



Projekt-Nr. 6507-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0  
kc@klingconsult.de

## Bebauungsplan

### „Neuer Bauhof - Erweiterung“

Gemeinde Wolfertschwenden



## Teil C: Begründung mit Umweltbericht

Entwurf i. d. F. vom 13. Mai 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen</b>	<b>4</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)	4
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller	5
2.3	Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP	6
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation</b>	<b>6</b>
3.1	Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan	6
3.2	Bestehende Bebauungspläne	7
<b>4</b>	<b>Verfahren</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes</b>	<b>8</b>
5.1	Lage und Erschließung des Plangebietes	8
5.2	Räumlicher Geltungsbereich	8
5.3	Geländesituation und bestehende Strukturen	9
5.4	Standortbegründung, Planungsalternativen	9
<b>6</b>	<b>Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Art und Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>10</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	10
7.2	Maß der baulichen Nutzung	11
<b>8</b>	<b>Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Gestaltungsfestsetzungen</b>	<b>11</b>
9.1	Dachformen, Dachneigungen	11
9.2	Einfriedungen	11
<b>10</b>	<b>Verkehrerschließung</b>	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>Ver- und Entsorgung, Erschließung</b>	<b>12</b>
11.1	Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung	12
11.2	Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser	12
<b>12</b>	<b>Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Ausgleich</b>	<b>15</b>
<b>14</b>	<b>Abgrabungen und Aufschüttungen</b>	<b>15</b>
<b>15</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
15.1	Verkehrslärmimmissionen	15
15.2	Gewerbelärmimmissionen	15
15.3	Jugendtreff	16
15.4	Geruchsmissionen	16
<b>16</b>	<b>Leitungen</b>	<b>16</b>
<b>17</b>	<b>Artenschutz</b>	<b>16</b>
<b>18</b>	<b>Brandschutz</b>	<b>17</b>
<b>19</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>17</b>
<b>20</b>	<b>Klima und Energie</b>	<b>18</b>
<b>21</b>	<b>XPlanung Standard</b>	<b>18</b>

<b>22</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>19</b>
22.1	Rechtliche Grundlagen	19
22.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	19
22.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	19
22.4	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	20
22.5	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	20
22.6	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	20
22.7	Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung	21
22.7.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	21
22.7.2	Schutzgut Boden und Wasser	22
22.7.3	Schutzgut Fläche	24
22.7.4	Schutzgut Klima und Luft	24
22.7.5	Schutzgut Mensch	25
22.7.6	Schutzgut Landschaft	26
22.7.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	27
22.7.8	Kumulative Auswirkungen	27
22.8	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich	28
22.8.1	Eingriffsermittlung	29
22.8.2	Ausgleichsbilanzierung	30
22.8.3	Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen	32
22.9	Planungsalternativen	32
22.10	Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen	33
22.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	33
22.12	Monitoring und Überwachung	33
22.13	Zusammenfassung	34
<b>23</b>	<b>Planungsstatistik</b>	<b>34</b>
<b>24</b>	<b>Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange</b>	<b>35</b>
<b>25</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>	<b>35</b>
<b>26</b>	<b>Verfasser</b>	<b>36</b>

## 1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele der Planaufstellung

Die Gemeinde Wolfertschwenden beabsichtigt, am nördlichen Ortsrand des Hauptortes Wolfertschwenden im Bereich des Grundstücks Fl.-Nr. 162 (Gemarkung Wolfertschwenden) das Bauhofgelände nach Norden zu vergrößern. Hier soll eine neue Lagerhalle entstehen. Gleichzeitig soll auf dem Erweiterungsgelände Platz für eine Hütte zur Freizeitgestaltung der Dorfjugend entstehen.

## 2 Übergeordnete landesplanerische und raumordnerische Planungen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern)

Die Gemeinde Wolfertschwenden ist im LEP Bayern als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Memmingen, Kempten (Allgäu) und Kaufbeuren. Weitere Aussagen werden nicht formuliert. Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

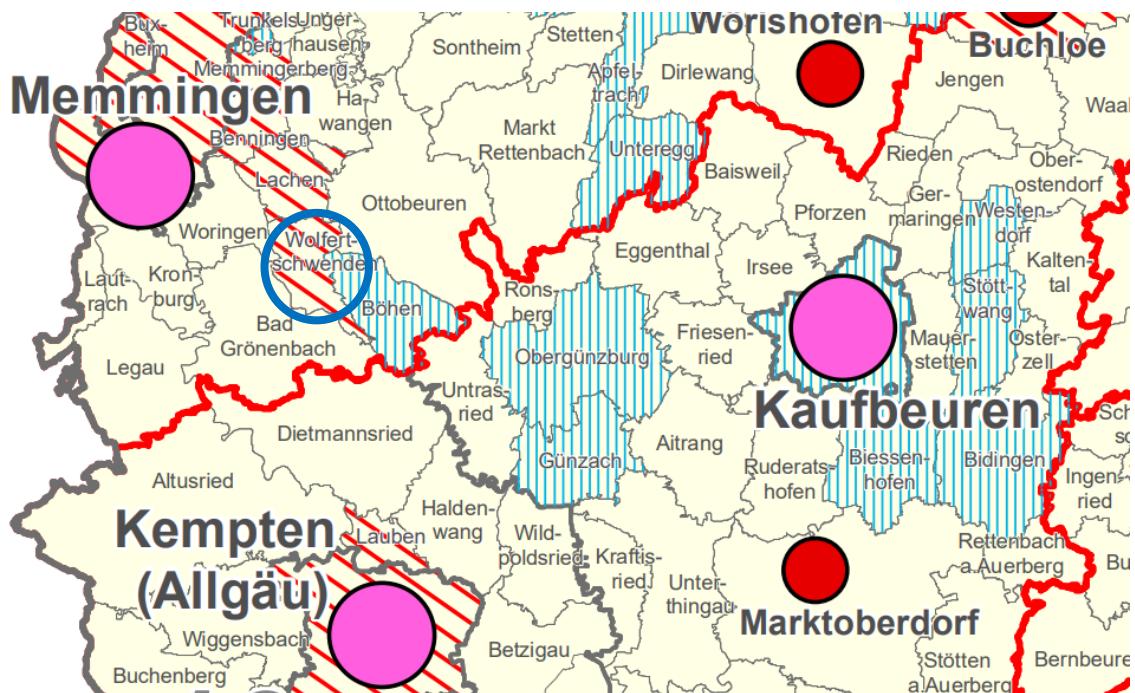


Abb. 1: Ausschnitt LEP Bayern mit Plangebiet (blauer Kreis), o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern sind zu beachten.

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten (Z 1.1.1). [...] Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (G 1.1.1)
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden (G 1.1.3)

- Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden (G 1.1.4)
- 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 möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann [...] (G 2.2.5)
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1.1)
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2)

## 2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller

Raumstrukturell ist die Gemeinde Wolfertschwenden im Regionalplan als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen dargestellt. Wolfertschwenden ist als Siedlungsbereich (PS B III 2 (Z (2))) festgelegt.

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird für das Plangebiet nicht näher klassifiziert bzw. keine Aussage getroffen.

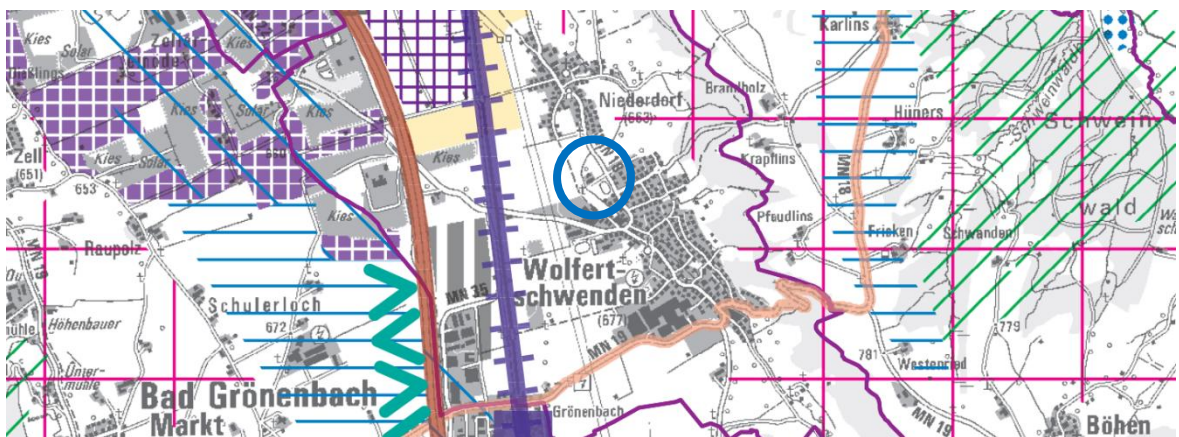


Abb. 2: Ausschnitt Regionalplan mit Plangebiet (blauer Kreis), Raumnutzungskarte, o. M.

Die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplans sind zu beachten:

- Der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als regionaler Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann und er als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördert (A II 1.2 N 1).
- Der ländliche Raum mit Verdichtungsansätzen Memmingen soll durch Verbesserung der Standortvoraussetzungen für vielseitige, qualifizierte und hochqualifizierte Arbeitsplätze gestärkt werden, um das Oberzentrum Memmingen zu stärken und die Entwicklung des umgebenden ländlichen Raums zu fördern (A II 1.2 G 3).
- Der verstärkte Ausbau von Dienstleistungs- und Bildungseinrichtungen soll so erfolgen, dass auch der umgebende ländliche Raum gefördert wird (A II 1.2 G 4).

- Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden (B I 3 G 1).
- Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden (B III 1 Z 8).

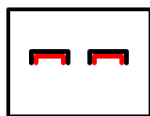
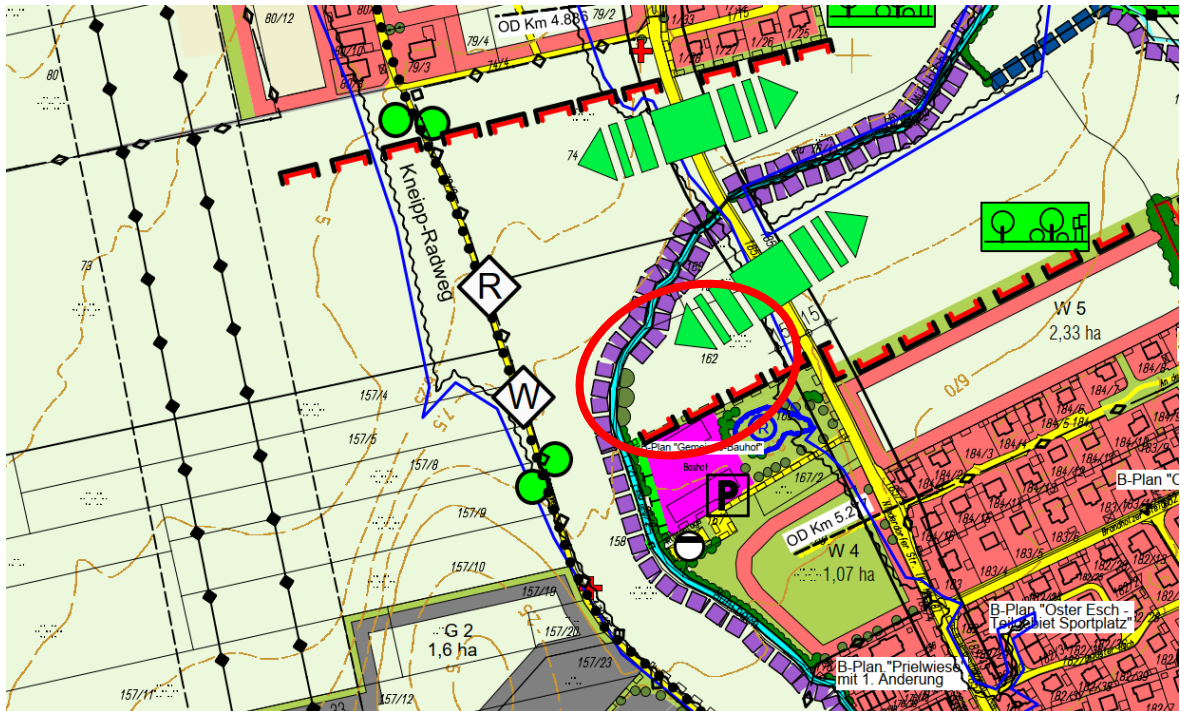
### **2.3 Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen des LEP und RP**

Die Erweiterung des bestehenden Bauhofs folgt der sinnvollen Nachverdichtung am bestehenden Standort. Es handelt sich dabei um die direkt nördlich angrenzende Fläche zwischen Mühlbach und Niederdorfer Straße. Da dies die optimale Fläche für eine Erweiterung des bestehenden Bauhofs darstellt, flächensparend umgesetzt werden kann, entspricht dies den Grundsätzen und Zielen der Landes- und Regionalplanung.

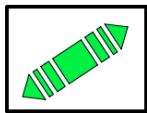
## **3 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **3.1 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan**

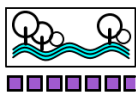
Der aktuelle rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Dabei stellt die Fläche nördlich des Bauhofs eine „Grenze der baulichen Entwicklung, keine Siedlungserweiterung in ökologisch empfindliche oder landschaftsstrukturell ungeeignete Bereiche dar“. Darüber hinaus wird der Bereich zwischen Wolfertschwenden und Niederdorf als Fläche zum „Erhalt von Trenngrünstreifen zwischen Ortsteilen“ beschrieben. Das Plangebiet selbst liegt aber nicht innerhalb des Bereiches zur „Schaffung von mind. 5 m breiten Gewässersäumen an Bächen und Gräben als Pufferzonen zur angrenzenden Nutzung sowie als Vernetzungsstrukturen, Zulassen der natürlichen Gewässerdynamik“. Entlang des Mühlbachs sind drei Einzelgehölze aufgezeigt, die von der Planung unberührt bleiben.



Grenze der baulichen Entwicklung, keine Siedlungserweiterung in ökologisch empfindliche oder landschaftsstrukturell ungeeignete Bereiche



Erhalt von Trenngrünzügen zwischen Ortsteilen



Schaffung von mind. 5 m breiten Gewässersäumen an Bächen und Gräben als Pufferzonen zur angrenzenden Nutzung sowie als Vernetzungsstrukturen, Zulassen der natürlichen Gewässerdynamik

Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Bereich des Bebauungsplanes, o. M.

### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Neuer Bauhof“, Gemeinde Wolfertschwenden, von 14.02.2008 liegt teilweise innerhalb des Plangebietes. Die öffentliche Grünfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern – Ortsrandeingrünung im Norden mit einer Breite von 5,00 m wird aufgrund der geplanten Erweiterung des Bauhofs entsprechend versetzt.

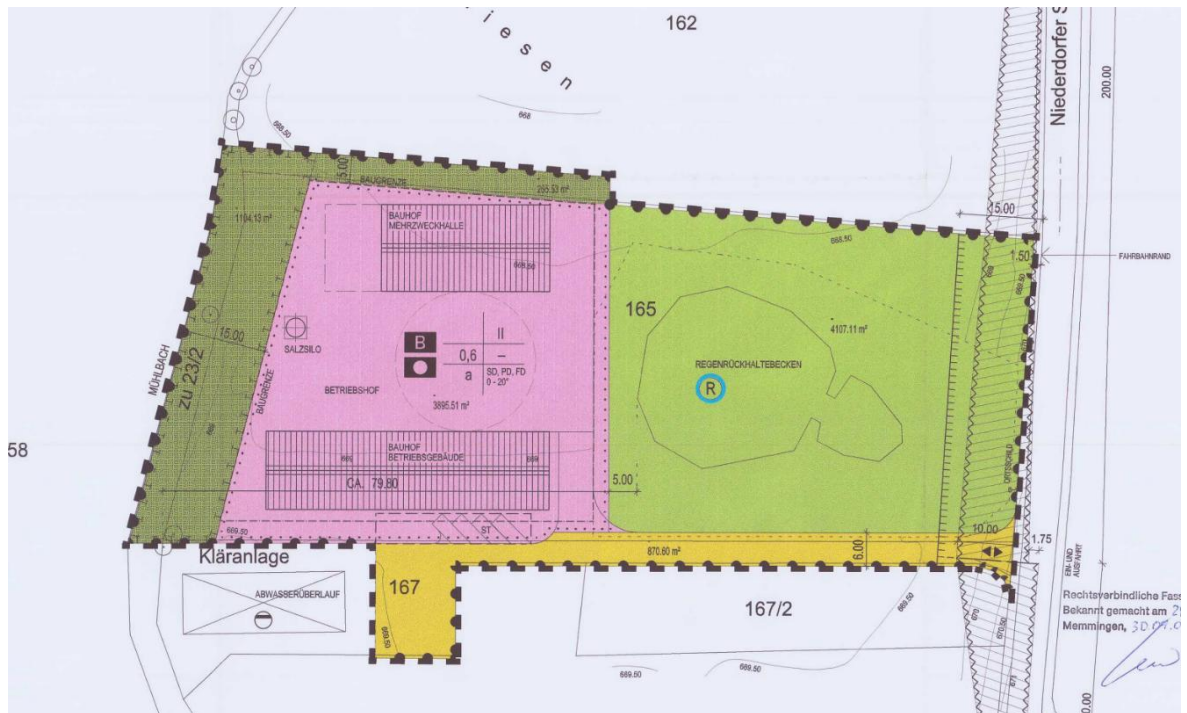


Abb. 4: Bestehender rechtskräftiger Bebauungsplan (schwarz gestrichelt), o. M.

## 4 Verfahren

Der Bebauungsplan wird entsprechend gem. § 10 BauGB im Regelverfahren durchgeführt.

Es werden damit zwei Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs. 1 BauGB / § 4 Abs. 1 BauGB sowie § 3 Abs. 2 BauGB / § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Flächen sind im Besitz der Gemeinde. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend im Parallelverfahren durch die 1. Änderung geändert.

## 5 Beschreibung des Plangebietes

### 5.1 Lage und Erschließung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Norden von Wolfertschwenden direkt angrenzend an den bestehenden Bauhof. Die Fläche befindet sich zwischen dem Mühlbach und der Niederdorfer Straße (MN 18). In Zukunft soll am bestehenden Bauhofsgelände vorbei eine geschotterte Zufahrt von Süden zum hinteren Bereich des neuen Bauhofsgebäudes erfolgen. Dieser Bereich soll untergeordnet den Vereinen zur Verfügung stehen und erzeugt nur geringe Fahrtbewegungen. Die Hauptzufahrt soll jedoch über das bestehende Bauhofsgelände von Süden erfolgen.

### 5.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich stellt einen Teilbereich der Flurnummer 162, Gemarkung Wolfertschwenden dar und umfasst eine Größe von ca. 6.087 m<sup>2</sup>.

### 5.3 Geländesituation und bestehende Strukturen

Aktuell wird die Fläche überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Süden der Fläche stehen direkt angrenzend an die bestehende Mehrzweckhalle einige größere Sträucher. Diese bestehen überwiegend aus Haselnuss, Hartriegel und Kornelkirsche. Das Gelände ist nahezu eben, wobei das Gelände direkt entlang der Niederdorfer Straße zur Straße hin ansteigt. Dasselbe gilt für den Mühlbach, auch hier steigt das Gelände geringfügig an.



Abb. 5: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (schwarz gestrichelt), o. M.

### 5.4 Standortbegründung, Planungsalternativen

Der Standort grenzt direkt an das bestehende Bauhofsgelände und bietet sich daher an. Dadurch können Synergieeffekte optimal genutzt und eine flächensparende Bauweise genutzt werden. Durch die vorhandene Erschließung können weitere Versiegelungen vermieden werden. Standortalternativen wurden daher nicht weiter untersucht.

## 6 Städtebauliche und gestalterische Planungskonzeption, Nutzungskonzept

Die Gemeinde Wolfertschwenden plant am nördlichen Ortsrand eine Erweiterung des Bauhofgeländes auf dem Grundstück Fl. Nr. 162 (Gemarkung Wolfertschwenden). Im Rahmen der Erweiterung soll eine neue Lagerhalle entstehen, die dringend benötigte Kapazitäten für den Bauhof schafft. Gleichzeitig wird angestrebt, die Fläche multifunktional zu nutzen: Neben der Lagerhalle sollen ortsansässige Vereine Platz zur Aufbewahrung ihrer Utensilien erhalten. Darüber hinaus ist ein Jugendtreff geplant, der der Jugend vor Ort Räume für gemeinsame Freizeitgestaltung bietet. Die im aktuellen Bebauungsplan festgelegte Gebietskategorie Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Gemeinde-Bauhof“ und „öffentliche Verwaltung“ wird um die Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ ergänzt.



Abb. 6: Städtebauliches Konzept, o. M.

## 7 Art und Maß der baulichen Nutzung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als **Fläche für den Gemeinbedarf** ausgewiesen, um die dringend benötigte Erweiterung der bestehenden Bauhofsfläche zu ermöglichen. Die geplanten Nutzungen orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplans „Neuer Bauhof“. Zusätzlich soll jedoch eine weitere Nutzung als **Jugendtreff** geschaffen werden, weshalb mehrere Zweckbestimmungen erforderlich sind.

Die Fläche wird daher gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit den Zweckbestimmungen **„Gemeinde-Bauhof“**, **„öffentliche Verwaltung“** und **„sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“** festgesetzt.

Durch diese Festsetzung schafft die Gemeinde nicht nur den benötigten Raum für die Bauhoferweiterung, sondern bietet zugleich Platz für einen Jugendtreff, der als zentrale Anlaufstelle für die Dorfjugend dient. Hier sollen Jugendliche eigenverantwortlich ihre Freizeit gestalten und Aktivitäten planen können.

Das geplante Gebäude wird so konzipiert, dass die verschiedenen Nutzungen klar voneinander getrennt sind. Durch separate Eingänge wird sichergestellt, dass Jugendliche keinen Zugang zu den Bauhofbereichen oder anderen Bereichen erhalten, die nicht für sie bestimmt sind. Zusätzlich soll das Gebäude den ortsansässigen Vereinen zur Verfügung stehen, um zentral ihre Utensilien lagern zu können.

Mit dieser Planung wird das Plangebiet optimal auf die vielfältigen Bedürfnisse der Gemeinde abgestimmt und schafft einen Mehrwert für diese Zielgruppen.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen einschließlich der Zufahrtsbereiche bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Ausnahmsweise können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Um eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks zu gewährleisten, wird darauf geachtet, dass ausreichend Flächen erhalten bleiben, die eine harmonische Einbindung in die umgebende Landschaft ermöglichen. Diese Flächen dienen nicht nur der optischen Integration, sondern auch dem Retentionsausgleich, dem Schutz bestehender Gehölze sowie der Bereitstellung von Bauhof- und Verkehrsflächen.

Für das geplante Gebäude wird eine maximale Gesamthöhe von 15 Metern festgelegt. Dies erlaubt die Errichtung von großzügigen Vollgeschossen, wobei die bauliche Konzeption auf maximal zwei Vollgeschosse beschränkt bleibt.

## 8 Bauweise, Grenzabstände, überbaubare Grundstücksflächen

Der Bauhof entspricht keinem typischen Baugebiet. Es gilt eine abweichende Bauweise. Die Bauweise entspricht einer offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

Dadurch ist der Bauhof in der Anordnung der Gebäude und Nebenanlagen flexibel bei der Gestaltung der eigenen Betriebsflächen.

## 9 Gestaltungsfestsetzungen

### 9.1 Dachformen, Dachneigungen

Es wird sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Neuer Bauhof“ orientiert, um ein einheitliches Gesamtbild zu erhalten. Daher werden nur Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-20° für zulässig erklärt.

### 9.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Holzzaun, Drahtzaun oder Stahlgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,5 m inklusive Übersteigungsschutz zulässig.

Dies wird damit begründet, dass sowohl Zäune in Ortstypik errichtet werden können, andererseits aber auch Zäune, die dem Diebstahlschutz dienen.

## 10 Verkehrserschließung

Das Plangebiet grenzt direkt an den bestehenden Bauhof. Die Fläche befindet sich zwischen dem Mühlbach und der Niederdorfer Straße (MN 18). In Zukunft soll am bestehenden Bauhofsgelände vorbei eine geschotterte Zufahrt von Süden zum hinteren Bereich des neuen Bauhofsgebäudes erfolgen. Dieser Bereich soll untergeordnet nur den Vereinen und der Jugend zur Verfügung stehen und erzeugt damit nur geringe Fahrtbewegungen. Diese

unbefestigte Zufahrt dient nur für Transporte und Lieferung an die Nordseite des Bauhofes. Hier ist in der neuen Halle die Lagerung von Gegenständen geplant, welche die örtlichen Vereine für Veranstaltungen u. a. benötigen. Diese Zufahrt dient ebenfalls dem Jugendtreff. An der Nordseite des Sportplatzes bestehen zudem Parkmöglichkeiten. Die Hauptzufahrt zum Bauhof soll über das bestehende Bauhofsgelände von Süden erfolgen und damit nur von der bereits bestehenden Zufahrt erreichbar sein.

## **11 Ver- und Entsorgung, Erschließung**

### **11.1 Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallbeseitigung, Energieversorgung**

#### Wasserversorgung:

Das Plangebiet ist bis zum bestehenden Bebauungsplan „Neuer Bauhof“ an die gemeindliche Wasserversorgung der Gemeinde Wolfertschwenden angeschlossen.

#### Schmutzwasserentsorgung:

Darüber hinaus ist die Abwasserbeseitigung durch den Anschluss an den gemeindlichen Abwasserkanalsystem zur Kläranlage Heimertingen des Abwasserverbandes Memmingen gesichert. Eine Einleitung von Abwasser in das Regenüberlaufbecken ist unzulässig.

#### Löschwasserversorgung:

Durch den bestehenden Kanal ist das Gebiet mit Löschwasser ausreichend erschlossen.

#### Stromversorgung:

Der Bauhof ist an das Stromnetz angeschlossen. Eine Erschließung erfolgt über das Grundstück Fl. Nr. 165, Gemarkung Wolfertschwenden.

#### Abfallentsorgung:

Die Entsorgung des Abfalls wird von der Kommunalen Abfallwirtschaft des Landkreises Unterallgäu organisiert.

### **11.2 Niederschlagswasserbeseitigung, Oberflächenwasser**

#### Oberflächenwasser:

Im Bereich der geplanten Bauhofserweiterung (Abbildung 7) liegen Hochwasserberechnungen im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes des Mühlbachs aus dem Jahr 2010 von Kling Consult vor.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überflutungsbereich des HQ 100. Besonders auffällig sind die Bereiche des Abwasserüberlaufs und des Versickerungsbeckens „Brandholzer Steige“, die durch ihre markante tiefblaue Färbung klar zu erkennen sind. Die Flurnummer 165 wird lediglich von geringen Wasserständen zwischen 0,10 m und 0,25 m überflutet. Aufgrund der topografischen Neigung von Flurstück 162 sind die südlichen Bereiche ebenfalls nur von niedrigen Wasserständen betroffen. In Richtung Norden nehmen die Wasserstände jedoch deutlich zu und erreichen Werte von bis zu 0,75 m bis 1,00 m.

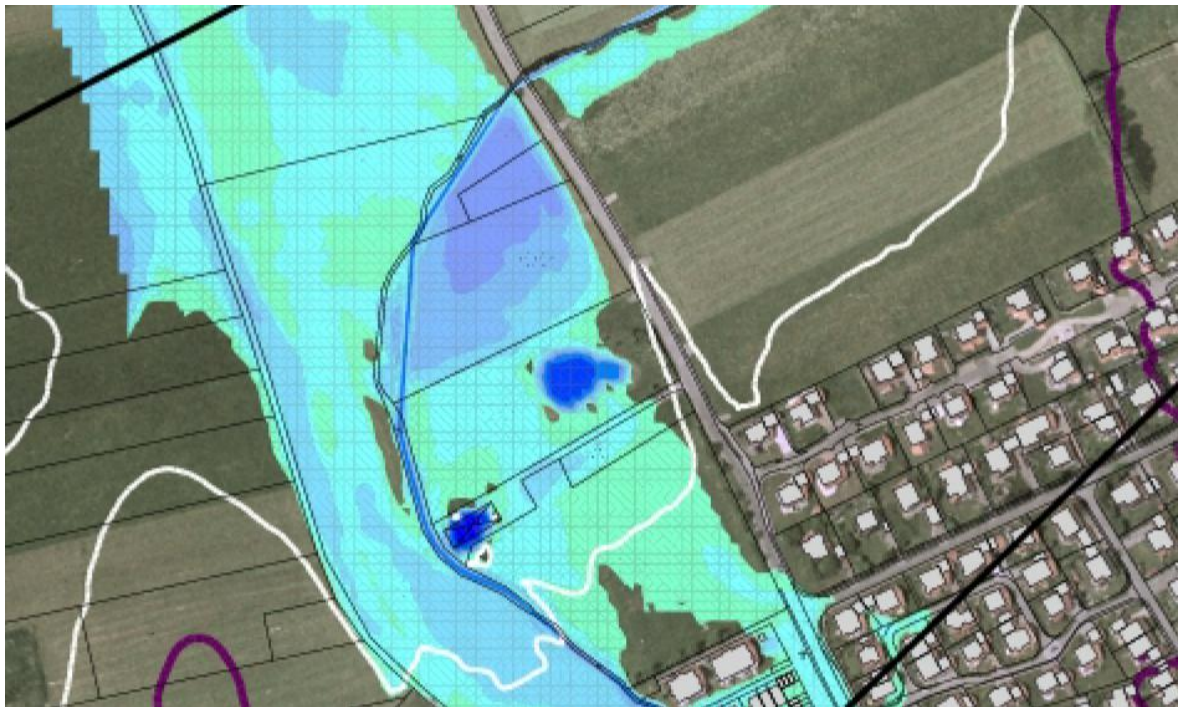


Abb. 7: Überschwemmungsgebiet HQ 100, Wassertiefenkarte Quelle: Kling Consult, 2010.

#### Starkregenereignisse:

Anhand der Themenkarten des LfU (Abbildung 8) lassen sich potenzielle Gefahrenquellen gut erkennen. Das gesamte Areal befindet sich in einem wassersensiblen Gebiet, was sowohl durch den Verlauf des Mühlbachs als auch durch Hangwasser bedingt ist. Diese Einschätzung wird durch die Baugrunderkundung (Kling Consult GmbH, 16.12.2025) bestätigt: In den oberflächennahen Bereichen stehen schwach durchlässige Deckschichten an, über denen sich bei Niederschlägen temporär Sicker- und Schichtwasser aufstauen kann. Zudem wurde im westlichen Bereich (Bohrung KRB 1) Sickerwasser angetroffen, das vermutlich direkt mit dem angrenzenden Mühlbach korrespondiert. Der Mühlbach als Gewässer III. Ordnung grenzt westlich an das Plangebiet an.

Bei Starkregen sammelt sich das Regenwasser insbesondere an der Brandholzer Steige und fließt anschließend in nordwestliche Richtung ab. Das bestehende Versickerungsbeckens „Brandholzer Steige“ am Bauhof dient bereits dazu, einen Teil des Wassers zu puffern.

Der nördlich gelegene Bereich stellt zudem eine natürliche Geländesenke dar. Für die geplanten Flächen mit Gemeinbedarf wird daher eine Aufschüttung erforderlich. Der damit verbundene Retentionsverlust wird durch eine flache eigenständige Mulde nördlich des bestehenden Versickerungsbeckens „Brandholzer Steige“ im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche vollständig umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen. Das verloren gehende Retentionsvolumen wurde mit ca. 1.180 m<sup>3</sup> berechnet. Die Wassertiefenkarte HQ 100 wird den Unterlagen beigelegt. Entsprechend der Wassertiefenkarte ist im Bereich der Ausgleichsfläche der Boden abzutragen um das Retentionsvolumen herzustellen.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung in die tieferliegenden, gut durchlässigen Kiesschichten sollte auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden. Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und

die technischen Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird verwiesen.



Abb. 8: Potentielle Fließwege bei Starkregen (Linien), Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche (pinke Fläche) und Wassersensible Bereiche (hellbrauche Fläche). Quelle: UmweltAtlas, LfU, Januar 2025.

## 12 Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz

Durch die Planung bleibt, wie bereits im Bebauungsplan „Neuer Bauhof“ eine Grünfläche zum Mühlbach erhalten. Diese wird im Gegensatz aber auf 5 m reduziert, da sich im Bereich des Plangebietes entlang des Mühlbachs eine geringe Dammlage ergibt und sich hier zudem keine hochwertigen Flächen befinden. Das Baugrundgutachten bestätigt im Uferbereich lokale anthropogene Auffüllungen sowie eine hydraulische Korrespondenz zwischen Sickerwasser und dem Bachlauf. Daher ist der Schutz dieses sensiblen Bereichs trotz der reduzierten Breite zu beachten. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet werden überplant und durch Hauptgebäude sowie Rangier- und Aufstellflächen versiegelt.

Zum Schutz der Umwelt, insbesondere von Gewässern und Grundwasser, ist es von zentraler Bedeutung, den Eintrag wassergefährdender Stoffe zu verhindern. Auf Basis des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und technischer Regelwerke wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese dienen der langfristigen Sicherung natürlicher Ressourcen, dem Schutz der Bodenfunktionen sowie der Vermeidung von Schadstoffeinträgen. Zudem tragen sie zur Vereinbarkeit der geplanten Nutzung mit den Zielen des Natur- und Umweltschutzes sowie einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung bei.

Um den Auswirkungen der Flächeninanspruchnahme entgegenzuwirken und die Versiegelung zu minimieren, werden grünordnerische Maßnahmen sowie Vorgaben zum Boden-

und Grundwasserschutz getroffen. Pflanzungen gemäß der Arten- und Pflanzliste (Teil B III) sollen heimische und standortgerechte Gehölze priorisieren, um die Bodenfruchtbarkeit zu erhalten und Pflanzen widerstandsfähig gegen abiotische und biotische Schäden zu machen. Zusätzlich sollen Stellplatz-, Verkehrs- und Abstellflächen mit wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterrassen, Rasenpflaster oder fugenreichem Pflaster gestaltet werden, um den Oberflächenabfluss zu reduzieren. Dabei ist bautechnisch zu berücksichtigen, dass die oberflächennahen Deckschichten im Plangebiet als nur schwach durchlässig eingestuft sind. Für eine wirksame Entwässerung dieser Flächen muss daher sichergestellt werden, dass das Wasser die Deckschichten durchdringen und in die tiefer anstehenden, gut durchlässigen Schmelzwasserschotter versickern kann.

Generell sind die Pflanzungen spätestens innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchzuführen. Die Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bodenfunktionen können durch die Gehölzpflanzungen beibehalten und klimatische Gunsträume geschaffen werden.

Bei den Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Dadurch ist der Schutz auch außerhalb des Plangebietes gelegener Gehölze gewährleistet.

### **13 Ausgleich**

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 5.301 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

### **14 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die Höhenmaße für Aufschüttungen und Abgrabungen orientieren sich grundsätzlich an den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung. Aufgrund der ebenen Beschaffenheit des Plangebietes sind darüber hinaus keine weiteren Festsetzungen erforderlich. Um einen wirksamen Schutz vor Starkregenereignissen und möglichen Überflutungen zu gewährleisten, darf das Gelände höhenteknisch an das angrenzende Bauhofsgelände angepasst werden. Die sichtbare Höhe von Stützmauern darf max. 0,25 m betragen. Der Abstand von Stützmauern zur Grundstücksgrenze muss mindestens 1,0 m betragen. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen mit einer maximalen Neigung von 1:2 oder Stützmauern auszugleichen.

### **15 Immissionsschutz**

#### **15.1 Verkehrslärmimmissionen**

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße Niederdorfer Straße und befindet sich verkehrstechnisch außerhalb geschlossener Ortschaften. Durch die Festsetzung einer Fläche für Gemeinbedarf sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

#### **15.2 Gewerbelärmimmissionen**

Es befinden sich keine gewerblichen Nutzungen im direkten Umfeld. Unabhängig davon befinden sich innerhalb des Plangebietes keine schützenswerten Nutzungen und damit kann von keinen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet ausgegangen werden.

### 15.3 Jugendtreff

Die Nutzung eines Teilbereichs als Jugendtreff kann als unproblematisch im Hinblick auf die umliegende Wohnnutzung betrachtet werden. Aufgrund des vorhandenen Abstands und der baulichen Orientierung sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Der Jugendtreff wird überwiegend tagsüber genutzt, während abendliche Veranstaltungen voraussichtlich nur selten stattfinden und daher als Ausnahmeereignisse gelten.

Auf Genehmigungsebene sind entsprechende Regelungen durch die Gemeinde (z.B. Hausordnung) mit Angaben zu Nutzerkreis, Betriebs-/Nutzungs-/Öffnungszeiten, Betriebsabläufen udgl. bspw. als Auflagen in Genehmigungsbescheiden zu fixieren.

Der Nachweis eines schadlosen Nebeneinanders wird im Rahmen des Bauantrags erbracht, indem die Einhaltung aller erforderlichen bau- und immissionsschutzrechtlichen Vorgaben dokumentiert und geprüft werden.

### 15.4 Geruchsimmissionen

Bezüglich der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelastigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu rechnen.

### 16 Leitungen

Aktuell befinden sich keine Leitungen im Planungsumgriff. In ca. 250 m Entfernung befinden sich zwei 110-kV Freileitungen der LEW Verteilnetz GmbH.

### 17 Artenschutz

Unter Bezug auf § 1a Abs. 4 BauGB ist bei Bauleitplänen zu prüfen, ob durch die Planung eines Projektes Einflüsse auf geschützte Arten nach europäischem Artenschutzrecht entstehen, die beim Vollzug des Bauleitplanes z.B. durch nachfolgende Bau- oder sonstige Genehmigungen Verstöße auslösen, die gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verboten sind. Dementsprechend muss der Vollzug des Bauleitplanes so möglich sein, dass folgende Vorgaben eingehalten sind (§ 44 BNatSchG):

- Wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nach BNatSchG darf nicht nachgestellt werden; sie dürfen nicht gefangen, verletzt oder getötet oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden.
- Wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten dürfen, während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten nicht erheblich gestört werden (eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert).
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur dürfen nicht entnommen, beschädigt oder zerstört werden.

- Wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur dürfen nicht entnommen werden; sie oder ihre Standorte dürfen nicht beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote).

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Bewertung wird auf den Umweltbericht verwiesen. Eine potenzielle Betroffenheit und Beeinträchtigung von Arten kann ausgeschlossen werden. Es sind keine Artenschutzkonflikte zu erwarten. Die Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist nicht gegeben, wodurch keine artenschutzrechtlichen Konflikte vorliegen.

## **18 Brandschutz**

Der Fachempfehlung „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“ (Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. 2018) zum Ausbau des Hydrantennetzes und der Bemessung des Löschwassers ist zu folgen. Die einschlägigen Richtlinien und Verordnungen zur Löschwasserversorgung, zum Hydrantennetz und zum Brandschutz sowie die Maßgaben des DVGW-Arbeitsblatt W 405 sind zu beachten. Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten. Der Brandschutznachweis ist auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Ausführungsplanung vorzulegen.

## **19 Denkmalschutz**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt oder kartiert. Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Wer demnach Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Im unmittelbaren Umfeld befinden sich ca. 800 m südlich das Denkmal D-7-8127-0013 „Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit“.

Ca. 630 m südöstlich befindet sich das Denkmal D-7-8127-0014 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus, Modestus und Kreszentia in Wolfertschwenden und ihrer Vorgängerbauten“.

Ca. 625 m nördlich befindet sich das Denkmal D-7-8027-0164 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Cyriakus, Largus und Smaragdus in Niederdorf“.

Die erwähnten Denkmäler befinden sich im näheren Siedlungsumfeld; werden durch die Planung allerdings nicht berührt. Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

## 20 Klima und Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll.“

Gebäude sind unter Berücksichtigung einer sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses erreicht wird. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gemäß geltendem Gebäudeenergiegesetz verpflichtet, regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Solarthermieanlagen, Holzpelletkessel, etc. geschehen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Innerhalb des Plangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Auch aufgeständerte Photovoltaikanlagen auf begrünten Flachdächern der Hauptgebäude liefern einen Beitrag zur regenerativen Energieversorgung sowie zum Klimaschutz. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

## 21 XPlanung Standard

Im Jahre 2017 wurde XPlanung als verbindlicher Standard im Bau- und Planungsbereich vom IT-Planungsrat, welcher durch Bund, Länder und die kommunalen Spitzenverbände getragen wird, beschlossen. Der Standard XPlanung ermöglicht in erster Linie einen verlustfreien Datenaustausch zwischen den Akteuren in Planungsverfahren. XPlanung basiert auf internationalen Standards und findet in der INSPIRE Datenspezifikation zum Thema Bodennutzung im Annex III der INSPIRE Richtlinie Anwendung. Ab dem Jahr 2023 ist XPlanung als verbindlicher Standard für Planungsverfahren bzw. raumbezogene Planwerke der Bauleit- und Landschaftsplanung sowie Raumordnung anzuwenden. Der Bebauungsplan ist auf Grundlage des standardisierten Datenaustauschformat XPlanung erstellt.

## 22 Umweltbericht

### 22.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht den Bauleitplänen beizufügen. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

### 22.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung einer Erweiterung des bestehenden Bauhofes in Wolfertschwenden. Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung unter Ziff. 1 zu entnehmen.

### 22.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Durch die geplante Nutzung, den ausreichende Abstand zu schützenswerten Bebauungen sowie den Abstand zu anderen Immissionsorten ist durch die geplante Erweiterung des Bauhofs samt Jugendtreff von keinen negativen Auswirkungen auf das Plangebiet und auch nicht auf schützenswerte Bauung im Umfeld auszugehen.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

*Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:*

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

*Bauleitplanerische Berücksichtigung:*

Im Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Daneben dienen

Festsetzungen zum Boden-/Grundwasserschutz und Ausgleichsmaßnahmen zur Minimierung des Eingriffes.

- **Regionalplan der Region Donau-Iller**

In der Raumnutzungskarte des Regionalplans wird für das Plangebiet keine Aussage getroffen.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

## **22.4 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen**

### **22.5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Das Plangebiet befindet sich im Norden der Gemeinde Wolfertschwenden und wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt. Im Süden grenzt das Plangebiet an den bestehenden Bauhof. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Kreisstraße Niederdorfer Straße. Nördlich davon befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich befindet sich der Mühlbach, ein Gewässer III. Ordnung. An dessen Ufern stehen auch große Einzelbäume (Eschen), die aber von der Planung unberührt und erhalten bleiben.

Topographisch ist das Plangebiet nahezu eben. Es befinden sich im südlichen Bereich einige Sträucher aber keine bauliche Anlagen auf der Fläche. Denkmäler jeglicher Art sind nicht vorhanden.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen.

Eine ausführliche Bestandsaufnahme mit den voraussichtlichen Auswirkungen wird nachfolgend unter Kapitel 22.7 für das jeweilige Schutzgut beschrieben.

### **22.6 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt wird. Der Düngeeintrag und die Gefahr einer möglichen Belastung des Grundwassers bliebe erhalten. Eine Versiegelung des Bodens und Inanspruchnahme würde jedoch unterbleiben. Es werden keine möglichen Auswirkungen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Wasser oder Fläche resultieren. Auch der Eingriff in das Orts-/Landschaftsbild durch die Ausweisung der Baufläche würde unterbleiben. Bei einem Verzicht der vorliegenden Bauleitplanung wird die Gemeinde Wolfertschwenden einen anderen Standort für zusätzliche Flächen für den Bauhof suchen müssen, der dann aufgrund der Lage deutlich schlechter in vielerlei Belangen wäre. So wären sehr viel mehr Fahrtbewegungen notwendig, was dem Klimaschutz entgegenstünde. Darüber hinaus wäre eine Zufahrt erforderlich, die sehr wahrscheinlich mehr Fläche in Anspruch nehmen würde und damit dem Ziel des Flächensparens entgegenstehen würde.

## 22.7 Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes des Plangebietes für jedes einzelne Schutzgut abgegeben, das voraussichtlich beeinflusst wird. Im Rahmen der Prognose über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden die möglichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten und möglichen Vorhabens in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ (geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit). Die einzelnen baubedingten, anlagenbedingten und betriebsbedingten Wirkfaktoren inklusive der konkreten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden in den nachfolgenden Kapiteln behandelt.

### 22.7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme

Nationale Schutzgebiete nach BNatSchG, internationale Schutzgebietsverordnungen nach Vogel-/FFH-Richtlinie und Biotop nach amtlicher Biotopkartierung sind nicht betroffen. Gräben, Felshügel und großflächige, offene und flache Nass- oder Feuchtgrünlandstellen sind nicht vorhanden. Im Westen befindet sich der Mühlbach, Gewässer III. Ordnung, der seitens der durch die Planung unberührt bleibt.

Gegenwärtig wird das Plangebiet landwirtschaftlich als strukturarme Feldflur (Grünland) genutzt. Entsprechend ist von Arbeitsprozessen wie Aussaat, Ernte sowie Dünggeeintrag auszugehen. Gehölz- oder sonstige Vegetationsbestände sind im Süden in Form einer Heckenpflanzung aus Haselnuss, Hartriegel, Kornelkirsche vorhanden. Westlich des Plangebietes stehen also Eschen, die auch seitens der Planung unberührt bleiben. Südlich steht eine Linde, die ebenfalls von der Planung unberührt bleibt.

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der (angrenzenden) Nutzungen wie der südlich gelegene Bauhof oder die östlich angrenzende Niederdorfer Straße sowie der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen gering einzustufen. Artenrelevante Strukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten.

#### Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch temporären Baulärm, Staub- und Schadstoffemissionen zu Störungen der in diesem Bereich lebenden Fauna kommen. Aufgrund der geringen Strukturvielfalt, der erwähnten Vorbelastung aufgrund der angrenzenden Bebauung, der Straße sowie der artenarmen Ausstattung ist die Habitat-Eignung gering.

Durch die Inanspruchnahme der Fläche sind die Betroffenheit von Artengruppen, der Verlust von Lebensräumen oder auch die Beeinträchtigung von Nahrungshabitaten verschiedener Tiergruppen grundsätzlich nicht auszuschließen; es sei jedoch auf die genannte Vorbelastung und die artenarme Ausstattung hingewiesen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Plangebiet eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat.

Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Es werden durch die Vermeidungsmaßnahmen für keine der Tier- und Pflanzenarten der FFH-Richtlinie sowie für keine Vogelart gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Relevante Wirkungen wie Kollisionsrisiken, Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen können aufgrund der Vorbelastung und der geringen Auswirkungen des Vorhabens ebenfalls als gering eingestuft werden.

Neben den artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden als weitere Minimierungsmaßnahmen die Pflanzgebote zur Eingrünung sowie die Verwendung standortheimischer Arten für Neupflanzungen gewertet. Durch die entstehenden Eingriffe ergibt sich das Erfordernis eines naturschutzfachlichen Ausgleichs. Geeignete Flächen und Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt: geringe Erheblichkeit

#### **22.7.2 Schutzgut Boden und Wasser**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb von Wasserschutzgebieten noch werden wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete berührt. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet innerhalb oder im unmittelbaren Umfeld des Standortes.

Im Westen fließt der Mühlbach, Gewässer III. Ordnung am Plangebiet vorbei. Es liegen Hochwasserberechnungen im Rahmen eines Hochwasserschutzkonzeptes des Mühlbachs aus dem Jahr 2010 von Kling Consult vor.

Das Plangebiet befindet sich vollständig im Überflutungsbereich des HQ 100. Besonders auffällig sind die Bereiche des Abwasserüberlaufs und des Versickerungsbeckens „Brandholzer Steige“, die durch ihre markante tiefblaue Färbung klar zu erkennen sind. Die Flurnummer 165 wird lediglich von geringen Wasserständen zwischen 0,10 m und 0,25 m überflutet. Aufgrund der topografischen Neigung von Flurstück 162 sind die südlichen Bereiche ebenfalls nur von niedrigen Wasserständen betroffen. In Richtung Norden nehmen die Wasserstände jedoch deutlich zu und erreichen Werte von bis zu 0,75 m bis 1,00 m.

In diesem Fall gilt das Gebiet als faktisches Überschwemmungsgebiet und ist demnach nach den Grundsätzen des Erhaltungs- und Wiederherstellungsgebots „Status quo“ im Sinne des § 77 WHG zu beurteilen. Im faktischen Überschwemmungsgebiet ist § 77 WHG daher bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben im Rahmen des § 35 BauGB zu berücksichtigen.

Durch die Angaben zu Oberflächenabfluss und Sturzflut im Umweltatlas des LfU wird zusätzlich ersichtlich, dass sich die Flächen nicht nur in einem wassersensiblen Bereich befinden, sondern die Fläche durch den Verlauf des Mühlbachs als auch durch Hangwasser beeinflusst ist.

Bei Starkregen sammelt sich das Regenwasser insbesondere an der Brandholzer Steige und fließt anschließend in nordwestliche Richtung ab. Das bestehende Versickerungsbeckens „Brandholzer Steige“ am Bauhof dient bereits dazu, einen Teil des Wassers zu puffern. Dieses Becken soll im Zuge der Erweiterung vergrößert werden, um die Entwässerungssituation weiter zu verbessern.

Der nördlich gelegene Bereich stellt zudem eine natürliche Geländesenke dar.

### **Auswirkungen**

Für die geplanten Flächen mit Gemeinbedarf wird daher eine Aufschüttung erforderlich. Der damit verbundene Retentionsverlust wird den Bau eines Regenrückhaltebeckens vollständig kompensiert. Das verloren gehende Retentionsvolumen wurde mit ca. 1.180 m<sup>3</sup> berechnet.

Es sind ggf. Erdbewegungen (Abtrag und Aufschüttungen) erforderlich. Die geltenden Bestimmungen der DIN 18915 und 19731 (für Erdarbeiten und zum Schutz des Mutterbodens) sind zwingend einzuhalten. Die Verwertung des Bodenmaterials bzw. die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials sind vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf der Ebene der Erschließungs- und Ausführungsplanung nachweislich aufzuzeigen. Die Hinzunahme des Leitfadens zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) wird empfohlen. Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung. Baubedingte Auswirkungen auf das Grundwasser sind unter Einhaltung der üblichen Vorschriften nicht zu erwarten.

Die Begrenzung der zulässigen Versiegelung, Begrünungen und Versickerungsmaßnahmen tragen zu einer Verminderung des Oberflächenabflusses bei. Damit werden die Auswirkungen gezielt vermindert und eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers vermieden.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung bzw. die Realisierung der Baumaßnahmen hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die Bodenfunktionen (Filter, Puffer) gehen in diesen überbaubaren Bereichen verloren. Um die Inanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu reduzieren, wird die Versiegelung auf das notwendige Minimum reduziert. Durch die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Form von Festsetzungen zur Grünordnung oder zum Ausgleich wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt.

Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der derzeit vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt.

Gleichzeitig stellen die Grünordnung und der Boden- und Grundwasserschutz sicher, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird. Durch die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen auf externen Flächen werden die Bodenfunktionen dieser Flächen gegenüber der aktuellen Nutzung verbessert und aufgewertet. Zudem sind nicht überbaute Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- bzw. Vegetationsflächen anzulegen. Damit werden die Auswirkungen auf die natürlichen Bodenfunktionen gezielt gemindert.

Im Zuge der Bebauung des Standortes wird der Niederschlagswasserhaushalt verändert. Grundsätzlich soll eine Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort durchgeführt werden, was sich positiv auf das Schutzgut Wasser auswirkt.

Hinsichtlich der immer stärker auftretenden Überflutungsrisiken sollten folgende Merkblätter bei der Aufstellung einer Bauleitplanung Beachtung finden:

- Merkblatt DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- DWA-Themenheft T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge"
- Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“

Die planungsbedingten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser werden aufgrund des Eingriffes in eine landwirtschaftliche Fläche mit einer geringen Erheblichkeit eingestuft, können allerdings durch die Kompensations-/Vermeidungsmaßnahmen auf ein erforderliches Minimum reduziert werden.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Boden und Wasser: geringe Erheblichkeit

#### **22.7.3 Schutzgut Fläche**

##### **Bestandsaufnahme**

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und ist über eine Grundstückzufahrt erreichbar.

##### **Auswirkungen**

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Baufläche gehen Flächen zu Gunsten der Bauhofserweiterung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Aufgrund der Größe und Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering einzuschätzen. Eine flächenbezogene (städtebauliche) Beeinträchtigung liegt nicht vor, da das Plangebiet unmittelbar an den baulichen Siedlungsbestand im Norden und an die bestehende Niederdorfer Straße angrenzt. Gegenüber der aktuellen Nutzung erhöht sich der Versiegelungsgrad in den Bereichen der geplanten Bauflächen entsprechend den Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen. Die durch das Vorhaben überplanten Flächen gelten durch die den vorhandenen Bauhof und die Niederdorfer Straße als vorbelastet. Als unbebaute Fläche kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Fläche: geringe Erheblichkeit

#### **22.7.4 Schutzgut Klima und Luft**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Gelände ist topographisch nicht bewegt. Gehölz- oder Vegetationsbestände sind in Form jungen Heckensträuchern vorhanden. Während die landwirtschaftliche Fläche infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten

für die Umgebung dient, findet durch die wenigen Gehölzstrukturen nur ein geringer Beitrag zur Frischluftproduktion und Luftreinhaltung (Filterung von Schwebstoffen aus der Luft) statt.

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Plangebiet gelangen. Kleinklimatisch gesehen fungiert die Fläche derzeit als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die umliegende Bebauung.

Diese Umstände sind für die Planung von untergeordneter Relevanz, da das Plangebiet durch die angrenzende Verkehrsachse mit den damit verbundenen Lärm-, Staub und Schadstoffemissionen sowie den angrenzenden Bauhof vorbelastet ist.

### **Auswirkungen**

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu Staub- und Abgasemissionen kommen. Durch die Bebauung kann aufgrund der dauerhaften Versiegelung mit der Folge klimatischer Aufheizungseffekte von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt lokal verändern.

Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld und in einer vorbelasteten Siedlungsrandlage, wodurch von geringfügigen Auswirkungen für das Lokalklima auszugehen ist. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung. Aufgrund der Lage und der Größe des Standortes sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft gering.

Durch die Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Minimum, Eingrünungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen wird die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung verringert. Damit geht eine Verbesserung der Frischluftproduktion und der mikroklimatischen Bedingungen einher.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Klima und Luft: geringe Erheblichkeit

## **22.7.5 Schutzgut Mensch**

### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet hat aufgrund seiner Nutzung und der Lage keine Bedeutung als (Nah-) Erholungsgebiet. Innerhalb und im unmittelbaren Siedlungsumfeld sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden.

Verkehrslärm-, Gewerbelärm- und Geruchsmissionen sind nicht relevant.

### **Auswirkungen**

Auswirkungen auf die Erholungsfunktion ergeben sich nicht. Während der Bauphase ist kurzfristig mit Lärm- und Staubemissionen, der durch die Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen. Die Erschließungsstruktur kann das absehbar geringe

Neuverkehrsaufkommen durch das neue Gebiet leistungsfähig bzw. funktional aufnehmen und abwickeln.

Aufgrund der Entfernung von etwaigen Betrieben ist eine Beeinträchtigung von gesunden Arbeitsverhältnissen durch Gewerbelärmimmissionen auf dem Bauhofsgelände auszuschließen.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Mensch: geringe Erheblichkeit

#### **22.7.6 Schutzgut Landschaft**

##### **Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet befindet sich im Unteren Illertal, welches überwiegend durch Äcker und Intensivwiesen, Siedlung und Gewerbe, Kiesabbau und überregionale Verkehrsachsen geprägt ist. Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft sowie internationale Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie sind nicht betroffen. Auch Tourismus- und Erholungsgebiete sind nicht betroffen.

Die bestehende Prägung des Landschaftsbildes wird maßgeblich durch die landwirtschaftliche Nutzung definiert. Der Standort schließt am bestehenden Siedlungsumfeld an und rundet den Siedlungskörper ab. Das Plangebiet bietet kaum visuelle Anreize aufgrund fehlender Vegetationsstrukturen.

Maßgebliche Sichtachsen liegen nicht vor.

##### **Auswirkungen**

Während der Bauphase ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine zusätzliche Bebauung, wodurch das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert wird. Wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind aufgrund der angrenzenden herzustellenden Eingrünung nach Norden nicht zu erwarten.

Aufgrund der geringen Größe mit direkter Angrenzung an das Siedlungsumfeld sowie der geringen Einsichtnahme-Möglichkeiten ist die vorliegende Bauleitplanung von geringer Bedeutung für die Landschaft. Durch die Lage des Plangebietes, der bestehenden Nutzungen sowie den vorhandenen Gehölz- und Vegetationsbeständen im Umfeld ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen.

Pflanzungen und weitere Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen sowie die reduzierte bauliche Höhenentwicklung tragen zur angemessenen Einbindung des Plangebietes in die Landschaft bei. Damit können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild gezielt gemindert werden.

### **Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen**

Schutzgut Landschaft: geringe Erheblichkeit

## 22.7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

### Bestandsaufnahme

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im unmittelbar angrenzenden Siedlungsumfeld sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler bekannt oder kartiert.

Im näheren Siedlungsumfeld zum Plangebiet sind folgende Denkmäler vorhanden:

- ca. 800 m südlich befindet sich das Denkmal D-7-8127-0013 „Kreisgraben vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung und Villa rustica der römischen Kaiserzeit“.
- Ca. 630 m südöstlich befindet sich das Denkmal D-7-8127-0014 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Vitus, Modestus und Kreszentia in Wolfertschwenden und ihrer Vorgängerbauten“.
- Ca. 625 m nördlich befindet sich das Denkmal D-7-8027-0164 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Cyriakus, Largus und Smaragdus in Niederdorf“.

### Auswirkungen

Bei Bodeneingriffen wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen. Es gelten die Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG. Für jede Art von Veränderungen an den oben aufgeführten Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 DSchG.

### Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Schutzgut Kultur- und Sachgüter: geringe Erheblichkeit

## 22.7.8 Kumulative Auswirkungen

### Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

### Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein

gemeinsamer Einwirkungsbereich. Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

## **22.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation, Ausgleich**

Die Umsetzung des geplanten Vorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen, woraus durch den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes in Natur und Landschaft die Auswirkungen auf die umweltbezogenen Schutzgüter auszugleichen sind. Entsprechend sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) festzusetzen

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand 2021) ermittelt.

Des Weiteren wird folgende Vermeidungsmaßnahme festgesetzt:

### Entfernen von Gehölzen

Wenn Gehölze entfernt werden, so sind die allgemein gültigen rechtlichen Vorgaben zu beachten. Die Arbeiten haben aus Artenschutzgründen zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des Folgejahres zu erfolgen (Sperrfrist nach § 39 BNatSchG).

Kann das vorgegebene Zeitfenster nicht eingehalten werden, so muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde/dem Umweltamt mehrere Wochen vor Beginn der Arbeiten der Gehölzbestand hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Bedeutung neu bewertet werden.

Dies dient dazu, Gehölzbrütende Vogelarten zu schützen, in dem der Gehölzbestand nördlich des bestehenden Bauhofgebäudes nur zu bestimmten Zeiten entfernt werden darf.

### 22.8.1 Eingriffsermittlung

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert.

**Tab. 1: Eingriffsermittlung**

Ausgangssituation Planung	Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in WP	Vorhabenbe- zogene Wirkung	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Betroffene Fläche (m <sup>2</sup> )	Vermeidung (max. 20 %)	Ausgleichsbe- darf in WP
	Code	Bezeichnung						
Fläche für Gemeinbedarf	G11	Intensivgrünland	3	mittel	0,6	1.813	0	3.263
bestehende Ortsrandeingrünung	G211	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	6	hoch	0,6	315	0	1.134
Feldweg	G11	Intensivgrünland	3	mittel	0,6	364	0	655
Ökokontofläche - Bestand	B211	Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	6	gering	0	48	0	0
Eingrünung	G11	Intensivgrünland	3	gering	0	318	0	0
Erhalt der Grünstruktur	B313	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung	12	gering	0	194	0	0
Erweiterung Retentionsraum	G11	Intensivgrünland	3	gering	0	3.035	0	0
<b>Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.</b>							<b>5.053</b>	

Für den Eingriff des Bebauungsplanes wird ein Plangebiet in Größe von ca. 6.087 m<sup>2</sup> planungsrechtlich gesichert. Berücksichtigt werden aber nur 2.492 m<sup>2</sup>, welche als Fläche für Gemeinbedarf (1.813 m<sup>2</sup>) und Zufahrt (364 m<sup>2</sup>) ausgewiesen werden sollen bzw. die bestehende Ortsrandeingrünung (315 m<sup>2</sup>) darstellt. Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Für den überwiegenden Teil der Fläche handelt es sich überwiegend um ein intensives Grünland (G11). Erhalten bleiben die Grünstrukturen und die bestehende Ökokontofläche im Westen. Entsprechend ist das Plangebiet als Bestandskategorie I mit jeweils 3 Wertpunkten zu bewerten.

Für die Ortsrandeingrünung nördlich des bestehenden Bauhofs ist der Biotoptyp B211 „Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung“ heranzuziehen. Der Bebauungsplan „Neuer Bauhof“ aus dem Jahr 2008 lässt darauf schließen, dass es sich um Gehölzbestände mit einem maximalen Alter von etwa 18 Jahren handelt. Damit ist von einer jungen Ausprägung im Sinne eines Bestandsalters von ≤ 25 Jahren auszugehen. Entsprechend ist der Biotoptyp mit 6 Wertpunkten zu bewerten.

Die Ortsrandeingrünung weist eine Flächengröße von ca. 315 m<sup>2</sup> auf. Bei einer Wertigkeit von 6 Wertpunkten ergibt sich hieraus ein Gesamtwert von 1.134 Wertpunkten. Der Beeinträchtigungsfaktor ist durch die eigentliche Nutzung in Verbindung mit der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zu bestimmen. Für die geplante Fläche für Gemeinbedarf mit 1.813 m<sup>2</sup> wird eine Beeinträchtigung von 0,6 aufgrund der festgesetzten GRZ gewählt.

Die Verkehrsfläche wird mit einer Flächengröße von 364 m<sup>2</sup> voll angerechnet.

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (sog. Planungs- bzw. Vermeidungsfaktor) werden aufgrund der Inanspruchnahme der Flächen im Außenbereich nicht herangezogen.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 5.053 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

### 22.8.2 Ausgleichsbilanzierung

Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan sind für den Ausgleich ca. 5.053 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf einer internen Ausgleichsfläche.

Hier werden auf 3.035 m<sup>2</sup> ca. 15.175 WP bereitgestellt. Der nötige Ausgleich in Höhe von 5.053 Wertpunkten kann somit erbracht werden. Das bedeutet, dass auf der Teilfläche 1 mit einer Größe von 1.010 m<sup>2</sup> ca. 5.053 Wertpunkte bereitgestellt werden können. Auf Teilfläche 2 mit einer Restfläche von ca. 2.025 m<sup>2</sup> können 10.122 Wertpunkte bereitgestellt werden. Diese können dem kommunalen Ökokonto gutgeschrieben werden.

**Tab. 2: Ausgleichsermittlung – Ausgleichsfläche Fl. Nr. 162, Gemarkung Wolfertschwenden**

Maßnahme	Ausgangszustand			Prognosezustand nach 25 Jahren Entwicklungszeit				Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Abschlag WP*	Fläche m <sup>2</sup>	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
	G11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8		3.035	5	15.175
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkte										15.175
Summe Ausgleichsbedarf in Wertpunkten										5.053
Differenz (Ausgleichsumfang - Ausgleichsbedarf)										10.122
Ausgeglichen										Ja

Die Fl.-Nr. 162, Gemarkung Wolfertschwenden ist aktuell Intensivgrünland G11 und soll auf 3.035 m<sup>2</sup> in ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212 entsprechend um 5 Wertpunkte aufgewertet werden.

Zur Herstellung des mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland G212 sind folgende Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen durchzuführen:

#### Entwicklungsziel der Ausgleichsfläche

Als Entwicklungsziel wird der Biotopnutzungstyp G212 „Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland“ gemäß BayKompV festgelegt.

#### Bodenvorbereitung und Ansaat

Für eine sorgfältige Bodenvorbereitung ist zunächst im Bereich der Saatgutausbringung der weitgehende Aufriss der bestehenden Grünlandnarbe vorzusehen. Hierzu wird die Fläche mit einer geeigneten Egge vollflächig bearbeitet, sodass ein feinkrümeliges Saatbett entsteht. Die Ansaat erfolgt durch die Verwendung von geeignetem Wiesendrusch,

ausgebürsteter Samen oder durch Ansaat mit standortheimischer, autochthoner Saatgutmischung, welche mit der LfU Positivliste übereinstimmt. Nach dem Ansäen wird die Fläche mit einer Walze rückverdichtet, um den Bodenschluss der Samen sicherzustellen. Der Ablauf gliedert sich somit in vier Arbeitsschritte: Eggen, Ansäen, Walzen und abschließend der erste Schröpfungsschnitt bei Erreichen einer Wuchshöhe von circa 15 cm.

Die Auswahl der konkreten Saatgutmischung erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Natur- schutzbehörde, um sicherzustellen, dass ausschließlich gebietseigene Herkünfte zum Ein- satz kommen. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen. Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen. Optima- lerweise ist die Spenderfläche in Staffelmahd dreimal zu beernten (zur Samenreife von Ruchgras, Wiesenrispe sowie Knäul-/Wiesenlieschgras). Sollte lediglich ein Schnitt möglich sein, ist dieser vor Samenreife der Zielarten, spätestens jedoch im September, durchzufüh- ren.

### Entwicklungspflege

In den ersten 1–2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfungsschnitte (ca. 3-mal pro Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Aus- magerung der Fläche durchzuführen. Durch die konsequente Abfuhr des Mahdgutes wird der Fläche kontinuierlich Nährstoff entzogen, was die Entwicklung eines artenreichen, krautbetonten Grünlandbestandes fördert.

### Dauerpflege

Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd pro Jahr bei Einsatz von insekten- freundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts. Auf minerali- schen oder organischen Dünger und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist zu verzich- ten. Auf Mulchen ist ebenfalls zu verzichten, um dem Extensivierungsziel nicht entgegen- zuwirken. Die Fläche ist dauerhaft von Verbuschung freizuhalten.

### Monitoring und Sicherung

Die Erreichung des Entwicklungsziels ist 3 Jahre nach Herstellung zu überprüfen, danach alle 2 Jahre im Rahmen einer Überprüfung der Einhaltung von Nutzungs- und Pflegebe- stimmungen. Die Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen wird nach § 4c BauGB si- chergestellt. Die Ausgleichsfläche ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Sämtliche festgesetzte Maßnahmen haben innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen und sind rechtlich zu sichern.

### 22.8.3 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Nachfolgende Maßnahmen, die der Minimierung, Vermeidung und Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, werden wie folgt berücksichtigt.

Schutzgut	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Grünordnerische Maßnahmen zur Durchgrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahme Vermeidungsmaßnahme - Gehölzentfernung
Boden / Fläche / Wasser	Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Versiegelung auf nutzungsbedingtes Minimum Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser Grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung Durchlässigkeit bzw. Bodenabstand von Einfriedungen Ausgleichsmaßnahme Abgrabungen/Aufschüttungen auf nutzungsbedingtes Minimum
Klima und Luft	Begrenzung der Versiegelung auf nutzungsbedingtes Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen
Landschaft	Begrenzung der Versiegelung auf nutzungsbedingtes Minimum Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche Begrenzung der Höhenentwicklung Grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grün- und Vegetationsflächen
Mensch	Grünordnerische Maßnahmen zur Eingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen
Sach- und Kulturgüter	Hinweise zum Denkmalschutz

### 22.9 Planungsalternativen

Planungsalternativen innerhalb des Plangebietes sind aufgrund der vorgegebenen Erschließung, der bereits vorhandenen Parzellierung und den relativ konkreten Vorstellungen der Gemeinde nicht vorhanden bzw. entbehrlich.

## 22.10 Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber schweren Unfällen oder Katastrophen

Durch das beabsichtigte Vorhaben ist kein gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungspflichtiges Vorhaben festzuhalten, das unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fällt. Auch im näheren Umfeld sind keine entsprechenden Vorhaben vorhanden. Gemäß § 50 BImSchG sind schwere Unfälle im Sinne des Art. 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen nicht zu erwarten.

## 22.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich methodisch an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Bestandaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes sowie den angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplänen, der Erkenntnisse im Zuge der Ausarbeitung des vorliegenden Bebauungsplanes, eigener Erhebungen sowie der Literatur übergeordneter Planungsvorgaben wie z.B. das LEP, RP, etc.

Folgende Unterlagen wurden für den Umweltbericht herangezogen:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- Umwelt Atlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Donau-Iller (RP)
- eigene Erhebungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch). Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang. Im Verfahren werden aus der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange die eingegangenen Stellungnahmen herangezogen. Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der vorliegende Bebauungsplan.

## 22.12 Monitoring und Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde Wolfertschwenden die erheblichen Umweltauswirkungen, die im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Maßnahmen zum Ausgleich bzw.

zur Kompensation. Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden. Entsprechend wird die Gemeinde die Wirksamkeit der Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen.

### 22.13 Zusammenfassung

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive deren Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Boden und Wasser	gering
Fläche	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	gering
Landschaft	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

Im Zuge der beabsichtigten Planung stehen nach der vorgelegten Prüfung an ausgewähltem Standort sowie in aktuell geplanter Weise keine Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planungen sowie wesentliche Umweltbelange entgegen.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der Kompensationsmaßnahmen und der Größe und der Lage des Standortes ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können

### 23 Planungsstatistik

Teilräumlicher Geltungsbereich - Planzeichnung	ca. 6.087 m <sup>2</sup>	100 %
davon Fläche für Gemeinbedarf	ca. 2.128 m <sup>2</sup>	ca. 35 %
davon Zufahrt / Feldweg	ca. 364 m <sup>2</sup>	ca. 6 %
davon geplante Eingrünung	ca. 318 m <sup>2</sup>	ca. 5 %
davon bestehende Grünstruktur	ca. 194 m <sup>2</sup>	ca. 3 %
davon geplante Ausgleichsfläche Teilbereich 1	ca. 984 m <sup>2</sup>	ca. 16 %
davon geplante Ausgleichsfläche Teilbereich 2	ca. 2.051 m <sup>2</sup>	ca. 34 %
davon bestehende Ökofläche	ca. 48 m <sup>2</sup>	ca. 1 %

**24 Beteiligte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange**

- 1 Abwasserverband Memmingen Land, Bad Grönenbach
- 2 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Krumbach (Schwaben)-Mindelheim
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband
- 6 bayernets GmbH, München
- 7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 8 Bezirk Schwaben, Fischereibeauftragter
- 9 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 10 Gemeinde Böhen
- 11 Gemeinde Lachen
- 12 Gemeinde Woringen
- 13 Industrie- und Handelskammer Schwaben
- 14 Landesbund für Vogelschutz e. V., Bezirksgeschäftsstelle Schwaben, Memmingen
- 15 Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen
- 16 Landratsamt Unterallgäu, Bauwesen – Bereich West
- 17 Landratsamt Unterallgäu, Gesundheitsamt
- 18 Landratsamt Unterallgäu, Immissionsschutz
- 19 Landratsamt Unterallgäu, Kommunale Abfallwirtschaft
- 20 Landratsamt Unterallgäu, Kreisbrandrat
- 21 Landratsamt Unterallgäu, Kreisheimatpfleger
- 22 Landratsamt Unterallgäu, Naturschutz
- 23 Landratsamt Unterallgäu, Tiefbauverwaltung
- 24 Landratsamt Unterallgäu, Wasserrecht
- 25 Lechwerke AG, Augsburg
- 26 Markt Bad Grönenbach
- 27 Marktgemeinde Ottobeuren
- 28 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 29 Regionalverband Donau-Iller
- 30 schwaben netz gmbh, Augsburg
- 31 Staatliches Bauamt Kempten
- 32 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg
- 33 Wasserwirtschaftsamt Kempten
- 34 Zweckverband zur Wasserversorgung der Woringen Gruppe

**25 Bestandteile des Bebauungsplanes**

- Teil A: Planzeichnung, Entwurf i. d. F. vom 13. Mai 2026
- Teil B: Textliche Festsetzungen, Entwurf i. d. F. vom 13. Mai 2026
- Teil C: Begründung mit Umweltbericht, Entwurf i. d. F. vom 13. Mai 2026

**26 Verfasser**

Team Raumordnungsplanung

Krumbach, 13. Mai 2026

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

M. Eng. Stephan Richter

*Gemeinde Wolfertschwenden, den .....*

*.....  
Beate Ullrich, Erste Bürgermeisterin*