit der Eingriffsschwere A auf den höchsten Ausgleichsfaktor (0,6) festgesetzt. Verbunden mit den Ausgleichsmaßnahmen sowie den zu berücksichtigenden vorsorgenden Bodenschutzhinweisen ist mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Bei der überplanten Nutzung handelt es sich gegenwärtig zum einen um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Zum anderen liegt ein im Zuge der Planung des Bebauungsplanes Oberdorf Hauptstraße herzustellender Ausgleichsflächenanteil im Plangebiet der 1. Änderung.

Auswirkungen:

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird die Kompensation für die entfallenen Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes Oberdorf Hauptstraße sowie der 1. Änderung zusammengefasst im Norden des Plangebiets hergestellt.

Folglich ist davon auszugehen, dass diese Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung als Grünland sowie keiner anderweitigen Nutzung mehr zur Verfügung stehen.

Bewertung:

Bei der Umsetzung von räumlichen Vorhaben sind die Belange unterschiedlicher Fachbereiche gegeneinander abzuwägen. Die Gemeinde kommt zu dem Schluss, dass durch die zentrale Lage, die unmittelbare Nähe zu Hauptverkehrsachsen, die vorhandene bzw. geplante Infrastruktur sowie die Anforderungen an eine zusammenhängende Siedlungsstruktur in Verbindung mit dem angestrebten Ausbau erneuerbarer Energien auf dieser Fläche die Herstellung einer Heizwerkzentrale schwerer gewichtet wird als andere Nutzungen - so auch die vorhandene Nutzung des landwirtschaftlichen Grünlandes. Die Gemeinde kommt auch zu dem Schluss, dass durch die Ausgleichsfläche eine Eingrünung des Sonstigen Sondergebietes sowie eine attraktive Eingliederung in das Ortsbild erfolgen kann. Weiterhin wird hier darauf hingewiesen, dass aufgrund des Gefälles vor Ort das Regenrückhaltebecken (Versickerungsfläche) soweit möglich an der niedrigsten Stelle des Hanges hergestellt werden muss.

Entsprechend der Abwägung und Gewichtung ist mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Der Boden im Plangebiet weist unter anderem ein hohes Retentionsvermögen sowie Rückhaltevermögen für Schwermetalle auf (s. 2.2 Schutzgut Boden).

Das Baugebiet befindet sich in einer Hanglage von Südost nach Nordwest.

Auswirkungen:

Bau- und anlagebedingt ist im Bereich des Sondergebietes mit einer Verdichtung und Versiegelung des Bodens zu rechnen. Entsprechend werden die Bodenfunktionen wie Versickerungsfähigkeit und Wasseraufnahmefähigkeit deutlich eingeschränkt sowie die Grundwasserneubildungsrate in dieser Fläche beeinträchtigt.

Durch die Hanglage ist es möglich, dass der Baukörper neben Starkniederschlag- auch Sturzflutereignissen ausgesetzt ist.

Bewertung:

Die 1. Änderung des Bebauungsplans trifft Festsetzungen für die unversiegelten Flächen im Bebauungsplan, um den Verlust der Bodenfunktionen bestmöglich auf die beeinträchtigten Flächen zu reduzieren. Weiterhin trifft der Bebauungsplan Festsetzungen bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser und schafft außerdem eine externe Versickerungsfläche (Regenrückhaltebecken).

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen bzgl. der Errichtung des Baukörpers zur Anpassung an mögliche Starkniederschlags- und Sturzflutereignisse.

Entsprechend ist mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Entsprechend stellt diese Fläche einen kleinteiligen Kaltluftentstehungsraum in Nachbarschaft zu versiegelten Flächen dar.

Weiterhin war im Zuge des Bebauungsplans „Oberdorf Hauptstraße“ in einem Teilbereich der 1. Änderung die Umsetzung einer Ausgleichsfläche geplant, die zu einer geringfügigen Aufwertung des Schutzgutes (geringfügig aufgrund der Kleinteiligkeit) durch das Pflanzen von Gehölzen beigetragen hätte.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit einem kurzzeitigen Auftreten von zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen.

Anlagebedingt ist mit dem Ausstoß von Emissionen zu rechnen. Weiterhin tragen die Hackschnitzelheizkraftwerke (HKWs) der Unabhängigkeit der Energieversorgung von fossilen Energieträgern bei. Die Anlage erzeugt v.a. im Vergleich zu Kohlekraftwerken sehr viel weniger Treibhausgase. Der Anteil der ausgestoßenen Emissionen ist insgesamt geringer. Weiterhin verstärkt die Gemeinde Waltenhofen somit die autarke Energieversorgung.

Durch die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen mit einer erhöhten Anzahl von Gehölzen wird das Schutzgut Klima und Luft gefördert.

Bewertung:

Es ist zu berücksichtigen, dass die Neupflanzungen zwar keine allzu großen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft im Allgemeinen haben. Allerdings werden hierdurch die negativen Auswirkungen reduziert. Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft zu rechnen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet stellt sich gegenwärtig als landwirtschaftlich genutztes Grünland dar.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit einem kurzzeitigen Auftreten von zusätzlichen Lärm- und Schadstoffemissionen zu rechnen.

Anlagenbedingt ist mit dem Auftreten von Lärmimmissionen zu rechnen.

Anlagebedingt ist mit dem Ausstoß von Emissionen zu rechnen.

Bewertung:

Um unverhältnismäßige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszuschließen, hat die Gemeinde Waltenhofen eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die Ergeb-

nisse dieses Gutachtens wurden hinsichtlich von Festsetzungen bzgl. der Errichtung von Anlagen, der Betriebszeiten sowie der maximalen Schallleistungspegel Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorf Hauptstraße“.

Weiterhin tragen die Hackschnitzelheizkraftwerke (HKWs) der Unabhängigkeit der Energieversorgung von fossilen Energieträgern bei. Die Anlage erzeugt v.a. im Vergleich zu Kohlekraftwerken sehr viel weniger Treibhausgase. Der Anteil der ausgestoßenen Emissionen ist insgesamt geringer. Weiterhin verstärkt die Gemeinde Waltenhofen somit die autarke Energieversorgung.

Weitere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutztes Grünland, im Osten an bestehende Hauptverkehrsachsen (Kreis- und Bundesstraße) sowie im Süden an ein Mischgebiet.

Auswirkungen:

Baubedingt ist mit keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

Anlagebedingt ist in Verbindung mit den Eingrünungsmaßnahmen bzw. die Lage der Ausgleichsflächen davon auszugehen, dass die Eingliederung in das Landschaftsbild verbessert wird und somit das Schutzgut nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

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.

Auswirkungen:

Bau- und anlagebedingt ist von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

Bewertung:

Unter Berücksichtigung des Art. 8 BayDSchG ist mit **keinen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser. Durch Festsetzungen bzgl. Umgang mit Niederschlagswasser sowie unversiegeltem Boden unter Berücksichtigung der Hinweise bzgl. Bodenschutz sowie in Verbindung mit den getroffenen Ausgleichsmaßnahmen, ist durch die Wechselwirkungen der Schutzgüter Borden und Wasser bzw. die Kumulierung der Auswirkungen mit Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** zu rechnen.

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 der Boden im Plangebiet nicht versiegelt werden. Weiterhin würden keine Emissionen anfallen. Die Nutzung als landwirtschaftliches Grünland würde in Teilen erhalten bleiben. Die Fläche des sonstigen Sondergebietes würde als Ausgleichsfläche hergestellt werden.

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

4.1 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 Umweltrelevanz 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 Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

<u>Ausgleichsmaßnahmen</u>

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffs-schwere	Eingriffs-fläche m²	Beeinträchtigungs-intensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichs-bedarf
Ausgleichsfläche (Bebauungsplan Oberdorf Hauptstraße)		Ausgleichsfläche	Aufwertung	1.780,00				1.780,00
Landwirtschaftlich genutztes Grünland	Kat I	Sonstiges Sondergebiet	A	1.425,00		0,3 - 0,6	0,6	855,00
Landwirtschaftlich genutztes Grünland	Kat I	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	A	261,00		0,3 - 0,6	0,6	156,60
		gesamt		**3.466,00**				**2.791,60**

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 2.792 m² erfolgt zum Teil innerhalb, zum Teil außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Oberdorf Hauptstraße. Der interne Ausgleich erfolgt auf einer Teilfläche der Flurnummer 740, Gemeinde Waltenhofen, Gemarkung Martinszell mit 2.167 m². Der externe Ausgleich von 625 m² erfolgt aus dem Ökokonto der Gemeinde Waltenhofen auf einer Teilfläche der Flurnummer 93/7.

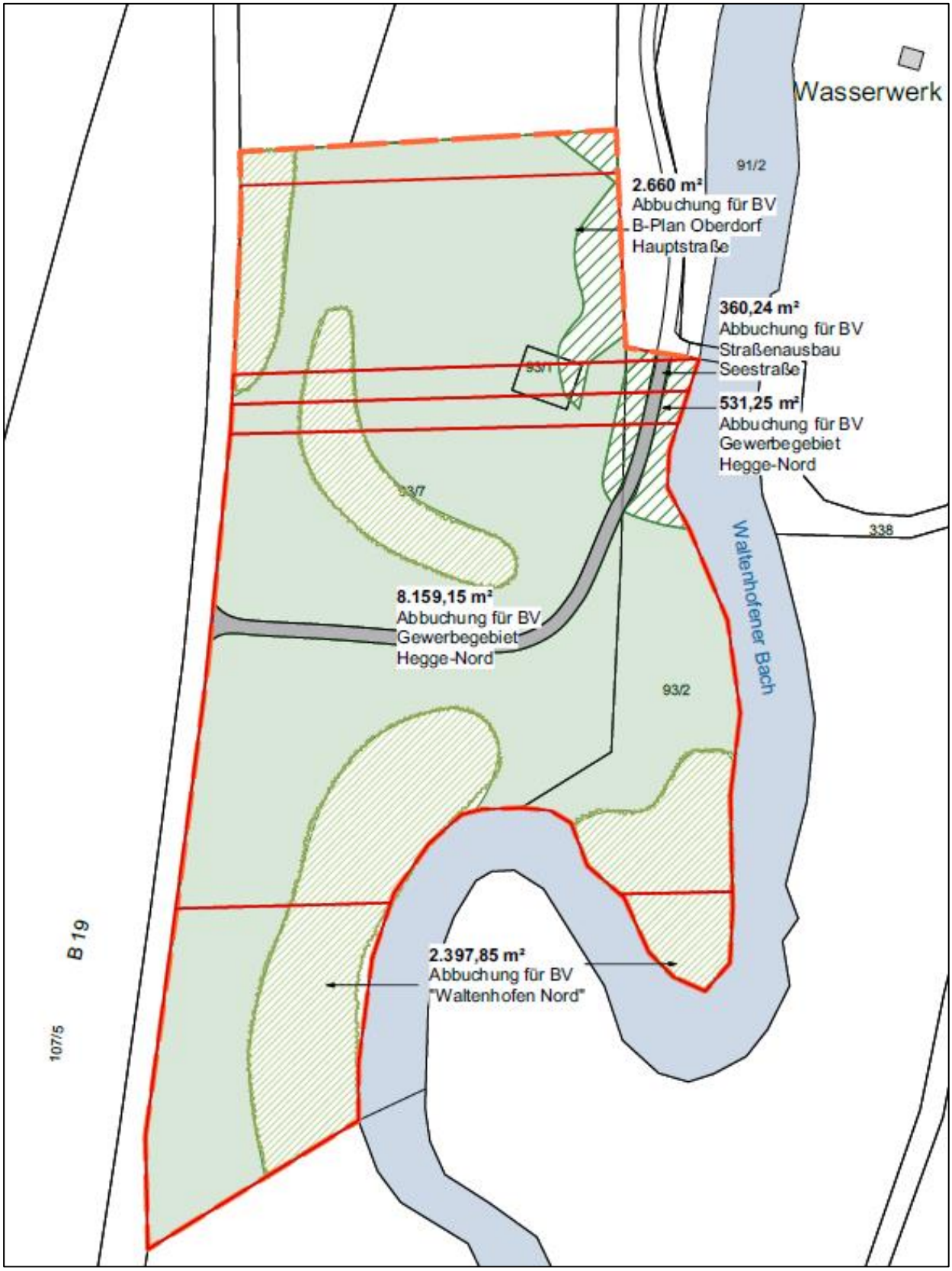

Abbildung 8: Ökokontofläche Waltenhofener Bach West Flurstücke 93/2 und 93/7 Gemarkung Waltenhofen (o.M.)

LEGENDE

Ökokontofläche Waltenhofener Bach West

Ökokontofläche: 14.733,49 m² (Modul Ökokonto/RIWA Gis)
Zeitpunkt Einbuchung: 2005
Ökologische Verzinsung: 3% über 10 Jahre

Bestand

Bestehende Gehölze (2005 bereits vorhanden)

Gehölze (2005 gepflanzt)

Extensivgrünland

Abbuchungen

Abbuchungen

Abbuchungen	Ausgleichsbedarf (m²)	Verzinsung	Abbuchung (m²)
Straßenausbau Seestr.	474 m²	3% für 8 Jahre	360,24 m²
B-Plan Gewerbegebiet Hegge Nord	635 m²	3% für 5 Jahre	531,25 m²
B-Plan Gewerbegebiet Hegge Nord	9.599 m²	3% für 5 Jahre	8.159,15 m²
B-Plan Waltenhofen Nord	2.821 m²	3% für 5 Jahre	2.397,85 m²
B Plan Oberdorf Hauptstraße	3.800 m²	3% für 10 Jahre	2.660,00 m²
Abbuchungen gesamt, Stand 12/20			**14.108,49 m²**
Verfügbare Fläche (Restguthaben)			625,00 m²

Abbildung 9: Legende zur Ökokontofläche Waltenhofener Bach West

Die verfügbare Fläche bzw. das Restguthaben im Norden wird als externer Ausgleich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Oberdorf Hauptstraße“ vom Ökokonto der Gemeinde Waltenhofen abgebucht.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 2 genannten Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen. Der Standort eignet sich für die Umsetzung der Planung aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (Erschließung, Kreis- und Bundesstraße) sowie die zentrale Lage im Ortsteil Oberdorf bei Immenstadt der Gemeinde Waltenhofen.

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 1. Änderung des Bebauungsplans „Oberdorf Hauptstraße“ 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 Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- 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), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Waltenhofen i. d. F. v. 18.07.2001 mit der 14. Änderung i. d. F. v. 24.03.2021
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan Region Allgäu (RP 16) in der Fassung vom 28.11.2006, zuletzt geändert am 16.03.2018.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 (nichtamtliche Lesefassung)
- 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 Planung sieht die Errichtung einer Heizwerkzentrale vor. Das Vorhaben fördert die Entwicklung erneuerbarer Energieträger zur dezentralen Energieversorgung und eignet sich als Standort vor allem aufgrund der zentralen Lage sowie dem direkten Anschluss an Hauptverkehrsachsen (bestehende Infrastruktur).

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Gesundheit und Erholung, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass die Auswirkungen durch die Planung handhabbar sind. Zudem erfolgt durch die Ausgleichsmaßnahmen eine Kompensation des Eingriffes im direkten Umfeld.

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

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkung**
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering
Boden	Mittel
Fläche	Mittel
Wasser	Mittel
Klima und Luft	Gering
Mensch	Gering
Landschaftsbild	Gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen