

Gemeinde Missen-Wilhams

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "KELLERWIESEN" MIT 1. TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KREUZWIESEN"

Umweltbericht

14.09.2016



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Kellerwiesen" mit 1. Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Kreuzwiesen"  
Umweltbericht

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Missen-Wilhams

Hauptstraße 45  
87547 Missen



Telefon: 08320 228

Telefax: 08320 268

E-Mail: [gemeinde@missen-wilhams.de](mailto:gemeinde@missen-wilhams.de)

Web [www.missen-wilhams.de](http://www.missen-wilhams.de)

Vertreten durch: 1. Bgm. Hans-Ulrich von Laer

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

#### Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Daniela Malcher - Landschaftsarchitektin (B. Eng.)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens</b>	<b>3</b>
1.1.1	Art und Lage des Vorhabens	3
1.1.2	Naturräumliche Gliederung	3
<b>1.2</b>	<b>Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>4</b>
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	4
1.2.2	Regionalplan Allgäu (16)	5
1.2.3	Flächennutzungsplan	6
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Mensch</b>	<b>7</b>
2.1.1	Beschreibung des Schutzgutes Mensch	7
2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	8
<b>2.2</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>8</b>
2.2.1	Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen	8
2.2.2	Auswirkungen auf den Tiere und Pflanzen	9
<b>2.3</b>	<b>Boden und Geomorphologie</b>	<b>10</b>
2.3.1	Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie	10
2.3.2	Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie	10
<b>2.4</b>	<b>Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>11</b>
2.4.1	Beschreibung des Schutzgutes Wasser	11
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	11
<b>2.5</b>	<b>Klima und Luft</b>	<b>12</b>
2.5.1	Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft	12
2.5.2	Auswirkungen auf Klima und Luft	13
<b>2.6</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>13</b>
2.6.1	Beschreibung des Landschaftsbildes	13
2.6.2	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	13
<b>2.7</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>14</b>
2.7.1	Beschreibung der Kultur- und Sachgüter	14
2.7.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	15
<b>2.8</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>16</b>

**Einleitung**

---

<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>16</b>
<b>4.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>16</b>
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>17</b>
4.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	17
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	18
4.2.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	19
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>20</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>21</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	16
Tabelle 2:	Eingriffsregelung	18
Tabelle 3:	Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung	22

## 1 Einleitung

Die Gemeinde Missen-Wilhams plant die Neuausweisung von Wohnbauflächen sowie von Gewerbeflächen als Lückenschluss zwischen dem Baugebiet „Kreuzwiesen“ und dem Altort Missens und stellt hierzu einen entsprechenden Bebauungsplan auf

Im Sinne des § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht beizulegen. Im Umweltbericht sind dabei die auf Grundlage der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Er beschreibt und bewertet also die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen selbstständigen Teil der Begründung des Bebauungsplans und wird im Laufe des Planungsprozesses entsprechend fortgeschrieben. Insbesondere sind diesbezüglich die Ergebnisse der Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung zu berücksichtigen.

Der gegenständliche Umweltbericht entspricht der Gliederung gemäß Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB.

### 1.1 Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens

#### 1.1.1 Art und Lage des Vorhabens

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans teilt sich in zwei Teilbereiche. Teil 1 entspricht hierbei den tatsächlich bebaubaren Flächen im Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Bereich der Hauptstraße, während Teil 2 die Ausgleichsfläche im Bereich der renaturierten Moorflächen im Tuffenmoos einnimmt.

#### 1.1.2 Naturräumliche Gliederung

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit des Voralpinen Moor- und Hügellands (D66). Kleinräumlich betrachtet liegt das Plangebiet innerhalb der Untereinheit 035 – Molassehügelland der Iller-Vorberge.

Das Bundesamt für Naturschutz<sup>1</sup> beschreibt die Untereinheit in seinem Landschaftssteckbrief wie folgt:

#### **035 – Iller-Vorberge (Grünlandgeprägte offene Kulturlandschaft, 662 km<sup>2</sup>):**

„Die Höhen der Iller-Vorberge reichen von ca. 700 bis 920 m ü. NN. Die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft ist hauptsächlich aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut, die bis auf wenige Stellen die Ablagerungen der Süßwasser- und Meeresmolasse im Untergrund überdecken. Seen und Moore sind in vielen der Hohlformen zwischen den Drumlins und Endmoränenzügen entstanden. Die Iller mäandriert in einem bisweilen schmalen Talboden, in den breiteren

---

<sup>1</sup> [https://www.bfn.de/0311\\_landschaft+M5df6f43cd34.html?&cHash=beace080eace7a6212a06120c83cb39b](https://www.bfn.de/0311_landschaft+M5df6f43cd34.html?&cHash=beace080eace7a6212a06120c83cb39b)

## Einleitung

---

Talabschnitten ist der Lauf begradigt. Südwestlich von Kempten und zwischen Kempten und Kaufbeuren befinden sich größere zumeist als Fichtenforste angelegte Wälder, ansonsten ist die Landschaft durch ausgedehnte Grünlandflächen mit eingestreuten Ackerbereichen geprägt.

Die Grünlandwirtschaft ist vorherrschend.

Naturschutzfachlich relevante Lebensräume sind die Hochmoore und Seen, die naturnahen Abschnitte der Iller sowie Extensivgrünland und Magerrasen, naturnahe Laubmischwälder und die Kiesabbaustellen, die in vielen kleineren FFH -Gebieten geschützt werden. Allerdings kommen starke Beeinträchtigungen durch die intensive Landwirtschaft zustande, besonders durch Entwässerung und Eutrophierung der nährstoffarmen Standorte. Im Bereich der Iller treten Konflikte durch die starke Wassersportnutzung (Kajak) auf. Außerhalb der bestehenden Schutzgebiete wurden weitere Flächen als national bedeutsam für den bundesweiten Biotopverbund erfasst.“

## 1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben wie die Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen des Bundes sowie des Freistaates Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden in der gegenständlichen Planung auch die fachlichen Vorgaben übergeordneter Planungsebenen berücksichtigt.

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 liegt die Gemeinde Missen-Wilhams landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen Mittelzentren Immenstadt im Allgäu und Lindenberg im Allgäu. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 1. September 2013 gültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

#### Z 1.1.1 mit G 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen:

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. [...]“ (Z) „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden.“

#### G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

#### G 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächen-

## Einleitung

---

sparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

### Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

### Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

## 1.2.2 Regionalplan Allgäu (16)

Im Regionalplan Allgäu liegt die Gemeinde Missen-Wilhams im Ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Darüber hinaus liegt im Gemeindegebiet ein regionalplanerisch gesichertes Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung sowie ein festgesetztes Wasserschutzgebiet. Die Themenkarte Natur und Landschaft des Regionalplans stellt nahezu über das gesamte Gemeindegebiet ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar.

Inhaltlich gibt der Regionalplan Allgäu für die Gemeinde Missen-Wilhams und das gegenständliche Vorhaben die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

### A I 2 Z:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.“

### A II 2.1 G:

„Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.“

### B I 1.1. Z:

„Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.“

### B I 1.2 G:

„Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.“

### B I 3.2.1 Z:

„Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung werden [...] Vorranggebiete Wasserversorgung bestimmt: WVR25 - Aigis (Gemeinde Missen-Wilhams). In den Vorranggebieten soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung von Trinkwasser Vorrang eingeräumt werden.“

B V 1.1 G:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“

B V 1.2 Z:

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

B V 1.3 Z:

„Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“

Es ist bereits an dieser Stelle davon auszugehen, dass die gegenständliche Planung eines Wohn- und eingeschränkten Gewerbegebiets mit den Zielen der Regionalplanung vereinbar und eine Gefährdung des Wasserschutzgebiets nicht anzunehmen ist.

### **1.2.3 Flächennutzungsplan**

Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Missen-Wilhams stellt im überplanten Bereich Wohnbauflächen (WA) dar. Der gegenständliche Bebauungsplan wird also zu großen Teilen aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Im südlichen Bereich sind künftig (eingeschränkte) Gewerbenutzungen geplant, der Flächennutzungsplan wird hier im Parallelverfahren entsprechend angepasst.

## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen erkannt und bewertet werden können.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich verbal argumentativ und überall dort, wo dies sinnvoll ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt - soweit dies sinnvoll ist - anhand der baubedingten sowie anlage- und nutzungsbedingten Auswirkungen.

Grundlage für die gegenständliche Umweltprüfung bilden die Plandarstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplans „Kellerwiesen“ mit 1. Teilaufhebung des Bebauungsplans „Kreuzweisen“.

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

- Schutzgut Mensch (2.1)
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (2.2)
- Schutzgut Boden und Geomorphologie (2.3)
- Schutzgut Wasser (Grund und Oberflächenwasser) (2.4)
- Schutzgut Klima und Luft (2.5)
- Schutzgut Landschaftsbild (2.6)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter (2.7)
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (2.8)

## **2.1 Mensch**

### **2.1.1 Beschreibung des Schutzgutes Mensch**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb bestehender Wohnbebauung im ländlich geprägten Gebiet. Vorbelastungen bestehen in erster Linie aus den Verkehrsströmen der südlich verlaufenden Staatsstraße St 2006.

Das Freibad von Missen liegt in einer Entfernung von etwa 500 m westlich des Plangebiets, im übrigen Umfeld liegen landschaftlich hochwertige Räume mit hohem Erholungswert. Das gesamte Umfeld ist demnach geprägt von landwirtschaftlicher Nutzung sowie einer gewissen Freizeit- und Freiraumqualität. Im Osten und Nordosten schließt bereits bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet an, auch im Westen existieren bereits Wohngebäude entlang der Hauptstraße (St 2006).

Die Bestandssituation im Schutzgut Mensch wird hier zusammengefasst mit hoch bewertet, da sich die Vorbelastungen auf die aus dem Straßenverkehr resultierenden Emissionen beschränken, das übrige Plangebiet aber nicht vorbelastet ist und vor allem das nähere Umfeld aus Sicht der Erholungsvorsorge einen nicht unerheblichen Wert hat.

## **2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**

Während der Bauarbeiten sind temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen unvermeidbaren Baulärmemissionen im Zuge des Neubaus von Wohngebäuden sowie kleineren Gewerbebetrieben hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht möglich sein sollten.

Die mit der Nutzung des Gebiets als Wohnsiedlung verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und nutzungsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Geräusche (Rasenmäher, Freizeitlärm etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch sicherlich als nicht erheblich einzustufen. Die durch die gewerbliche Nutzung entstehenden Beeinträchtigungen sind aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit des Gewerbegebiets ebenfalls als verträglich zu erachten und stellen für die angrenzenden Wohnbaugrundstücke emissionschutzrechtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen dar.

Aufgrund der Tatsache, dass sich direkt innerhalb des Geltungsbereichs keine Freizeiteinrichtungen, Rad- und Wanderwege oder ähnliche Einrichtungen der Erholungsvorsorge befinden, werden die Auswirkungen auf derartige Strukturen mit gering bewertet.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch mit mittel bewertet.

## **2.2 Tiere und Pflanzen**

### **2.2.1 Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen**

Der Geltungsbereich wird nahezu vollständig landwirtschaftlich genutzt. Ökologisch hochwertige Strukturen in Form von Mulden, Gewässern, Feldgehölzen oder dergleichen liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs und nicht in seinem direkten Umfeld.

Die potentielle natürliche Vegetation des Standorts bildet ein Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich könnten sich Lavendelhalden-Gebüsche und Buntgras-Kiefernwälder ausbilden.

Südwestlich des Plangebiets befinden sich der biotopkartierte Unterlauf des Stixnerbachs sowie ein ebenfalls biotopkartierter Gehölzstreifen am Rand des Stixnerbach-Tals. Am Unterlauf des Stixnerbachs finden sich laut Biotopkartierung *„lückige bis geschlossene, schmale Gehölzsäume vornehmlich aus Stockausschlägen von Grauerle, Esche, Bergahorn und Traubenkirsche an den ca. 0,5 bis 1,5 m hohen Uferböschungen“*. In der hier liegenden Teilfläche 04 ist noch ein *„deutlicher Wechsel von rasch und langsam fließenden, sowie seichten und tiefen Stellen“* erkennbar. Der Stixnerbach bildet einen potentiellen Lebensraum für die Wasseramsel.

Im Plangebiet selbst und in seinem direkten Umfeld liegen darüber hinaus jedoch keine Schutzgebiete des Naturschutzrechts, also weder Naturschutzgebiete, noch Landschaftsschutzgebiete, europäische Schutzgebiete oder dergleichen. Auch amtlich kartierte Biotop befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von vergleichsweise geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Ausnahmen bilden maximal die vereinzelt Gehölzbestände, die an der nördlichen Hangkante im Plangebiet stehen. Auch die Ruderalfluren in den Randbereichen sind von relativ geringer ökologischer Bedeutung.

Aufgrund der intensiven Nutzung und der orts- und straßennahen Lage des Plangebiets wird der Bestand im Schutzgut Tiere und Pflanzen hier mit mittel bewertet.

### **2.2.2 Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen**

Die mit der Bautätigkeit auftretenden Beeinträchtigungen durch Abschieben des Oberbodens und durch den zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Staub- bzw. Schadstoffemissionen) sind nicht als dauerhaft und (bei Beachtung der guten fachlichen Praxis) als nicht erheblich einzustufen.

Als wesentlichste anlagebedingte Auswirkung des geplanten Projekts ist die Überbauung und Versiegelung und der damit verbundene Verlust der Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs zu sehen. Die Inanspruchnahme der Lebensräume mit geringer Wertigkeit (Intensivgrünland, Ruderalfluren in den Randbereichen, etc.) für ein Wohngebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet ist hier als Eingriff von mittlerer Beeinträchtigungsintensität zu bewerten.

Die nutzungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bei der Nutzung der überplanten Flächen als Wohn- und Gewerbegebiet sind in erster Linie in Lärm- und Schadstoffemissionen zu sehen, die infolge der verstärkten Nutzung und des daraus resultierenden Verkehrsaufkommens entstehen. Aufgrund der nicht als überdurchschnittlich hoch zu erwartenden Intensität werden diese Auswirkungen insgesamt jedoch als eher geringfügig eingestuft.

An dieser Stelle ist darüber hinaus zu bedenken, dass mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für das gegenständliche Vorhaben sowie mit Verwirklichung der grünordnerischen Festsetzungen künftig hochwertigere Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen, als das überplante Gebiet bei seiner aktuellen Nutzung bieten kann. Bei entsprechend naturnaher Anlage der privaten Grünflächen kann sich für diverse Tierarten auch hier eine verbesserte Situation einstellen.

Auf die in der Bayerischen Biotopkartierung bzw. die im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu genannten Strukturen und Artnachweise im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs hat das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Biotopverbunds sind nicht zu erwarten.

Insgesamt werden die Auswirkungen einer Umsetzung der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit mittel bis maximal hoch bewertet.

## **2.3 Boden und Geomorphologie**

### **2.3.1 Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie**

Aus geologischer und bodenkundlicher Sicht lässt sich das Plangebiet folgendermaßen beschreiben:

Der geologische Untergrund wird von würmzeitlicher Jungmoräne mit Endmoränenzügen gebildet, die zum Teil über Vorstoßschotter aus unterschiedlich sandigem bis tonig-schluffigem Kies (Diamikt, u.a. Geschiebemergel) bestehen. Detailliertere Aussagen über die Bodenarten- und Bodentypenzusammensetzung im Geltungsbereich liegen derzeit nicht vor.

In der Landwirtschaftlichen Standortkartierung wird das Projektgebiet überwiegend einer Grünlandnutzung aus Frischweiden und Weiden mit einer Grünlandzahl von 51 (von 100) zugeordnet. Dies entspricht relativ ertragreichen Wirtschaftswiesen und –weiden.

Es ist an dieser Stelle jedoch zu bedenken, dass die Bodenfunktionen im Plangebiet aufgrund der vergleichsweise starken Hangneigung und intensiven Nutzung bis zu einem gewissen Grad vorbelastet sind. Die Vorbelastungen ergeben sich hier neben Nährstoffeinträgen und eventuellem Pflanzenschutzmitteleinsatz auch durch Verdichtung (aufgrund der Befahrung mit landwirtschaftlichem Gerät) und zu einem sehr kleinen Anteil auch aus Schadstoffen aus der Luft.

Zusammenfassend betrachtet kommt dem Schutzgut Boden im Untersuchungsraum eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

### **2.3.2 Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie**

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung und Verdichtung einzustufen. Bei sachgerechtem Umgang sind die baubedingten Beeinträchtigungen jedoch als temporär und nicht erheblich zu bewerten.

Die anlagebedingten Überbauungen und Versiegelungen von Böden führen zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertrags- sowie der Lebensraumfunktion des Bodens. Dieser vollständige Funktionsverlust tritt in erster Linie in versiegelten und bis zu einem gewissen Grad auch in überbauten Bereichen ein.

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden im Geltungsbereich (mittel bis hoch) sind die Auswirkungen auf den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächen grundsätzlich mit ebenfalls mittel bis hoch zu bewerten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (vgl. GRZ = 0,4 bzw. 06).

Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung im Geltungsbereich über geeignete Minimierungsmaßnahmen weiter reduziert. Außerdem ist hier zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen gegenüber der Bestandssituation unter Umständen eine Reduzierung der Beeinträchtigungen bezüglich Nährstoffeinträgen und evtl. Verdichtung eintreten kann, sofern die künftigen Grundstückseigentümer naturnahe Freiflächen anlegen. Nennenswerte betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Böden, zum Beispiel durch den Eintrag von Schadstoffen sind durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie durch die gegenständliche Planung werden insgesamt mit mittel bis hoch bewertet.

## **2.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

### **2.4.1 Beschreibung des Schutzgutes Wasser**

Zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet liegen folgende Angaben der Hydrogeologischen Karte Bayerns<sup>2</sup> vor:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb von Moränenablagerungen, in denen Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter / Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten vorherrschen. Der unterschiedlich sandige, schluffige oder tonige Kies (Diamikt, u.a. Geschiebemergel) im kleinräumigen Wechsel, z.T. konglomeriert stellt je nach örtlich vorliegender Ausprägung Poren-Grundwasserleiter bzw. Grundwasser-Geringleiter mit lokaler Grundwasserführung dar.

Detailliertere Angaben zur Grundwasserqualität oder -fließrichtung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Im gesamten Untersuchungsraum liegen weder Still- noch Fließgewässer, auch im direkten Umfeld existieren keine Oberflächengewässer. Auch liegen weder Überschwemmungsgebiete noch wasser-sensible Bereiche innerhalb oder im direkten Umfeld des Geltungsbereichs.

Insgesamt wird die Bestandssituation im Schutzgut Wasser mittel bis maximal hoch bewertet.

### **2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern im Untersuchungsraum und seinem direkten Umfeld werden an dieser Stelle ausschließlich die möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht, die sich bei Umsetzung der Planung ergeben können.

---

<sup>2</sup> <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>

Während der Bebauung des Geltungsbereichs sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potentielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Schadstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit wie möglich reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen.

Als grundsätzlich denkbare anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelung sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse im Sinne der Qualität oder Fließrichtung durch die Ausbildung von Kellergeschossen zu sehen (gilt für Bebauung am Hangfuß).

Demnach kann sowohl eine gewisse Beeinträchtigung des Grundwassers durch den Anschnitt von Schichtwasser als auch eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Aufgrund der künftig nicht mehr stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung mit Düngemittelausbringung ist nicht auszuschließen, dass es durch eine Privatgartennutzung zu Verbesserungen der Grundwasserqualität kommt. Tendenziell ist dies aber in den üblichen, sehr aufgeräumten Privatgärten eher nicht der Fall, da hier oft auch besonders häufig und teils unsachgemäß mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln gearbeitet wird. Im Bereich des Gewerbegebiets verschlechtern sich die Bedingungen für die Grundwasserneubildung jedoch um Umfang des Versiegelungsgrades.

Insgesamt werden die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, hier insbesondere auf das Grundwasser, mit gering bis mittel bewertet.

## **2.5 Klima und Luft**

### **2.5.1 Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft**

Aufgrund der im Plangebiet vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung ist hier von einem Kaltluftentstehungsgebiet auszugehen, aus dem kalte Luft nach Süden hin in Richtung St 2006 abfließt. Ein direkter Siedlungszusammenhang besteht hier nicht.

Klimatisch oder lufthygienisch funktionelle Gehölze (Frischlufitentstehungsgebiete) bestehen im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans nicht. Aus lufthygienischer Sicht ist aufgrund der südlich verlaufenden Staatsstraße St 2006 von nicht unerheblichen Vorbelastungen auszugehen. Darüber hinaus sind temporäre Beeinträchtigungen durch die im Umfeld stattfindende Landwirtschaft nicht auszuschließen, spielen insgesamt jedoch eine eher untergeordnete Rolle.

Insgesamt wird dem Bestand im Schutzgut Klima und Lufthygiene im überplanten Bereich eine mittlere Bedeutung zugeordnet.

## **2.5.2 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen, lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Durch die gegenständliche Planung werden weitere Offenlandflächen im Südosten der Ortslage Missen zumindest teilweise versiegelt und mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Mögliche kleinklimatische Funktionen derartiger Offenlandbereiche können im überplanten Bereich nach Umsetzung der Planung nicht mehr erfüllt werden.

Aufgrund der geringen klimatisch-lufthygienischen Funktion der aktuell überplanten Fläche ist mit keinen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens zu rechnen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden insgesamt mit mittel bewertet.

## **2.6 Landschaftsbild**

### **2.6.1 Beschreibung des Landschaftsbildes**

Das geplante Wohngebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Missen, im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung im Osten und Westen. Das Gelände ist stark geneigt, zwischen dem südlichen Hangfuß und dem höchstgelegenen Baugrundstück im Nordosten besteht ein Höhenunterschied von etwa 25 m.

Das Landschaftsbild ist im gesamten Plangebiet geprägt von dieser starken Hangneigung und der Wohnbebauung im direkten Umfeld. Nach Süden hin liegt eine weitere landschaftsbildprägende Hangkante, die aufgrund ihrer Höhe den weiteren Blick nach Süden vollständig versperrt. Im Gegenzug ist das Plangebiet von dieser Hangkante aus vollständig einsehbar.

Zusammengefasst wird das Landschaftsbild des Plangebiets in seinem Bestand mit hoch bewertet.

### **2.6.2 Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 2.7) die im Rahmen der Grünordnungsplanung beschriebenen Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung (vgl. Kapitel 4.1). Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der Fläche vor allem aus Richtung Süden (Hangkante) aus berücksichtigt.

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung im Osten und Westen ist das gegenständig überplante Gebiet aus diesen Richtungen nur schwer einsehbar. Auch von Norden ist eine Einsehbarkeit aus topographischen Gründen nur eingeschränkt möglich.

Während der Bauarbeiten ist mit optischen Beeinträchtigungen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Aufstellen von Baukränen, etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Land-

schaftsbildempfindens zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich beschränkt und von vergleichsweise geringer Eingriffsschwere.

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung von Offenlandbereichen und durch die Schaffung neuer Blickbezüge zu neuen Baukörpern von den direkt umliegenden Wohngebäuden im Bestand. In diesem Zusammenhang sei aber auf die positive Wirkung von grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen sowie von städtebaulich sinnvollen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung verwiesen. Mit Umsetzung dieser Vorgaben werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert bzw. entstehen neue, naturnahe Landschaftselemente, so dass eine gute Einbindung des geplanten Baugebiets in das Landschaftsbild sichergestellt ist.

Mögliche nutzungsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildempfindens durch Lärmimmissionen sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität vernachlässigbar. Nennenswerte negative Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von umgebenden Flächen ergeben sich entweder nicht, da die Flächen aufgrund von bestehender Bebauung nicht mehr einsehbar sind, oder sind zu vernachlässigen, da die „beeinträchtigten“ Flächen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden und keine überdurchschnittliche Erholungsfunktion besitzen.

Zusammengefasst sind mit Umsetzung der gegenständlichen Planung mittlere Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

## **2.7 Kultur- und Sachgüter**

### **2.7.1 Beschreibung der Kultur- und Sachgüter**

Als Kulturgüter wurden im Zuge der gegenständlichen Planung geschützte oder schützenswerte Bau- und Bodendenkmäler definiert. Sachgüter sind in erster Linie bauliche Anlagen und Flächen mit begrenzter Verfügbarkeit, während reine Nutzung (z.B. landwirtschaftliche Nutzflächen) nicht unter den Begriff der Sachgüter fallen. Im Rahmen der Bestands- und Auswirkungsanalyse werden also vor allem Gebäude und Gewerbebetriebe, Rohstoffvorkommen, Kläranlagen, Stromtrassen und dergleichen verstanden und untersucht.

Im Geltungsbereich befinden sich nach Aussagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege<sup>3</sup> keine Bau- oder Bodendenkmäler. Im direkten nördlichen Anschluss befindet sich jedoch das Bau- und Bodendenkmal der Katholischen Pfarrkirche St. Martin, die von mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Befunden umschlossen wird, die als Bodendenkmal unter Schutz stehen.

Als Sachgüter sind die durch das Plangebiet verlaufenden Energie-Freileitungen mit Umspannwerk zu betrachten. Darüber hinaus bestehen im Plangebiet keine relevanten Sachgüter.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird in seinem Bestand für den Geltungsbereich mit mittel bis hoch bewertet.

---

<sup>3</sup> <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus>

## **2.7.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Baubedingte Auswirkungen auf Kulturgüter sind grundsätzlich maximal in einem zeitlich begrenzten Umfang durch veränderte Blickbezüge von der Kirche St. Martin in Richtung Baugebiet zu erwarten, wenn dort im Zuge der Bauarbeiten Kräne aufgestellt werden.

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf Sachgüter sind grundsätzlich nur für die Energiefreileitung zu erwarten, die im Zuge der Baumaßnahmen verlegt werden müsste. Darüber hinaus ist - auch aufgrund der geplanten Eingrünungsmaßnahmen sowie der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung - nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen der Kultur- oder etwaiger Sachgüter zu rechnen.

Die Vorgaben und Regelungen zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern sind entsprechend zu beachten.

Zusammengefasst sind die Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering einzustufen.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselwirkungen immer innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (insbesondere Grundwasser). Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Durch die gegenständliche Planung entstehen vor allem auch Belastungen für die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Grundwasser.

Grundsätzlich sei an dieser Stelle aber auch auf den Zusammenhang zwischen Grünordnung und Klimawirkung verwiesen. Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Schnittstellen und Zusammenhänge relevant:

Je höher der festgesetzte Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen im Bebauungsplan, desto besser können die negativen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, sowie Tiere und Pflanzen, aber auch auf die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) kompensiert werden. Festsetzungen über die Behandlung von Niederschlagswasser führen darüber hinaus zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen im Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildungsrate). Zudem können Beeinträchtigungen beim Schutzgut Klima und Luft durch die Aufrechterhaltung von Verdunstungsflächen gemindert werden.

Insbesondere können die bewerteten Beeinträchtigungen der Luft durch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und des Lärms sowohl durch die Bauvorhaben selbst, als auch durch die mittelbar verursachte Erhöhung des Straßenverkehrs nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr haben die Folgen dieser Zusatzbelastung (zumindest sekundäre) Auswirkungen auf zahlreiche weitere Schutzgüter. So kann beispielsweise durch die Erhöhung dieser Emissionen die Wohn- und Erholungsqualität des Menschen ebenso beeinträchtigt werden, wie die Qualität der Lebensräume von Tieren und Pflanzen oder angrenzenden Landschaftseinheiten.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch - vor allem aufgrund der tendenziell nicht hochwertigen Bestandssituation in den einzelnen Schutzgütern - von relativ geringer Intensität.

### **3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung wird der überwiegende Teil des Geltungsbereichs künftig weiter landwirtschaftlich genutzt. Eine Nutzung als Wohnbaufläche und die damit verbundene Bebauung entfällt in diesem Fall. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher-, Regler- und Ertragsfunktion) würde auch die Grundwasserneubildungsrate unverändert bleiben.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass mit Nichtdurchführung der Planung die mit der Ausweisung von Wohnbauflächen verbundene Zielsetzung der Gemeinde, neuen bezahlbaren Wohnraum vor allem auch für die heimische Bevölkerung innerhalb des Gemeindegebiets zu schaffen, nicht erfolgen könnte.

### **4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

#### **4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

*Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen*

<b>Schutzgut</b>	<b>Projektwirkung</b>	<b>Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen</b>
Klima / Luft	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Gehölze).
Boden	Abtrag, Versiegelung, Überbauung	Festsetzung der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) im Bereich der privaten Grundstückszufahren.
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen.

**Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Tiere / Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen und durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen. Erhalt des Baumbestandes im Nordosten des Plangebiets.
Landschaftsbild	Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Eingrünung der Erschließungsstraße, Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und Beschränkung der Bauhöhen)

## 4.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

### 4.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

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

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt. Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan „Kellerwiesen“ folgende wesentliche Eingriffe:

- Versiegelung und Überbauung von Boden (Eingriff in das Schutzgut Boden)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Blickbeziehungen (Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-) Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Bei der durch das Vorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Da im Änderungsbereich keine Flächen zur Kompensation vorgesehen sind, kann der naturschutzfachliche Ausgleich nur auf externen Flächen erfolgen. Der Kompensationsbedarf für die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen wird in Abhängigkeit von der Bestandsbewertung der Fläche festgelegt.

#### **4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden die Flächen im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans, die aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Dies betrifft sowohl die privaten Baugrundstücke als auch die Erschließungsstraßen und -wege.

Bei dem geplanten Eingriff in eine vergleichsweise intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche wird von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung) ausgegangen.

Im Rahmen der gegenständlichen Eingriffsregelung werden die ausgewiesenen Wohngebietsflächen von den gewerblichen Nutzflächen unterschieden. Aus dem Versiegelungsgrad der Wohnbauflächen (GRZ = 0,4) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere in Typ A (GRZ über 0,35), in dem ein Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6 empfohlen wird. In Überlagerung der Nutzung als intensives Grünland sowie der daraus resultierende recht hohe Nutzungsdruck lässt eine Festlegung von 0,4 als geeigneten Ausgleichsfaktor realistisch erscheinen.

Das Gewerbegebiet entspricht mit einer GRZ von 0,6 ergibt sich ebenfalls eine Einstufung der Eingriffsschwere in Typ A, wobei hier jedoch aufgrund der vergleichsweise deutlich höheren Versiegelungsgrades ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angesetzt wird.

Die anzurechnende Eingriffsfläche ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren aus der Summe von bebaubaren Grundstücksflächen und sämtlichen Erschließungsstraßen und -wegen. Die vollversiegelten Erschließungsflächen werden hier aufgrund des Versiegelungsgrades den Gewerbeflächen zugeordnet.

*Tabelle 2: Eingriffsregelung*

<b>Art der Fläche</b>	<b>Fläche</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>
Allgemeines Wohngebiet	1,80 ha	0,4	0,72 ha
Eingeschränktes Gewerbegebiet	0,36 ha	0,5	0,18 ha
Erschließungsflächen gesamt	0,44 ha	0,5	0,22 ha
<b>Ergebnis</b>			<b>1,12 ha</b>

Bei festgesetzten Ausgleichsfaktoren von 0,4 und 0,5 müssen für die Umsetzung des gegenständlichen Bebauungsplans also Ausgleichsflächen in einem Umfang von etwa **1,12 ha** gesichert und aufgewertet werden.

### 4.2.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen

Zur Kompensation der prognostizierten Eingriffsfolgen ist die ökologische Aufwertung einer etwa **1,12 ha** Fläche notwendig. In enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu werden hierzu im direkten Umfeld des bereits renaturierten Tuffenmoos ökologische Aufwertungsmaßnahmen in der nördlich angrenzenden Waldfläche vorgenommen.

Hierzu wird der Waldbestand auf Flurnummer 818 Gemarkung Wilhams dauerhaft aus der intensiven Nutzung herausgenommen und zuvor sanfte Aufwertungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu wurden im Rahmen der Satzung des Bebauungsplans Maßnahmen festgesetzt, die wie folgt konkretisiert werden:

- Im Bereich der südlichen Torfkante sind vereinzelt Fichten (ausgenommen Trauf-Fichten) zu entnehmen sowie Reisighaufen zur Habitatanreicherung für die Kreuzotter anzulegen. Ziel ist hier die Schaffung strukturreicher, warmer Standorte für Reptilien und Kleinsäuger sowie verschiedene Insektenarten.
- Im übrigen Wald sind in enger Abstimmung mit dem Revierförster und in einem stark verlangsamt Bearbeitungstempo jene Fichten zu entnehmen, die keine statische Funktion für den Aufwuchs von Weißtanne, Spirke oder von standorttypischen Laubgehölzen haben. Das Bearbeitungstempo kann mit einer Flächenstilllegung verglichen werden, dient jedoch der Erreichung entsprechend naturnaher Bestandsstrukturen.
- Die Auswahl der zu entnehmenden Bäume sowie die Herstellung der Fläche haben zu jeder Zeit im Beisein und in enger Abstimmung mit dem zuständigen Revierförster zu erfolgen.
- Die gesamte Fläche ist nach Abschluss der sanften Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Um eine großflächige Schädigung des Waldbestandes zu verhindern, ist dieser regelmäßig auf Befall des Borkenkäfers oder anderen Schädlingen hin zu kontrollieren und ggf. Einzelbäume zu entnehmen.
- Als Zielarten werden der Dreizehenspecht (*Picoides tridactylus*) sowie das Auerhuhn (*Tetrao urogallus*) festgelegt.
- Zielzustand der Fläche soll ein strukturreicher Mischwald mit hohem Laubholzanteil sowie Totholzanteilen sein. Die Erreichung dieses Waldtyps kann nur über eine überdurchschnittlich extensive Pflege sichergestellt werden.

Die Ausgleichsfläche im Tuffenmoos hat eine Gesamtgröße von etwa 1,9 ha. Hiervon wurden bereits 0,62 ha für den Bebauungsplan „An der Hauptstraße“ abgezogen, sodass für weitere Planungen rund

noch 1,28 ha verbleiben. Die zur Kompensation der Eingriffsfolgen anfallenden 1,12 ha können also problemlos auf der Restfläche im Tuffenmoos erbracht werden.

Die verbleibende Restfläche kann einem Ökokonto zugeführt werden.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Nachdem der gegenständliche Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, sind im Zuge der Prüfung von Planungsalternativen lediglich Erschließungsvarianten zu diskutieren. Vor allem aufgrund des stark bewegten Geländes wurde in der gegenständlichen Planung bereits frühzeitig eine Erschließungsplanung beauftragt und durchgeführt, in deren Ergebnis verschiedene Varianten zur Diskussion standen.

Die gegenständlich gewählte Planungsalternative (Erschließung, festgesetzte GRZ etc.) stellte sich im Zuge der Planung als die städtebaulich und ökologisch sinnvollste Variante dar.

## **6 Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1992 (2. erweiterte Auflage 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Zur Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden u.a. die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm Oberallgäu sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen herangezogen. Das Projektgebiet wurde darüber hinaus im Sommer 2015 begangen und die vorkommenden Strukturen kartiert. Darüber hinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor.

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten traten nicht auf - lediglich in Bezug auf die Grundwassersituation lagen zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Informationen vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung im direkten Umfeld des Plangebiets ist hier jedoch nicht mit außerordentlich schwierigen Verhältnissen zu rechnen.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung**

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden müssten. Auch wurden keine artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, deren Wirksamkeit im Rahmen eines Monitorings überwacht werden müsste. Auf ein Monitoring im Sinne der europäischen Gesetzgebung zum Artenschutz kann daher verzichtet werden.

### Allgemeinverständliche Zusammenfassung

---

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

In aller Regel sind hier Veränderungen beim Schallschutz relevant, die bei Planaufstellung nicht oder nicht vollumfänglich berücksichtigt wurden. Im gegenständlichen Fall liegt jedoch ein Lärmschutzgutachten des Büros EM-Plan (Augsburg) vor, auf dessen Basis der Bebauungsplan erstellt und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden. Es ist demnach vorerst nicht mit Umweltauswirkungen zu rechnen, die im Zuge der Umweltprüfung nicht berücksichtigt wurden.

## 8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Missen-Wilhams im schwäbischen Landkreis Oberallgäu plant die Weiterentwicklung des bestehenden Wohngebiets im Ortsteil Missen, nördlich der Hauptstraße (St 2006) sowie die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets im Anschluss an die Staatsstraße. Ziel ist es, die bestehende Wohnbebauung für den gesamten bisher nicht überplanten Bereich zu erweitern und um gewerblich nutzbare Flächen zu ergänzen. Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbe- reich derzeit ein Allgemeines Wohngebiet dar.

Zur Schaffung von Baurecht in diesem Bereich wird der gegenständliche Bebauungsplan „Kellerwie- sen“ aufgestellt und der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren an den gewerblichen Teil im Sü- den angepasst. Mit Ausweisung dieses Gebiets als Wohnbaufläche soll der aktuelle örtliche Bedarf an Bauland gedeckt und die örtliche Bevölkerung bei dem Wunsch nach Wohneigentum in ihrem Hei- matort unterstützt werden.

Der Gesamtumfang des gegenständlichen Bebauungsplans betrifft eine Fläche von etwa 2,76 ha und umfasst eine steile, aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche im Südosten von Missen. Innerhalb der Gesamtfläche werden 0,79 ha als private Bauparzellen ausgewiesen, innerhalb deren Grenzen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ = 0,4 bzw. 0,6) eine Fläche von maximal 0,81 ha überbaut werden kann.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens orientiert sich am Regelungsgehalt der vorgesehenen Planfestsetzungen, also an den Festsetzungen zu Gebäudehöhe, zulässiger Grund- stücksfläche etc.

Nachfolgende Tabelle fasst die Bestandssituation - differenziert nach den einzelnen Schutzgütern - und die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Umsetzung der Planung (un- ter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) zusammen:

**Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

---

*Tabelle 3: Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung*

Schutzgut	Bestandsbewertung	Auswirkungsintensität
Mensch	hoch	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel - hoch
Boden und Geomorphologie	mittel - hoch	mittel - hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	mittel - hoch	gering - mittel
Klima und Luft	mittel	mittel
Landschaftsbild	hoch	mittel
Kultur- und Sachgüter	mittel - hoch	gering

Für das gegenständliche Vorhaben fällt ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 1,12 ha an, die im Umfeld einer bestehenden Ausgleichsfläche im Tuffenmoos erbracht werden. Hierzu wird ein an die Moorflächen angrenzender Wald aus der Nutzung herausgenommen und durch verschiedene Maßnahmen zu Moorwald entwickelt. Zielarten sind hier der Dreizehenspecht sowie das Auerhuhn.

Grundsätzlich wird die gegenständliche Planung als ökologisch ausgleichbar angesehen, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sowie die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.