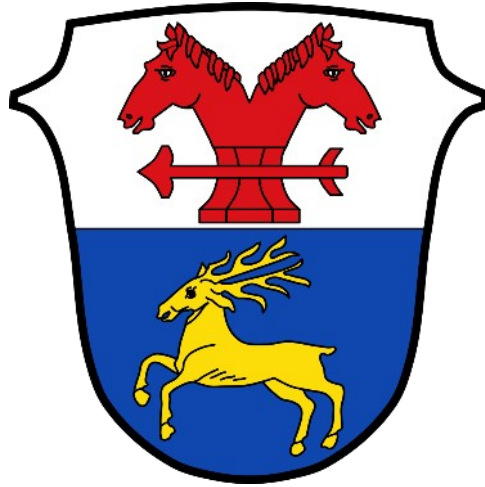


Gemeinde Pforzen  
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht  
zur Bauleitplanung  
Bebauungsplan Nr. 8  
„Eichweg / Römerstraße, 3. Änderung und Erweiterung“  
mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes  
„Pforzen Nord + Ost“ auf der Fl. Nr. 63/4 und 63 (TF)

Entwurf  
in der Fassung vom 29.07.2024

|   |  |
|---|--|
| <b>Auftraggeber:</b><br>Gemeinde Pforzen<br>Bahnhofstraße 7<br>87666 Pforzen  | Tel.: 08346 9209-0<br>Fax: 08346 9209-22<br>E-Mail: info@pforzen.bayern.de |
| <b>Planung Städtebaulicher Teil</b><br><b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung<br>Hirschzeller Straße 8<br>87600 Kaufbeuren | Tel.: 08341.99727.0<br>Fax: 08341.99727.20<br>Email: info@abtplan.de       |

## Umweltbericht

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Pforzen hat vor, an der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Stelle aus der Wohnbaufläche ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Im Gemeindebereich sind für die stetig hohe Anfrage an Wohnbauplätzen kaum Flächen zur Entwicklung verfügbar. An der gegebenen Stelle kann die Gemeinde in Anbindung an die Ortslage die Entwicklung der Siedlungsfläche organisch vornehmen und die bisher nicht eingerichtete Eingrünung des Ortsrandes umsetzen. Zusätzlich werden im Norden der Ortslage auf der Fl.-Nr. 63/4 die Siedlungsflächendarstellungen (mit Eingrünung) zu insgesamt ca. 1,1 ha aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und mit einer Teilaufhebung des dortigen Bebauungsplanes von ca. 0,6 ha zurückgenommen. Dort werden 6 Baufenster für zweigeschossige Einzelhäuser mit Verkehrserschließung und einer GRZ von 0,4 entfallen. Die Verkehrsführung südlich der Riedener Straße Nr. 7 ist nicht mehr möglich, da das Grundstück schon vor Jahren in Gänze verkauft und auch bebaut wurde. Die Flächen sind jeher unverändert in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung als Grünland. Eine Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer hat informell stattgefunden. Im Flächennutzungsplan i. F. von Oktober 1999 sind die Flächen für den „Aufbau lockerer Gehölzstrukturen zur Ortsrandeingrünung, Erweiterung von Obstwiesen, fließender Übergang zur Landschaft“ vorgesehen, dies ist hier noch nicht erfolgt. Bisher sind die Flächen als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Ein Teil reicht in die Fläche für die Landwirtschaft hinein. Der Vorschub wird nach § 8 Abs. 3 BauGB durch parallele Änderung des Flächennutzungsplanes begleitet.

Der gegenständliche Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 182 (TF), 183, 184, 186 und 186/1, und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Pforzen Nord + Ost“ auf der Fl. Nr. 63/4 und 63 (TF), alle Gemarkung Pforzen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,5 ha auf, die Teilaufhebung umfasst ca. 0,64 ha.

Es wird das vereinfachte Vorgehen nach 3.2 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021) angewandt. Nachdem alle Punkte der Abb. 5 mit „ja“ beantwortet werden können besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

#### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen direkt betroffen.

Im Umkreis von 500 Metern befinden sich einige Flächen, die in der Biotopkartierung Flachland Bayern als besonders schützenswert kartiert wurden und eine Ausgleichs-/ Ersatzfläche und eine Ökokontofläche aus dem Ökoflächenkataster (detaillierter ausgeführt unter 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen).

Diese Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

### 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch)

#### 2.1 Schutzgut Boden und Fläche

*Beschreibung:* Unter dem Plangebiet liegen Fluviale Niederterrassenschotter der Würmzeit. Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 658 m NHN.

Bodentyp: Komplex 22a; Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm(Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)

Geologie: Quartär, Pleistozän, Ws1, G: Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse 1) bestehend aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig

Bis circa 20 Zentimeter unter der Geländeoberkante (GOK) befindet sich schwach kiesiger, lockerer, brauner Mutterboden. Von 20 Zentimeter bis 3,0 Meter unterhalb der GOK befinden sich sandige bis stark sandige Ki-se, schwach schluffiger, lokaler Sand, es ist kiesig, dicht bis sehr dicht, mit der Farbe grau, teils orange. Von 3

bis 4 Meter unterhalb der GOK befindet man sich in der Oberen Süßwassermolasse, bestehend aus schwach schluffigem Ton, halbfest bis fest, blau grau, teils ocker gefärbt.

Flächeninanspruchnahme: Im Flächennutzungsplan i. F. von Oktober 1999 sind die Flächen für den „Aufbau lockerer Gehölzstrukturen zur Ortsrandeingrünung, Erweiterung von Obstwiesen, fließender Übergang zur Landschaft“ vorgesehen, dies ist hier noch nicht erfolgt. Bisher sind die Flächen als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Ein Teil reicht in die Fläche für die Landwirtschaft hin.

Im Folgenden wird eine Übersicht über die Flächen gegeben.

| Neuweisung             | Flächenteil          | gesamt                | Anteil |
|------------------------|----------------------|-----------------------|--------|
| <b>Bauflächen</b>      |                      | 11.000 m <sup>2</sup> | 73 %   |
| <b>Grünflächen</b>     |                      | 2.000 m <sup>2</sup>  | 13 %   |
| Private Grünfläche     | 1.200 m <sup>2</sup> |                       |        |
| Öffentliche Grünfläche | 800 m <sup>2</sup>   |                       |        |
| <b>Verkehrsflächen</b> |                      | 2.000 m <sup>2</sup>  | 13 %   |
| <b>Gesamtfläche</b>    |                      | 15.000 m <sup>2</sup> | 100 %  |

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,5 ha auf, die Teilaufhebung umfasst ca. 0,64 ha. Der gegenständliche Bebauungsplan beinhaltet Teilflächen der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 182 (TF), 183, 184, 186 und 186/1, und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Pforzen Nord + Ost“ auf der Fl. Nr. 63/4 und 63 (TF), alle Gemarkung Pforzen.

Die Bauflächen von insgesamt ca. 1,1 ha werden belegt mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Damit werden voraussichtlich bis zu 0,33 ha an primärer Versiegelung möglich; zuzüglich der Verkehrsflächen werden, selbst unter Einbezug der Überschreitungsmöglichkeiten, insgesamt weniger als 0,7 ha ( $1,1 * 0,45 +$  an Versiegelung zu erwarten sein. Dem entgegenzustellen sind die herausgenommenen Möglichkeiten für Versiegelungen auf 0,64 ha mit einer GRZ von 0,4 (nach Baurechtslage von 1968), ca. 0,13 ha Verkehrsfläche mit einer vergleichbaren rechnerischen Ermittlungsweise zu ( $0,51 * 0,6 + 0,13 =$ ) 0,436 ha entfallender potenzieller Versiegelung.

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" und den Angaben aus dem Umweltatlas (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

|   |                        |
|---|------------------------|
| Historische Bodenschätzung                                      | IS I 2                 |
| Grünlandzahl  | 48                     |
| Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume | 3 (regional bedeutsam) |
| Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen                 | 4-5                    |
| Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe          | 1-2                    |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle                             | 3-4                    |
| Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge              | 2-3                    |
| Natürliche Ertragsfähigkeit                                     | 3                      |
| Archiv für Natur- und Kulturgeschichte                          | 1 (gering)             |
| Erosionsanfälligkeit  | niedrig                |

\*Jahresdurchschnittstemperatur ca. 8-10° C = Klimastufe a

Die Auflistung der Bodenfunktionserfüllung zeigt durchschnittliche Werte auf. Die durchschnittliche Grünlandzahl im Ostallgäu liegt diese nur bei 46, ist hier also mit 48 quasi im Durchschnitt. Insgesamt führt dies zu einem Boden, der mit mittlerer Schutzwürdigkeit einzustufen ist, jedoch weist der Boden im Übrigen keine besondere Funktionserfüllung auf. Es handelt sich um nur durchschnittlich ertragreiche Böden aus lehmigen Sanden in sehr gutem Zustand mit guten Wasserverhältnissen, teils humoser Ausprägung.

*Auswirkungen:* Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen im Allgemeinen Wohngebiet werden Eingriffe in den Boden (auch Aufschüttungen und Abtragungen) erforderlich und zusätzlich Flächen versiegelt. Die zu erwartende Nutzung im Allgemeines Wohngebiet kann zu weiteren Verdichtungen im umliegenden Erdreich führen. Geeignete Maßnahmen werden die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung). Der Boden ist dann dauerhaft stärkeren anthropogenen Nutzungen geringer bis mittlerer Intensität unterworfen. Die Bodenfunktionen werden dadurch in Teilbereichen dauerhaft etwas beeinträchtigt.

*Ergebnis:* Die Inanspruchnahme, Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes.

## 2.2 Schutzgut Wasser

*Beschreibung:* Nach im UmweltAtlas Bayern in der Umgebung vorliegenden Bohrungsdaten (Objekt-ID 8029BG015116) ist Grundwasser bei circa 654,76 m ü. NHN (ca. 2,59 m unter Gelände) zu erwarten. Somit lägen die Grundwasserstände in Tiefen, die Auswirkungen auf das Bauvorhaben haben könnten. ( Geotechnischer Bericht des GEOTECHNISCHES BÜRO von Diplom Geologe Udo Bosch vom 10.04.2024)

Folgendes lässt sich laut den Versuchen und Bohrungen vom 28.02.2024 aus dem Geotechnischen Bericht des Geotechnischen Büros Udo Bosch zum Grundwasserstand sagen:

| Aufschluss | Koordinaten RW | Koordinaten HW | Grundwasserstand [m ü. NHN] | Grundwasserstand [m u. GOK] |
|------------|----------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|
| KRB1       | 620759,08      | 5309332,21     | 655,06                      | 2,43                        |
| KRB2       | 620804,13      | 5309365,21     | 654,99                      | 2,46                        |
| KRB3       | 620767,72      | 5309236,03     | 655,44                      | 2,70                        |

Das Plangebiet liegt in keinem Wassersensiblen Bereich, ist kein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet und auch kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Es gibt keine dokumentierten Hochwasser- oder Lawineneignisse, es besteht kein Hinweis auf Überschwemmungsgefahr.

*Auswirkungen:* Da der Grundwasserstand im Plangebiet zwischen 2,4 und 2,7 Metern unter Geländeoberkante liegt und bei einem üblichen Bauverfahren für Keller bis zu 4 Meter in den Boden eingegriffen wird, muss dann mit drückendem Wasser gerechnet werden. Dagegen müssen bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Durch die nah anstehenden Grundwasserstände besteht nur eine mittlere Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch Bautätigkeiten. Durch die steigende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss der Böden beschleunigt. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Allgemeines Wohngebietsnutzung unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserbehandlung werden die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung dämpfen und die Gefahr von Schadstoffeinträgen niedrig halten. Die Rückhaltefähigkeit der Oberflächen wird durch die Gestaltung der Freiflächen verbessert. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt, was den Nitrathaushalt des Umfeldes etwas entspannt.

*Ergebnis:* Nach der gegenständlichen Planung ist von einer mittleren Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen.

## 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

*Beschreibung:* Das Grünland ist an der Kaltluftentstehung beteiligt und liegt nicht im Bereich von wichtigen Luftaustauschbahnen. Es erfolgte also eine regelmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

*Auswirkungen:* Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellenaktivität werden auftreten. Die Verkehrsfrequentierung wird die Emissionen geringfügig erhöhen. Laut Unterpunkt 7.2 der Satzung i. d.F. vom 29.07.2024 sind auf dem Baugrundstück pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum aus der Pflanzliste §7.7 zu pflanzen. Die zu pflanzenden Gehölze werden als Schattenspendler, Kleinklima-Regulatoren und Sauerstofflieferanten dienen. Die Baumpflanzungen unterstützen damit ein positives Kleinklima und wirken mit der gärtnerischen Pflege und den sonstigen Gehölzpflanzungen günstig auf das Lokalklima ein. Die Gemeinde Pforzen befürwortet die Nutzung regenerativer Energien und hat in der Satzung ausreichend Raum für individuelle Konzepte gelassen. Solaranlagen sollen harmonisch auf der Dachfläche gestaltet werden. Der Untergrund ist zur Nutzung von Erdwärme in den verschiedenen Formen geeignet. Eine qualifizierte und fachlich fundierte individuelle Beratung hierzu wird empfohlen.

*Ergebnis:* Es gehen unbedeutende Kaltluftentstehungsflächen verloren und kaum nennenswerte Emissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

*Beschreibung:* Pforzen liegt im Naturraum Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A). Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Einflüsse sind Flora und Fauna verarmt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen direkt betroffen.

Im Umkreis von circa 500 Metern befinden sich einige Flächen, die in der Biotopkartierung Flachland Bayern als besonders schützenswert kartiert wurden und einige Ausgleichs-/ Ersatzfläche aus dem Ökoflächenkataster.

- TF 1 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8029-0130 Der Pforzener Mühlbach“, nordwestlich der Fläche, bestehend hauptsächlich aus linearen Gewässer-Begleitgehölzen, zusätzlich aus unverbauten Fließgewässer, feuchten und nassen Hochstaudenfluren, mesophilen Laubwälder, Auwälder und naturnahen Hecken

- TF 1, 2, 3 und 4 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8029-0146 Rasenkomplexe mit Gehölzen auf Bahnböschungen östlich Pforzen“ östlich der Fläche, bestehend hauptsächlich aus magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, zusätzlich aus naturnahen Feldgehölz, basenreichen Magerrasen, naturnahen Hecken, naturnahen, mesophilen Gebüsch und feuchten und nassen Hochstaudenfluren
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 176048, nordwestlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 133156, südwestlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 133155, südlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 133753, nordöstlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 133752, nordöstlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 140736, westlich der Fläche

Diese Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

*Auswirkungen:* Durch Bauarbeiten wird es zu weiteren Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Im Rahmen der Grünordnung werden Pflanz- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, die die Wertigkeit der Freiflächen gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbessert. Nach Norden hin wird einen öffentliche, nach Osten hin eine private Grünfläche mit Pflanzgeboten zur Ortsrandeingrünung vorgesehen.

*Ergebnis:* Bisher artenarme Grünlandflächen werden teils versiegelt, teils sogar aufgewertet. Die Erheblichkeit ist als gering bis mittel einzustufen.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

*Beschreibung:* Im Umfeld sind die Emissionen aus der Landwirtschaft ortstypisch. Mögliche Immissionen durch die dörflich geprägte Umgebung sind nicht in schädlichem Ausmaß zu erwarten. Es liegen keine landwirtschaftliche Betriebe im Umgriff von 500 Meter. Etwas darüber liegt im Osten die Bahnstrecke Kaufbeuren-Buchloe. 700 Meter nordöstlich des geplanten Wohngebietes liegt das Firmengelände des Fertigteilwerks Allgäu GmbH. Es führt ein Radweg entlang des Eichwegs und nördlich und östlich des geplanten Wohngebietes.

*Auswirkungen:* Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Die Erholungsfunktion des Radweges könnte während der Bauphase ein wenig beeinträchtigt werden, auch die im Westen schon bestehende Siedlung könnte durch die Immissionen der Bauphase beeinträchtigt werden. Da die Bahnstrecke und das Fertigteilwerk über 500 Meter vom geplanten Wohngebiet entfernt sind, sollte es keine Beeinträchtigungen durch den Betrieb des Werks oder den Bahnverkehr geben. Die Erholungsfunktion des Radweges sollte nach der Bauphase nicht beeinträchtigt werden, da das geplante Allgemeine Wohngebiet nach Osten und Norden hin eingegrünt und an die Umgebung angepasst werden soll.

*Ergebnis:* Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und Lärm während des Baus eine mittlere, danach eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:* Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 658 m NHN. Es schließt im Westen an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Der bisherige östliche Ortsrand ist auf sehr wenigen bis gar keinen Abschnitten eingegrünt. Im Osten und im Norden ist bereits jeweils eine Grünfläche festgesetzt.

*Auswirkung:* Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Das allgemeine Wohngebiet wird nach Norden und Osten mit Grünflächen und Bepflanzungsaufgaben eingegrünt. Nach Westen folgt die Ortslage Pforzen. Die Pflege der Freiflächen der Wohngrundstücke sorgt für einen insgesamt harmonischen Eindruck des neuen Baugebiets im Kontext mit der Kulturlandschaft trotz des Vorschubs der Bebauung.

*Ergebnis:* Das Schutzgut Landschaft erfährt mittlere Auswirkungen.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

*Beschreibung:* Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler direkt im Plangebiet bekannt. In der Umgebung (im Umkreis von 500 Meter ) befinden sich mehrere Bodendenkmäler. Diese sind im Folgenden kurz aufgeführt:

Südwestlich des Plangebiets:

- Bodendenkmal D-7-8029-0107 „Körpergräber des frühen Mittelalters“

Nordwestlich des Plangebiets:

- Bodendenkmal D-7-8029-0116 „Brücke vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- Bodendenkmal D-7-8029-0165 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Valentin in Pforzen“

Nördlich des Plangebiets:

- Bodendenkmal D-7-8029-0117 „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, Gräber der mittleren Bronzezeit und der Hallstattzeit“
- Bodendenkmal D-7-8029-0086 „Rechteckige Wallanlage vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“

In keines der Bodendenkmäler wird eingegriffen.

*Auswirkung:* Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Dies ist nicht wahrscheinlich. Die Anlage des Wohngebietes werden sich nicht auf Kultur- oder Sachgüter auswirken. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen. Die schon kartierten Bau- und Bodendenkmäler werden durch dieses Vorhaben nicht beeinträchtigt.

*Ergebnis:* Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Durch die Versiegelung im Rahmen des Baus des Allgemeinen Wohngebiete können Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser entstehen. Auch kann eine Veränderung des Bodens und damit des Wasserhaushaltes sich auf die umgebende Flora und damit auch auf die Fauna auswirken. Daher ist ein zu starker Versiegelungsgrad sowie tiefere Eingriffe in den Boden zu vermeiden.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan i. F. von Oktober 1999 für den „Aufbau lockerer Gehölzstrukturen zur Ortsrandeingrünung, Erweiterung von Obstwiesen, fließender Übergang zur Landschaft“ vorgesehen, dies ist hier noch nicht erfolgt. Bisher sind die Flächen als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung dargestellt. Ein Teil reicht in die Fläche für die Landwirtschaft hin. Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würden die Flächen weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet. Durch die Nutzung der Fläche als Allgemeines Wohngebiet werden diese Flächen ausgehagert und damit der Bodenzustand und damit auch die darauf wachsende Flora aufgewertet und artenreicher.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der Oberboden soll autochthon auf Halden gelagert und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die Stellflächen werden weitgehend versickerungsfähig ausgebildet und so reduzieren sich die Versiegelung deutlich. Die Grünflächenpflege sorgt hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Niederschlagswasser soll eigenständig bewältigt, oder besser noch, zur Entlastung der Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt werden. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird gezielt zur Versickerung verbracht.

Sollten bei den Baumaßnahmen aufgrund es niedrigen Grundwasserflurabstands Grundwasserabsenkungen erforderlich sein, ist im Sinne einer nachhaltigen Grundwasserbewirtschaftung eine geschlossene Bauwasserhaltung mittels Schlitz- oder Spundwänden, die bis in den Grundwasserstauer einbinden, vorzuziehen. Alternativ ist das unschädliche Wiedereinleiten des abgepumpten und unverschmutzten Wassers über eine geeignete Versickerungseinrichtung in das Grundwasser anzustreben. Bauwasserhaltungen, bzw. Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Tiefbaumaßnahmen für Gebäude mit stärkerer Eindringtiefe sind zunächst unzulässig und können nur nach Ausnahme erfolgen. Bauliche Eingriffe, wie Keller oder Tiefgaragen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG. Diese ist unter Vorlage aussagekräftiger und vollständiger Unterlagen rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Ostallgäu zu beantragen. Die Unterlagen müssen eine Aussage zur Auswirkung der Grundwasserbenutzung auf die Rechte Dritter und das naturräumliche Umfeld beinhalten. Im Vorfeld der Baumaßnahme wird daher empfohlen, geeignete Aufschlüsse zu schaffen, die den genauen Wasserstand bzw. den Wasserandrang zur Gründung zeigen.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Bepflanzungen mit Bäumen vorgesehen, die Schatten spenden und das Kleinklima begünstigen. Die Gehölze werden daher auch an Verkehrs- und Stellplatzflächen situiert, um das Erhitzen der Fahrzeuge und Verkehrsflächen zu vermeiden.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Bepflanzungsaufgaben versehen, die neue ökologische Nischen schaffen werden. Insbesondere die Gehölzpflanzungen und die gärtnerische Pflege werden einen positiven Beitrag zur Diversität im Bereich beitragen.



#### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Durch den Bau und die damit verbundene Eingrünung des Wohngebiets ist während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen, die auch auf den angrenzenden Radweg und die im Westen angrenzende vorhandene bestehende Siedlung Auswirkungen haben können. Ansonsten wirkt sich das Vorhaben nicht negativ auf die Erholung der Menschen in der Umgebung aus.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Das geplante Allgemeines Wohngebiet soll im Osten und Norden zur Freien Landschaft hin durch eine private bzw. öffentliche Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben eingegrünt. Der landschaftsästhetische Eindruck des an Siedlungsflächen ansetzenden Wohngebiets wird durch die Eingrünungsmaßnahmen und die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen gemindert: zahlreichen Gehölzstandorte, die nördliche und östliche Eingrünung sowie Straßenbegleitbäume werden planerisch vorgegeben. Das Allgemeine Wohngebiet mit guter Durchgrünung wird einen verträglichen Übergang zu den landwirtschaftlichen Grünflächen aufweisen.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

### 4.2 Ausgleich

Prüfung des vereinfachten Vorgehen nach 3.2 Abb. 5 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2021) für den Bebauungsplan Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße“, 3. Änderung und Erweiterung“ mit integrierter Grünordnung:

0. Planungsvoraussetzung
  - 0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan (v)
1. Vorhabenstyp
  - 1.1 Geltungsbereich <2 ha (ca. 1,5 ha)
  - 1.2 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (v)
  - 1.3 GRZ ≤ 0,3 (GRZ 0,3)
2. Schutzgut Arten und Lebensräume
  - 2.1 Ausgangszustand: anthropogen geprägtes, intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland (v)
  - 2.2 Pflanzgebote, Baumstandorte und Pflegevorgaben nach Grünordnung (v)
3. Schutzgut Boden und Fläche
  - 3.1 Vermeidungsmaßnahmen gegen Versiegelung (v)
4. Schutzgut Wasser
  - 4.1 Baukörper dringen voraussichtlich nicht ins Grundwasser ein (v)
  - 4.2 keine Quellen oder Überschwemmungsbereiche betroffen (v)
  - 4.3 Festsetzungen zur Begünstigung des Wasserhaushalts (v)
5. Schutzgut Luft / Klima
  - Ortsrandlage im Osten im Westwind-Bereich, keine Frischluftschneise betroffen (v)
6. Schutzgut Landschaftsbild
  - 6.1 direkter Anschluss an die bebaute Ortslage (v)
  - 6.2 keine besondere landschaftsbildliche Lage (v)
  - 6.3 Einbindungsmaßnahmen in die Landschaft mit Ortsrandeingrünung (ca. 2.000 m<sup>2</sup>) (v)

Der Bebauungsplan „Nr. 8 „Eichweg / Römerstraße, 3. Änderung und Erweiterung“ erfüllt die oben angeführte Prüfliste. Es besteht kein Ausgleichsbedarf.

### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Flächenbedarfsanalyse zu Wohnflächenpotenzialen im Gemeindebereich stellt die Innenentwicklungspotenziale im Detail dar. Organische Erweiterungen der Ortslage sind in den kleineren Gemeindeteilen nicht geeignet. Lediglich in Ingenried und Pforzen haben sich signifikante Flächenteile für die künftige Siedlungsflächenentwicklung herauskristallisiert. Im Flächennutzungsplan sind nur noch im Norden Entwicklungsflächen vorbereitet, jedoch ohne Realisierungsaussicht. Perspektivisch sind Siedlungsflächenausweitungen ohne Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Unter Erhalt der Innerörtlichen grünen Inseln sind Flächen im Süden und Südwesten identifiziert worden, wo Erweiterungen realisierbar erscheinen. Insgesamt hat sich keine Fläche dabei als problemlos dargestellt. Auf Grund der kurzen bis mittelfristigen Realisierbarkeit wurde auf die Gegenständlichen Bereiche zurückgegriffen.

Die Baulücken im Innenbereich der größeren Ortslagen wurden ermittelt und werden summarisch nachfolgend zur Erläuterung aufgeführt. Diese Potenziale ermöglichen organische Entwicklungen und entspannen, die aus der Metropolregion München und von Augsburg her auf die Gemeinde einwirkenden Steigerungswirkung auf

Bauplatzpreise, da diese einen Grundstock an Wohnbauplätzen bieten, der leicht durch Einheimische erschließbar ist.

| Nach Gemeindeteil | gewichtete Fläche | Bauplätze Wohnen |
|-------------------|-------------------|------------------|
| Pforzen           | 1,482 ha          | 18,6             |
| Ingenried         | 0,3 ha            | 4                |
| Leinau            | 0,752 ha          | 8                |
| <b>Summe</b>      | <b>2,534 ha</b>   | <b>30,6</b>      |

#### 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden Kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Ar-

Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)  
Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach 5 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen:

Mit einer Durchführungs-, Anwuchs-, und Pflegekontrolle wird der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sichergestellt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der fehlenden, ausgefallenen oder entfernten Bepflanzung zu entsprechen. Die Gemeinde spricht hierzu nach Bedarf Pflanzgebote nach § 178 BauGB aus.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach 5 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen:

Mit einer Durchführungs-, Anwuchs-, und Pflegekontrolle wird der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sichergestellt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der fehlenden, ausgefallenen oder entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

#### 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Pforzen hat vor, an der im Flächennutzungsplan vorbereiteten Stelle aus der Wohnbaufläche ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Im Gemeindebereich sind für die stetig hohe Anfrage an Wohnbauplätzen kaum Flächen zur Entwicklung verfügbar. An der gegebenen Stelle kann die Gemeinde in Anbindung an die Ortslage die Entwicklung der Siedlungsfläche organisch vornehmen und die bisher nicht eingerichtete Eingrünung des Ortsrandes umsetzen. Zusätzlich werden im Norden der Ortslage auf der Fl.-Nr. 63/4 die Siedlungsflächendarstellungen zu insgesamt ca. 1,1 ha aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und mit einer Teilaufhebung des dortigen Bebauungsplanes von ca. 0,6 ha zurückgenommen und die Eingrünungsdarstellung zurückversetzt.

Das Gebiet des neuen Bebauungsplanes liegt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und enthält bereits eine Zuwegung durch den Eichweg, die aber im Rahmen des Baus erweitert werden soll. Der Bereich wird gut durchgrünt, um in der geschützten Lage eine gute landschaftliche Einbindung zu gewährleisten. Die Anlage der Verkehrswege bewältigen das Oberflächenwasser und führt die nicht versickerbaren Mengen wieder dem natürlichen Wasserhaushalt zu.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| Schutzgut           | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Ergebnis |
|---------------------|------------|----------------|-----------------|----------|
| Boden und Fläche    | Mittel     | Mittel         | Gering          | Mittel   |
| Wasser              | Mittel     | Mittel         | Gering          | Mittel   |
| Klima / Luft        | Gering     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Tiere / Pflanzen    | Mittel     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Mensch (Erholung)   | Mittel     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Lärm                | Mittel     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Landschaft          | Gering     | Mittel         | Gering          | Gering   |
| Kultur- / Sachgüter | Gering     | Gering         | Gering          | Gering   |



### 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern mit Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geogefahren, Wassergefahren, Bodenfunktionen), Übersichtsbodenkarte 1:25.000, hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000  
Geologische Übersichtskarte 1:200.000

BayernAtlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:

Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft

Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP), ABAG Interaktiv (LFL)

Geotechnischer Bericht vom 10.04.2024, erstellt durch UDO BOSCH, Diplom Geologe; Marktrettenbach

Flächenbedarfsanalyse zu Wohnflächenpotenzialen im Gemeindebereich, Vorabzug i.d.F. vom 27.01.2025

Aufgestellt,

|  |   |
|--|---|
| Kaufbeuren,                                  | Gemeinde Pforzen den                      |
| <hr/> Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner | <hr/> Herbert Hofer, Erster Bürgermeister |