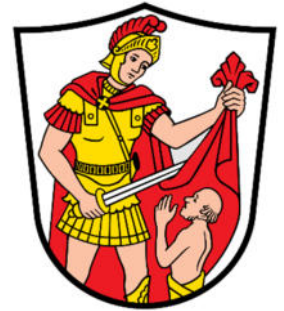


Stand: 27.04.2026



Stadt Marktobendorf

Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid - Nordwest“

Umweltbericht

Auftraggeber:
Stadt Marktobendorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1, 87616 Marktobendorf
Telefon: 08342/4008-0, Telefax: 08342/4008-75

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|--------|--|----|
| 1 | ANLASS, GRUNDLAGEN | 3 |
| 1.1 | Anlass | 3 |
| 1.2 | Naturräumliche Einordnung des Gebiets | 3 |
| 2 | INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS | 4 |
| 3 | ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES | 4 |
| 3.1 | Rechtsgrundlagen | 4 |
| 3.2 | Landes- und Regionalplanerische Vorgaben | 5 |
| 3.3 | Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan | 6 |
| 3.4 | Schutzgebiete und Biotop | 6 |
| 4 | BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN | 7 |
| 4.1 | Verwendete Methodik und Verfahren bei der Aufstellung des Umweltberichts | 7 |
| 4.2 | Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung | 7 |
| 4.2.1 | Aktuell bestehende Nutzungen | 7 |
| 4.2.2 | Schutzgut Boden und Fläche | 7 |
| 4.2.3 | Schutzgut Wasser | 9 |
| 4.2.4 | Schutzgut Klima/Luft | 10 |
| 4.2.5 | Schutzgut Arten und Lebensräume | 10 |
| 4.2.6 | Schutzgut Landschaftsbild | 12 |
| 4.2.7 | Schutzgut Mensch, Immissionen | 13 |
| 4.2.8 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 14 |
| 4.2.9 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 14 |
| 4.2.10 | Gesamteinstufung der Naturelemente und der Schwere des Eingriffs | 15 |
| 4.2.11 | Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung | 15 |
| 5 | MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG; ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH | 16 |
| 5.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Grünordnerische Gestaltung | 16 |
| 5.1.1 | Boden und Wasser | 16 |
| 5.1.2 | Grünordnung, Artenschutz, Landschaftsbild | 16 |
| 5.1.3 | Schutz und Erhalt der Linden (Naturdenkmäler), Extensivierung der Grünfläche | 19 |
| 5.1.4 | Empfehlungen zur Straßenbeleuchtung | 19 |
| 5.1.5 | Empfehlungen zu siedlungsökologischen Kleinstrukturen | 19 |
| 5.2 | Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs | 20 |
| 5.2.1 | Ausgleichsfaktoren | 20 |
| 5.2.2 | Ausgleichsflächenbedarf | 21 |
| 5.3 | Maßnahmen zum Ausgleich | 21 |
| 6 | MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG | 23 |
| 7 | ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG | 24 |

2 INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Die Planung sieht Bereiche mit allgemeinem Wohngebiet (WA), Dorfgebiet (MD) sowie Flächen für den Gemeinbedarf, auf welchem der Standort für die Feuerwehr geplant ist, vor. Das Gebiet wird von Süden und Westen über Erschließungsstraßen erschlossen. Richtung Norden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Zentrum ist eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz geplant. Zwei Linden, welche als Naturdenkmal geschützt sind, bleiben innerhalb dieser Grünfläche erhalten. Hierfür sind Abgrabungsgrenzen sowie Anbaugrenzen festgelegt. Weitere Festsetzungen können dem Planteil sowie der Satzung des Bebauungsplanes entnommen werden.

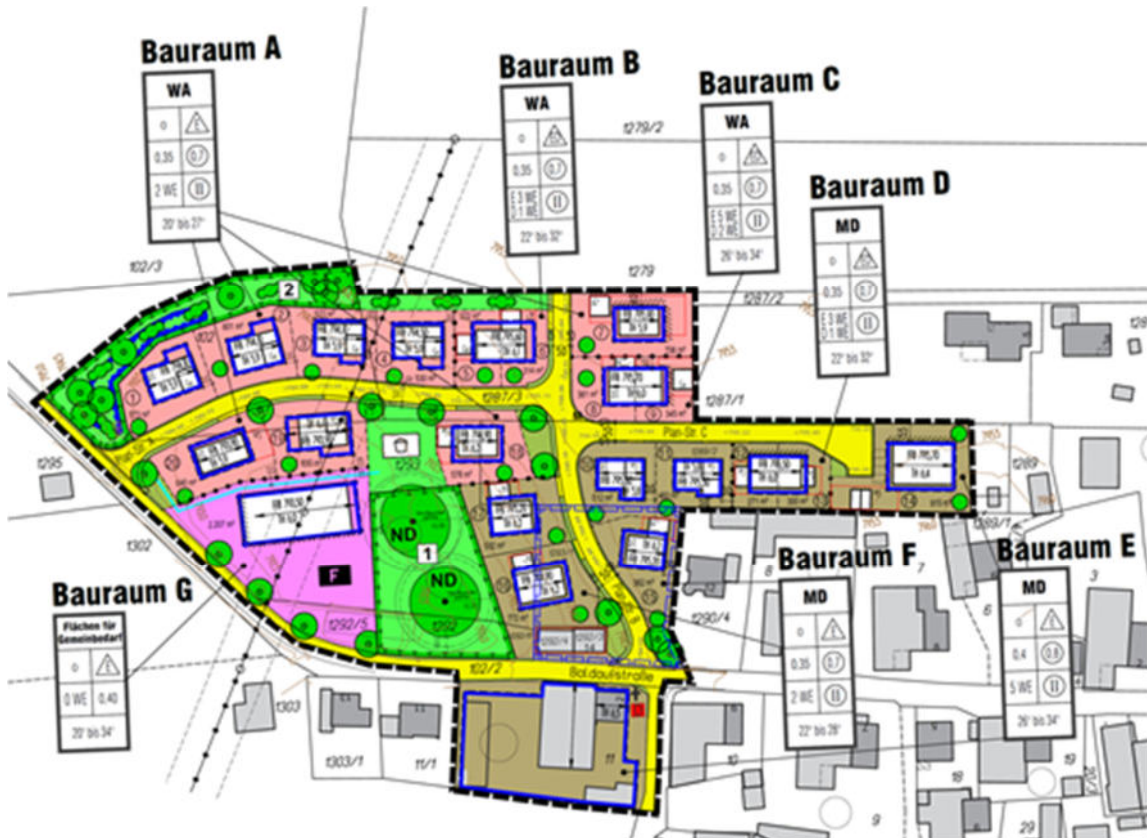


Abb. 3 Planzeichnung, Bebauungsplan Nr. 73 „Sulzschneid-Nordwest“

3 ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

3.1 Rechtsgrundlagen

Im Folgenden werden die wichtigsten bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen aufgeführt:

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung

BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplans

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde

UVPG Anlage 1: Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben

BNatSchG § 1: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Abs. 1 (1)

BNatSchG §§ 14 bis 25: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

BayNatSchG Art. 1: Allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur

BBodSchG § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

3.2 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben

Gemäß dem Regionalplan Nr. 16 Region Allgäu liegt Sulzschneid südlich des Mittelzentrums Marktoberdorf in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

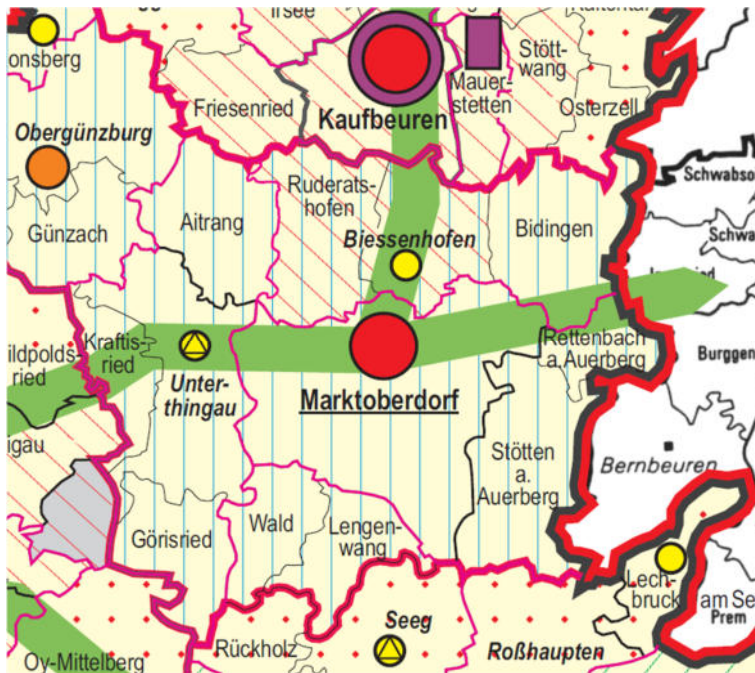


Abb. 4 Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Allgäu (2008)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb regionalplanerischer Darstellungen und landschaftlichen Vorbehaltsgebieten. Am westlichen Ortsrand beginnt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“.

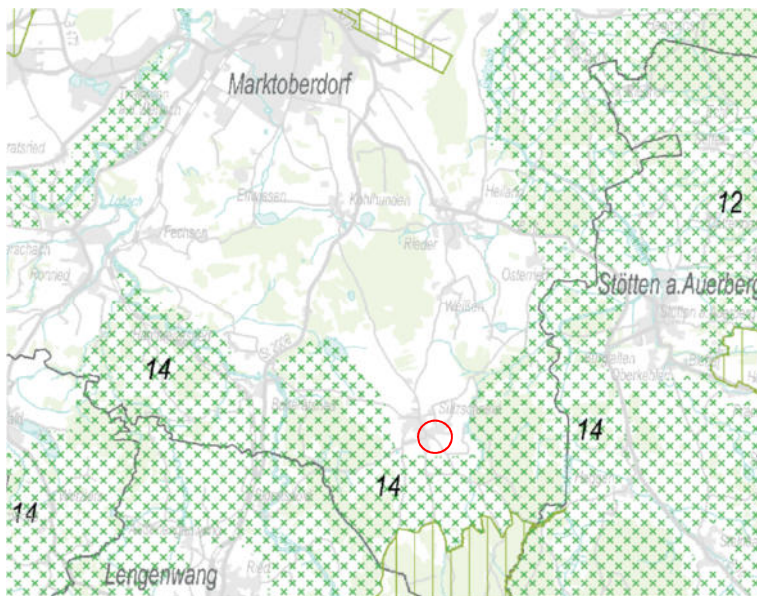


Abb. 5 Auszug Karte 3 „Natur und Landschaft“, Regionalplan Allgäu (2006)

3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Die Stadt Marktoberdorf verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (Stand: 25.11.2013). Die überplante Fläche wird hierin als geplante Wohnbaufläche bzw. Dorfgebiet dargestellt. Der Bereich südlich der Baldaufstraße ist ein bestehendes Dorfgebiet. Demzufolge gilt für den Bebauungsplan, dass er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Innerhalb der Wohnbaufläche befinden sich zwei Baumreihen als ökologisch wertvolle Landschaftselemente. An der Baldaufstraße ist ein Baudenkmal eingetragen. Richtung Norden ist die Wohnbaufläche durch eine Begrenzungslinie für bauliche Nutzung begrenzt und eine Ortrandeingrünung vorgesehen. Nördlich von Sulzschneid liegen zwei Kuppen, welche von Bebauung freizuhalten sind. Entlang der Baldaufstraße verlaufen Rad- und Wanderwege, außerdem ist außerhalb der geschlossenen Ortschaft eine Pflanzung entlang der Straße vorgesehen. Zur Schaffung eines Biotopverbunds ist der Aufbau von Wegrainen und Gehölz-/Heckenpflanzungen geplant. Westlich der Baldaufstraße liegt ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet.



Abb. 6 Auszug Flächennutzungsplan (2013), Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sulzschneid-Nordwest“ blau umgrenzt

3.4 Schutzgebiete und Biotope

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine amtlich kartierten Biotope.

Die zwei Linden auf der Fl.-Nr. 1293 stehen als Naturdenkmal gemäß Verordnung Landkreis OAL vom 01.02.2011 unter Schutz. Die Linden werden durch die Ausweisung der Baugebiete nicht beeinträchtigt, da rund um die beiden Bäume eine Grünfläche festgesetzt ist. Im Bereich 3m um die Traufkante der Bäume ist eine Abgrabung nicht zulässig, hier darf kein Eingriff in den Wurzelbereich erfolgen. Innerhalb eines 15m-Baumfallradius ist keinerlei Bebauung zulässig.

Durch diese Maßnahmen ist eine Beeinträchtigung des Naturdenkmals ausgeschlossen.

4 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

4.1 Verwendete Methodik und Verfahren bei der Aufstellung des Umweltberichts

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der neue (und alte) Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021 bzw. 2003), der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (2007) sowie der bayerische Leitfaden „Schutzgut Boden in der Planung“ (2003) verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung wurde eine Begehung vor Ort durchgeführt (Aufnahme Vegetation und Landschaftsbild), weitere Angaben konnten den folgenden Gutachten entnommen werden:

Baugrunduntersuchung (Geomechnig, 27.01.2020)

Sturzflutberechnung (Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen GmbH, Mai 2026)

sowie den von den Fachbehörden zur Verfügung gestellten Daten in den Internetportalen Bayernatlas (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2026), UmweltAtlas Bayern (LfU 2026) und FIN-View (LfU 2026).

4.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

4.2.1 Aktuell bestehende Nutzungen

Das Plangebiet wird aktuell als Intensivwiese genutzt und größtenteils beweidet. Nördlich der Baldaufstraße befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zwei Garagen sowie ein neu errichtetes Einfamilienhaus. Auf der Fl.-Nr. 11 südlich der Baldaufstraße liegt ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung.

4.2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Geologisch zählt das Plangebiet zu einer Jungmoräne (würmzeitlich) mit Endmoränenzügen, z.T. mit Vorstoßschotter. Den geologischen Untergrund bildet würmzeitlicher Geschiebemergel (Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig, z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung) (Digitale geologische Karte Bayern 1:25.000).

Der vorherrschende Bodentyp ist fast ausschließlich Braunerde aus grusführendem Sande bis Normallehm (Deckschicht oder Jungmoräne, lokal geprägt) über tiefem Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch). (Übersichtsbodenkarte 1:25.000)

Die Baugrunduntersuchung¹ zeigt auf den Wiesenflächen eine 30–80 cm hohe Mutterbodenaufgabe, darunter 1,5 bis 2,6 m schwach kiesige, tonige, stark schluffige Sande und anschließend bis mindestens 4m Bohrtiefe schwach-toniger bis toniger, sandiger, kiesiger Schluff.

An einem Bohrpunkt im Westen des Gebiets etwa 10 m neben der Baldaufstraße wurde zwischen der Sandschicht und dem Geschiebelehm eine etwa 1,6 m mächtige, wassergesättigte Kiesschicht gefunden, welche aufgrund der topographischen Tieflage als eiszeitliche schottergefüllte Schmelzwasserrinne zu interpretieren ist.

Die Grünlandzahlen liegen zwischen 50 und 59.

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG findet nach dem bayerischen Leitfaden „Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU 2003) statt:

Natürliche Funktionen

1. Lebensraumfunktion

a. Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)

(kein Grundwassereinfluss, Acker-/Grünlandzahl: 50–59 (regional), keine Biotopkartierungen, keine speziellen Artenvorkommen, standörtlich ungebundene Lebensräume)

¹ Geomechnig, Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 73 Sulzschneid-Nordwest Fl.Nr. 102, 1287/3, 1289/2, 1293, Gemarkung Sulzschneid, 87616 Marktoberdorf, 27.01.2020

Wertklasse: 3 (mittel)

- b. Standort für Bodenorganismen
(Keine Bewertung laut Leitfaden möglich)

2. Filter- und Pufferfunktion

- a. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung, Grünland, L, Zustand II, Wasserstufe 1-2
Wertklasse: 4 (hoch)
- b. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe (z.B. Nitrat)
Berechnung der Austauschhäufigkeit des Bodenwassers über Feldkapazität des effektiven Wurzelraums [mm] und Sickerwasserrate [mm/a]
Wertklasse: 1 (sehr gering)
- c. Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle
Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung, Grünland, L, Zustand II, Wasserstufe 2
Wertklasse: 4 (hoch)
- d. Puffervermögen des Bodens für versauernd wirkende Einträge
Ermittlung über Angaben Umweltatlas
Wertklasse: 3 (mittel)
- e. Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion des Bodens für organische Schadstoffe
(Keine Bewertung laut Leitfaden möglich)

Archivfunktion

3. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Keine seltenen Böden, keine Bodendenkmäler
Wertklasse 1 (sehr gering)

Nutzungsfunktionen

4. Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
- a. Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden
Bewertung auf Grundlage der Bodenschätzung, Acker-/Grünlandzahl 50, 54, 59
Wertklasse: 3 (mittel)
- b. Natürliche Ertragsfähigkeit forstwirtschaftlich genutzter Böden
Keine forstwirtschaftliche Nutzung

Spezifische, planerisch handhabbare Bodengefährdungen

5. Erosionsgefährdung des Bodens durch Wasser
Ermittlung durch Web-App „ABAG interaktiv“, geschätzter Bodenabtrag von 0,1 t/(ha*a) deutlich unter dem Toleranzwert von 6,9 t/(ha*a)
Wertklasse 1 (sehr gering)

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

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

Insgesamt wird der Boden laut Leitfaden (Tabelle I/7: Matrix zur Gesamtbewertung von Böden) aufgrund des hohen Rückhaltevermögens von Schwermetallen und dem hohen Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen mit einer hohen Schutzwürdigkeit (Wertklasse 4) bewertet.

Teile des Plangebiets sind bereits durch Straßen sowie Gebäude mit Nebenanlagen versiegelt. Die Beurteilung der Bodenfunktionen bezieht sich nur auf die unversiegelten Flächen.

Die Baugrunduntersuchung konnte keine Schadstoffbelastungen oder Altlastverdachte im Boden feststellen. Zusammengefasst ist, dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ folgend, ein anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z.B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen als Gebiet mittlerer Bedeutung zu bewerten.

Auswirkungen der Bebauung

Die Bebauung bringt Bodenbewegungen und Versiegelungen durch die geplanten Gebäude sowie die Erschließungsstraßen, Zufahrten und sonstigen befestigten Nebenflächen mit sich. Hier gehen die oben aufgeführten Bodenfunktionen nach Baufertigstellung unwiederbringlich verloren.

Die einzelnen Grundstücke werden bis zu 40 % versiegelt (GRZ 0,4), außerdem werden ca. 2.071 m² durch die neuen Erschließungsstraßen versiegelt.

Im Bereich der unbefestigten Gartenflächen, öffentlichen Grünflächen und der Ortsrandeingrünung kann der Boden nach Abschluss der Baumaßnahmen die Bodenfunktionen zum Teil noch erfüllen. So können Retentions-, Filter- und Pufferfunktionen erfüllt werden und die Grünflächen bieten ein Standortpotenzial für natürliche Vegetation.

Durch die Festsetzungen von Verringerungsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzguts Boden, dürfen Garagenzufahrten, Stellplätze und andere befestigte Flächen auf den Privatgrundstücken nicht vollflächig versiegelt werden, so dass auch hier der Boden teilweise seine Funktionen behält.

Als Standort für die landwirtschaftliche Nutzung fällt die Fläche komplett aus.

Die Schwere des Eingriffs in das Schutzgut Boden wird durch den eher hohen Versiegelungsgrad zusammenfassend mit mittel bewertet.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen keine Oberflächengewässer.

Es bestehen keine wassersensiblen Bereiche oder Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet bzw. im näheren Umfeld.

Bei der Baugrunduntersuchung² wurde ein hoher Flurabstand von 32 m abgeschätzt. Ein zusammenhängender Grundwasserkörper wurde im Rahmen der Bohrarbeiten bis in 4 m Tiefe nicht angetroffen. Nicht zusammenhängendes Grundwasser bzw. Schichtwasser wurde jedoch im westlichen, etwas tiefer gelegenen Teil des Untersuchungsgebiets festgestellt (0,25 bis 1,8 m unter Geländeoberkante).

Die vorherrschende Schottermoräne aus locker gelagerten sandigen Kiesen mit geringem Feinkornanteil und Geschiebe bis zur Blockgröße mit Mächtigkeiten bis zu einigen 10er Metern gilt als lokal bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit mäßigen bis mittleren Durchlässigkeiten und geringen bis mittleren Ergiebigkeiten, bei Verzahnung mit Schottern größere z.T. ergiebige Grundwasservorkommen regionaler Bedeutung. Das Filtervermögen gilt als gering. (Hydrogeologische Karte Bayern 1:100.000)

Gemäß Leitfaden sind Flächen mit hohem, intakten Flurabstand als Gebiete mittlerer Kategorie (II, unten) zu werten.

Auswirkungen der Bebauung

Da das Grundwasser gemäß Baugrundgutachten vom 27.01.2020 in den Bohrungen bis zur Endtiefe von 4,0 m nicht festgestellt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Baumaßnahmen oberhalb des Grundwasserspiegels stattfinden werden.

Nach Fertigstellung der Baulichkeiten liegt auf den Baugrundstücken eine Versiegelung von bis zu 40 % des Bodens vor, sodass die Durchlässigkeit der Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt wird. In Folge dessen kann sich eventuell in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate verringern. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch nicht zu erwarten, da Festsetzungen für den Umgang mit Niederschlagswasser getroffen werden.

² Geomechnig, Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 73 Sulzschneid-Nordwest Fl.Nr. 102, 1287/3, 1289/2, 1293 Gemarkung Sulzschneid, 87616 Marktoberdorf, 27.01.2020

Der hohe Flurabstand des Grundwassers besitzt größtenteils keine Baurelevanz. Dennoch ist in den zukünftigen Baugruben vereinzelt mit räumlich begrenzten Schichtwasserhorizonten zu rechnen. Insbesondere sind die am westlichen Rande des Untersuchungsgebietes nachgewiesenen Kiese wasserführend. Hier sind also baurelevante Grundwasserstände zu erwarten.

Anzumerken ist die Tieflage des Bebauungsplangebietes in einer natürlichen Geländesenke entlang der leicht erhöht angelegten Baldaufstraße. Aufgrund einer Sturzflutenberechnung bei wild abfließenden Wassers in Folge von Starkregenereignissen des Ingenieurbüros Jellen³ wurden entsprechende Maßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen, die das Überflutungsrisiko für die geplante Bebauung minimieren und gewährleisten, dass die Abflussverhältnisse durch die geplante Bebauung nicht zum Nachteil der An- und Unterlieger verschlechtert werden (vgl. WHG § 37).

Zusammenfassend wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser durch den hohen Versiegelungsgrad als mittel bewertet.

4.2.4 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem dorftypischen Siedlungs- und einem Freiluftklimatop. Die Fläche selbst übernimmt aktuell eine Funktion für die Kaltluftentstehung und den Kaltluftabfluss. Da es sich bei der Siedlung aber nicht um einen stark versiegelten innerstädtischen Bereich handelt, der auf diese Art der Frischluftzufuhr angewiesen ist, wird somit dem Gebiet eine geringe Bedeutung beigemessen (I, unterer Wert).

Auswirkungen der Bebauung

Die Bebauung dehnt das Siedlungsklimatop nach Nordwesten aus. Eine beeinträchtigende Wirkung auf die umliegenden Areale ist durch den hohen Versiegelungsgrad nicht ganz ausgeschlossen. Jedoch liefern die angrenzenden weit ausgedehnten Freiflächen nach wie vor Frischluft für eine Ventilation des Siedlungsbereiches und bleiben als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten.

Die Pflanzung von Einzelbäumen und der Ortsrandeingrünung sowie der Erhalt der beiden Linden trägt zur Luftreinhaltung, Verdunstung und Sauerstoffproduktion bei. Damit sind die Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft als gering zu werten.

4.2.5 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand

Die Fläche wird derzeit als Wiese genutzt und größtenteils beweidet. Der Artenreichtum ist aufgrund der intensiven Nutzung eher gering und auf typische Arten der Intensivwiese begrenzt (Löwenzahn, Spitzwegerich, Hahnenfuß, Gänseblümchen). Als Lebensraum dient die Wiese lediglich für anspruchslose Ubiquisten.

In der Mitte des Eingriffsgebiets stehen zwei alte Linden, welche als Naturdenkmal laut Verordnung Landkreis OAL vom 01.02.2011 geschützt sind. In den alten Bäumen finden viele Vögel der siedlungsnahen Lebensräume Nistmöglichkeiten und geschützte Ruheorte. Auch diversen holzbewohnenden Insekten bieten die Linden Lebensraum und Nahrungsgrundlage.

³ Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen GmbH (2026): Sturzflutenberechnung vom Mai 2026 für Vorhaben: Erschließung Baugebiet Sulzschneid Nordwest



Linden (Naturdenkmäler)

Nördlich der beiden Linden wachsen außerhalb der beweideten Flächen zwei ältere Apfelbäume.



Zwei ältere Apfelbäume im Planungsgebiet

Im Südwesten des Untersuchungsgebiets nahe der Baldaufstraße befindet sich eine leichte Senke, in welcher einzelne Binsenvorkommen auf einen feuchten Standort hinweisen.

Der südliche Bereich des Gebiets entlang der Baldaufstraße zwischen Fahrsilo und einer Scheune wird durch die Hofnähe stark beweidet, sodass der Boden fast vegetationsfrei ist.

An Ostseite der Scheune befinden sich Nistkästen und Öffnungen für Schwalben, eventuell bietet das Gebäude auch Habitate für Fledermäuse.

Kartierte Biotope liegen im Änderungsbereich nicht vor.

Zusammenfassend ist eine Einstufung der Intensivwiese als Gebiet geringer Bedeutung (I, oberer Wert) gerechtfertigt, die beiden Apfelbäume eine mittlere (II, oben) und die beiden Linden besitzen eine hohe Bedeutung (III).

Auswirkungen der Bebauung

Durch die Planung der Wohn- und Mischgebiete entsteht ein Verlust des Lebensraums Intensivwiese in einem Umfang von etwa 2,0 ha. Allerdings handelt es sich um keine hochwertige Vegetationsgesellschaft. Hier ist ausschließlich mit einem Artvorkommen von Ubiquisten zu rechnen, die problemlos in vorhandene angrenzende Areale ausweichen können, so dass hier die Auswirkungen zusammengefasst als gering gewertet werden können. Gleichzeitig kann in Abhängigkeit zur individuellen Gartengestaltung sowie durch die öffentlichen Grünflächen und die Ortsrandeingrünung eine gewisse Aufwertung bzw. Lebensraumanreicherung stattfinden.

Die beiden geschützten Linden bleiben erhalten und werden durch im Bebauungsplan festgelegte Maßnahmen vor jeglicher Beeinträchtigung verschont und behalten so auch ihre Lebensraumfunktion.

Die beiden Obstbäume können innerhalb des Baugebiets nicht erhalten werden, allerdings ist durch die Pflanzfestsetzungen in den Privatgärten langfristig für Ersatz gesorgt.

Die Scheune ist als Bestand in der Planzeichnung eingetragen, sodass sich die Planung nicht auf das Gebäude auswirkt. Sollte das Gebäude in Zukunft abgerissen oder ersetzt werden, ist auf den Artenschutz Rücksicht zu nehmen indem Maßnahmen ergriffen werden, um das Eintreten eines Verbot-Tatbestands im Sinne § 44 BNatSchG zu verhindern. Vor dem Abriss der Scheune ist deshalb zu prüfen, ob diese von besonders geschützten Tieren als Habitat genutzt wird. Der Abriss sollte im Falle eines Nachweises im Winter-Halbjahr erfolgen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamts Ostallgäu abgestimmt werden.

Die Auswirkungen werden durch den hohen Versiegelungsgrad, die Größe des Baugebiets sowie die notwendige Fällung der beiden Obstbäume zusammenfassend als mittel bewertet.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Bestand

Das Landschaftsbild ist geprägt von strukturarmen Intensivwiesen.

Das Vorhabengebiet grenzt im Süden und Osten an landwirtschaftliche Gebäude und bestehende Wohnbebauung. Der bestehende Ortsrand ist hier nicht eingegrünt.



Bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzte Gebäude südlich und östlich des Planungsgebiets

Die beiden als Naturdenkmal gelisteten Linden prägen das Landschaftsbild als Großbäume in einer eher ausgeräumten und landwirtschaftlich geprägten Landschaft.

Dem Gebiet kommt eine mittlere Bedeutung (II, unten) für das Schutzgut Landschaftsbild zu.

Auswirkungen der Bebauung

Die Bebauung dringt durch die Ausweisung des Baugebiets weiter in die Landschaft vor. Allerdings grenzt die Fläche östlich und südlich an bestehende Bebauung.

Durch die geplante Ortsrandeingrünung mit einer Breite von 5-15 Metern bekommt der nach Nordwesten erweiterte Siedlungsraum einen optisch attraktiveren Abschluss. Da die landschaftsbildprägenden Linden erhalten bleiben und die im Landschaftsplan verzeichnete Bebauungsgrenze eingehalten wird, jedoch die Größe des Planungsgebiets einen deutlichen Eingriff ins Landschaftsbild darstellt, werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild insgesamt als mittel bewertet.

4.2.7 Schutzgut Mensch, Immissionen

Bestand

Entlang der Baldaufstraße führt ein Wanderweg der Wanderregion Allgäu sowie der Rundwanderweg „Westermoostrunde“ der Stadt Marktoberdorf. Außerdem ausgeschilderte Radwege des Landkreises sowie die „Oberdorfer Radrunde“ und die Mountainbike-Strecke „Westermoostrunde“. Bezüglich der Naherholungsfunktion besitzt das Vorhabengebiet ansonsten durch die Intensivwiese eher wenig Bedeutung.

Immissionen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind ortsrantypisch.

Zusammenfassend kommt dem Schutzgut Mensch und Immissionen eine geringe Bedeutung zu.

Auswirkungen der Bebauung

Ein verhältnismäßig geringer Anteil des siedlungsnahen Freiraums geht durch die Bebauung verloren, was aber als unerheblich zu werten ist. Die Wander- und Radwanderweg entlang der Baldaufstraße bleiben bestehen.

Die neuen Flächen für die Feuerwehr dienen dem Erhalt und der Modernisierung der örtlichen Feuerwehr. Der geplante Spielplatz im Zentrum des neuen Baugebiets steigert die Attraktivität für junge Familien und bietet auch Kindern aus dem angrenzenden Dorfgebiet Spielmöglichkeiten.

Im Umfeld des Bebauungsplans befinden sich drei aktive Landwirte mit Rinderhaltung (GV 24 bis 55, Stand 08.2025/01.2026). Der „unkritische Abstand“ nach den Abstandsregelungen für Rinderhaltungen des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ kann laut der Unteren Immissionsschutzbehörde für alle neu geplanten Wohngebäude eingehalten werden, sodass aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu erwarten sind.

Die von der Landwirtschaft ortsüblich ausgehenden Emissionen (Staub, Lärm, Gerüche, Erschütterungen) sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülle ausführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung und die dabei entstehenden Emissionen.

Die Auswirkungen der Bebauung auf das Schutzgut Mensch/Immissionen können insgesamt als gering gewertet werden.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Bodendenkmäler verzeichnet. Ein als Baudenkmal gewertetes Wegkreuz steht an der Ecke Baldaufstraße/Tiroler Straße. Das Wegkreuz ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt und zu erhalten.



Wegkreuz an Ecke Baldaufstraße/Tiroler Straße

Unter dieser Maßgabe sind Kultur- und Sachgüter zusammenfassend durch die Planung nicht betroffen.

4.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Weitere erhebliche zusätzliche negative Effekte durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden nicht festgestellt.

4.2.10 Gesamteinstufung der Naturelemente und der Schwere des Eingriffs

Die Gesamtbedeutung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Zusammenschau der oben beschriebenen Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle und erfolgt dreistufig. Zusammenfassend ist der Bestand als Gebiet mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten.

| Bestand | Schutzgut | | | | | | | |
|--------------------------------|--|------------------|-----------------|---|------------------|---------------------|-----------------------|-----------------|
| | Boden | Wasser | Klima/Luft | Tiere und Pflanzen | Landschaftsbild, | Mensch, Immissionen | Kultur- und Sachgüter | Gesamtbedeutung |
| Intensivwiese mit Einzelbäumen | II, unterer Wert Bodenfunktionen: hoch | II, unterer Wert | I, unterer Wert | I, oberer Wert II, oben (Apfelbäume) III (Linden) | II, unten Wert | I, oben gering | nicht betroffen | I-II |

Tabelle 1: Bewertung der Landschaftselemente, Bewertung nach Leitfaden: Wertstufen: I = Gebiet geringer Bedeutung, II = Gebiet mittlerer Bedeutung III = Gebiet hoher Bedeutung

Die Erheblichkeiten der Eingriffe in die Schutzgüter werden folgendermaßen zusammenfassend bewertet:

| | Schutzgut | | | | | | | |
|-----------------------------|-----------|--------|------------|--------------------|------------------|---------------------|-----------------------|---------------|
| | Boden | Wasser | Klima/Luft | Tiere und Pflanzen | Landschaftsbild, | Mensch, Immissionen | Kultur- und Sachgüter | Gesamtschwere |
| Erheblichkeit des Eingriffs | mittel | mittel | gering | mittel | mittel | gering | nicht betroffen | mittel |

4.2.11 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass der Geltungsbereich auch weiterhin als Intensivwiese genutzt wird und die beiden Linden bestehen bleiben.

5 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG; ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Grünordnerische Gestaltung

5.1.1 Boden und Wasser

Um die Versiegelung des Bodens und die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten sowie das Grundwasser zu schützen und die Versickerung von Niederschlag zu regeln, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan umgesetzt:

- Beschränkung der maximalen Versiegelung durch Festsetzung von Grundflächenzahlen (0,3 bis 0,4)
- Keine vollständige Versiegelung von Garagenzufahrten, Stellplätze, Sitzplätze, Zuwegungen usw., Ausführung nur als befestigte Vegetationsfläche oder mit versickerungsfähigem Pflaster
- Anwendung der allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials für alle anfallenden Erdarbeiten
- Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen des Bodens
- Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB (Erhalt des nutzbarem Zustand, Schutz vor Vergeudung und Vernichtung), Verwertung des überschüssigen Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV
- Möglichst Verwertung des Bodenaushubs, zu Vermeidung von Bodenentsorgung
- Verwendung des bei Abtrag und Aushub anfallenden Ober- und Unterboden für die Ortsrandeingrünung
- Verwendung von gelagertem Boden für öffentliche Grünflächen und Baumpflanzungen
- Lagerung von überzähligem Ober- und Unterboden auf städtischer Fläche, um ihn Grundstückseigentümern zur Abholung für die Gartengestaltung zur Verfügung zu stellen
- versickerungsfähige Ausbildung von Zufahrten, Stellplätzen etc.
- Versickerung des auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallenden Niederschlagswassers vorrangig durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig über die belebte Bodenzone
- Regenrückhaltung durch Zisternen mit Drosseleinrichtungen auf jedem Privatgrundstück, Regenwasserspeicherung und -nutzung auf Privatgrundstücken durch Zisternenvolumen möglich (z.B. Gartenbewässerung, WC-Spülung)
- Regenrückhaltung der öffentlichen Flächen (Erschließungsstraßen) über Rigole auf dem Grundstück der Feuerwehr, Versickerung über Schluckbrunnen
- Retentionsräume für wild abfließendes Wasser in öffentlichen Grünflächen
- Garagdächer müssen mit einem Gründach versehen werden (Regenwasserrückhaltung)

5.1.2 Grünordnung, Artenschutz, Landschaftsbild

Der neu entstehende Ortsrand ist Richtung Norden und Westen mit einer Hecke aus einheimischen Gehölzen autochthoner Herkunft (Herkunftsgebiet Alpenvorland 6.1) zu bepflanzen (vgl. Artenliste 1), ein Schnitt als Hecke oder Kugel ist unzulässig.

Artenliste 1: Gehölze für Ortsrandeingrünung:

Sträucher, Mindestpflanzgröße: 2xv. 60-100 cm, autochthones Pflanzgut: Herkunftsgebiet Alpenvorland 6.1.

| | |
|--------------------|--------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |

| | |
|--------------------|---------------------|
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rosa pendulina | Alpen-Heckenrose |
| Salix cinerea | Grauweide |
| Salix purpurea | Purpur-Weide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

Bäume, Mindestpflanzgröße: v. Heister 150-200 cm, autochthones Pflanzgut: Herkunftsgebiet Alpenvorland 6.1

| | |
|-------------------|----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Prunus avium* | Vogelkirsche* |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia | Mehlbeere |

Auf den privaten Baugrundstücken sind wie in der Planzeichnung festgesetzt Bäume zu pflanzen (vgl. Artenliste 2 und 3).

Für die Durchgrünung der neuen Straßenzüge ist die Pflanzung zahlreicher Bäume vorgesehen. Die Lage der einzelnen Bäume ist im Planteil festgesetzt. Die Arten sind der Artenliste 2 zu entnehmen.

Die mindestens 6 m² große Baumscheibe ist offen zu halten und darf nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden. Bei Standorten die durch Überfahren der Baumscheibe oder Anfahren des Stammes gefährdet sind, sind entsprechende Schutzmaßnahmen beispielsweise durch Pflöcke oder hohe Randsteine vorzusehen. Bei Ausfall eines Hochstammes ist ein Baum entsprechender Qualität nach zu pflanzen.

Artenliste 2: Straßenbäume und Bäume für Privatgärten:

Bei der Pflanzenauswahl der mit „*“ gekennzeichneten Baumarten ist das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu beachten.

Bäume 1. Wuchsordnung (Bäume über 20 m Wuchshöhe)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang. 14-16 cm.

| | |
|----------------------|---------------|
| Acer pseudoplatanus* | Berg-Ahorn* |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica* | Rotbuche* |
| Juglans regia | Walnuss |
| Quercus robur* | Stiel-Eiche* |
| Tilia cordata * | Winter-Linde* |

Bäume 2. Wuchsordnung (Bäume unter 20 m Wuchshöhe)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang. 14-16 cm

| | |
|---------------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Prunus avium* | Vogelkirsche* |
| Sorbus aucuparia ‚Edulis‘ | Vogelbeere |

Sorbus intermedia Mehlbeere

Artenliste 3: Empfohlene Obstgehölze für Privatgärten:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang. 10-12 cm

| | |
|------------------------------|---|
| Empfohlene Apfelsorten: | Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer, Blutstreifling, Danziger Kantapfel |
| Empfohlene Birnensorten: | Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora |
| Empfohlene Kirschensorten: | Hedelfinger Riesenkirsche, Regina, Schwäbische Weinweichsel |
| Empfohlene Quittensorten: | Cydora robusta, Konstantinopler |
| Empfohlene Zwetschgensorten: | Hauszwetschge, Hengstpflaume, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge |

Hecken aus Thuja, Scheinzypressen und Lorbeerkirsche sind aufgrund der Ortsrandlage nicht zulässig. Stattdessen sollten einheimische Laubgehölze zur Heckenpflanzung verwendet werden. (vgl. Artenliste 4)

Artenliste 4: Empfohlene Hecken in Privatgärten:

| | |
|-------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Fagus sylvestris | Rotbuche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

Bei der Bepflanzung der Gartenbereiche, insbesondere im Vorgartenbereich, sind heimische und den heimischen ähnlichen Arten zu verwenden.

Reine Kiesgärten sowie Schotterflächen oder Kiesbeete vor allem in den Vorgärten sowie die Unterbauung von Pflanzflächen mit Kunststoffgewebe (Unkrautfolie) sind nicht zulässig.

Empfehlenswert sind vor allem Arten, die sich gut als Bienenweide eignen und Beeren als Nahrungsquelle für Vögel ausbilden. Zusätzlich zu den Arten der Ortsrandeingrünung werden folgende Arten empfohlen:

Artenliste 5: Gehölzempfehlungen (Sträucher) für Privatgärten (zusätzlich zur Artenliste 1):

| | |
|-----------------------|------------------------|
| Amelanchier lamarckii | Kupfer-Felsenbirne |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa gallica | Essigrose |
| Rosa glauca | Rotblättrige Rose |
| Rosa majalis | Zimt-Rose |
| Rosa micrantha | Kleinblütige Rose |
| Salix rosmarinifolia | Rosmarinweide |

Einfriedungen müssen einen Abstand von mindestens 10 cm zum Boden besitzen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Aus artenschutzrechtlichen Vorgaben ist bei den notwendigen Gehölzrodungen (z.B. bestehende Obstbäume) unbedingt die Sperrfrist vom 01.03 bis zum 30.09. zu beachten.

Rodungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen (vgl. §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG sowie). Höhlenbäume sind vor der Fällung zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 zu verhindern.

Grundsätzlich ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5.1.3 Schutz und Erhalt der Linden (Naturdenkmäler), Extensivierung der Grünfläche

Die beiden Linden (Naturdenkmäler) bleiben erhalten und werden durch die Ausweisung einer innerörtlichen Grünfläche und die im Bebauungsplan festgelegten Maßnahmen vor jeglicher Beeinträchtigung geschützt und behalten so auch ihre Lebensraumfunktion.

Die öffentliche Grünfläche um die zwei Linden soll durch eine zweischürige Mahd extensiviert werden. Bei der Mahd ist unbedingt darauf zu achten, dass der Stammfuß der beiden Bäume nicht beschädigt wird. Im Stammbereich ist deshalb eine Mahd von Hand notwendig. Die erste Mahd soll nicht vor dem 15.06. durchgeführt werden. Auf der Grünfläche ist der Gebrauch von Pflanzenschutzmitteln und Düngung untersagt. Ein Saum rund um die Bäume sollte über den Winter als Rückzugsraum für Insekten und Kleintiere erhalten bleiben.

5.1.4 Empfehlungen zur Straßenbeleuchtung

Es wird aufgrund folgender Vorteile die vorzugsweise Verwendung von modernen LED-Lampen empfohlen:

- kaum Anlocken von Insekten da keine Strahlung im Ultraviolett-Bereich
- kein unerwünschtes Streulicht durch Bündelung des Lichtstrahls
- gute Energieeffizienz und langfristige Kosteneinsparung durch Langlebigkeit und hohe Lichtausbeute

5.1.5 Empfehlungen zu siedlungsökologischen Kleinstrukturen

Zur Aufwertung des siedlungsökologisch wichtigen Lebensraums Hausgarten ist es sinnvoll, die privaten Außenbereiche mit Kleinstrukturen auszustatten, Beispiele hierfür sind:

- Begrünung von flachen Dachflächen (Gartenhäuser, Mülltonnenhäuschen etc.) mit Wildblumen magerer Standorte
- Begrünung von Hausmauern und Garagenwänden durch Klettersträucher (z.B. Clematis, Kletterrosen, Efeu, Wilder Wein) oder Spalier-Obstbäume
- Bepflanzung von Zäunen, Pergolen usw. mit Klettersträuchern oder Kletterstauden
- Anlage von Kleingewässern (ohne Fischbesatz) mit einheimischer Uferbepflanzung als Lebensraum für Amphibien und Insekten (Libellen)
- Trockenmauern oder Steinhäufen aus Natursteinen als Raum für Reptilien (Eidechsen) und Insekten
- Komposthaufen als Unterschlupf und Futterquelle für Insekten und Vögel
- Reisighaufen mit Totholz als Unterschlupf für Vögel und Igel sowie Lebensmöglichkeit für holzbewohnende Insekten
- Brennholzstapel oder Bienenhotel als Nistmöglichkeit für Wildbienen und -wespen
- Pflanzung von einheimischen Stauden als Lebensgrundlage für Schmetterlinge
- Wiesenansaat mit artenreichen, einheimischen Mischungen, mehrjährige Wildblumenarten, 50 – 75 % Kräuter und 25-50 % Gräser, mindestens 20 Arten aus dem Herkunftsgebiet 8 Alpenvorland, Beispiellarten: Schafgarbe, Wiesenglockenblume, Wiesenflockenblume, Wiesenpippau, Wilde Möhre, Margerite, Hornklee, Hopfenklee, Klappertopf, Wiesensalbei, Wiesenmargerite, Gewöhnlicher Frauenmantel, erste Mahd nach dem 15. Juni

- Anlage von Strauchgruppen aus einheimischen Arten mit vielfältigen Blühaspekten und Früchten in privaten Gärten (vgl. Artenlisten unter Punkt 5.1.3) als Bienenweide und Nahrungsquelle für Vögel
- Hochstaudenfluren als Lebensgrundlage für Schmetterlinge
- Verschaltungen an Wohnhäusern und Nebengebäuden sollten unten offen gelassen werden, um Fledermäusen eine Unterschlupfmöglichkeit zu bieten

5.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

5.2.1 Ausgleichsfaktoren

Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs dient auch hier der Leitfaden. Die Eingriffsschwere wird nach der vorgesehenen Nutzung beurteilt. Aus der Zusammenschau von Bestandwert und Eingriffsschwere und unter Berücksichtigung der Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen lässt sich direkt der Ausgleichsfaktor ableiten.

| Gepl. Flächennutzung | Eingriffsschwere | Fläche |
|---|-----------------------------------|----------------------|
| B e g r ü n d u n g s g e b i e t | | |
| Allgemeines Wohngebiet | | |
| Bauraum A (GRZ 0,35) | Geringer Versiegelungsgrad, Typ B | 4.881 m ² |
| Bauraum B (GRZ 0,35) | Geringer Versiegelungsgrad, Typ B | 635 m ² |
| Bauraum C (GRZ 0,35) | Geringer Versiegelungsgrad, Typ B | 706 m ² |
| D o r f g e b i e t | | |
| Bauraum D (GRZ 0,35) | Geringer Versiegelungsgrad, Typ B | 570 m ² |
| Bauraum E (GRZ 0,4) | Hoher Versiegelungsgrad, Typ A | 915 m ² |
| Bauraum F (GRZ 0,35) | Geringer Versiegelungsgrad, Typ B | 2.915 m ² |
| F l ä c h e f ü r G e m e i n b e d a r f | | |
| Bauraum G (GRZ 0,4) | Hoher Versiegelungsgrad, Typ A | 2.207 m ² |

Begründung für die Wahl des Faktors

Für die Bauräume sind unterschiedliche maximal zulässige Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,35 bis 0,4 festgelegt. Nach dem Leitfaden werden Gebiete mit einer GRZ bis 0,35 als Eingriffe mit niedrigem Versiegelungsgrad (Typ B) und Gebiete mit einer GRZ über 0,35 als Eingriffe mit hohem Versiegelungsgrad (Typ A) gewertet. Da zusätzlich neue Erschließungsstraßen (2.073 m²) gebaut werden, liegt der Versiegelungsgrad über dem Schwellenwert von 0,35, sodass insgesamt eine Einstufung als Typ A stattfindet.

Für Eingriffe dieser Schwere in ein Gebiet geringer bis mittlerer Bedeutung sieht der Leitfaden Ausgleichsfaktoren zwischen 0,3 und 1,0 vor. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Minderungsmaßnahmen scheint ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angemessen.

5.2.2 Ausgleichsflächenbedarf

Aus der folgenden Tabelle errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans:

| | |
|---|-----------------------------|
| Größe Geltungsbereich | 22.865 m² |
| Abzüglich: | |
| Bestehende Bebauung (Fl.Nr. 11, 1292/3, 1292/4) | 2.254 m ² |
| bestehende Straße mit Begleitgrün | 947 m ² |
| Ausgleichsfläche/Ortsrandeingrünung | 1.565 m ² |
| Öffentliche Grünfläche | 2.361 m ² |
| Eingriffsfläche | 15.738 m² |
| Faktor | 0,5 |
| Ausgleichsflächenbedarf | 7.869 m² |

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich

Der notwendige Ausgleich von 7.869 m² wird zum Teil innerhalb des Baugebiets erbracht.

Fläche 2: Feldhecke mit Saum (1.290 m²)

Auf der Fläche soll aus der bestehenden Intensivwiese eine Hecke aus einheimischen Bäumen und Sträuchern sowie ein artenreicher Staudensaum entwickelt werden.

Die Flächen nordwestlich der geplanten Bebauung besitzen eine Breite von 9-13 Metern

Der Staudensaum ist alle 2 Jahre ab September zu mähen, ein Ausbringen von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Für die Gehölzpflanzung sind Bäume und Sträucher aus autochthoner Herkunft (Herkunftsgebiet 6.1 Alpenvorland) laut der Artenliste 1 (vgl. Punkt 5.1.2) zu verwenden.

Externer Ausgleich/Ökokonto:

Die restlichen 6.579 m² werden auf einer Ökokontofläche der Stadt Marktoberdorf erbracht. Hierbei handelt es sich um die Flurnummern 2001 und 2004, Gemarkung Bertoldshofen mit einer Gesamtgröße von 22.190 m².

Folgende Maßnahmen wurden auf der Fläche durch den Landschaftspflegeverband Ostallgäu durchgeführt:

- Entbuschen (Fichten) der Kalktuffquellen im Talgrund (Fl.Nr. 2001) (Winter/Frühjahr 2017/2018)
- Entwicklung der südwest-exponierten Hangfläche zu einer feuchten Hochstaudenflur (Entbuschung bei Bedarf) (Fl.Nr. 2004)
- Entwicklung von Extensiv-Grünland durch extensive Beweidung (Abzäunung der Hangkante notwendig) oder Mahd bis maximal zur Hangkante (zweimal jährlich) (Fl.Nr. 2004, Landwirt mäht mit Auflagen seit 2018)
- Entwicklung eines gestuften Waldrands mit Saum durch entsprechende Gehölz-/Strauchpflanzung (Einzäunung notwendig) (Fl.Nr. 2004) (Frühjahr 2019)
- Verschließen anthropogen angelegter Entwässerungsgräben und -rinnen in den Kalkflachmoorbereichen auf Fl.Nr. 2001 mit Jutesäcken, gefüllt mit Sägemehl oder Spreu-Oberboden (Frühjahr 2019)

Mit der Naturschutzbehörde wurde ein Mischfaktor von 2,5 vereinbart, sodass sich die Abbuchungen entsprechend verringern. Außerdem kann eine Verzinsung angerechnet werden.

Für folgende Bauvorhaben wurde bereits eine Abbuchung vorgenommen:

- 2. Änderung BPLÄ Nr. 52 Klinkau: Ausgleichsfläche 3.811 (real 1.524 m²)
- 3. Änderung BPLÄ 30 Schwendener Straße: Ausgleichsfläche 2.602 m² (real 1.041 m²)
- BPLÄ Nr. 23 GI Nord (Fa. AGCO Fendt): Ausgleichsfläche 22.884 m² + 2 Jahre Verzinsung (real 8.612 m²)
- Bebauungsplan Nr. 76 Hinterm Schloss: Ausgleichsfläche 13.302 m² + 3 Jahre Verzinsung (real 4.842 m²)
- 4. Änderung B-Plan Nr. 30 „Schwendener Straße“: Ausgleichsfläche 1.797 m² + 3 Jahre Verzinsung (real 654 m²)

Übrig sind (Stand Januar 2026) somit real 5.517 m².

Mit dem Aufwertungsfaktor von 2,5 und einer Verzinsung über 5 Jahre (15%) errechnet sich folgende aktuell verfügbare Ökokontofläche:

$$5.517 \text{ m}^2 * 2,5 * 1,15 = \mathbf{15.861 \text{ m}^2}$$

Nach Abzug der 6.579 m² für den Bebauungsplan „Nr. 73 Sulzschneid – Nordwest“ stehen noch 9.282 m² Ökokontofläche für weitere Bauvorhaben zur Verfügung, dies entspricht einer realen Fläche von 3.229 m² (=9.282 m²/2,5/1,15).

Die real abzubuchende Fläche für den Bebauungsplan „Nr. 73 Sulzschneid – Nordwest“ beträgt im Jahr 2026:

$$\mathbf{2.288 \text{ m}^2} (=6.579 \text{ m}^2/2,5/1,15) \text{ (vgl. Abb. 11)}$$



Abb. 11 Ökokonto auf Fl.-Nrn. 2001 und 2004, Gmk. Bertoldshofen, Abbuchungen (Stand: 27.04.2026)
Abbuchung für Bebauungsplan Nr. 72 „Sulzschneid-Nordwest“ real 2.288 m² (rot markiert)

6 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Gem. § 4c BauGB ist die Gemeinde zur Überwachung der unvorhergesehenen, erheblichen Auswirkungen einer Planung verpflichtet. Was die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sulzschneid-Nordwest“ betrifft, konnten keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter festgestellt werden, so dass Maßnahmen zur Überwachung nicht notwendig sind.

7 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Sulzschneid-Nordwest“ verfolgt die Stadt Marktoberdorf das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- und Mischgebiet am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Sulzschneid zu schaffen.

Das geplante Mischgebiet grenzt südlich und östlich an bestehende Bebauung an.

Im Rahmen des Umweltberichtes wurde der Bestand im Geltungsbereich nach den Schutzgütern Boden, Klima, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch/Immissionen sowie Kultur- und Sachgüter erfasst und bewertet sowie die Schwere der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung der Planung abgeschätzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem überplanten Bereich eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft zukommen. Die Erheblichkeit des Eingriffes in die Schutzgüter ist durch den hohen Versiegelungsgrad zusammenfassend mit mittel zu werten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes sind festgesetzt:

- Minimierung der Bodenversiegelung durch Festsetzung einer maximal zulässigen GRZ pro Grundstück
- Festsetzungen für die Pflanzung von Gehölzen: Ortsrandeingrünung
- Erhalt von zwei Linden (Naturdenkmäler) durch Abgrabungsgrenze
- Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen
- Empfehlungen zur Straßenbeleuchtung
- Empfehlungen zur Schaffung siedlungsökologischer Kleinstrukturen

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan „Sulzschneid-Nordwest“ mit einem Faktor von 0,5 auf 7.869 m².

Dieser Ausgleichsbedarf wird zum Teil innerhalb des Baugebiets als Ortsrandeingrünung (1.290 m²) erbracht. Der restliche Ausgleichsbedarf (6.579 m²) wird vom Ökokonto der Stadt Marktoberdorf auf Fl.-Nr. 2001 abgebucht.

Damit gilt der Eingriff, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, als ausgeglichen.

VERWENDETE UNTERLAGEN-----

- Bayerisches Geologisches Landesamt/Bayerisches Landesamt für Umweltschutz [Hrsg.]: Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren, Augsburg 2003
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Karten zur Wasserwirtschaft, Mittlere jährliche reale Verdunstung in Bayern, Periode 1971-2000, Augsburg 2011
- Büro Sieber: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Marktoberdorf, Fassung vom 25.11.2013
- GEOMECHING: Baugrunduntersuchung Bebauungsplan Nr. 73 Sulzschneid-Nordwest, Fl.Nr. 102, 1287/3, 1289/2, 1293 Gemarkung Sulzschneid, 87616 Marktoberdorf, Bericht, 27.01.2020
- LFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (Hrsg.): Biotopkartierung Bayern
- Schwäbisches Ingenieurbüro Jellen GmbH: Sturzflutenberechnung vom Mai 2026 für Vorhaben: Erschließung Baugebiet Sulzschneid Nordwest, Kempten 2026
- StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, München “2006
- StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, München 2003

Online-Kartenviewer und wms-Server:

- Bayern-Viewer Denkmal unter
<http://geodaten.bayern.de/tomcat/viewerServlets/extCallDenkmal?>
- Umweltatlas Bayern (Geologische Karte 1:25.000, digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, Bodenkarte 1:25.000) unter
<http://www.umweltatlas.bayern.de>
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web) unter
<http://gisportal-umwelt2.bayern.de/finweb/risgen?template=StdTemplate&preframe=1&wndw=800&wndh=600&askbio=on>
- Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete IÜG unter
<http://geoportal.bayern.de/>
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Gewässerkundlicher Dienst Bayern, Stammdaten Marktoberdorf-Sulzschneid
https://www.gkd.bayern.de/de/meteo/niederschlag/iller_lech/marktoberdorf-sulzschneid-3190
- Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: Web-App „ ABAG Interaktiv“, Version 3.0, 2021
<https://abag.lfl.bayern.de/>