



Gemeinde Buxheim

Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Reutenbach“

Begründung und Umweltbericht

Vorentwurf

Stand: 16.10.2023

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass, Planungsziel und Zweck	4
2.	Beschlussituation und Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB)	4
3.	Redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen aufgrund der Veröffentlichung im Internet bzw. der Öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	4
4.	Geltungsbereich	5
5.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
5.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	5
5.2	Regionalplan Donau - Iller (Laufende Gesamtfortschreibung 2022)	6
5.3	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	7
5.4	Bebauungspläne	8
6.	Bestandssituation	9
6.1	Lage und Topografie	9
6.2	Nutzung und Grünstrukturen	10
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	11
6.4	Alllasten / Alllastenverdachtsflächen	11
7.	Umweltbericht	11
7.1	Einleitung	11
7.2	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung	11
7.3	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang der Planung und zum Bedarf an Grund und Boden	11
7.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	12
7.5	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	13
7.5.1	Schutzgut Boden und Fläche	13
7.5.2	Schutzgut Wasser	14
7.5.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene	16
7.5.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	17
7.5.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	18
7.5.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	18
7.5.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	19
7.5.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	20
7.5.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	20
7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	20
7.7	Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung	20
7.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)	20
7.9	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete	21
7.10	Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels	21
7.11	Eingesetzte Techniken und Stoffe	21
7.12	Alternativenprüfung und Standortentscheidung	21
7.13	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	22
7.13.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
7.13.2	Ausgleichsbedarf	22
7.13.3	Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich	24

7.14	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	25
7.15	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
7.16	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
7.17	Referenzliste der Quellen	28
8.	Planungskonzept	29
8.1	Städtebauliches Konzept	29
8.2	Grünordnerisches Konzept	29
8.3	Erschließungskonzept	29
8.4	Begründung der Festsetzungen	29
9.	Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung	33
10.	Flächenbilanz	34
11.	Bearbeitungs- und Plangrundlagen	34

Anlagen

- 1 Themenkarte 1: Externe Ausgleichsflächen - Maßnahmenkonzept
Teilfläche Fl.-Nr. 758 sowie Teilflächen Fl.-Nrn. 128/5, 779 und 782/5, Gmkg. Buxheim
- 2 Themenkarte 2: Externe Ausgleichsfläche - Maßnahmenkonzept
Fl.-Nr. 1051/8, Gmkg. Buxheim
- 3 Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Erschließung Baugebiet "Am Reutenbach",
Flurnummern: 814, 816, Gemarkung Buxheim; Bosch, Udo, Diplom Geologe; Stand: 13. Oktober 2023

1. Anlass, Planungsziel und Zweck

In der Gemeinde Buxheim besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnbauland. Die Gemeinde möchte durch Ausweisung von Wohnbauland insbesondere ortsansässige Familien in der Gemeinde halten und somit einer negativen demographischen Entwicklung entgegenwirken.

Innerhalb bestehender Wohnsiedlungen liegen zwar noch einige unbebaute Wohnbaugrundstücke, jedoch befinden sich diese alle in Privateigentum, und es besteht keine Flächenverfügbarkeit oder direkte Zugriffsmöglichkeit seitens der Gemeinde Buxheim. Für mehrere dieser Baugrundstücke wurde bereits ein Bauantrag gestellt, teilweise wurden diese Bauanträge aufgrund der derzeitigen schwierigen wirtschaftlichen Situation und Perspektive wieder zurückgezogen und die zu Grunde liegenden Bauvorhaben aufgeschoben.

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum soll innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt werden. Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind mehrere konkrete Anfragen ortsansässiger Bürger von Buxheim nach Wohnbauland. Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von Wohnbauland ortsansässige Einwohner und insbesondere Familien in der Gemeinde zu halten, zu fördern und zu stärken, soll an diesem Standort konkretisiert und umgesetzt werden. Weiterhin soll in diesem Bereich ein qualitativvoller, endgültiger Ortsrand geschaffen werden.

2. Beschlussituation und Verfahren gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 22.12.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Reutenbach“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten und beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 2 und § 13 Abs. 2 und 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die zulässige Grundfläche liegt unter 10.000 m². Unter Zugrundelegung der Fläche des Reinen Wohngebietes mit ca. 4.120 m² und der festgesetzten GRZ von 0,35 ergibt sich eine Grundfläche von ca. 1.442 m². Hiermit gilt der Nachweis für die Zulässigkeit des Verfahrens als erbracht.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht muss deshalb nicht erfolgen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG ist nicht begründet. Das Verfahren für den Bebauungsplan nach § 13b BauGB wird im vereinfachten und beschleunigten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Damit kann von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB) und dem Umweltbericht (§ 2a BauGB) abgesehen werden.

Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte, dass Natura-2000-Gebiete betroffen sind.

3. Redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen aufgrund der Veröffentlichung im Internet bzw. der Öffentlichen Auslegung sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

.....

4. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt rund 8.040 m² und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buxheim, östlich angrenzend an die Wiesenstraße.

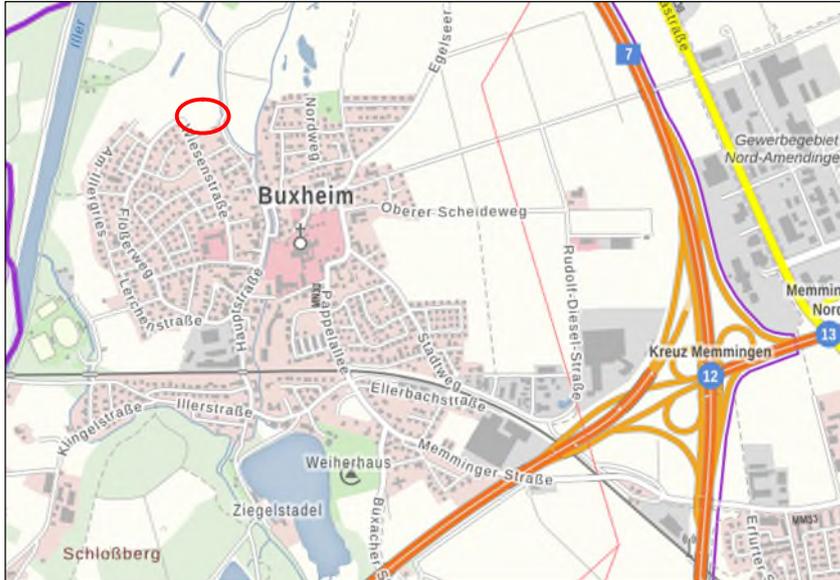


Abb. 1
Lageplan Geltungsbereich
(rot markiert) unmaßstäblich,
Grundlage:
Topographische Karte
© BayernAtlas (2023)

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 814, 815, 816, 817 und 818, jeweils der Gemarkung Buxheim. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet.

5. Planungsrechtliche Grundlagen

5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Buxheim zum ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen.

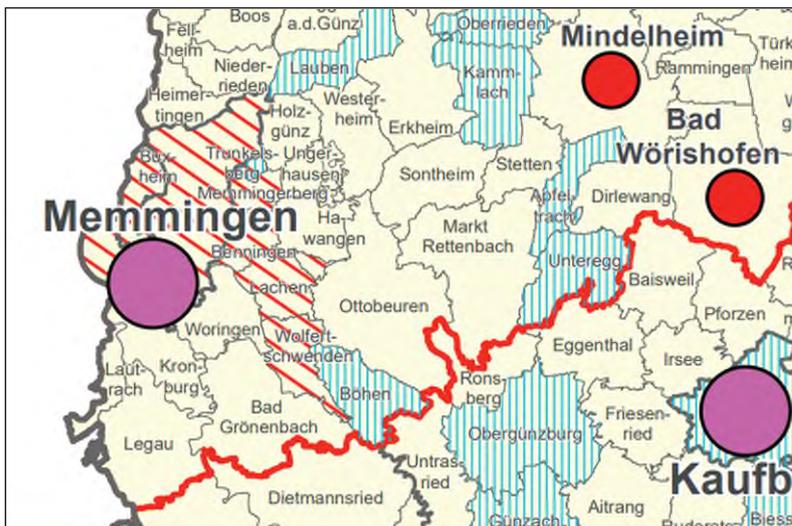


Abb. 2
Auszug aus der Strukturkarte
des Landesentwicklungspro-
gramms Bayern, 15.11.2022

2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

- (G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können,
 - auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,
 - sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot:

- (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

- (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot:

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

- (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
Redaktioneller Hinweis: Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen zulässig.

5.2 Regionalplan Donau - Iller (Laufende Gesamtfortschreibung 2022)

Buxheim liegt gemäß der Raumstrukturkarte an der überregionalen Entwicklungsachse Memmingen - Biberach - Riedlingen.

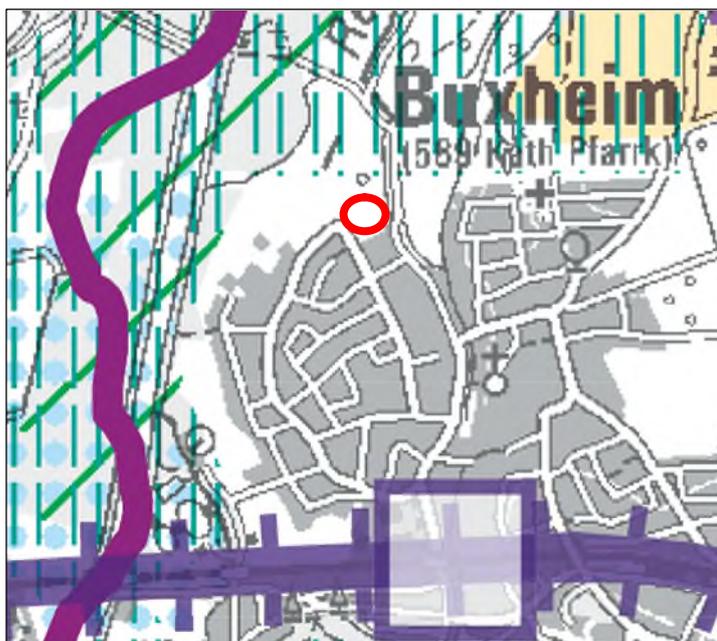


Abb. 3

Auszug aus der Raumnutzungskarte der laufenden Gesamtfortschreibung des Regionalplanes Donau - Iller, 2022

Rote Umrandung:
Lage Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist gemäß der Raumnutzungskarte nicht als Fläche mit besonderer Bedeutung zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen (Naturschutz, Landschaftspflege, Landwirtschaft, Wasservorkommen, etc.) oder mit besonderer Bedeutung für die Freiraumstruktur (Grünzug, Grünzäsur) dargestellt.

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

- Z (4) Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden, indem besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der die Landschaft der Region prägenden Flusstäler grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden.
- G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.
- Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Bewertung der Einhaltung der übergeordneten Planungsvorgaben:

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht nicht den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung. Der Geltungsbereich befindet sich nicht im Bereich exponierter Landschaftsteile, sondern östlich angrenzend an das bestehende Wohngebiet "Westfeld" und nördlich angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Somit ist eine Zersiedelung der Landschaft nicht gegeben.

Durch die Zulässigkeit von Doppelhausbebauung neben „Einfamilienhausbebauung“ wird dem Grundsatz einer flächensparenden Bauweise Rechnung getragen. Flächen, welche auf absehbare Zeit nicht als Bauland zur Verfügung stehen, werden als Flächen für die Landwirtschaft beibehalten. Dadurch wird ebenfalls dem Grundsatz des „Flächensparen“ entsprochen.

Durch die Lage an einer bestehenden Erschließungsstraße ist eine flächensparende Erschließungsform gewährleistet.

Das Wohngebiet wird durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft eingebunden.

Innerhalb der Gemeinde Buxheim ist zwar ein gewisses Innenentwicklungspotenzial, z. B. als Baulücken innerhalb bestehender Wohnsiedlungen oder leerstehende Hofstellen vorhanden. Diese Baulücken befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs überwiegend nicht zur Verfügung. Zwei Projekte im Innenbereich sind derzeit in Planung (ca. 60 Wohnungen), ein Projekt wird aktuell realisiert (26 Wohnungen). Es handelt sich hierbei jeweils um Mehrfamilienhausbebauung mit unterschiedlicher Größe der Wohnungen für unterschiedliche Wohnraumsprüche.

Die Gemeinde möchte weitere Innenentwicklungspotenziale aktivieren. Unter anderem aus diesem Grunde wird derzeit das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und die Vorbereitende Untersuchung (VU) der Gemeinde Buxheim entwickelt.

5.3 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Planungsgebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Buxheim aus dem Jahr 2017 als "Wohnbaufläche" mit örtlicher Straße für die Erschließung sowie Ortsrandeingrünung nach Norden und Westen dargestellt. Der Reutenbach ist noch im Bereich seines ursprünglichen Verlaufs dargestellt. Der tatsächliche Verlauf befindet sich direkt westlich entlang der Verlängerung der Hauptstraße.

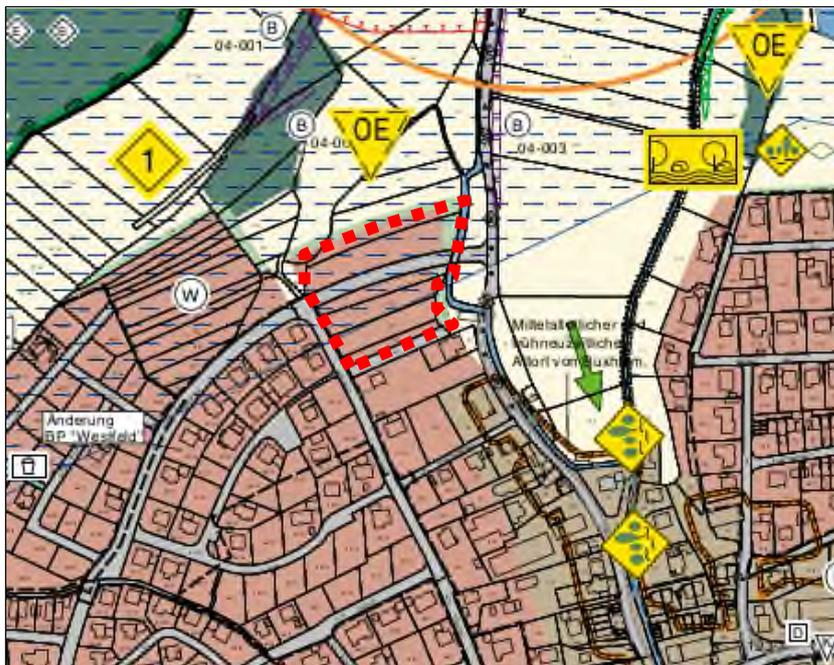


Abb. 4

Auszug aus dem wirksamen
Flächennutzungsplan mit
integriertem Landschafts-
plan, 2017

Rote Umrandung:
Geltungsbereich
Bebauungsplan
„Am Reutenbach“

Da der Bebauungsplan aus dem wirksamen, vergleichsweise aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2017 entwickelt wird, kann davon ausgegangen werden, dass sowohl der wirksame Flächennutzungsplan als auch der vorliegende Bebauungsplan den übergeordneten Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung entsprechen.

5.4 Bebauungspläne

Südwestlich angrenzend befindet sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Buxheim "Im Westfeld" aus dem Jahr 1976, durch welchen ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist.

Rund 140 m westlich liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westfeld II“ aus dem Jahr 2015, durch welchen ebenfalls ein Allgemeines Baugebiet festgesetzt wird.

6. Bestandssituation

6.1 Lage und Topografie

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Buxheim in nahezu ebener Lage auf einer mittleren Höhe von ca. 574 m ü NHN. Am östlichen Rand des Geltungsbereiches fällt das Gelände an einer gut wahrnehmbaren Geländekante um ca. 1 m bis 1,5 m zum Reutenbach hin ab (BayernAtlas-plus - Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage Juni 2023).



Abb. 5 Blick auf den Geltungsbereich von Südwesten (Wiesenstraße) in Richtung Nordosten

6.2 Nutzung und Grünstrukturen

Das Planungsgebiet wird intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Gehölzstrukturen sind nicht innerhalb des Planungsgebietes vorhanden.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 813 (Grünland (mit Feldhecke entlang Geländekante am westlichen Rand)),
- im Osten durch das Flurstück (ohne Fl.-Nr.) mit ehemaligem Verlauf des Reutenbaches, darüber hinaus die Fl.-Nr. 775 (Grünland mit aktuellem Verlauf des Reutenbaches) und die Fl.-Nr. 48 (bebautes Grundstück mit Gehölzbestand),
- im Süden durch die Fl.-Nr. 49 (Wohnbaugrundstück) und Fl.-Nr. 50 (Wohnbaugrundstück, Grünland),
- im Westen durch die Fl.-Nr. 851/44 (Wiesenstraße) und Fl.-Nr. 845 (Grünland).



Abb. 6 Luftbild mit Geltungsbereich

© BayernAtlas unmaßstäblich

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Juni 2023) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierten Biotope und/oder geschützten Flächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG,
- geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes liegt kein Wasserschutzgebiet und kein Einzugsgebiet der Wasserversorgung (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juni 2023).

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Juni 2023) im Planungsgebiet ebenfalls nicht vorhanden.

6.4 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Altlasten oder Altlastverdachtsflächen sind gemäß dem wirksamen Flächennutzungsplan im Planungsgebiet nicht vorhanden bzw. bei der Gemeinde nicht bekannt.

7. Umweltbericht

7.1 Einleitung

Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan. Im Umweltbericht sind die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

7.2 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

Zur Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnraum soll innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO entwickelt werden. Anlass für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes sind mehrere konkrete Anfragen ortsansässiger Bürger von Buxheim nach Wohnbauland. Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von Wohnbauland ortsansässige Familien in der Gemeinde zu halten, zu fördern und zu stärken, soll an diesem Standort konkretisiert und umgesetzt werden. Es sind insgesamt 9 Baugrundstücke mit Einzel- und Doppelhausbebauung geplant. Vorhandener Verkehrswegebestand (Wiesenstraße) wird für die Erschließung genutzt.

7.3 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang der Planung und zum Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Buxheim in nahezu ebener Lage auf einer mittleren Höhe von ca. 574 m ü NHN. Für das geplante Wohnbaugebiet mit zugehörigen Verkehrs- und Eingrünungsflächen wird eine bisher unbeplante Wiesenfläche mit einer Größe von ca. 5.590 m² neu in Anspruch genommen. 2.450 m² Wiesenfläche wird als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt, da keine gesicherte Flächenverfügbarkeit besteht.

Darüber hinaus werden Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von 815 m² festgesetzt. Zwei Teilflächen mit insgesamt 412 m² befinden sich in ca. 180 bis 530 m nordöstlicher Entfernung im Auebereich des Reutenbaches. Eine weitere Teilfläche mit 403 m² befindet sich in ca. 560 m südwestlicher Entfernung im Bereich der Illeraue.

Bezüglich der detaillierten Aufschlüsselung der Flächeninanspruchnahme wird auf die Tabelle „Ausgleichsbedarf“ in Kap. 7.13.2 des Umweltberichtes und die „Flächenbilanz“ in Kap. 10 der Begründung verwiesen.

Die Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beinhalten u. a. im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Vorgaben bezüglich der baulichen Gestaltung, Maßnahmen zur

Grünordnung. Bezüglich detaillierter Erläuterungen zu den getroffenen Festsetzungen wird auf das Kap. 8 der Begründung „Planungskonzept“ verwiesen.

7.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG) werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes der Region Donau-Iller zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Darüber hinaus sind auch das Immissions-, Boden-, Wasser- und Denkmalschutzrecht zu berücksichtigen.

Fachgesetze Fachpläne	Ziele und deren Berücksichtigung
Baugesetzbuch BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt; - Sozialgerechte Bodennutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit dient unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung; - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen; - Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung; - Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt; - Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes; - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen; - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenheit, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft;
Landesentwicklungsprogramm LEP	Es wird auf die Ausführungen in Kap. 5.1 „Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)“ in der Begründung verwiesen.
Regionalplan RP 15 (Donau-Iller)	Es wird auf die Ausführungen in Kap. 5.2 „Regionalplan Donau-Iller - Laufende Gesamtfortschreibung 2022“ in der Begründung verwiesen.
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	Im ABSP Unterallgäu ist der Verlauf des Reutenbaches dargestellt als „Regionaler Entwicklungsschwerpunkt bzw. Verbundachse“ mit den Zielen: <ul style="list-style-type: none"> - Wiederherstellung naturnaher Gewässer- und Auenlebensräume zur Unterstützung der regional wirksamen Verbundstrukturen - Erhalt und Optimierung vorhandener Biotopflächen entlang der Feucht-/Gewässerachsen, Neuschaffung von Trittsteinbiotopen in Bereichen mit geringer Biotopdichte“
Waldfunktionskarte	Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

7.5 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Juni 2023) und die zu erwartenden Beeinträchtigungen bei Realisierung des Bebauungsplanes dargestellt. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbal argumentativ und bezieht sich stets auf das nach dem Bebauungsplan maximal zulässige Baurecht. Insgesamt werden dabei fünf Stufen unterschieden: ohne, geringe, geringe bis mittlere, mittlere, mittlere bis hohe, hohe Erheblichkeit.

7.5.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Naturräumlich gesehen liegt das Planungsgebiet innerhalb der naturräumlichen Untereinheit 044 - Unteres Illertal. Den geologischen Untergrund des Planungsgebietes bildet Flussschotter, alt- bis mittelholozän (Ältere bis mittlere Postglazialterrasse); Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig. Das Gelände liegt auf einer mittleren Höhe von 574 m (Digitale Geologische Karte, Höhenlinienkarte, BayernAtlasPLUS, Online-Abfrage Juni 2023).

Bodenbeschreibung:

Die Übersichtsbodenkarte gibt für das Planungsgebiet als Bodentyp 90a vorherrschend Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum - Legendeinheit 90c - an (BayernAtlas, Online-Abfrage Juni 2023).

Gemäß der Bodenschätzung liegt folgende Klassifizierung vor: Grünland L I b 2 61/60

Kulturart Grünland; Bodenart Lehm (L); Zustandsstufe I (hohe Ertragsfähigkeit, 30 bis 50 cm mächtige humushaltige Krume), b = Jahrestemperatur zwischen 7,9 - 7°C; Grünlandgrundzahl 61; Grünlandzahl 60. Die Grünlandzahl liegt über dem durchschnittlichen Wert von 50 im Landkreis Unterallgäu.

Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittlere Funktionserfüllung
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	hohe Funktionserfüllung
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hohe Funktionserfüllung
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittlere bis tendenziell hohe Funktionserfüllung
Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte:	geringe Funktionserfüllung
Schutzwürdigkeit:	hoch

Ergebnisse Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht mit Stand vom 13.10.2023

Es wurden drei Baggerschürfe erstellt mit Endtiefen von 2,00 m bis 2,50 m.

Homogenbereiche		Bodenart	Lagerungsdichte	Tragfähigkeit	Wasserdurchlässigkeit	Frostempfindlichkeitsklasse
Homogenbereich O1 Mutterboden	0,0 m bis ca. 0,3 m unter GOK	Mutterboden	locker	-		
Homogenbereich B2 Auenablagerungen	ab ca. 0,3 m bis ca. 0,75 m - 1,35 m unter GOK	Schluff, schwach kiesig, schwach sandig bis sandig	weich	gering	sehr schwach durchlässig	F 3 sehr frostempfindlich
Homogenbereich B3 Quartär Kies	ab ca. 0,75 m - 1,35 m bis >> 2,5 m unter GOK	Kies, sandig, steinig	mitteldicht	hoch	stark durchlässig	F 1 / F 2 nicht frostempfindlich bis mittel frostempfindlich

In den Schürfen liegen keine Hinweise auf anthropogene Beeinflussungen des Bodens vor. Nach dem LfU-Merkblatt „Beprobung von Boden und Bauschutt“ (2027) liegt nach Abschnitt 4.1 für den Bereich kein zwingender Bedarf an chemischen Untersuchungen der Böden unter dem Mutterboden vor.

Bezüglich detaillierter Ausführung wird auf den Geotechnischen Bericht (Anlage 3 dieser Begründung) verwiesen.

Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Der Geltungsbereich hat für das **Schutzgut Boden** eine **hohe Bedeutung**, für das **Schutzgut Fläche** eine **geringe Bedeutung**.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt wird bei Realisierung der Bebauung Intensivgrünland mit einer Fläche von 4.705 m² neu für Bau- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen. 885 m² werden für die Ortsrandeingrünung genutzt, 2.450 m² werden als Fläche für die Landwirtschaft erhalten. Es handelt sich um einen weiträumig verbreiteten Bodentyp (Gley-Paternia / Auengley) mit hoher Schutzwürdigkeit.

Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert und möglichst vor Ort direkt wieder eingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Im Rahmen der Baumaßnahmen besteht die Gefahr, dass Schadstoffe in den Boden eingetragen werden. Es ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit Schadstoffen kein Eintrag in den Untergrund stattfindet. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer Überformung und Versiegelung / Teilversiegelung der Böden. Durch die Wohnbebauung ist von einer dauerhaften Versiegelung mit mittlerem Versiegelungsgrad (GRZ 0,35 + zulässige Überschreitung) und damit insgesamt von einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z.B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) auszugehen. Im Bereich von Baukörpern und vollversiegelten Erschließungsflächen gehen die Bodenfunktionen verloren. Um die Beeinträchtigungen zu minimieren, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass für private Verkehrs-, Hof- und Lagerflächen (hierzu gehören auch: Stellplätze, deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten) sickerfähige Beläge zu verwenden sind. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind - unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Frei- und Außenanlagen erfolgt - **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich im Hinblick auf die mittlere (bis tendenziell hohe) Ertragsfähigkeit, die hohe Schutzwürdigkeit des Bodens in Verbindung mit der vergleichsweise geringen Flächeninanspruchnahme sowie dem zulässigen mittleren Nutzungs- und Versiegelungsgrad **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Boden und Fläche**.

7.5.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Oberflächengewässer:

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer. Das nächstgelegene Fließgewässer, der Reutenbach (Fließgewässer 3. Ordnung), fließt in östlicher Entfernung von ca. 20 m von Süden nach Norden. Die Iller fließt in 360 m westlicher Entfernung ebenfalls in nördlicher Richtung. Das Planungsgebiet befindet sich weder in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet noch in einer Hochwassergefahrenfläche, jedoch innerhalb des großräumigen wassersensiblen Bereiches entlang der Iller.

„Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tre-

tende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“

Der Geltungsbereich liegt gegenüber dem ca. 20 m weiter östlich fließenden Reutenbach um ca. 1 m bis 1,5 m erhöht.

Grund- und Schichtenwasser

Wasserschutzgebiete und Einzugsgebiete der Wasserversorgung sind innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände in einem potenziell von hohen Grundwasserständen betroffenen Gebiet (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage Juni 2023).

Gemäß dem vorliegenden Geotechnischen Bericht wurde in einer nahegelegenen Bohrung Objekt 7926EB015007 des UmweltAtlas Bayern in einer Tiefe von 5,93 m (ca. 568,07 m ü. NHN) Grundwasser angetroffen. Entsprechend ist mit Grundwasser in vergleichbarer Tiefe zu rechnen.

Grundwasser wurde im Rahmen der Baggerschürfe nicht erkundet. Nach den vorliegenden Daten gemäß UmweltAtlas ist Grundwasser in der Regel in einer Tiefe von ca. 4 - 6 m unter GOK zu erwarten. Daten zur Grundwasserschwankung liegen nicht vor. Höhere Grundwasserstände können entsprechend nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der schwach durchlässigen Deckschichten (Auenablagerungen) ist mit aufstauendem Sickerwasser zu rechnen. Entsprechend liegt der Bemessungswasserstand ohne weitere Maßnahmen an der Geländeoberfläche.

Prognose Bemessungswasserstand Baugrundstück: ca. 3 - 4 unter GOK

Bemessungswasserstand Baugrundstück: aktuelle GOK (absenkbar auf Bemessungsgrundwasserstand)

Mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW): ca. 4 - 5 m unter GOK (ca. 567,7 m ü. NHN)

Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der weitgehend ebenen Lage besteht keine erhöhte Gefährdung durch wild abfließendes Wasser.

Versickerungsfähigkeit

Gemäß Geotechnischem Bericht liegt im Homogenbereich B 2 ein nicht ausreichend hoher Durchlässigkeitsbeiwert für die Versickerung von Niederschlagswasser vor. In den quartären Kiesen (Homogenbereich B 3) ist ein Versickern von Niederschlägen möglich. Diese stehen ab einer Tiefe von ca. 0,70 - 1,35 m an.

Der für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen maßgebliche mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) liegt bei ca. 567,7 m ü. NHN und somit in ausreichender Tiefe. Ein Versickern von Niederschlagswasser auf dem Grundstück ist damit nach Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) möglich und zulässig.

Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Insgesamt kommt dem **Schutzgut Wasser** innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der Lage in einem wasser-sensiblen Bereich eine **mittlere Bedeutung** zu.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt besteht v.a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen, d. h. in Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie bei Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters bzw. des Schichtenwassers. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem eventuellen Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Darüber hinaus darf durch die Bauarbeiten und das Lagern von (Aushub-) Material auch im Falle von Niederschlägen kein Stoffeintrag in den Reutenbach erfolgen. Es sind durch das Vorhaben unter Berücksichtigung entsprechender Schutzmaßnahmen **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch die Bebauung eine Flächenversiegelung mit mittlerer Intensität (GRZ 0,35 + zulässige Überschreitung). Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten

Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um Beeinträchtigungen hinsichtlich Oberflächenabfluss und Hochwassergefahr entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen die Festsetzung einer möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers, ggf. erforderliche und ausreichend bemessene Rückhalte- und Sickereinrichtungen, die Verwendung sickertfähiger Beläge für private Verkehrs-, Hof- und Lagerflächen (inklusive Stellplätze, deren Zufahrten sowie Garagenzufahrten). Weiterhin wird im Hinblick auf das mögliche Auftreten von hohen Grundwasserständen, Schichten(grund)wasser und wild abfließendem Wasser empfohlen, im Rahmen der Objektplanung Objektschutzmaßnahmen für die Gebäude vorzusehen (z. B. wasserundurchlässige Kellergeschosse, Sicherung von Gebäudeeingängen, -öffnungen, Lichtschächten, Installationsdurchführungen gegen Wassereintritt). Es sind durch **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind - unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden, und einer umweltschonenden gärtnerischen Nutzung der Grundstücke - **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme und der geplanten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen von **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Wasser** auszugehen.

7.5.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem zu überplanenden Bereich (Intensivgrünlandfläche) um eine Kaltluft-Produktionsfläche. Diese besitzt für den Siedlungsbestand keine besondere Bedeutung, da der Luftabfluss in Richtung Norden zur freien Landschaft hin erfolgt.

Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrswegebstand im Süden und Westen sowie temporär in Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Flächennutzung durch die Ausbringung von Düngemitteln.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand. Es hat daher für das **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene** eine **mittlere Bedeutung** zu.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt sind geringfügige temporäre Emissionen, insbesondere verursacht durch Baumaschinen und den Baustellenverkehr (Abgase, Staubbildung, etc.), im Bereich des angrenzenden Siedlungsbestandes sowie auf den Erschließungsstraßen zu erwarten. Aufgrund der vergleichsweise geringen Flächendimension sind diesbezüglich **geringe Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Anlagebedingt büßt das Planungsgebiet durch die Überbauung seinen Status als Kaltluftentstehungsgebiet zum Großteil ein und es kommt zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper und Verkehrsflächen. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung wirken sich mittelfristig durch Frischluftproduktion / Staubfilterung positiv auf das Lokalklima aus. Eine Verschlechterung der Kalt- und Frischluftversorgung des Siedlungsbestandes ist nicht zu erwarten. Es werden **geringe Umweltauswirkungen** verursacht.

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) zu erwarten. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Insgesamt ergeben sich **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene**.

7.5.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Amtlich kartierte Biotope sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Juni 2023).

Das Planungsgebiet besteht ausschließlich aus Intensivgrünland. In Richtung Norden und Osten und Süden schließt ebenfalls Intensivgrünland an, nach Westen die Wiesenstraße und Grünland und darüber hinaus das Wohngebiet Westfeld, nach Süden zwei Wohnbaugrundstücke und Grünland.

Nördlich des Geltungsbereiches verläuft entlang einer Geländekante eine Heckenstruktur in nordöstlicher Richtung, ca. 20 bis 25 m östlich verläuft beidseitig eine Baumreihe entlang des Reutenbachs, und ca. 60 m nordwestlich befindet sich ein kleinflächiger Gehölzbestand. Die Gehölzbestände in der Umgebung tragen zu einer Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft bei.

Artenschutz

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes ist ein Fundpunkt der Artenschutzkartierung (ASK 2022) vorhanden. Hierbei handelt es sich um den Nachweis der Schwanenblume *Butomus umbellatus* am Reutenbach (ASK-Nr. 7926-0069). Die weiteren nächstgelegenen Fundpunkte befinden sich im Auwald der Iller mit Fundpunkten verschiedener Falterarten (ASK-Nr. 7926-0113) und des Rotmilans (ASK-Nr. 7926-0137). Eine Betroffenheit der Arten besteht bei Realisierung der Planung nicht.

Das Planungsgebiet stellt ein Teilnahrungshabitat für Vogelarten des Offenlandes, z. B. Greifvögel wie den Mäusebussard, dar. Eine Nutzung des Gebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der intensiven Nutzung sowie aufgrund der Nähe zum Ortsrand und zu den vorhandenen Gehölzbeständen (Scheuchwirkung !) mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Lebensraumstrukturen für Kriechtiere / Reptilien (z. B. Zauneidechse) sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

Vorbelastungen bestehen in geringem Maße durch den Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Dem Planungsgebiet kommt eine **geringe Bedeutung** für das **Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt** zu.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt kommt es durch die Realisierung des Vorhabens zum Verlust einer Intensivwiese von insgesamt 5.590 m². Davon werden 4.705 m² für Bau- und Verkehrsflächen sowie 885 m² für die Ortsrandeingrünung in Anspruch genommen. Rund 2.450 m² werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und bleiben somit der Landwirtschaft erhalten.

Fortpflanzungs- und Ruhehabitats von planungsrelevanten Arten (z. B. Vögel oder Fledermäuse) sind nicht direkt durch Rodung oder die Baufeldräumung betroffen. Somit sind auch keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) und Nr. 3 (Schädigungsverbot) zu erwarten. Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Davon betroffen sind insbesondere die Gehölzbestände bzw. Gehölzbrüter in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches. Diese Störungen sind allerdings lediglich temporär und nicht erheblich, und es ist nicht zu erwarten, dass sie sich negativ auf den Erhaltungszustand der Populationen auswirken. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) können ausgeschlossen werden können, zumal in der Umgebung ausreichend Gehölzbestände zum Ausweichen vorhanden sind. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch die Bebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. Diese sind für Offenlandarten als Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang zwar von gewisser Bedeutung, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. Allerdings sind im räumlich-funktionalen Umgriff Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das

Planungsgebiet für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht essenziell ist. Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Erhebliche Störungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind daher ebenfalls nicht zu erwarten. Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u. a. Laubbaum- und Strauchpflanzungen, werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Wohngebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die Festsetzung zur Bodenfreiheit der Einfriedungen trägt dazu bei, dass eine Durchlässigkeit für Kleintiere erhalten wird. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt werden Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Die Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtung ist daher verbindlich vorgeschrieben. Die Störung ist somit als nicht erheblich zu bewerten. Eine negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der Populationen kann ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Zusammenfassend sind im Hinblick auf die Bestandssituation, aufgrund von Art und Umfang der geplanten Bebauung und aufgrund der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt** zu erwarten.

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden nicht erfüllt.

7.5.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet selbst weist aufgrund der Nutzung (Intensivgrünland) keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Für Anwohner besteht eine indirekte Erholungsfunktion der Fläche im Hinblick auf beispielsweise Blick in die freie Landschaft, Naturgenuss.

Dem Geltungsbereich kommt eine **geringe Bedeutung** für das **Schutzgut Mensch (Erholung)** zu.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt kommt es zu einer temporären optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch wird auch die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der westlich und südlich gelegenen Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen sein. Hierdurch sind zeitlich begrenzte **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt wird durch das Wohnbaugebiet eine weitere (vergleichsweise geringflächige) Einschränkung und bauliche Überprägung der Erholungslandschaft verursacht. Durch eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung kann dieser Beeinträchtigung entgegengewirkt werden. Wegebeziehungen sind nicht betroffen. → **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit**

Betriebsbedingt sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut zu erwarten, da bestehende Wegeverbindungen weiterhin bestehen bleiben. → **ohne Erheblichkeit**

Insgesamt ist - insbesondere aufgrund der geringen Flächendimension und der Art der Bebauung - unter Berücksichtigung der zeitlich befristeten baubedingten Auswirkungen von einer durch das Vorhaben verursachten **geringen Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Mensch (Erholung)** auszugehen.

7.5.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestandsbewertung

Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Anschluss an ein Allgemeines Wohngebiet, lediglich durch die Wiesenstraße getrennt. Ortsübliche Lärm- und Geruchsimmissionen bestehen durch den angrenzenden und benachbarten Siedlungs- und Verkehrswegebstand sowie durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen im direkten räumlichen Anschluss und in der Umgebung.

Aufgrund des geplanten Gebietscharakters (Reines Wohngebiet) kommt dem Planungsgebiet in Bezug auf das **Schutzgut Mensch (Immissionsschutz)** eine **hohe Bedeutung** zu.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen der südlich und westlich gelegenen Wohnbebauung sowie entlang der innerörtlichen Erschließungsstraßen (Wiesenstraße, Hauptstraße) durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Erschütterungen, Staub und Abgase) auszugehen. Es sind zeitlich befristete **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt ergeben sich durch die Wohnbebauung **keine Umweltauswirkungen (ohne Erheblichkeit)**.

Betriebsbedingt, d. h. durch die Wohnnutzung selbst (9 Wohngebäude) sind **geringe Umweltauswirkungen** durch eine Erhöhung der Fahrzeugbewegungen und Emissionen durch Gebäudeheizung zu erwarten. Um unzulässige Beeinträchtigungen durch Geräuschemissionen innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, werden Festsetzungen zu Mindestabständen von Luftwärmepumpen in Abhängigkeit der Schalleistungspegel der Wärmepumpe getroffen.

Insgesamt kann - unter Berücksichtigung der zeitlich befristeten baubedingten Auswirkungen - von einer durch das Reine Wohngebiet verursachten **geringen Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)** ausgegangen werden.

7.5.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestandsbewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buxheim und ist charakterisiert durch weitgehend ebenes, in sich leicht reliefiertes Gelände. Zum Reutenbach hinab, welcher ca. 20 m östlich verläuft, besteht ein gut wahrnehmbarer Höhensprung von ca. 1 bis 1,5 m. Auch nördlich verläuft eine nach Norden abfallende Geländekante. Somit befindet sich der Geltungsbereich gegenüber diesen beiden Richtungen leicht erhöht.

Entlang der nördlichen Geländekante befindet sich abschnittsweise eine schmale Heckenstruktur, ca. 20 bis 25 m östlich verläuft beidseitig eine Baumreihe entlang des Reutenbachs, und ca. 60 m nordwestlich befindet sich ein kleinflächiger Gehölzbestand. Diese Gehölzbestände in der Umgebung tragen zu einer Einbindung des geplanten Wohngebietes in die Landschaft ein.

Die westlich angrenzende Wohnbebauung des Westfeldes ist geprägt durch zweigeschossige Wohnbebauung mit Sattel- und Walmdächern.

Es besteht kleinräumig von Westen von der Wiesenstraße und von Osten (Verlängerung Hauptstraße) eine Einsehbarkeit der geplanten Wohnbebauung. Eine Fernwirkung liegt nicht vor.

Der Geltungsbereich mit Umgebung weist eine **mittlere Bedeutung** für das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** auf. Es handelt sich um einen bisherigen Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen.

Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit

Baubedingt sind temporäre Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagertes Baumaterial zu erwarten. → **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit**

Anlagebedingt erfolgt durch die Siedlungserweiterung eine weitere Einengung und bauliche Überprägung der freien Landschaft. Um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so gering als möglich zu halten, wird im Rahmen der Grünordnungsplanung eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung und Gebietsdurchgrünung auf öffentlichem Grund und auf Privatgrund festgesetzt. Unter Berücksichtigung dieser Maßnahme zur Vermeidung und Verringerung sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **keine nachteiligen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut zu erwarten.

Insgesamt sind aufgrund der vergleichsweise geringen Flächendimension, der Festsetzungen zur Art und Gestaltung der Bebauung sowie der geplanten Ortsrandein- und Gebietsdurchgrünung **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** auf das **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

7.5.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Planungsgebietes nicht vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Juni 2023).

→ **voraussichtlich keine Betroffenheit des Schutzgutes Kulturgüter**

Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden

→ **keine Betroffenheit des Schutzgutes Sachgüter**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines großräumigen wassersensiblen Bereiches. Daher wird im Hinblick auf das mögliche Auftreten von hohen Grundwasserständen, Schichten(grund)wasser und wild abfließendem Wasser empfohlen, im Rahmen der Objektplanung Objektschutzmaßnahmen für die Gebäude vorzusehen (z. B. wasserundurchlässige Kellergeschosse, Sicherung von Gebäudeeingängen, -öffnungen, Lichtschächten, Installationsdurchführungen gegen Wassereintritt). Das anfallende Wasser darf nicht auf andere Grundstücke bzw. zu Ungunsten der Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

7.5.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die geplante Wohnbebauung ergeben sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Umweltauswirkungen, durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern.

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Planungsgebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Die in den vorstehenden Kap. 7.5.1 bis 7.5.8 beschriebenen Umweltauswirkungen würden nicht eintreten. Das Ziel der Gemeinde, durch Ausweisung von Wohnbauland ortsansässige Einwohner und insbesondere auch Familien in der Gemeinde zu halten, zu fördern und zu stärken, könnte an diesem Standort nicht konkretisiert und umgesetzt werden.

7.7 Art und Menge der erzeugten Abfälle inklusive ihrer Beseitigung und Verwertung

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u.a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohnbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z.B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Hinsichtlich der Art und Menge der Abfälle ist davon auszugehen, dass sich diese im Rahmen des Durchschnitts der haushaltsüblichen Abfälle für Wohnbebauung bewegen werden.

Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Die haushaltsüblichen Abfälle werden durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

Das Pro-Kopf-Restabfallaufkommen (Hausmüll + Sperrmüll) betrug im Landkreis Unterallgäu im Jahr 2021 ca. 145 kg / Einwohner (https://www.abfallbilanz.bayern.de/wertstoffe_restabfall_primaerabfall.asp, Online-Abfrage Oktober 2023).

7.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im direkten Umfeld des Bebauungsplan-Gebietes befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Wohnbebauung) ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 7.5.8 Kultur- und Sachgüter verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 7.5.1 bis 7.5.7 beschrieben.

Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z. B. Sturm, Hagel, Starkregen, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Durch Sturm können Schäden an Gebäuden entstehen, u. a. wenn z. B. Bäume innerhalb des Wohngebietes bzw. aus der Ortsrandeingrünung umstürzen, oder wenn Dachziegel gelöst werden. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen. Weiterhin können durch Unfälle giftige und/oder wassergefährdende Stoffe (z. B. Mineralöle) in den Untergrund, das Grundwasser oder in den Reutenbach gelangen.

7.9 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im räumlichen Umgriff des Geltungsbereiches keine Vorhaben geplant, von denen im Zusammenwirken mit den bereits zulässigen Nutzungen (Wohngebiete Westfeld) erhebliche kumulative Umweltauswirkungen zu erwarten wären.

7.10 Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (mit Zunahme der Wetterextreme, wie Sturm, Niederschläge, Überschwemmungen, Trockenheit) besteht im Hinblick auf die vergleichsweise ebene und gegenüber dem Verlauf des Reutenbachs um ca. 1 bis 1,5 m erhöhte Lage nicht. Gleichwohl befindet sich der Geltungsbereich innerhalb eines großräumigen wassersensiblen Bereiches. Daher wird im Hinblick auf das mögliche Auftreten von hohen Grundwasserständen, Schichten(grund)wasser und wild abfließendem Wasser empfohlen, im Rahmen der Objektplanung Objektschutzmaßnahmen für die Gebäude vorzusehen (z. B. wasserundurchlässige Kellergeschosse, Sicherung von Gebäudeeingängen, -öffnungen, Lichtschächten, Installationsdurchführungen gegen Wassereintritt). Das anfallende Wasser darf nicht auf andere Grundstücke bzw. zu Ungunsten der Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

7.11 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

7.12 Alternativenprüfung und Standortentscheidung

Die Prüfung der grundsätzlichen Standorteignung und möglicher Standortalternativen erfolgt auf Ebene der übergeordneten Flächennutzungsplanung. Der Geltungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2017 als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurden folgende Alternativen für die Gestaltung des Wohngebietes geprüft bzw. im Laufe der Planung aus Umweltsicht optimiert:

- Einbeziehung des Grundstücks Fl.-Nr. 815 in das Wohngebiet und Erschließung sämtlicher Gebäude durch eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit;
Diese Variante mit Stand vom 18.10.2022 wurde verworfen, da von Seiten des betroffenen Grundstückseigentümers keine gesicherte Bereitschaft bestand, das Grundstück für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen.
- Die ursprünglich etwas lockerer geplante Wohnbebauung mit ausschließlich Einzelhäusern wurde, um Fläche zu sparen und ein breiteres Angebot an Wohnformen anzubieten, verdichtet. Es wurden daher neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zugelassen.
- Die Ortsrandeingrünung in Richtung Osten wurde ergänzt und optimiert.
- Im Sinne einer dauerhaften und verlässlichen bauleitplanerischen Regelung wurden die Grundstücke Fl.-Nrn. 817 und 818 in den Geltungsbereich aufgenommen.

7.13 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

7.13.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes und von Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt:

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Beschränkung der Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das funktional erforderliche Maß;
- Befestigung der privaten Verkehrs-, Hof- und Lagerflächen (inkl. Stellplätze, deren Zufahrten und Garagenzufahrten) mit wasserdurchlässigen Belägen;
- möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung

- Flächenbezogene Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes durch die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen;
- Qualitätsvolle Ortsrandeingrünung im Norden und Osten sowohl auf öffentlichem Grund als auch Privatgrund;
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen und zur Durchlässigkeit für Kleintiere;
- Festsetzung zur Verwendung von insektenfreundlicher Außenbeleuchtung;
- Beschränkung von Abgrabungen; Festsetzung zur naturnahen Ausbildung und Bepflanzung von Böschungen;

Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)

- Festsetzung maximal zulässiger Schalleistungspegel bei Luftwärmepumpen;

7.13.2 Ausgleichsbedarf

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der gültige (neue) Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹ herangezogen.

Die Eingriffsschwere bzw. der Beeinträchtigungsfaktor ergeben sich aus dem festgesetzten Maß der vorgesehenen baulichen Entwicklung. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ). Diese ist im Bebauungsplan für das geplante Reine Wohngebiet mit 0,35 festgesetzt. Gemäß Leitfaden sind „über den Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) auch Freiflächen abgedeckt, die zu den Baugrundstücken gehören, d. h. Grünflächen oder Erschließungsflächen auf den Baugrundstücken werden grundsätzlich nicht separat behandelt.“

Der Planungsfaktor, d. h. die anrechenbaren Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wird mit insgesamt 15 % angesetzt. Gemäß Leitfaden werden die Einzel-Maßnahmen mit jeweils 5 % angesetzt.

Somit ergibt sich gemäß der nachstehenden Tabelle „Ermittlung des Ausgleichsbedarfs“ ein **Ausgleichsbedarf** von insgesamt **4.200 Wertpunkten**.

Bewertung der abiotischen Schutzgüter

Die Einstufung der abiotischen Schutzgüter (Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) erfolgt entsprechend der Listen 1a und 1b des Leitfadens mit überwiegend **mittlerer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Boden	anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland)
Wasser	Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden
Klima und Luft	gut durchlüftetes Gebiet am Ortsrand
Landschaftsbild	bisheriger Ortsrandbereich mit bestehenden eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

¹ Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung Dezember 2021)

Für die abiotischen Schutzgüter ergeben sich durch das Vorhaben Eingriffe, die jedoch durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (vgl. vorstehende Ziffer „Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung“) und den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Arten und Lebensräume abgedeckt sind. Ein ergänzender Ausgleichsbedarf ist nicht erforderlich.

Bezeichnung	Fläche in m ²	Bewertung (WP)	Festsetzung im Bebauungsplan	GRZ / Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf (WP)
Grünland, intensiv BNT G11	4.705 m ²	3 WP	Reines Wohngebiet inkl. Verkehrsflächen	0,35	4.940 WP
Grünland, intensiv BNT G11	2.450 m ²	3 WP	Fläche für die Landwirtschaft	-	-
Grünland, intensiv BNT G11	885 m ²	3 WP	Öffentliche und private Grünflächen Ortsrandeingrünung	-	-
Summe	8.040 m²				4.940 WP
Planungsfaktor					
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung	
Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes (5 %)		Schaffung von Lebensräumen, Verbesserung des Lokal- und Mikroklimas, Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes		Festsetzung im BPlan unter § 11	
Verwendung versickerungsfähiger Beläge (5 %)		Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Festsetzung im BPlan unter § 13	
Verwendung von insektenfreundlichem Licht bei der Straßen- und Außenbeleuchtung (5 %)		Vermeidung von Lichtverschmutzung		Festsetzung im BPlan unter § 15	
Summe (max. 20 %)				hier 15 %	
abzüglich				741 WP	
Summe Ausgleichsbedarf (WP) gesamt				4.200 WP	

Tabelle 1: Ermittlung Ausgleichsbedarf

7.13.3 Fläche und Maßnahmen zum Ausgleich

Der erforderliche Ausgleichsbedarf von insgesamt 4.200 Wertpunkten wird auf insgesamt drei Flächen zugeordnet und erbracht.

Nr.	Grundstück Gmkg. Buxheim	Entwicklungsziel	Zugeordnete Wertpunkte	Zugeordnete Fläche
1	Fl.-Nr. 758	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	355	71 m ²
2	Fl.-Nrn. 128/5, 779, 782/5 jeweils Teilflächen	Förderung der Gewässerdynamik, Aufbau eines Auegebüsches und Entwicklung eines mäßig artenreichen Saums	1.431	341 m ²
3	Fl.-Nr. 1051/8 Teilfläche	Entwicklung eines Streuobstbestandes im Komplex mit extensiv genutztem Grünland	2.414	403 m ²
Gesamt			4.200	815 m²

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Östlich der Rudolf-Diesel-Straße“ wurde für mehrere Grundstücke, die sich entlang bzw. in der Nähe des Reutenbaches befinden, ein Maßnahmenkonzept für die zugeordnete externe Ausgleichsfläche erstellt. Dieses Konzept beinhaltet die Teilflächen A und B (siehe Themenkarte 1 dieser Begründung). Für die Teilfläche A wurde ein Restguthaben von 355 Wertpunkten auf der Fl.-Nr. 758 ermittelt. Für die Teilfläche B besteht ein Guthaben von 1.431 Wertpunkten.

Für das Grundstück Fl.-Nr. 1051/8 wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Reutenbach“ ein Maßnahmenkonzept für die zugeordnete Ausgleichsfläche erstellt (siehe Themenkarte 2 dieser Begründung).

Vorgesehen ist auf Fl.-Nr. 1051/8 die Entwicklung einer Streuobstwiese im Komplex mit der Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland.

Daraus ergibt sich der in nachstehender Tabelle errechnete Ausgleichsumfang.

Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m ²)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B432	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland	10*	1.998	10-1*-3 = 6	-	11.988
Gesamt							1.998			11.988

Tabelle 2: Ausgleichsumfang

* Punkteabzug wegen timelag

Die rechtliche Sicherung der externen Flächen zum Ausgleich erfolgt zum einen durch Festsetzung durch Text im Bebauungsplan (§ 12 der Satzung) und zum anderen auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Dritte Alternative).

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1051/8 verbleibt nach Abzug der zugeordneten Wertpunkte (11.988 WP - 2.414 WP) ein **Restguthaben von 9.574 Wertpunkten**. Dies entspricht einer **Fläche von ca. 1.595 m²**. Dieses Restguthaben kann einem anderen Vorhaben bzw. Eingriff zugeordnet werden.

7.14 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung bzw. zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Fassung vom Dezember 2021) herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch die Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas und FisNatur, sowie des Bayer. Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat, BayernAtlas PLUS, dar. Weiterhin wurden die Ergebnisse aus dem vorliegenden Geotechnischen Bericht mitberücksichtigt.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte der „Referenzliste der Quellen“ verwiesen.

Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet übertragen.

7.15 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Buxheim zu. Die Gemeinde wird dabei gemäß § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung und zum Artenschutz auf Privatgrund entsprechend umgesetzt wurden. Im negativen Fall sind die festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen von 3 bis 5 Jahren die Entwicklungsziele der Ausgleichsflächen kontrolliert werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

7.16 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Am Reutenbach“ dient insbesondere der Neuausweisung von Wohnbauland und der Schaffung eines qualitätvollen, endgültigen Ortsrandes an dieser Stelle.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.040 m² und befindet sich am nördlichen Ortsrand von Buxheim.

Für das Planungsgebiet liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundlegenden Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor. Das Wohnbaugebiet wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

Abschließend kann festgestellt werden, dass durch die Planung bzw. infolge der Realisierung des Wohngebietes insbesondere gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche durch Voll- und Teilversiegelungen und in der Folge durch den Verlust bzw. die Reduzierung der Bodenfunktionen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind. Das Schutzgut Wasser ist aufgrund des dauerhaften Verlustes von Grünland und aufgrund der Versiegelung mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen. Für die weiteren Schutzgüter Lokalklima / Lufthygiene, Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Mensch (Erholung und Immissionsschutz), Orts- und Landschaftsbild besteht lediglich eine geringe Erheblichkeit. Das Schutzgut Kulturgüter ist voraussichtlich nicht betroffen. Sachgüter sind nicht betroffen.

Bei der Realisierung des Vorhabens werden Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erfüllt.

Der Eingriff kann durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, wie u. a. Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Ein- und Durchgrünung des Wohngebietes, Beschränkung von Lichtemissionen verringert werden.

Es wurde ein Ausgleichsbedarf von 4.200 Wertpunkten ermittelt. Dieser wird gebietsextern erbracht und insgesamt drei gemeindeeigenen Grundstücken (jeweils Teilflächen) zugeordnet. Die Gesamtfläche der drei Teilflächen beträgt 815 m². Die rechtliche Sicherung der externen Flächen zum Ausgleich erfolgt zum einen durch Festsetzung durch Text im Bebauungsplan (§ 12 der Satzung) und zum anderen auf von der Gemeinde bereitgestellten Grundstücken (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB Dritte Alternative).

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung auf den Privatgrundstücken nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können und ob entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verursacher abzustellen sind. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen von ca. 3 bis 5 Jahren das Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche kontrolliert werden.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Beurteilung der Umweltauswirkungen noch einmal zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden und Fläche	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Wasser	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe - mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering - mittel
Lokalklima/ Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere - hohe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Orts- und Land- schaftsbild	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering
Kulturgüter	voraussichtlich keine Betroffenheit			
Sachgüter	keine Betroffenheit			

Tabelle 3: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

7.17 Referenzliste der Quellen

Quellen

- Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU), Artenschutzkartierung (ASK) TK-Blatt 7926, Stand 2022
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LFU): UmweltAtlas, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage Juni 2023 zu Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <https://geoportal.bayern.de>, Online-Abfrage Juni 2023 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten, Luftbild
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hsgb.): Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Unterallgäu, 1999
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Umweltpakt Bayern, Einsatz insektenfreundlicher Beleuchtungsanlagen, <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>, Online-Abfrage März 2021
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Lesefassung 2020
- Bosch, Udo (Diplom Geologe): Geotechnischer Bericht für das Bauvorhaben Erschließung Baugebiet "Am Reutenbach", Flurnummern: 814, 816, Gemarkung Buxheim; Stand: 13. Oktober 2023
- Gemeinde Buxheim: Bebauungsplan Westfeld, rechtsgültig seit 1976
- Gemeinde Buxheim: Bebauungsplan Westfeld II, rechtsgültig seit 2015
- Gemeinde Buxheim: Flächennutzungsplan, wirksam seit 2017
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan der Region Donau-Iller (15), Entwurf zur Gesamtfortschreibung 06.12.2022

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 251)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

8. Planungskonzept

8.1 Städtebauliches Konzept

Am nördlichen Ortsrand von Buxheim soll die bestehende Wohnbebauung auf verfügbaren Flächen erweitert werden. Nicht verfügbare Flächen werden als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt und als solche erhalten. Dies dient dem „Flächensparen“. Das geplante Wohnbaugebiet schließt östlich an das Wohngebiet Westfeld I und die bestehende Wiesenstraße an, welche die beiden Wohngebiete Westfeld und Westfeld II erschließt. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an bestehende Wohnbebauung. Somit ist eine Anbindung an den Siedlungsbestand gewährleistet. Es wird dringend benötigter Wohnraum in Einfamilienhäusern und Doppelhäusern geschaffen. Damit soll den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung Rechnung getragen werden.

Die vorhandene umgebende Wohnbebauung besteht weitgehend aus Einzelhäusern mit bis zu zwei Wohnungen. Diese Gebäudestruktur wird auch in der neuen Bebauung aufgenommen und durch Doppelhäuser ergänzt. Damit wird einerseits den ortsspezifischen Gegebenheiten Rechnung getragen und andererseits durch eine leicht verdichtete, im Bereich des Ortsrandes jedoch noch verträgliche Bauweise der landes- und regionalplanerische Grundsatz „Flächensparen“ berücksichtigt.

8.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept beinhaltet im Wesentlichen eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung des Wohngebietes mit Bäumen und Sträuchern auf den Privatgrundstücken sowie eine qualitätsvolle Ortsrandeingrünung und Einbindung in die freie Landschaft auf öffentlichem Grund und auf Privatgrund.

8.3 Erschließungskonzept

Die Erschließung des nördlichen Teilabschnittes der geplanten Bebauung erfolgt durch eine neu anzulegende öffentliche Stichstraße, die von der Wiesenstraße in Richtung Nordosten führt. Der südliche Teilabschnitt des Wohngebietes wird analog durch einen privaten Stichweg erschlossen. Im Sinne von „Flächensparen“ wird jeweils auf eine Wendeanlage verzichtet. Wendemöglichkeiten bzw. Flächen zum Rückwärtsstoßen für PKW sind bei Bedarf auf den Privatgrundstücken zu schaffen.

8.4 Begründung der Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht dem Ziel der Gemeinde, Wohnraum zu schaffen. Im Reinen Wohngebiet zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke, werden nicht zugelassen, da diese dem Zweck, Wohnraum zu schaffen, widersprechen und die Wohnraumschaffung im Vordergrund stehen soll. Außerdem wird aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches kein Erfordernis für diese Einrichtungen gesehen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Baunutzungsverordnung und in Anlehnung an die Festsetzungen in den westlichen gelegenen Wohngebieten Westfeld mit einer Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Die 50-%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist zulässig. Durch diesen Nutzungsgrad kann einerseits noch eine vergleichsweise lockere Bebauung am Ortsrand sichergestellt werden,

andererseits ist aber auch eine leicht verdichtete Doppelhausbebauung möglich. Dies dient dem „Flächensparen“ und einer effektiven Nutzung der Grundstücke.

Die maximale Gesamthöhe der Gebäude wird auf 9,0 m begrenzt, die Zahl der Vollgeschosse auf 2 Vollgeschosse. Dies entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes Westfeld II und dient der Maßstäblichkeit der Bebauung. Hierbei sind zwei unterschiedliche Hausformen möglich: Wandhöhe¹ mit maximal 4,6 m und steilem Dach¹ (35°- 45° Neigung) sowie Wandhöhe² mit maximal 6,50 m und geneigtem / mittelsteilem Dach² (18° - 25° Neigung). zulässig.

Die maximale Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss ist dahingehend festgelegt, dass diese maximal 0,30 m über der zugeordneten Erschließungsstraße liegen darf. Somit kann ein ausreichender Objektschutz vor eindringendem Niederschlagswasser (z. B. bei Starkregenereignissen) sichergestellt werden, und es werden übermäßige Wandhöhen verhindert.

Überbaubare Grundstücksgrenzen, Bauweise

Der Ortsrandlage entsprechend gilt die offene Bauweise. Um eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, dürfen Hauptgebäude nur innerhalb der Baugrenzen und Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und Flächen für Garagen errichtet werden. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, um eine gewisse Flexibilität an Wohnformen für die Zielgruppe „Familien“ anzubieten. Gleichzeitig soll eine zu massive Bebauung am Ortsrand, z. B. durch Reihenhäuser, vermieden werden. Um jedoch auch kleinere Wohneinheiten zu ermöglichen, sind sowohl im Einzel- als auch im Doppelhaus bis maximal zwei Wohnungen zulässig.

Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

Die Mindestanzahl für Stellplätze je Wohnung wird festgelegt, um ausreichende Parkierungsmöglichkeiten auf den jeweiligen Privatgrundstücken zu gewährleisten und Parken im Straßenraum zu vermeiden - insbesondere da innerhalb des Geltungsbereiches aufgrund der festgelegten Straßenbreite nur geringe Möglichkeiten bestehen. Die festgelegten Werte zur Anzahl der Stellplätze entsprechen der seit 28.06.2023 in Kraft getretenen Stellplatzsatzung (StS) der Gemeinde.

Um die Maßstäblichkeit gegenüber den Hauptgebäuden zu gewährleisten, werden die Wandhöhe und Gesamthöhe von Garagen sowie die Wandhöhe untergeordneter Nebenanlagen geregelt.

Gestaltung der Gebäude

Um eine gewisse Einheitlichkeit der Bebauung innerhalb des vergleichsweise kleinen Geltungsbereiches zu gewährleisten, sind die Hauptgebäude aus einem rechteckigen Grundriss zu entwickeln, und als Dachform für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Diese sind aus Gründen des Ortsbildes symmetrisch sowie ohne schräge Dachanschnitte und ohne negative Dacheinschnitte auszubilden. Für Garagen, freistehende Nebengebäude und erdgeschossige Anbauten, d. h. für untergeordnete Gebäude, sind neben Satteldächern auch flach geneigte Pultdächer und Flachdächer zulässig.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden, werden weitere Regelungen zur Art und Farbgestaltung der Dacheindeckung und Fassadengestaltung, zu Dachaufbauten, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, etc. getroffen.

Einfriedungen

Durch die Regelungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen soll eine dorfgerechte, ortstypische und einheitliche Gestaltung gewährleistet werden. Um eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleintiere zu erreichen, wird ein Mindestbodenabstand und damit eine Durchlässigkeit der Zaunlattung oder von Metallstäben festgelegt.

Geländemodellierung

Aus Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild und die bestehende weitgehend ebene Lage sind unvermeidbare Höhendifferenzen als naturnah gestaltete Böschungen auszubilden. Um Beeinträchtigungen des Straßenbildes zu vermeiden, sind Abgrabungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht zulässig.

Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Gebiet in die Landschaft einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und ein qualitativvolles Orts- und Landschaftsbild neu zu schaffen. Die Festsetzungen liegen damit im öffentlichen Interesse.

Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung im Norden

Die öffentliche Grünfläche wird in Form einer Ortsrandeingrünung entlang des nördlichen Ortsrandes festgesetzt. Diese Grünfläche übernimmt die Einbindung des Wohngebietes in das Orts- und Landschaftsbild in Richtung Norden. Durch die vorgesehene Breite von ca. 6 m ist die Pflanzung von Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung bei gleichzeitiger Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes zur landwirtschaftlichen Fläche hin möglich. Zur Strukturanreicherung sind mindestens fünf einheimische Sträucher zu pflanzen und die gehölzfreien Flächen mit einer artenreichen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen. Es sollen bewusst Flächen von Gehölzpflanzungen freigehalten werden, um einerseits eine Zufahrtmöglichkeit zur nördlich angrenzenden Grünlandfläche zu erhalten und andererseits im Winter Schnee seitlich der Straße lagern zu können.

Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung im Norden (östlicher Abschnitt)

Die Gestaltung des nördlichen Ortsrandes wird im östlichen Abschnitt auf Privatgrund weitergeführt. Die private Grünfläche wird in Verlängerung der öffentlichen Grünfläche nach Osten in Form einer Ortsrandeingrünung festgesetzt. Durch die vorgesehene Breite von hier ca. 5 m ist die Pflanzung von Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung bei gleichzeitiger Einhaltung des erforderlichen Grenzabstandes zur landwirtschaftlichen Fläche hin ebenfalls möglich. Zur Strukturanreicherung sind mindestens vier einheimische Sträucher zu pflanzen und die gehölzfreien Flächen mit einer artenreichen Wiesen-Saatgutmischung anzusäen.

Private Grünfläche als Ortsrandeingrünung im Osten

Die Gestaltung des östlichen Ortsrandes ist mit einer durchgehenden, mindestens einreihigen Strauchpflanzung mit einheimischen Sträuchern vorgesehen. Zur Strukturanreicherung sind je 15 Laufmeter mindestens ein Laubbaum der 1. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durchgehende Bepflanzung wurde an dieser Stelle gewählt, da sich die Bebauung im Vergleich zum Reutenbach in leicht erhöhter Lage befindet und eine qualitätsvolle Einbindung der Gebäude hin zum Reutenbach sichergestellt werden soll.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Um auf den nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke einen durchgrünten Bereich zu schaffen, wird die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher im Verhältnis zur Grundstücksfläche festgelegt. Durch diese Festsetzung wird ein Mindestmaß an Durchgrünung erreicht

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten und Freianlagen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen.

Daraus ergibt sich, dass Schotter/- Kiesflächen weitgehend ökologisch wertlos sind. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind. Da Stein-, Schotter- und Kiesflächen erhebliche Auswirkungen auf die Bodenflora und -fauna haben und damit auch die natürliche Funktion des Bodens beeinträchtigen, geht das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr² von einer notwendigen Ermittlung der Grundfläche in Bezug auf „Steingärten“ aus. Denn die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sind weder mit dem Sinn und Zweck der Mitberechnungsklausel des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO noch mit dem Ziel der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB zu vereinbaren. Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von

Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten, auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

Weiterhin wird insbesondere auch dem Boden- und Grundwasserschutz bzw. der Grundwasserneubildung Rechnung getragen.

Pflanzenliste

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten für die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Die Liste ist nach den verschiedenen Wuchsordnungen bzw. Baumgrößen gegliedert. Für die Pflanzungen wird eine große Auswahl an zum allergrößten Teil heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten und Sorten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden und die unterschiedlichen Ansprüche in Bezug auf Standort, Standraum sowie Vorlieben der Grundstückseigentümer berücksichtigt werden.

Sonstige Festsetzungen zur Grünordnung

Durch die Festlegung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen soll eine möglichst frühzeitige Funktionserfüllung der Grünstrukturen (Gestaltung Orts- und Landschaftsbild, Verbesserung des Lokalklimas, Schaffung von Lebensräumen) gewährleistet werden. Die Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall trägt zur Sicherstellung einer langfristigen und dauerhaften Ein- und Durchgrünung bei.

Im Sinne einer ökologischen Freiflächengestaltung und Bepflanzung sowie zur Förderung der heimischen Tierwelt (u.a. Insekten!) werden Maßnahmen-Empfehlungen in den Hinweisen durch Text gegeben.

Befestigte Flächen

Die Festlegungen zu den wasserdurchlässigen Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern möglichst dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert, und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsätzlich wird die möglichst vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken einschließlich des öffentlichen Straßenraumes angestrebt.

Gemäß dem vorliegenden Geotechnischen Bericht besteht ab einer Tiefe von 0,75 m bis 1,35 m unter Geländeoberkante eine gute Versickerungsfähigkeit der anstehenden quartären Kiese. Die darüber liegenden nicht versickerungsfähigen Aueablagerungen können durchstoßen und mit durchlässigem Material ersetzt werden. Für Niederschlagswasser, welches durch Baugrundgutachten nachweislich nicht versickert werden kann, sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen zu schaffen und der Notüberlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Die Art und Dimensionierung der Sicker- und ggf. Rückhalteeinrichtungen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen.

Immissionsschutz

Um unzulässige Beeinträchtigungen durch Geräuschimmissionen innerhalb des Wohngebietes zu vermeiden, wurden Festsetzungen zu Mindestabständen von Luftwärmepumpen in Abhängigkeit der Schalleistungspegel der Wärmepumpe getroffen.

Außenbeleuchtung

Zum Schutz verschiedener Tierartengruppen und zur Vermeidung von Lichtverschmutzung ist die Beleuchtung auf ein Mindestmaß zu reduzieren und insektenfreundliche Beleuchtung zu verwenden.

9. Technische Erschließung und Infrastruktur; Ver- und Entsorgung

Bestehende Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Wiesenstraße und darüber hinaus über die Auenstraße und die Hauptstraße.

Geplante Verkehrserschließung

Von der Wiesenstraße nach Osten abzweigend ist im nördlichen Abschnitt der geplanten Bebauung eine Stichstraße zur Erschließung der nördlichen Häuserreihe vorgesehen. Mit einer geplanten Fahrbahnbreite von 4,75 m ist ein Begegnungsverkehr von PKW / PKW möglich. Die beiden südlichen Baugrundstücke werden durch einen privaten Weg von 3 m Breite erschlossen. Im Sinne von „Flächensparen“ wird hier bewusst auf eine Wendeanlage verzichtet. Wendemöglichkeiten bzw. Flächen zum Rückwärtsstoßen für PKW sind bei Bedarf auf den Privatgrundstücken zu schaffen.

Wasserversorgung

Das Wohngebiet wird an die Trinkwasserversorgung der Gemeinde Buxheim angeschlossen. Die Trinkwasserleitung ist im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Wasserversorgung kann im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als sicher angesehen werden. Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasser-Bereitstellung erfolgt durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW: in Allgemeinen Wohngebieten ist eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min, ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. Die Situierung der Löschwasserhydranten hat in Abstimmung mit den für den Brandschutz verantwortlichen Stellen zu erfolgen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es ist vorgesehen, möglichst das gesamte unverschmutzte Niederschlagswasser zu versickern. Unter Hinweise durch Text wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen.

Abwasser

Das Schmutzwasser wird über den gemeindlichen Schmutzwasserkanal dem Gruppenklärwerk Heimertingen zugeführt.

Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW / LVN) sichergestellt.

Telekommunikation

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen.

Abfallentsorgung / Wertstoffkreislauf

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind in der jeweils nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Erschließungsanlage, d. h. entlang der Wiesenstraße, zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

10. Flächenbilanz

Das Planungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 8.040 m² und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung:

Geplante Nutzungen	Fläche	Anteil
Reines Wohngebiet / Bauflächen	4.120 m ²	51,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	460 m ²	5,7 %
Private Verkehrsfläche	125 m ²	1,6 %
Öffentliche Grünfläche	515 m ²	6,4 %
Private Grünflächen	370 m ²	4,6 %
Fläche für die Landwirtschaft	2.450 m ²	30,5 %
Geltungsbereich insgesamt	8.040 m²	100,0 %

Tabelle 1: Flächenbilanz

11. Bearbeitungs- und Plangrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung).

Da diese Kartengrundlage gemäß Stellungnahme des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen vom 26.07.2023 Mängel aufweist, wurde von der Gemeinde Buxheim eine Neuvermessung und die Erstellung einer geometrisch einwandfreien Katastergrundlage für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beantragt.

Nach Vorliegen der aktualisierten Katastergrundlage wird diese als Grundlage des Bebauungsplanes übernommen.

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis xx) und der Begründung mit integriertem Umweltbericht (Seiten 1 bis xx), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2023, redaktionell ergänzt am xx.yy.2023, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Buxheim, den

(Siegel)

.....
Wolfgang Schmidt, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner