

Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 75 „Kreisbauhof Süd“

Umweltbericht – 19.05.2025

Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
87616 Marktoberdorf
T. +49 8342 4008 0
info@marktoberdorf.de



Stadt Marktoberdorf, 14.7.2025

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'W. Hell', positioned above a horizontal dotted line.

Erster Bürgermeister Dr. Wolfgang Hell

raumsequenz
Dipl. Ing. Architekt Stadtplaner Stefan Hofer
Zangmeisterstraße 24
87700 Memmingen
T. +49 8331 96 22 304
info@raumsequenz.de

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
1 Kurzdarstellung der Planung	1
1.1 Ziele und Inhalte der Planung	1
1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung	1
2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne – Planungsgrundlagen	1
2.1 LEP Bayern	2
2.2 Regionalplan Allgäu	3
2.3 Flächennutzungsplan Marktoberdorf	4
2.4 Sonstige Rechts- und Fachgrundlagen	5
2.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen	5
2.6 Untersuchungsraum	6
3 Basisszenario und Nullvariante	6
3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	6
3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	6
3.3 Fläche, Geologie und Boden	7
3.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	8
3.5 Luft und Klima	9
3.6 Landschaft	9
3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	10
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	10
4 Prognose bei Durchführung der Planung	10
4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	11
4.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	11
4.3 Fläche, Geologie und Boden	12
4.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	12
4.5 Luft und Klima	12
4.6 Landschaft	13
4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	13
4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	13
5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	14
5.1 Eingriffsregelung	14

5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	15
6	Planungsalternativen	15
7	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	15
8	Methodik	16
9	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	16
10	Maßnahmen zur Überwachung	16
11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

Abbildungsverzeichnis

<i>Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich</i>	4
--	---

Einleitung

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Für die Neuansiedelung des Bauhofs Süd des Landkreises Ostallgäu plant die Stadt Marktoberdorf die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen. Im Bereich zwischen Engratsrieder Straße und B472 soll westlich von Marktoberdorf der neue Kreisbauhof angesiedelt und hierzu ein sonstiges Sondergebiet festgesetzt werden. Ziel der Planung ist hier vor allem die Minimierung möglicher Konflikte mit dem Naturraum und mit den im näheren Umfeld befindlichen Bestandsnutzungen (Tierheim, Kiesabbau, Gewerbegebiet).

Nachdem der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf für das Plangebiet aktuell landwirtschaftliche Nutzfläche darstellt, wird eine entsprechende Anpassung im Parallelverfahren angestrebt.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Der geplante Geltungsbereich befindet sich im Dreieck zwischen Engratsrieder Straße, B472 und dem bestehenden Kiesabbau im Westen von Marktoberdorf. Er umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,33 ha und wird aktuell ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (intensive Grünlandbewirtschaftung). Im Süden des Geltungsbereichs befindet sich das Tierheim des Tierschutzvereins Marktoberdorf, während im Westen die im Abbau befindliche Kiesgrube der Firma Xaver Schmid angrenzt.

2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne – Planungsgrundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Freistaates Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) auch die fachlichen Vorgaben übergeordneter Planungsebenen zu berücksichtigen.

Dies sind in erster Linie das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan Allgäu, das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Ostallgäu sowie der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf.

2.1 LEP Bayern

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern bildet die Stadt Marktoberdorf ein Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum. Das nächstgelegene Oberzentrum bildet das ca. 10 km nördlich gelegene Kaufbeuren.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern gibt für die Stadt Marktoberdorf und das geplante Vorhaben die folgenden Ziele und Grundsätze vor:

G 2.2.5 – Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

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

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

Mit Umsetzung des neuen Kreisbauhofes des Landkreises Ostallgäu wird dem Grundsatz der nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Funktion des ländlichen Raums als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entsprochen.

G 3.1 Flächensparen

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

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

Diesem Grundsatz wird im Rahmen der gegenständlichen Planung entsprochen, indem eine Fläche herangezogen wird, die über vorhandene Straßen erschlossen werden kann und die sich vor allem durch ihre Lage in Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und eine im Abbau befindliche Kiesgrube auszeichnet.

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Die Innenentwicklungspotenziale für die Errichtung eines neuen Kreisbauhofes wurden geprüft. Nachdem aufgrund der mit der Nutzung einer Fläche als Bauhof verbundenen Emissionen kein geeigneter Standort im Innenbereich zur Verfügung stand, wurde die gegenständlich gewählte Fläche als die Alternative identifiziert, die dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung am ehesten entspricht.

G u. Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

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

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, [...]“ (Z)

Der gegenständlich überplante Standort ist als angebunden zu definieren und entspricht dem Grundsatz sowie Ziel der Vermeidung von Zersiedelung.

Darüber hinaus trifft das Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner aktuellen Fassung keinerlei Aussagen, von denen die gegenständliche Planung betroffen ist. Die Planung entspricht somit dem Zielen der Landesentwicklungsplanung.

2.2 Regionalplan Allgäu

Gemäß Raumstrukturkarte des Regionalplans Allgäu liegt das Mittelzentrum Marktoberdorf im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Die Stadt ist über die Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung (B472 und B16) an das überregionale Straßenverkehrsnetz angebunden.

G A I 1 – Allgemeine Ziele und Grundsätze

„Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“

Dieser Grundsatz entspricht dem bereits im LEP formulierten Grundsatz der nachhaltigen Entwicklung des ländlichen Raums als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung. Die Neuerrichtung des Kreisbauhofes wird dieser Grundsatzvorgabe gerecht.

G B I 1.2 Landschaftliches Leitbild

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

Mit Umsetzung der gegenständlichen Planung am angedachten Standort werden ökologisch ausgleichend wirkende Landschaftsteile geschont und eine Fläche herangezogen, die bereits intensiv genutzt wird und von intensiv genutzten Flächen umgeben ist.

Z B V 1.3 Siedlungsstruktur

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

Wie im vorherigen Kapitel ausgeführt, wurden Innentwicklungspotenziale zur Neuerrichtung des Kreisbauhofes geprüft. Es bestehen jedoch keine für den Betrieb geeignete Standorte im Innenbereich, so dass die Entscheidung auf den gegenständlichen Bereich fiel, der den Anforderungen der Zielvorgaben 1.3 des Regionalplans am ehesten entspricht.

Darüber hinaus formuliert der Regionalplan Allgäu keine weiteren für das gegenständliche Vorhaben relevante Ziele oder Grundsätze. Die Planung entspricht somit den Vorgaben des Regionalplans Allgäu.

2.3 Flächennutzungsplan Marktoberdorf

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Marktoberdorf ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Das im Südwesten angrenzende Tierheimareal ist bereits als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, die im Abbau befindliche Kiesgrube als Fläche zur Gewinnung von Bodenschätzen. Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt darüber hinaus im näheren Umfeld des Geltungs-

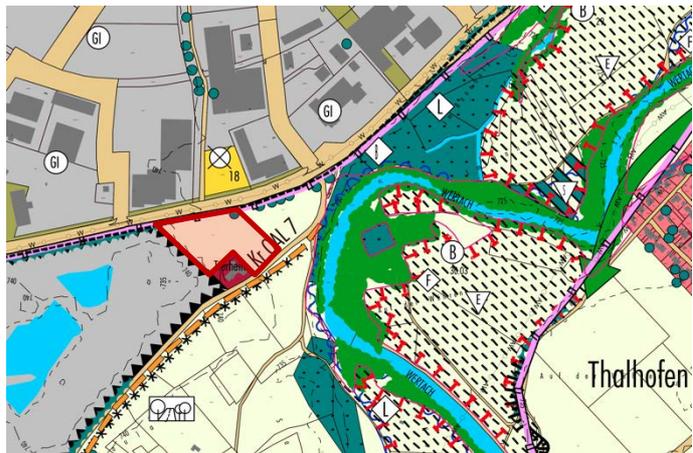


Abbildung 1: Auszug Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich

bereichs ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet dar, dessen Grenze zwischenzeitlich jedoch weiter östlich entlang der Wertach verläuft und das Plangebiet nicht mehr umfasst. Darüber hinaus sind Einzelbäume entlang der B472 sowie der Überschwemmungsbereich entlang der Wertach dargestellt.

Für die gegenständliche Planung werden keine weiteren, relevanten Aussagen getroffen.

2.4 Sonstige Rechts- und Fachgrundlagen

In Bezug auf sonstige Rechts- und Fachgrundlagen werden regelmäßig Aussagen und Vorgaben informeller Planungen wie dem Arten- und Biotopschutzprogramm oder dem Waldfunktionsplan ausgewertet. Für die gegenständlich überplante Fläche liegen hierzu derzeit keine Aussagen vor.

Darüber hinaus sind an dieser Stelle festgesetzte und vorgeschlagene Schutzgebiete überprüft worden. Im Plangebiet selbst sowie in seinem direkten (relevanten) Umfeld befinden sich keine Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete, Überschwemmungs- oder Hochwasserschutzgebiete, Waldschutzgebiete und dergleichen.

2.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation sowie der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die aktuelle Umweltsituation im Untersuchungsraum darzustellen und deren Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln. Für die Beurteilung der Bestandssituation aber auch zur Einschätzung der potenziellen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter (vgl. Kapitel 4) wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen erkannt und bewertet werden können.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich verbal argumentativ und überall dort, wo dies sinnvoll ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch). In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt – soweit dies sinnvoll ist – anhand der anzunehmenden baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Nachdem das Vorhabengebiet keine bestehenden Bebauungspläne in ihrem Geltungsbereich überlagert, gelten die Aussagen des gegenständlich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit allen Darstellungen und Festsetzungen als Grundlage der Beurteilungen.

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

- Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche, Geologie und Boden
- Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft

- Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

2.6 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet der Bestandsaufnahme sowie der Prognose einer Null- sowie der Umsetzungsvariante umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie einen den Schutzgütern entsprechenden Radius. Im Schutzgut Mensch wird beispielsweise ein Untersuchungsraum gewählt, in dem alle Auswirkungen der Planung auf die umliegend wohnende und arbeitende Bevölkerung sowie deren Erholungsräume abgeschätzt werden kann. Während das Schutzgut Boden im Gegenzug vor allem den Geltungsbereich selbst betrifft und auch nur in diesem untersucht wird, können bei Betrachtung von Baudenkmalern durchaus größere Distanzen Berücksichtigung finden. Die untersuchten Räume werden in den jeweiligen Schutzgutbetrachtungen erläutert.

3 Basisszenario und Nullvariante

Im Basisszenario wird die Bestandssituation in den einzelnen Schutzgütern beschrieben und mittels der o.g. vierstufigen Skala bewertet. Darüber hinaus wird im Zuge dieser Beurteilung auch eine Nullvariante beurteilt und hier die Frage geklärt, wie sich der Zustand der einzelnen Schutzgüter entwickeln würde, käme es nicht zur Umsetzung der gegenständlichen Planung.

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keinerlei Wohngebäude oder bedeutende Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur. Südlich angrenzend liegt das Tierheim Marktoberdorf mit einer Betriebsleiterwohnung. Im weiteren Umfeld befinden sich ausschließlich gewerblich genutzte Siedlungsbereiche sowie eine im Abbau befindliche Kiesgrube.

Zusammengefasst wird die Bestandssituation im Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit mit mittel bis hoch bewertet. Die hohe Bewertung ergibt sich in erster Linie aus der im Tierheim liegenden Betriebsleiterwohnung und deren Schutzanspruch.

Nullvariante

Ohne die gegenständliche Planung ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung der Fläche weiter fortgeführt werden würde. Die damit verbundenen geringfügigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes würden weiter fortbestehen.

3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Der Geltungsbereich ist geprägt durch intensive landwirtschaftliche Nutzung, die sowohl Acker- als auch Grünlandbewirtschaftung umfasst und wenig ökologisches Potenzial besitzt. In den Randbereichen im Süden und Westen finden sich Baum- und Strauchstrukturen, die vor allem für Vögel und Kleinsäuger geeignete Habitatstrukturen bieten. Im Zuge der artenschutzfachlichen Begehungen im Juli 2021 und April 2022 konnten vor allem verschiedene Vogelarten nachgewiesen werden, die das Gebiet zur Nahrungssuche nutzten.

Im direkten Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich eine im Abbau befindliche Kiesgrube mit ihrem naturgemäß hohen ökologischen Potenzial, v.a. für Amphibien. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Plangebiet selbst keine Funktionen für die in der Kiesgrube vorkommenden Arten erfüllen kann.

Im Geltungsbereich selbst sowie in seinem direkten, relevanten Umfeld liegen weder amtlich kartierte Biotop- noch andere, naturschutzfachlich festgesetzte Schutzgebiete. Grundsätzlich weist das Plangebiet jedoch nur eine geringe Bedeutung als (Teil-)Lebensraum für Tiere und Pflanzen auf, so dass das Schutzgut in seinem Bestand nur mit gering bewertet wird. Diese geringe Bewertung erfolgt vor allem auch aufgrund der Insellage des Geltungsbereichs zwischen der Engratsrieder Straße und der stark befahrenen B472, die ein Lebensraumpotenzial für heimische Tiere und Pflanzen weiter erschwert.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen Planung käme es nicht zu einer Überbauung und Versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Lebensraumverlust bliebe damit aus.

3.3 Fläche, Geologie und Boden

Im Schutzgut Fläche weist das Plangebiet aufgrund seiner vollständigen Nutzung eine vergleichsweise hohe Bedeutung auf, die jedoch aufgrund der inselartigen Lage zwischen Straßen und Kiesabbaubereich abzuwerten ist.

Gemäß geologischer Karte Bayern wird der Untergrund des Geltungsbereichs von wechselnd sandigem bzw. steinigem Kies gebildet, der zum Teil schwach schluffig ist. Die Fläche besitzt demnach in Bezug auf die Gewinnung von Bodenschätzen eine gewisse geologische Bedeutung.

Die Böden des Plangebiets werden überwiegend von Braunerden und Parabraunerden aus Hochflutlehm gebildet und weisen somit eine gewisse Wertigkeit für landwirtschaftliche Nutzungen auf. Aufgrund der intensiven Nutzung in der Vergangenheit mit mehrmaliger Mahd und Düngemittelausbringung ist jedoch auch hier von einer Degradierung der natürlichen Bodenfunktionen auszugehen.

Zusammenfassend wird das Schutzgut Fläche, Geologie und Boden in seiner Wertigkeit mit mittel beurteilt.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bisher stattfindende intensive landwirtschaftliche Nutzung und die damit einhergehenden Beeinträchtigungen des Bodens weiter fortbestehen. Im Schutzgut Fläche sowie Geologie käme es bei Nichtdurchführung der Planung zu keinerlei Veränderungen.

3.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Oberflächengewässer.

Etwa 50 m östlich des Geltungsbereichs verläuft, durchbrochen von der Engratsrieder Straße, die Mühlbachschleife der Wertach. Die Wertach als Gewässer 1. Ordnung wurde im Zuge der Gewässerstrukturkartierung im Oktober 2015 untersucht und als „deutlich verändert“ beurteilt. Neben Gewässerrandstreifen fehlt es hier vor allem an Gewässerbettstruktur, Auestruktur, Verlagerungspotenzial und generellem Entwicklungspotenzial. Das Plangebiet hat nach aktuellem Kenntnisstand derzeit keinen Einfluss auf die Gewässerqualität der Wertach. Auch die im Bereich der Kiesabbaufläche liegenden (temporären) Stillgewässer werden von der aktuellen Nutzung im Geltungsbereich nicht beeinflusst.

Der wassersensible Bereich der Wertach betrifft ebenfalls den gegenständlich überplanten Bereich nicht sondern endet an der Engratsrieder Straße.

Zum Grundwasserflurabstand sowie zu -mächtigkeit und -fließrichtung liegen aktuell keine Daten vor. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist jedoch mit einer vergleichsweise hohen Sensibilität des Grundwasserkörpers gegenüber Schadstoffen zu rechnen. Dies gilt auch für Nährstoffeinträge aus intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sowie aus dem Straßenverkehr (Stickoxide, Streusalze, etc.).

Zusammengefasst wird das Schutzgut Wasser in Bezug auf Grundwasser und Oberflächengewässer in seinem Bestand mit mittel bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung käme es auch weiterhin zu Einträgen von Nährstoffen und Schadstoffen aus den umliegenden sowie im Plangebiet stattfindenden Nutzungen. Mit einer Verbesserung der Situation ist bei Weiterführung der bisherigen Nutzungen nicht zu rechnen.

3.5 Luft und Klima

Das Plangebiet übernimmt aufgrund seiner landwirtschaftlichen Nutzung eine nicht unwesentliche Funktion in Bezug auf Kaltluftentstehung sowie in gewissem Umfang auch für die Frischluftproduktion. Bei einer Hauptwindrichtung aus West / Süd-West profitiert hier unter Berücksichtigung der umliegenden Nutzungen jedoch maximal ein Teil des nordöstlich angrenzenden Gewerbegebiets von im Geltungsbereich entstehender Kaltluft. Vor allem aufgrund der vergleichsweise geringen Flächengröße wird der Effekt zur sommerlichen Abkühlung von Siedlungsräumen hier eher als gering eingestuft.

Die lufthygienische Situation wird hier vor allem aufgrund der emissionsstarken umliegenden Nutzungen (stark befahrene Straßen, Gewerbegebiet, Kiesabbaufäche) als wenig wertig eingestuft.

Zusammengefasst wird die Bestandssituation im Schutzgut Luft und Klima für den Geltungsbereich mit gering bis mittel beurteilt.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die bestehenden Beeinträchtigungen der kaltluftproduzierenden Intensivwiese weiterhin bestehen, wobei die von der Vegetation übernommene Filterfunktion der Luft ebenfalls weiterbesteht. Die geringe Kaltluftversorgung der Gewerbeflächen im Nordosten bliebe erhalten.

3.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Untersuchungsraum muss als ausgesprochen gegensätzlich beurteilt werden. Während im Norden mit dem bestehenden Gewerbegebiet und im Westen mit dem großflächigen Kiesabbaugebiet stark anthropogen überprägte Nutzungen vorherrschen, ist das Landschaftsbild nach Süden und Osten mit dem Verlauf der Wertach und zahlreichen Gehölzstrukturen wesentlich hochwertiger.

Das Landschaftsbild des Geltungsbereichs selbst muss als geringwertig bezeichnet werden und wird durch die Vorbelastungen aus Straßenverkehr, Kiesabbau und Gewerbenutzung weiter abgewertet.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Landschaft für das Plangebiet aufgrund der hochwertigen Blickbezüge zur Wertach mit mittel bewertet.

Nullvariante

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Fortführung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich zu rechnen. Eine Überprägung der Landschaft mit Gebäuden, wie sie bei Umsetzung der Planung entstehen werden, bliebe dann aus.

3.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs und in seinem relevanten Umfeld befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt etwa 950 m westlich des Geltungsbereichs und wird von Siedlungsresten früh- und vorgeschichtlicher Zeitstellung gebildet. Der Mittelalterliche Burgstall im Ortszentrum von Thalhofen befindet sich ca. 1 km östlich des Geltungsbereiches, besitzt jedoch keine Blickbezüge zum Geltungsbereich.

Im Sinne sonstiger Sachgüter weist der Geltungsbereich keine Strukturen auf, die es bei der Betrachtung der Bestandssituation zu berücksichtigen gäbe. D.h. es befinden sich keine Energiefreileitungen, Oberflurhydranten, sonstige bauliche Anlagen oder ähnliches innerhalb des Geltungsbereiches.

Nachdem sich weder Bau- und Bodendenkmäler noch sonstige Sachgüter im Geltungsbereich befinden, wird das Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter in seinem Bestand nicht bewertet.

Nullvariante

Aufgrund fehlender Strukturen ist die Beurteilung der Nullvariante nicht zielführend.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselbeziehungen immer zwischen den Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, wobei hier insbesondere das Grundwasser relevant ist). Aus kleinklimatischer Sicht bestehen darüber hinaus Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen sowie dem Schutzgut (Lokal-)Klima und Luft.

Im gegenständlich überplanten Bereich sind vor allem die oben beschriebenen Wechselwirkungen relevant. Aufgrund fehlender Wohnsiedlungen und der bestehenden Nutzungen im näheren Umfeld entfallen eventuelle Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Landschaft und dem Schutzgut Mensch (Erholungsfunktion) weitestgehend.

Zusammengefasst wird die Bestandssituation bei der Betrachtung von Wechselwirkungen hier mit gering bis mittel bewertet.

4 Prognose bei Durchführung der Planung

Im nachfolgenden Kapitel wird auf Basis der aktuell vorliegenden Kenntnisse und Planungen die Entwicklung von Natur und Landschaft bei Durchführung der Planung abgeschätzt. Es werden dabei die Schutzgüter des Naturschutzrechts in der gleichen Reihung betrachtet, wie im vorangegangenen Kapitel der Bestandserfassung.

Die Einschätzung der Auswirkungsschwere erfolgt dabei nach gutachterlichem Ermessen und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit entstehen bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen vor allem dann, wenn der Untersuchungsraum eine tatsächliche Relevanz für die Bevölkerung hat. Im gegenständlich überplanten Bereich ist von den künftigen Nutzungen in erster Linie die Betriebsleiterwohnung im südlich gelegenen Tierheim betroffen. Im Zuge der Planung wurden jedoch aktive Maßnahmen zur Bauumsetzung sowie zu den Betriebsabläufen festgesetzt, sodass es für das Schutzgut Mensch in Bezug auf die Betriebsleiterwohnung zu keinen erheblichen Auswirkungen kommen sollte.

Die Auswirkungen der Planung auf die im nördlichen Gewerbegebiet arbeitenden Personen werden als vernachlässigbar eingestuft, da hier bereits heute wesentliche Vorbelastungen aus der gewerblichen Nutzung selbst, aus den Kiesabbautätigkeiten sowie aus dem Straßenverkehr der B472 bestehen.

Nachdem das Plangebiet aus Sicht der Erholungsvorsorge keinerlei Relevanz aufweist, sind Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion hier vernachlässigbar.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit mit gering bis maximal mittel bewertet.

4.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Es ist vor allem während der Bauphase mit gewissen Lärm-, Staub- und Lichtemissionen zu rechnen, die im weiteren Umfeld lebende Tiere beeinträchtigen können. Anlagebedingt kommt es zu einem nahezu vollständigen Lebensraumverlust für bisher vorkommende Tiere und Pflanzen, während betriebsbedingt vor allem die weitere Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die damit einhergehenden Lärm- und Schadstoffemissionen relevant sind.

Aufgrund der geringen Wertigkeit des Geltungsbereichs für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt kommt es auch bei Umsetzung der Planung nur zu vergleichsweise geringen Auswirkungen. Die Eingriffsfolgen werden vollumfänglich über das Ökokonto des Landkreises Ostallgäu kompensiert, wodurch es zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung an anderer, geeigneterer Stelle kommt. Innerhalb des Geltungsbereichs werden aktuell nicht unerhebliche Grünflächen festgesetzt, die aufgrund ihrer extensiven Pflege unter Umständen ein höheres ökologisches Potential aufweisen werden, als dies im Bestand gegeben ist.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt mit gering bis maximal mittel bewertet.

4.3 Fläche, Geologie und Boden

Vor allem für das Schutzgut Fläche sind die Auswirkungen bei einer Überplanung immer gravierend. Fläche als endliches Gut wird bei Überplanung und Bebauung vollständig verbraucht und kann nicht kompensiert werden. Aufgrund der Insellage des Plangebiets ist jedoch die Wertigkeit der Fläche bereits im Bestand eingeschränkt, so dass auch bei Umsetzung der Planung nur bis mittleren bis hohen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen ist.

In Bezug auf die geologischen Verhältnisse im Plangebiet ist mit keinerlei Veränderung der Bestandssituation zu rechnen, wenn die geplante Nutzung durchgeführt wird. Die Bodenfunktionen hingegen gehen in sämtlichen versiegelten Bereichen vollständig, in den teilversiegelten und (wasserdurchlässig) überbauten Bereichen zum Teil verloren. Nachdem in der Bewertung der Bestandssituation bereits Vorbelastungen durch Straßenverkehr und intensive landwirtschaftliche Nutzung erkannt wurden, sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden nur mit mittel zu bewerten.

4.4 Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)

Nachdem innerhalb des Geltungsbereichs und in seinem relevanten Umfeld keine Oberflächengewässer betroffen sind, hat die gegenständlich geplante Nutzung keine Auswirkungen auf dieses Teilschutzgut. Das Grundwasser wird bei Umsetzung der Planung jedoch dahingehend beeinträchtigt, dass es während der Bauphase unter Umständen einer größeren Gefahr der Verunreinigung durch Baumaschinen und -materialien ausgesetzt ist. Anlagebedingt kommt es zu einer Verschiebung der Regenwasserversickerung und damit zu einer leicht veränderten Grundwasserneubildung – diese hat jedoch aufgrund der ortsnahen Versickerung aller Voraussicht nach keine erhebliche Dimension. Betriebsbedingt muss bei unsachgemäßem Umgang ebenfalls mit Verunreinigungen durch Schadstoffe (Öle, Streusalze, etc.) gerechnet werden. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass dies Dimensionen annehmen wird, die die Erheblichkeitsschwelle überschreiten.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der künftigen Nutzung auf das Schutzgut Wasser mit mittel bewertet.

4.5 Luft und Klima

Bau- und betriebsbedingt ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und damit erhöhten Schadstoffemissionen in die Luft zu rechnen. Nachdem das Plangebiet aktuell keine besondere Wertigkeit in Bezug auf die Lufthygiene besitzt, die zusätzlichen Fahrzeugbewegungen im Vergleich mit den bereits stattfindenden Vorbelastungen gering sein werden und in der Zukunft mit einer Erhöhung des Anteils schadstoffarmer /-freier Fahrzeuge zu rechnen ist, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Luft(-hygiene) mit gering bewertet.

Die kleinklimatischen Verhältnisse werden sich vor allem anlagebedingt verändern, wenn Gebäude und versiegelte Verkehrsflächen statt den bisher vorliegenden Vegetationsflächen entstehen. Vor allem in Bezug auf Verdunstungskühle und Kaltluftentstehung wird es hier zu deutlichen Veränderungen kommen. Nachdem im direkten Umfeld des Plangebiets jedoch kaum relevante Siedlungskörper liegen, die von der Kaltluft aus dem Plangebiet profitieren, werden die Auswirkungen hier ebenfalls mit gering bis maximal mittel bewertet.

4.6 Landschaft

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich selbst wird sich bei Umsetzung der Planung vollständig verändert. Von einer intensiv genutzten Wiesenfläche wird das Gebiet zu einem technisch geprägten Gebäude mit entsprechend versiegelten Verkehrsflächen umgenutzt, so dass das Landschaftsbild und die bestehenden Blickbezüge sich hier deutlich verändern.

Nachdem der Untersuchungsraum jedoch selbst keine Freizeit- und Erholungsfunktionen erfüllt und die nähere Umgebung bereits heute aufgrund ihrer gewerblichen Nutzungen stark überprägt ist, werden die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft nur mit gering bewertet. Diese Beurteilung resultiert auch aus der Tatsache, dass im Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen festgesetzt sind, die eine deutlich wahrnehmbare Höhenentwicklung verhindert. Der geplante Kreisbauhof wird also aller Voraussicht nach keine Relevanz in Bezug auf die Einsehbarkeit aus weiter Distanz entwickeln.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Wie in Kapitel 3.7 bereits erörtert, befinden sich im relevanten Untersuchungsraum weder Bau- und Baudenkmäler noch sonstige Sachgüter, die bei Durchführung der Planung beeinträchtigt werden könnten. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut werden daher nicht bewertet.

4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

An dieser Stelle ist vor allem der Zusammenhang zwischen festgesetzter Grünordnung und den Wechselwirkungen zwischen verschiedenen Schutzgütern zu beleuchten. Bei der Grünordnungsplanung waren die folgenden Schnittstellen und Zusammenhänge zu bedenken:

Je höher der Anteil an (öffentlichen) Grünflächen im Geltungsbereich, umso stärker können die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Luft und Klima, Tiere und Pflanzen sowie Mensch (gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen) kompensiert werden.

Festsetzungen zur Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers führen auf der einen Seite zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser (v.a. Grundwasserneubildungsrate), gleichzeitig

können bei Anlage von Retentionsflächen aber auch wechselfeuchte Standorte entstehen, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten gegenüber der bisherigen Nutzung ein höheres ökologisches Potenzial bieten.

Darüber hinaus können Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Situation durch die Aufrechterhaltung von Versickerungs- und Verdunstungsflächen gemindert werden. Insbesondere die Beeinträchtigungen der Luftqualität, die durch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und des Lärms in Verbindung mit der geplanten Nutzung entstehen, können nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr haben die Folgen dieser Zusatzbelastung Auswirkungen auf zahlreiche weitere Schutzgüter. So kann beispielsweise die Qualität der Lebensräume für Tiere und Pflanzen ebenso beeinträchtigt werden, wie mögliche Wohn- und Erholungsqualitäten.

Zusammenfassend betrachtet sind, unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die planungsbedingt verursachten Wechselwirkungen von relativ geringer Intensität.

5 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1 Eingriffsregelung

5.1.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Bebauungsplan sind zur Vermeidung und Minimierung erheblicher Auswirkungen auf Natur und Landschaft konkrete Festsetzungen getroffen worden. So wird das Plangebiet beispielsweise mit einem umlaufenden, nach Norden und Osten hin im Mittel mindestens 3 m breiten Grünstreifen versehen, der als Eingrünung des Bauhofs dient und damit die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimieren wird. Im Bereich der geplanten Zufahrt im Südosten ist darüber hinaus die Neupflanzung von mindestens 10 Bäumen gemäß Pflanzliste festgesetzt, wobei die Lage der Bäume in Abhängigkeit von den geplanten Stellplätzen unter Beachtung der Mindestabstände zu Kabeltrassen variabel ist.

5.1.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Die Eingriffsregelung erfolgt auf Grundlage des am 15. Dezember 2021 in Kraft getretenen neuen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung in Bayern, bei dem keine klassische Flächenberechnung mehr erfolgt, sondern gezielt die Biotop- und Nutzungstypen bestimmt und deren Wertigkeit zugrunde gelegt werden.

Im gegenständlich überplanten Bereich handelt es sich um Intensivgrünland, das gemäß Biotopwertliste Bayern mit **3 Wertpunkten (WP)** eingestuft wird. Der im nächsten Schritt zu ermittelnde

Beeinträchtigungsfaktor ergibt sich gemäß Leitfaden für Flächen von geringer ökologischer Bedeutung direkt aus der festgesetzten GRZ. Der gegenständliche Bebauungsplan sieht eine GRZ von 0,75 vor. Diese darf bis zu einem maximalen Wert von 0,80 überschritten werden, so dass der maximal mögliche Beeinträchtigungsfaktor 0,80 beträgt:

$$13.334 \text{ m}^2 \text{ Baugrundstück} \times 0,80 = \mathbf{10.667,2 \text{ m}^2 \text{ Eingriffsfläche}}$$

Es ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf von $3 \times 10.667,2 = \underline{\underline{32.001,6 \text{ WP}}}$

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes vollständig auf einer Ausgleichsfläche des Landkreises:

- Ausgleichsfläche A1 auf einer Teilfläche der Flst.Nr. 628 – Gemarkung Ruderatshofen

Die Aufwertung und Maßnahmen auf dieser Fläche werden im Kap. 6.2 der Begründung des Bebauungsplanes ausgeführt und beschrieben.

Mit Umsetzung dieser Maßnahmen kann der naturschutzfachliche Eingriff mit **32.002 Wertpunkte** vollständig nachgewiesen, bzw. abgebucht werden.

6 Planungsalternativen

Die Bauleitplanung fußt auf bestehenden Vorentwürfen (Gebäudekonzept) des Büros Dobler Consult sowie der hierzu entwickelten Freiraumplanung des Büros Wipflerplan. Die Gebäudestellung und -ausgestaltung wird als sinnvollste Variante zur Vereinbarung der technischen Nutzbarkeit mit dem Schutz des Landschaftsbildes erachtet und ist mit zahlreichen Fachstellen vorabgestimmt. Weitere Planungsalternativen wurden nicht geprüft.

7 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nachdem vom Vorhaben selbst keine erhöhte Unfallgefahr ausgeht und nicht damit zu rechnen ist, dass es im Umfeld des Plangebiets zu schwerwiegenden Katastrophen kommt, die Auswirkungen auf die geplante, zukünftige Nutzung haben werden, wird auf eine detaillierte Abhandlung dieser Thematik im gegenständlichen Umweltbericht verzichtet.

Zusätzliche Angaben

8 Methodik

Die Vorgehensweise bei der Erarbeitung des gegenständlichen Umweltberichts basiert auf Anlage 1 zum Baugesetzbuch, in der die Schutzgüter des Naturschutzrechts aufgeführt sind, die im Zuge der Umweltprüfung abzuarbeiten sind.

In Kapitel 4 wurde zu jedem Schutzgut zuerst die Bestandssituation im relevanten Umkreis der Planung analysiert und mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch) bewertet. Bei der Bewertung wurden Vorbelastungen wertmindernd einbezogen. Im Anschluss wurde für jedes Schutzgut die entsprechende Nullvariante abgebildet, indem die Entwicklung des Zustands bei Nichtdurchführung der Planung prognostiziert und beschrieben wurde. Hier wurde auf eine Einstufung in das Skalensystem verzichtet.

In Kapitel 5 ist schlussendlich für jedes Schutzgut analysiert worden, ob und mit welchen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen ist, wenn die Planung durchgeführt wird. Hier spielt der Ausgangszustand der Fläche eine nicht unwesentliche Rolle. Schutzgüter mit geringem Bestandwert können – je nach Planung – grundsätzlich auch von hohen Auswirkungen bei Umsetzung der Planung betroffen sein, und umgekehrt.

9 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Bei der Bearbeitung des Umweltberichts traten keinerlei Schwierigkeiten auf. Fehlende Grundlagendaten betreffen derzeit lediglich Aussagen zum Grundwasser. Eine seriöse Abschätzung der Bestandssituation sowie der Auswirkungen der Planung ist jedoch möglich gewesen.

10 Maßnahmen zur Überwachung

Es ist zu empfehlen, die Auswirkungen vor allem auf das Verkehrsgeschehen im Umfeld des künftigen Bauhofs weiterhin im Blick zu haben. Zuständigkeiten sind hier ggf. im Städtebaulichen Vertrag zu regeln. Darüber hinaus ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt kein Schutzgut in seiner Entwicklung dringend zu beobachten.

11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Landkreis Ostallgäu plant die Neuansiedlung des Kreisbauhofs im Stadtgebiet von Marktoberdorf. Geplant ist die Errichtung auf einer etwa 1,33 ha großen Fläche nördlich des Tierheims zwischen Engratsrieder Straße und B472. Die Stadt Marktoberdorf stellt hierzu einen Bebauungsplan auf und ändert im

Parallelverfahren den Flächennutzungsplan, der für das Plangebiet aktuell eine landwirtschaftliche Nutzfläche ausweist.

Im gegenständlichen Umweltbericht wurden die Schutzgüter des Naturschutzrechts in ihrem Bestand sowie die zu erwartenden Auswirkungen bei Umsetzung der Planung untersucht. Nachfolgende Tabelle fasst die Beurteilungen zusammen:

Tabelle 1: Zusammenfassung Bestandsbewertung und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbewertung	Auswirkungsprognose
Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	mittel – hoch	gering – mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering – mittel
Fläche, Geologie und Boden	mittel	mittel – hoch
Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer)	mittel	mittel
Luft und Klima	gering – mittel	gering – mittel
Landschaft	mittel	gering
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	keine Bewertung	keine Bewertung
Wechselwirkungen	gering – mittel	gering