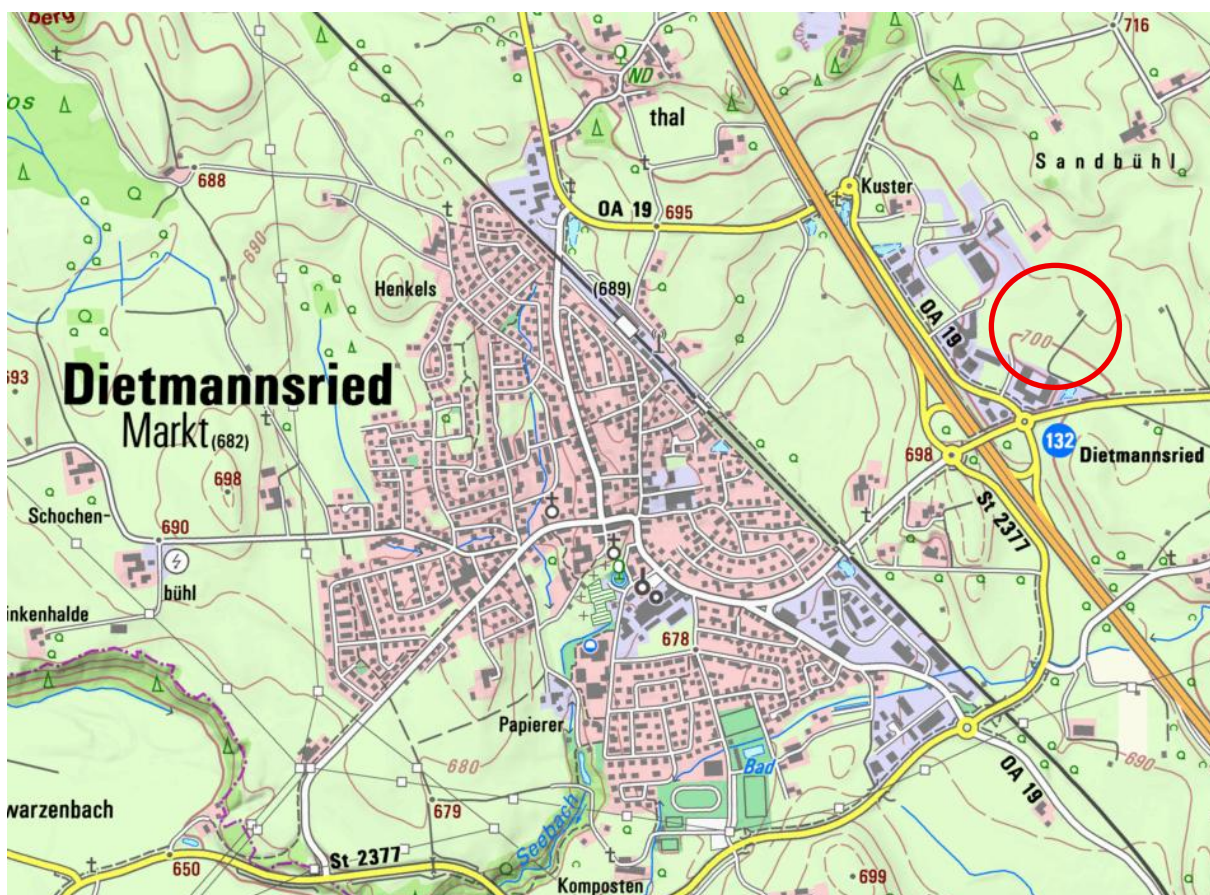


Markt Dietmannsried

Bebauungsplan "Gewerbepark Ost I, 3. Änderung und Erweiterung"

Entwurf Stand: 28.04.2026

Umweltbericht



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Gewerbepark Ost I, 3. Änderung und Erweiterung"
Entwurf Stand: 28.04.2026

AUFTRAGGEBER

Markt Dietmannsried
Rathausplatz 3
87463 Dietmannsried

Telefon: 08374 5820-0
Telefax: 08374 6820-30

E-Mail: info@dietmannsried.de
Web: www.dietmannsried.de

Vertreten durch: Herrn Bgm. Werner Endres



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Lennart Artinger - M.Sc. Biodiversität & Ökologie
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 28.04.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	6
1	Kurzdarstellung der Planung	6
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	7
1.3	Untersuchungsraum	7
2	Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)	9
2.2	Regionalplan der Region Allgäu	11
2.3	Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried	13
2.4	Bebauungsplan „Dietmannsried – Gewerbepark Ost I“	14
2.5	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Oberallgäu	14
2.6	Waldfunktionsplan	14
2.7	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	14
B	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	17
3	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	17
3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	18
3.1.1	Bestandssituation	18
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	19
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	19
3.2.1	Bestandssituation	20
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	21
3.3	Schutzgut Fläche	22
3.3.1	Bestandssituation	22
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	22
3.4	Schutzgut Boden und Geomorphologie	23
3.4.1	Bestandssituation	23
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	27
3.5	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	28
3.5.1	Bestandssituation	28
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	29
3.6	Schutzgut Luft und Klima	30
3.6.1	Bestandssituation	30
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	30

3.7	Schutzgut Landschaft	31
3.7.1	Bestandssituation	31
3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	32
3.8	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	32
3.8.1	Bestandssituation	32
3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	33
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
3.10	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben	34
3.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	35
3.12	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	35
3.13	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	35
3.14	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	36
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	37
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
4.2	Eingriffsregelung	38
4.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	38
4.2.2	Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen	39
4.3	Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen	43
5	Planungsalternativen	43
C	Zusätzliche Angaben zur Planung	43
6	Methodik und technische Verfahren	43
7	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	43
8	Maßnahmen zur Überwachung	43
9	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44
10	Quellenregister	46

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Bewertung der Acker-/Grünlandzahlen im Bereich der Lehmböden im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Einstufung auf Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II.1.8.1, S. 54)	24
Tabelle 2:	Bewertung des Standortpotenzials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternatives Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II.1.1.a, Seite 37-38)	24
Tabelle 3:	Bewertung von Böden bezüglich ihres Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen mit Hilfe des Klassenbeschriebes der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen der Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.3.a, S. 44)	25
Tabelle 4:	Bewertung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle mit Hilfe der Bodenschätzung nach den Klassenzeichen für Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.5.a, S. 50)	26
Tabelle 5	Matrix zur Gesamtbewertung von Böden	27
Tabelle 6:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	37
Tabelle 7:	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	42
Tabelle 8:	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches, unmaßstäblich	7
Abbildung 2:	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsied	13
Abbildung 3:	Lärmbelastung innerhalb des Geltungsbereichs (orange: 55- 60 db(A), blau: über 75 db(A))	18
Abbildung 4:	Biotoptypen im Bestand	40
Abbildung 6:	Biotoptypen im Planzustand	40
Abbildung 7:	Verortung der Ausgleichsfläche des bestehenden Bebauungsplans	41

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Die Firma Wirthensohn Besitz GmbH, ansässig in der Glaserstraße 2, 87463 Dietmannsried, plant die Erweiterung der vorhandenen Produktionsstätte in Richtung Nordosten um eine weitere Produktionshalle auf der Flurnummer 802, Gemarkung Überbach. Da sich auf der aktuell noch zur Verfügung stehenden Gewerbefläche keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten befinden, soll die neue Produktionshalle auf einem Teilbereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche errichtet werden.

Aus diesem Grund sieht die Gemeinde das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes an der A7 zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Erweiterung der Produktionsstätte überlagert einen Teilbereich des südlich angrenzenden Bebauungsplanes „Gewerbepark Ost I, 2. vereinfachte Änderung“, weshalb es sich bei dem gegenständlichen Bebauungsplan um eine Änderung und Erweiterung des rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt.

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bauvorhabens. Außerdem soll er Planungsalternativen anbieten und in Bezug auf die Umweltauswirkungen abwägen. Ferner sind Informationen darzustellen, die für das Planungsgebiet relevant sind und z.B. in der Landes- oder Regionalplanung förmlich festgelegt wurden. Details der Planung, sind der Satzung und Begründung und dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Der gegenständliche ca. 5.065 m² große Geltungsbereich liegt innerhalb des Regierungsbezirks Schwaben im Landkreis Oberallgäu und umfasst Teilflächen der Flurstücke 802, 803/3, 803/5 und 806/2 innerhalb der Marktgemeinde Dietmannsried (Gemarkung Überbach).



Abbildung 1: Übersicht über die Lage des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Autobahn 7 sowie des Hauptortes Dietmannsried im gleichnamigen Markt. Der Geltungsbereich besteht aktuell zum größten Teil aus Intensivgrünland sowie einem Fahrsilo und einem landwirtschaftlichen Weg. Er grenzt im Südwesten an das bestehende Gewerbegebiet, und ist ansonsten von Grünlandflächen umgeben. Der Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet ist durch eine Grasböschung gekennzeichnet.

1.3 Untersuchungsraum

Naturräumliche Gliederung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der kontinentalen biogeografischen Region in der Haupteinheit „voralpines Hügel- und Moorland“ (D66) und der Naturraum-Einheit „Iller-Vorberge“ (035). Dieser Naturraum ist primär von den Moränenzügen der Würmeiszeit geprägt worden und beinhaltet dementsprechend eine hohe Anzahl an Mooren und Seen.

Neben einzelnen, angelegten Waldgebieten beherbergt die Landschaft in erster Linie ausgedehnte Grünlandflächen, die die vorherrschende Nutzungsform innerhalb der Naturraumeinheit darstellt.

Potenzielle natürliche Vegetation

Die potenzielle natürliche Vegetation im Geltungsbereich wird schwerpunktmäßig von einem Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen- Buchenwald gebildet, der örtlich von Waldgersten-Tannen-Buchenwald abgelöst wird. In Richtung der Iller ca. 2 km südwestlich treten daran angrenzend auch Standorte mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald mit Übergängen zum Waldmeister- oder Waldgersten-Buchenwald auf.

Realnutzungen im Planungsraum und seinem Umfeld

Der Geltungsbereich wird gegenwärtig hauptsächlich als Intensivgrünland genutzt.

Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Die geplante Erweiterung wird über das bestehende Betriebsgelände erschlossen. Dieses ist durch die unmittelbare Nähe (ca. 200 Meter) zur Autobahnanschlussstelle der A7 hervorragend überregional angebunden.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf allen privaten und öffentlichen Grundstücken vorrangig flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht in den Untergrund zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiVO) und die Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Ist eine ortsnahe Versickerung nachweislich nicht möglich und ergeben sich keine anderen geeigneten Möglichkeiten der Niederschlagswasserentsorgung, darf das anfallende Niederschlagswasser in Ausnahmefällen in den örtlichen Schmutzwasserkanal geleitet werden. Die nicht vorhandene Sickerfähigkeit ist in diesem Fall jedoch plausibel nachzuweisen.

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz. Der Anschluss an die Stromversorgung erfolgt durch die örtlichen Versorgungsunternehmen. Die Abfallentsorgung wird durch das örtliche Abfuhrunternehmen sichergestellt.

Schutzgebiete/-objekte

Der Geltungsbereich liegt sowohl außerhalb von nach dem Bundes- oder Landesrecht ausgewiesenen Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG als auch nach europäischem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebieten, die nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete), bzw. der Vogelschutzrichtlinie (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) geschützt sind. Zudem befinden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplans.

Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung liegen keine Bau-, Boden- und Kulturdenkmäler und sind nach aktuellem Kenntnisstand auch nicht zu erwarten. Sollten dennoch archäologische Funde (Scherben, Metallteile, Knochen) oder Befunde (Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) angetroffen werden, ist das Bayerische Amt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (§ 20 DSchG).

Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Geltungsbereiches und seiner näheren Umgebung liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen.

Unzerschnittene verkehrsarme Räume

Durch die Lage auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse zwischen Kempten und Memmingen, die vorrangig durch die Autobahn 7 geprägt wird, befindet sich der Planungsraum außerhalb eines unzerschnittenen, verkehrsarmen Raums.

Biotopverbund, Wildtierkorridore

Der Planungsraum liegt außerhalb der als Rotwild- oder Luchsgebiet ausgewiesenen Flächen und besitzt aufgrund der unmittelbar angrenzenden Autobahn auch keine besondere Bedeutung für den Biotopverbund oder als Wildtierkorridor.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2023)

Gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2023 liegt die Marktgemeinde Dietmannsried landesplanerisch im allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzentren Kempten und Memmingen. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- (G) *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen [...] geschaffen oder erhalten werden.*

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) *Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.*

1.4.1 Hohe Standortqualität

- (G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.*

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

5.1 Wirtschaftsstruktur

- (G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

5.4.1 Erhalt von land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen

- (G) *Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.*

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

- (G) *Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.*

7.1.4 Regionale Grünzüge und Grünstrukturen

- (Z) *In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.*

7.1.6 Erhalt der Arten- und Lebensraumvielfalt, Biotopverbundsystem

- (G) *Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.*
- (Z) *Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.*

Da es sich bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans um die bedarfsgerechte Erweiterung einer lokalen Firma innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets handelt, die Fläche über eine direkte Anschlussmöglichkeit an die Autobahn (BAB 7) verfügt und die Lage durch die Autobahn und die bestehenden gewerblichen Nutzungen bereits entsprechend vorgeprägt sind, sind keine Widersprüche zur Landesplanung erkennbar. Die Planung ist in der Lage die aufgeführten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms zu erfüllen und steht folglich in keinem Widerspruch mit den oben aufgeführten Aussagen des Landesentwicklungsprogramms.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu aus dem Jahr 2008 liegt die Marktgemeinde Dietmannsried als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen (BAB 7). In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Das Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand eines regionalen Grünzuges, der den Geltungsbereich allerdings nicht tangiert. Zusätzliche Vorbehaltsgebiete liegen ebenfalls außerhalb der Flächenabgrenzung.

Für das gegenständliche Vorhaben trifft der Regionalplan Allgäu folgende relevante Aussagen:

Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze:

- In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen so weit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden (Z 2).

Kapitel II - Raumstruktur:

- Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden (G 2.1).

Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

Kapitel B I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft:

- Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden (Z 1.1).

- Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen (G 1.1).
- Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten (G 1.2).

Kapitel II Wirtschaft:

- In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben (G 1.1).
- Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden (Z 1.2).
- Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu (G 1.2).
- Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden (Z 2.4.1).
- In Teilbereichen der Region mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen sind die Voraussetzungen für eine standortgemäße und umweltverträgliche Landbewirtschaftung möglichst zu sichern und weiterzuentwickeln (Z 2.4.2).

Kapitel V Siedlungswesen:

- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten (G 1.3).
- Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden (Z 1.7).

Zusammenfassende Bewertung:

Mit der vorliegenden Planung werden die vorgenannten raumordnerischen Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplans Allgäu wie folgt beachtet:

- Die gegenständliche Planung entspricht in hohem Maße den raumordnerischen Zielvorgaben zur Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte und zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.
- Ein Zielkonflikt, der zwischen dem Erhalt von landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte auftritt, ist aufgrund des umfassenden Angebots vergleichbarer Grünlandflächen im unmittelbaren Umfeld des Geltungsraums, als untergeordnet zu werten.

- Das Planungsgebiet schneidet den Randbereich eines regionalen Grünzuges an, die großflächige Gliederung der Grün- und Siedlungsräume wird allerdings nicht beeinträchtigt und überregionale Ziele somit nicht gestört. Eine klare Trennung von Siedlungs- und Grünflächen kann fortbestehen und weiterentwickelt werden.

2.3 Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried wird der Geltungsbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die geplante Nutzung der Fläche mit der Darstellung des Flächennutzungsplanes übereinstimmt, ist eine Änderung nicht notwendig.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Dietmannsried

2.4 Bebauungsplan „Dietmannsried – Gewerbepark Ost I“

Im südlichen Anschluss an den Geltungsbereich befindet sich der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Dietmannsried – Gewerbepark Ost I“. Die geplante Erweiterung des Bebauungsplans erstreckt sich nördlich dieses Plangebiets. Um die baurechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird der Bestandsbebauungsplan mit der gegenständlichen 3. Änderung und Erweiterung erweitert.

2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Oberallgäu

Gemäß der Datenlage des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Oberallgäu liegen innerhalb des Geltungsbereiches keine Flächen- oder Punktnachweise vor, die für ein Vorkommen besonders bedeutsamer Arten oder Habitatstrukturen sprechen würden.

2.6 Waldfunktionsplan

Da innerhalb des Geltungsbereichs keine Waldgebiete vorliegen, kann eine Beeinträchtigung von Waldfunktionen ausgeschlossen werden. Allerdings besitzt das Waldgebiet, das nördlich des Planungsraums verortet ist, gemäß der Waldfunktionskartierung eine Funktion als Sichtschutz sowie eine Bedeutung für das lokale Klima. Projektbedingt verursachte Auswirkungen auf diese Waldfunktionen sind jedoch nicht zu erwarten.

2.7 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellsten Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- §§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis 2030

Schutzgut Boden und Geomorphologie

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Art. 44 BayWG: Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

Schutzgut Luft und Klima

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990; Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2050

Schutzgut Landschaft

- §§ 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Art. 1, 2, 4, 7 u. 8 BayDSchG: Schutz/Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinaus wirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts gemäß folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel 6 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 3.6 und 3.7).

3.1.1 Bestandssituation

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird gegenwärtig durch intensive Grünlandnutzung geprägt. Die umliegende Nutzungsform wird ebenso von Grünlandnutzung dominiert, wobei südwestlich an die geplante Erweiterung der bereits bestehende Gewerbepark Ost I angrenzt. Der Landwirtschaftsweg im Geltungsbereich endet an einem Feldstadel und eignet sich daher nur bedingt als Fußweg für Spaziergänger.

Die räumliche Lage des Projektgebietes in der Nähe der Staatsstraße St 2377 sowie insbesondere der BAB 7 tragen zu einer Vorbelastung von Staub- und Lärmemissionen innerhalb des Geltungsbereiches bei. Die bestehenden Gebäude des Gewerbegebietes tragen jedoch zu einer Abmilderung der Lärmauswirkungen bei, sodass der geplante Erweiterungsbereich diesbezüglich etwas abgeschirmt wird. Die Bewirtschaftung als Intensivgrünland verursacht zudem eine (temporäre) olfaktorische Beeinträchtigung des Gebietes.

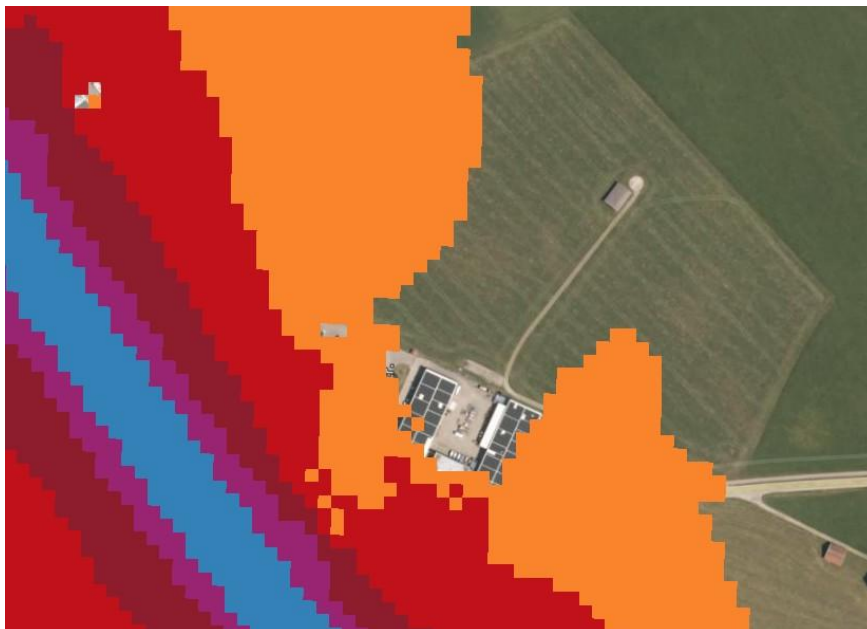


Abbildung 3: Lärmbelastung innerhalb des Geltungsbereichs (orange: 55- 60 db(A), blau: über 75 db(A))

Im Bestand wird das Schutzgut Mensch bei vorrangiger Betrachtung der Kriterien Wohnfunktion und menschlichen Gesundheit unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung mit „gering“ bewertet.

3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als „gering“ zu bewerten. Durch die Baustelleneinrichtungen und Baukräne ergeben sich zudem temporär optische Beeinträchtigungen. An dieser Stelle sei jedoch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Erweiterung der Gewerbefläche angrenzend an die im Bebauungsplan Gewerbepark Ost I ausgewiesenen Flächen, ist auf die potentiellen zusätzlichen, betriebsbedingten Lärmbelastungen hinzuweisen. Die zusätzliche Lärmbelastung wird durch die Lage und den großen Abstand zu bestehenden Wohnbebauungen allerdings mit hoher Wahrscheinlichkeit relativ gering sein. Grundsätzlich muss die Einhaltung der jeweiligen Orientierungswerte (DIN 18005, TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten sichergestellt sein.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen werden aufgrund der bereits bestehenden Gewerbebetriebe, der geringfügigen Erweiterung und der Vorbelastung durch die angrenzende Autobahn als „gering“ eingeschätzt.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere, ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z.B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotope“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die amtlich kartierten Biotope sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern ein.

Zur Erfassung der Bestandssituation erfolgte eine Ortsbegehung am 10.02.2026.

3.2.1 Bestandssituation

Flora

Der Geltungsbereich wird hauptsächlich von landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland geprägt. In der Mitte des Bereichs befindet sich zudem eine versiegelte Fläche von ca. 200 m² in Form eines Fahrsilos. Von Osten kommend führt ein Landwirtschaftsweg durch den Geltungsbereich. Im Südwesten des Geltungsbereichs befindet sich eine grasige Böschung, die den Übergang zum bestehenden Firmengelände darstellt und im bestehen Bebauungsplan als Ausgleichsfläche dargestellt ist. Die im Bebauungsplan vorgesehene Eingrünung in Form von Laubbäumen wurde jedoch nicht umgesetzt. An der Grenze zum Firmengelände befinden sich als einzige Sträucher ein junger Holunder und eine Rose. Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 35 m Entfernung ein Rückhalte- und Versickerungsbecken, welches zum Zeitpunkt der Begehung im Februar wasserführend war. Die westlich, nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind ebenfalls durch intensiv bewirtschaftete Grünländer geprägt.

Fauna

Vögel

Der Geltungsbereich weist ausschließlich Intensivgrünland sowie ein Fahrsilo auf und besitzt daher aufgrund des Fehlens von größeren Gehölzen und Gebäuden keine Habitatsignung für Brutvögel.

Grundsätzlich kann das Gebiet von Greifvögeln wie Rotmilan und Mäusebussard als Jagdhabitat genutzt werden. Aufgrund der im räumlichen Umfeld weitläufig vorhandenen Grünlandflächen ist hierbei jedoch nicht von einem essentiellen Nahrungshabitat auszugehen.

Das bestehende, östliche Betriebsgebäude an welches das neue Gebäude in geringem Abstand anschließen soll, weist entlang der Dachkante keine Strukturen auf die von Gebäudebrütern wie Haussperling oder Mauersegler genutzt werden können. Eine Betroffenheit von gebäudebrütenden Vogelarten wird somit ausgeschlossen.

Reptilien

Im Untersuchungsbereich liegen lediglich randlich entlang des Fahrsilos kleinräumige (Böschungs-) Bereiche mit feinkörnigem Kies vor, die grundsätzlich als Reptilienhabitat, v.a. der Zauneidechse, in Frage kommen. Allerdings sind die betreffenden Flächen sehr kleinräumig ausgebildet und nur an wenigen Stellen ausreichend grabfähig. Damit fehlt es an der für die Art typischen Kombination aus strukturreichen Sonnenplätzen, gut grabbaren Eiablagebereichen und angrenzenden Versteck- beziehungsweise Jagdhabitaten. Im näheren Umfeld des Fahrsilos sind zudem keine geeigneten, vernetzende Habitatsignung vorhanden, die eine Besiedelung stützen oder Einwanderungskorridore bieten könnten.

Die Böschung in Richtung Firmengelände ist zudem stark beschattet. Beschattete Lagen sind für die wärmeliebende Zauneidechse als Lebensraum ungeeignet und schließen insbesondere die Nutzung

als Sonnen- und Eiablagehabitat weitgehend aus. Ein Vorkommen der Zauneidechse im Geltungsbereich wird aus den genannten Gründen daher als äußerst unwahrscheinlich angesehen.

Amphibien

Das nächstgelegene, zumindest temporär vorhandene Gewässer, das als Laichhabitat für Amphibien dienen kann, ist das östlich gelegene Retentionsbecken. Aufgrund der Strukturarmut des Geltungsbereichs ist auszuschließen, dass dieser von überwinterten Tieren aufgesucht wird oder relevante Wanderbewegungen durch das Gebiet stattfinden. Eine Betroffenheit von Amphibien ist somit nicht gegeben.

Biotopverbund

Der Planungsraum besitzt durch seinen großen Anteil an Intensivgrünland und die unmittelbare Nähe zu Gewerbeflächen sowie der Autobahn 7 eine eher untergeordnete Bedeutung für den Biotopverbund.

Fazit

Aufgrund der überwiegend intensiv bewirtschafteten Grünlandflächen sowie der bestehenden Vorbelastung besitzt der Geltungsbereich hinsichtlich des Schutzgutes Arten und Lebensräume nur eine „geringe“ Wertigkeit.

3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten kann es im Geltungsbereich und den angrenzenden Beständen zu Beeinträchtigungen durch das Abschieben und Lagern des Oberbodens sowie dem Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht) kommen.

Die baubedingte Inanspruchnahme des den weit überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereiches einnehmenden Intensivgrünlandes ist entsprechend der Bestandsbewertung als Eingriff geringer Intensität zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als unmittelbarste anlagebedingte Auswirkung des geplanten Projektes sind die dauerhaften Überbauungen und der damit verbundene Verlust der Vegetationsbestände innerhalb des Geltungsbereiches zu nennen. Davon ist größtenteils das Intensivgrünland betroffen.

Diese Eingriffe in das Intensivgrünland sind aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit des Biotop-Nutzungstyps ebenfalls als gering einzustufen.

3.3 Schutzgut Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

3.3.1 Bestandssituation

Die Fläche im ca. 5.065 m² großen Planungsraum wird größtenteils als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind bis auf das vorhandene Fahrsilo und den Weg keine nennenswerten Vorbelastungen durch bereits bestehende Flächenversiegelungen vorhanden. Unter Berücksichtigung, dass täglich große Flächen in Bayern versiegelt werden, erhält das Schutzgut Fläche im Bestand eine „hohe“ Bewertung.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt werden Flächen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Lagerplätze nur temporär in Anspruch genommen und damit nur kurzzeitig umgenutzt. Da die geplanten Baufelder auf Ebene des Bebauungsplans noch nicht final bekannt sind, können diese flächenmäßig auch nicht bilanziert werden. Es ist aber davon auszugehen, dass die Arbeitsfelder überwiegend innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen liegen werden.

Aufgrund dessen sind die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als „gering bis mittel“ einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben werden Flächen dauerhaft versiegelt. Als wesentliche Auswirkungen der Flächenversiegelung sind Bodenzerstörung mit all seinen Funktionen für Natur und Umwelt, dauerhafter Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere, Zerschneidung von Biotopen und Tierwanderwegen, Verringerung der Retentionsfunktion bei Hochwasserereignissen und Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen zu nennen.

Aufgrund des vergleichsweise geringen projektbedingt verursachten Flächenverbrauchs sind die durch die Planung entstehenden anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche mit „mittel“ zu bewerten.

3.4 Schutzgut Boden und Geomorphologie

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z.B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organismen, als Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Ausnutzung neu ausgewiesener Gewerbeflächen zu achten.

Böden sind Träger der gesetzlich geschützten Bodenfunktionen gemäß § 2 (2) BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz). Zweck des BBodSchG ist die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen. Daher sind die Bodenfunktionen bei räumlichen Planungen in Anlehnung an den Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2003) zu erfassen und zu bewerten. Die relevanten Bodenfunktionen sind:

- Natürliche Ertragsfähigkeit (Ertragsfunktion)
- Standortpotential für die natürliche Vegetation (Lebensraumfunktion)
- Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
- Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle (Filter- und Pufferfunktion)
- Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (Archivfunktion)

3.4.1 Bestandssituation

Der geologische Untergrund im Plangebiet wird von würmzeitlichem Geschiebemergel gebildet. Entsprechend den Darstellungen der digitalen geologischen Karte Bayerns¹ ist im Plangebiet sandig bis schluffiger Kies mit Blöcken, oder tonig bis sandiger, kiesig bis blockiger Schluff anzutreffen. Als Bodentyp dominiert innerhalb des Geltungsbereichs vorwiegend Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Die Bodenart wird gemäß der Bodenschätzung von Lehm geprägt.

Ertragsfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit

Die Ertragsfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit bezeichnet die natürliche Eignung von Böden zur Pflanzenproduktion. In die Bewertung gehen Kennwerte über bodenphysikalische Eigenschaften und Wasserverhältnisse ein, wie z.B. die nutzbare Feldkapazität. Im Geltungsbereich und seinem Umfeld herrscht Grünlandnutzung vor. Nach der Bodenschätzung Bayern wird für die Böden im

¹ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Geltungsbereich die Grünlandzahl 62 ausgewiesen. Damit liegen die Böden im hohen Ertragsbereich (Ertragsklasse 4 von 5, vgl. Tabelle 1).

Tabelle 1: Bewertung der Acker-/Grünlandzahlen im Bereich der Lehmböden im Hinblick auf die natürliche Ertragsfähigkeit von Böden (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Einstufung auf Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II.1.8.1, S. 54)

Acker-/Grünlandzahl	< 28	28 - 40	41 - 60	61 - 75	> 75
Bewertung der Ertragsfähigkeit	sehr gering	gering	mittel	hoch	sehr hoch
Wertklasse	1	2	3	4	5

Lebensraumfunktion / Sonderstandort für die natürliche Vegetation

Als Sonderstandorte für die Vegetation gelten Böden, die extreme Eigenschaften (besonders nass, trocken oder / und nährstoffarm) aufweisen, wie sie in der heutigen intensiv genutzten Kulturlandschaft kaum noch zu finden sind. Hier finden zumeist selten gewordene Pflanzenarten einen Lebensraum. Da für die Böden im Planungsraum keine entsprechenden Klassenzeichen der Bodenschätzung gemäß Tabelle 2 vorliegen, erfolgt die Bewertung des Standortpotenzials von Böden für die natürliche Vegetation gemäß Leitfaden („Das Schutzgut Boden in der Planung“) anhand der Acker- oder Grünlandzahl. Folglich wird aufgrund der vorliegenden Grünlandzahlen von über 40 von einer mittleren Bedeutung als Lebensraum ausgegangen (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Bewertung des Standortpotenzials von Böden für die natürliche Vegetation anhand der Bodenschätzungsdaten (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, alternatives Bewertungsverfahren auf der Grundlage der Bodenschätzung, Kap. II.1.1.a, Seite 37-38)

Bewertung nach dem Klassenzeichen der Bodenschätzung			
Klassenzeichen der Bodenschätzung	Erläuterung	Bewertung	Wertklasse
Mo- *	Moorböden	sehr hoch - hoch	4 - 5
Str-	Streuwiesen	sehr hoch - hoch	4 - 5
Hu-	Hutungen	sehr hoch - hoch	4 - 5
Wasserstufen $\bar{5}$ und 5	Nass- und Trockenwiesen	sehr hoch	5
Wasserstufen $\bar{4}$ und 4	Feuchtwiesen- und Halbtrockenrasen	hoch	4
Bewertung nach der Acker- oder Grünlandzahl			
Acker-/Grünlandzahlen		Bewertung	Wertklasse
< 20		sehr hoch	5
20 - 40		hoch	4
> 40		regional	3

* Moore können nur bewertet werden, wenn sie sich in einem naturnahen Zustand befinden und nicht entwässert sind.

Ausgleichskörper im Wasserhaushalt

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit des Bodens, durch Versickerung und Rückhaltung von Niederschlag den Abfluss zu verzögern und zu vermindern, ggf. zu speichern und zu einem späteren Zeitpunkt an das Grundwasser abzugeben. Bewertungsfaktoren sind das Infiltrationsvermögen und die Speicher- und Versickerungsfähigkeit der Böden. Weiterhin maßgeblich sind die Gründigkeit der Böden sowie der Grundwassereinfluss, da das Speichervolumen des Bodens begrenzt ist. Diese Bodeneigenschaften sind vor allem bei Starkregenereignissen, starker Schneeschmelze und ähnlichen hochwassergefährdenden Situationen von besonderer Bedeutung. Eine Verdichtung und Überbauung von Böden mit einer hohen Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf kann demnach erhebliche Folgen für den Hochwasserschutz im Raum haben.

Da der größte Anteil der Böden im Planungsraum die Bodenart Lehm mit einer Zustandsstufe II und einer Wasserstufe 1 aufweist, haben gemäß des Leitfadens (vgl. Tabelle 3) die Böden im Planungsraum ein hohes Retentionsvermögen für Niederschlagswasser.

Tabelle 3: Bewertung von Böden bezüglich ihres Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen mit Hilfe des Klassenbeschriebes der Bodenschätzung nach dem Klassenzeichen der Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.3.a, S. 44)

Grünlandflächen					
Bodenart	Zustandsstufe	Bewertungsklasse bei Wasserverhältnissen ***+**			
		1/2/3	4	5	4/5
S *	I	4*	2*	2	3
	II	3*	2	2	2
	III	2*	2	2	2
IS *	I	4*	3*	2	3
	II	3 - 4*	2*	2	2
	III	2	2	2	2
L	I	5	3	3	3
	II	4	3	2	2
	III	2	2	2	2
T	I	3	2	2	2
	II	2	2	2	2
	III	2	2	2	2
Mo	I	5	4	3	-
	II	5	3	2	-
	III	4	2	2	-

*** Böden in Hanglage (> 18 %) erhalten einen Abschlag um eine Bewertungsklasse
 ** Modifizierungen nach Einzelfallprüfungen sind möglich (z.B. Böden in abflusträger Lage)
 * Über Porengrundwasserleitern: Klassenwert = 5

Filter- und Puffer für Schadstoffe

Die Funktion beschreibt die Fähigkeit von Böden, aus der Umwelt emittierte Schadstoffe aufzunehmen und zu binden. Dies ist je nach Bodenart in mehr oder weniger hohem Maße möglich. Gelöste und gasförmige Stoffe werden z. B. durch Absorption an den Bodenaustauschern gebunden oder nach Reaktion mit bodeneigenen Substanzen chemisch gefällt und damit häufig immobilisiert. Böden mit einem hohen Gehalt an organischer Substanz und Ton sowie Eisen-, Aluminium- und Manganoxiden besitzen i. d. R. eine hohe, sandige Böden dagegen eine geringe Filter- und Pufferfunktion.

Der größte Anteil der Böden im Planungsraum weist die Bodenart Lehm mit einer Zustandsstufe II und einer Wasserstufe 1 auf (vgl. Tabelle 4). Dementsprechend ist das Rückhaltevermögen der lehmigen Böden für Schwermetalle mit hoch zu bewerten.

Tabelle 4: Bewertung des Rückhaltevermögens für Schwermetalle mit Hilfe der Bodenschätzung nach den Klassenzeichen für Grünlandflächen (Quelle: „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Kap. II.1.5.a, S. 50)

Grünlandflächen						
Bodenart	Zustandsstufe	Bewertungsklasse bei Wasserverhältnissen				
		1	2	3	4	5
S	I	3	2	2	1	1
	II	2	2	1	1	1
	III	2	1	1	1	1
IS	I	3	3	2	1	1
	II	3	2	2	1	1
	III	2	2	1	1	1
L	I	5	4	4	3	3
	II	4	4	3	3	2
	III	3	3	3	2	2
T	I	5	5	5	4	4
	II	4	4	4	3	3
	III	3	3	3	3	3

Archivfunktion

Grundsätzlich kann jeder Boden ein Archiv der Naturgeschichte darstellen und Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Ausbildung seiner Eigenschaften ermöglichen. In aller Regel sind fossile Böden sowie Paläoböden die aussagekräftigsten Archive der Naturgeschichte und werden durch Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten in anderen Bereichen ergänzt.

Im Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass die Böden herausragende Archivfunktionen aufweisen, generell auszuschließen ist dies jedoch nicht. Innerhalb des Planungsraumes und auch in seiner Umgebung liegen keine bekannten Bodendenkmäler.

Gesamtbewertung der Schutzwürdigkeit des Standorts

Die Gesamtbewertung der Bodenfunktionen beruht auf dem arithmetischen Mittel, berücksichtigt aber auch die besondere Bedeutung hoher und sehr hoher Grade der Funktionserfüllung (Wertklassen 4 und 5). Im vorliegenden Fall fallen die hohen Bewertungen der Ertragsfunktion, des Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen und des Rückhaltevermögens für Schwermetalle besonders ins Gewicht und sorgen für eine insgesamt sehr hohe Wertigkeit der im Plangebiet vorliegenden Böden.

Tabelle 5 Matrix zur Gesamtbewertung von Böden

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

Die Bedeutung des Schutzgutes Boden ist gemäß der Arbeitshilfe „Das Schutzgut Boden in der Planung“ somit als „sehr hoch“ zu bewerten.

3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung des Erdaushubs und Verdichtung zu nennen. Durch den sachgerechten Umgang mit anfallendem Bodenmaterial werden die damit verbundenen Beeinträchtigungen verringert. Dazu zählt u. a. die Trennung von Ober- und Unterboden sowie die sachgerechte Lagerung und Wiederverwendung des Bodens.

Die temporäre Inanspruchnahme von bislang ungestörten Bodenverhältnissen für die Einrichtung von Baustraßen, Lagerflächen etc. wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt, so dass die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden mit „mittel“ bewertet werden.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingte Überbauung von Böden führt meist zu einem vollständigen Verlust der Ertragsfunktion, der Retentionsfunktion für Niederschläge, der Filter- und Pufferfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dies gilt vollumfänglich für die versiegelten Flächenanteile. Wesentliche Folgen der Überbauung sind ein verringerter Gas- und Wasseraustausch mit der Atmosphäre und der

Pedosphäre. Dadurch wird die mikrobielle Aktivität des Bodens negativ beeinträchtigt, was u. a. zu einer Verschlechterung des Nährstoffhaushaltes führt.

Durch die Planung wird gegenüber den bereits kleinflächig bestehenden Versiegelungen und Teilversiegelungen, die sich derzeit auf das Fahrsilo und den Weg beschränken, ein Großteil der landwirtschaftlichen Grünlandflächen als Gewerbefläche ausgewiesen und damit langfristig betrachtet überbaut oder soweit verändert, dass diese Böden ihre Ertrags-, Lebensraum-, Retentions- sowie Filter- und Pufferfunktionen teils vollständig verlieren. Daraus folgt, dass die im vorangegangenen Unterkapitel erläuterten Bewertungen dieser Funktionen (hohe Ertragsfunktion, mittlere Lebensraumfunktion, hohe Niederschlagsretention und hohe Filter- und Pufferfunktion) gleichzeitig die Bewertung der Auswirkungen des geplanten Eingriffes in den Bodenhaushalt darstellen.

Folglich sind die Auswirkungen auf die dauerhaft versiegelten beziehungsweise überbauten Böden als „sehr hoch“ zu bewerten.

3.5 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ soll nach Anlage 4, 4 b UVPg die hydromorphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keinen Stoffeintrag (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser einzubringen.

3.5.1 Bestandssituation

Zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet liegen folgende Angaben aus der hydrogeologischen Karte Bayerns vor: Der Geltungsbereich liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Moränenablagerungen des Alpenvorlands, in der Lockergesteins-Grundwassergeringleiter ohne nennenswerte Durchlässigkeiten und Grundwasservorkommen vorherrschen. Die dicht gelagerten tonig bis lehmigen Schluffe mit Geschieben bis Blockgröße, die eine Mächtigkeit von einigen 10er Metern erreichen, besitzen in der Regel ein hohes Filtervermögen.

Detaillierte Angaben zur Grundwasserqualität oder -fließrichtung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Tendenziell ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie des südlich angrenzenden Gewerbegebietes und der Nähe zur Autobahn 7 zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Im gesamten Untersuchungsraum liegen weder Still- noch Fließgewässer. Amtlich festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs ebenso nicht vorhanden. Östlich angrenzend an die bestehenden Gebäude befindet sich ein Retentionsbecken, welches über ein Kleingewässer verfügt. Das Retentionsbecken wird durch einen aus Westen herangeführten, unterirdischen Entwässerungskanal gespeist, welcher dabei auch durch den Geltungsbereich verläuft.

Im Südosten des Geltungsbereichs verläuft gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ein mäßiger Abfluss, der sich in Richtung Retentionsbecken und somit aus dem Geltungsbereich hinaus erstreckt.

Gesamtheitlich wird die Bestandssituation für das Schutzgut Wasser als „gering“ bewertet.

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern im Untersuchungsraum und seinem direkten Umfeld werden an dieser Stelle ausschließlich mögliche Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht, die sich mit Umsetzung der Planung ergeben können. Der Verlauf bzw. die Verlegung des Entwässerungskanals wird aktuell mit der Gemeinde und dem Erschließungsplaner abgestimmt, weshalb diesbezüglich noch keine konkreten Aussagen getroffen werden können.

Baubedingte Auswirkungen

Entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand ist nicht von einer Gefährdung des Grundwassers durch die Umsetzung des Planvorhabens auszugehen. Die Gefahr möglicher Boden- bzw. Grundwasserunreinigungen durch den Baubetrieb im Allgemeinen kann durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen soweit reduziert werden, dass die Auswirkungen insgesamt als „gering“ bewertet werden können.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Der Anteil vollversiegelter Flächen wird durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen möglichst geringgehalten, sodass der Großteil des anfallenden Niederschlagswasser vor Ort versickern kann. Die Herstellung von Dachbegrünungen trägt ebenso zu einer Minderung des Versiegelungsgrades bei. Das überschüssige, unverschmutzte Oberflächenwasser wird wie bisher entsprechend der Geländeneigung im Südosten der Fläche innerhalb eines Rückhalte und Sickerbeckens versickert. Durch die geplante Anpassung der Geländehöhe im Geltungsbereich an die bestehenden Gebäude verringert sich die Gefahr überfluteter Bereiche durch potentiell vorhandene Fließwege bei Starkregen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Grundwasser werden unter Berücksichtigung des mit Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung des Projektgebietes ausbleibenden Nährstoffeintrags, aber auch der Zunahme an versiegelter Fläche als „gering“ eingestuft.

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen des Schutzgutes „Luft und Klima“ sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden, oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltluftstehungsgebiet dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen soll ebenfalls beachtet werden.

3.6.1 Bestandssituation

Großräumig betrachtet gehört der Untersuchungsraum nach der naturräumlichen Gliederung zu den Iller-Vorbergen. Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Das Klima ist insgesamt warmgemäßigt und immerfeucht, die Niederschläge liegen im Durchschnitt bei etwa 1.300 bis 1.500 mm pro Jahr, die Jahresmitteltemperatur beträgt 6 bis 7°C.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches, sowie den im Südwesten vorgelagerten Gewerbegebäuden und Straßen kommt dem Gebiet keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind wegen des ländlichen Charakters prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten. Dennoch bestehen in eingeschränktem Maße Vorbelastungen aus der Landwirtschaft und aus dem Verkehr auf der Kreisstraße St 2377 sowie insbesondere der südwestlich verlaufenden A7.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Luft und Klima im Plangebiet eine „geringe“ Bedeutung zu.

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kann es zu vorübergehenden Beeinträchtigungen der lufthygienischen Verhältnisse durch die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs oder auch Staubbildung kommen.

Die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden aufgrund der geringen Eingriffsgröße und des temporären Charakters als „gering“ eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern.

Das Projektgebiet wird in seiner Bedeutung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet durch die Bebauung zwar eingeschränkt, erhebliche negative Auswirkungen auf die klimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten, da im weiteren Umfeld noch großflächige Kaltluftentstehungsgebiete vorhanden sind. Darüber hinaus ist beim Projektgebiet nicht von einem nennenswerten klimatischen Ausgleichsraum auszugehen, der einen bedeutenden Kaltluftabfluss mit Siedlungsbezug aufweist. Die zu erwartenden betriebsbedingten Auswirkungen des Projektes (i. e. L. durch projektbedingt verursachte, zusätzliche Verkehrsemissionen) sind insbesondere im Verhältnis zur bestehenden Vorbelastung (Kreisstraße St 2377 sowie v. a. A7) nicht erheblich.

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut Luft und Klima sind daher mit „gering“ bewertet.

Auch sind keine nennenswerten projektbedingten Auswirkungen durch zusätzliche Treibhausgasemissionen zu befürchten. Die Anfälligkeit des gegenständlichen Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels (Extremwetterereignisse) ist vom Grundsatz her als eher gering einzustufen.

3.7 Schutzgut Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§ 1 BNatSchG)“.

3.7.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D 64 „Donau-Iller-Lech-Platten“, sowie in der Untereinheit 46-A „Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten“. Diese zeichnet sich laut ABSP Oberallgäu durch eine flach gewellte Landschaft mit hohem, vorwiegend fichtendominiertem Waldanteil aus. Außerhalb der Wälder überwiegt die intensive Grünlandnutzung. Letztere Nutzungsform dominiert auch innerhalb des Geltungsbereiches. Das Projektgebiet selbst ist aufgrund der Lage angrenzend zum bestehenden Gewerbegebiet sowie der erhöhten Lage der Autobahn nur bedingt aus den benachbarten Siedlungsbereichen einzusehen. Lediglich von der Staatsstraße 2377 und einigen wenigen Wohngebäuden aus dem Ortsteil Überbach ist das Projektgebiet einsehbar.

Zusammenfassend wird das Landschaftsbild im Planungsraum in seinem Bestand mit „gering“ bewertet.

3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.8) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den umgebenden Flächen berücksichtigt.

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bebauung des Gebietes ist mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit begrenzt und tendenziell nur von geringer Eingriffsschwere. Folglich werden diese baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild als „gering“ eingestuft.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Umsetzung des Projekts beschränkt sich auf Eingriffe in landwirtschaftlich genutztes Grünland. Es gehen keine kulturlandschaftlich typischen Strukturen, im Sinne von Bestandsgebäuden oder insbesondere prägenden Gehölzen verloren. Auch die bestehenden Blickbeziehungen werden anlagenbedingt nicht zusätzlich beeinträchtigt, da das bestehende Gewerbegebiet den Blick nach Süden und Westen bereits versperrt. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlärmung sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die unmittelbar angrenzende Autobahn 7 und die anschließenden Gewerbebauten zu vernachlässigen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden zusammenfassend betrachtet als „gering“ bewertet.

3.8 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UVPG Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften abgehandelt werden.

3.8.1 Bestandssituation

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt, auch befinden sich keine Baudenkmale innerhalb oder im näheren Umfeld des Projektgebiets. Das bestehende Fahrsilo ist als Sachgut von untergeordneter Bedeutung.

Die Bestandssituation des Schutzguts kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist somit mit „gering“ zu bewerten.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Da keine denkmalschutzrechtlich geschützten Kulturgüter innerhalb des Plangebietes und seiner räumlichen Nähe liegen, sind mit Umsetzung des Vorhabens keine negativen baubedingten Auswirkungen auf Kulturgüter zu erwarten.

Falls sich bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmal-schutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen auf Kulturgüter sind grundsätzlich maximal durch veränderte Blickbezüge von den Denkmälern, wie der St. Johannes der Täufer Kirche in Überbach in Richtung Baugebiet, denkbar, diese sind jedoch nur von sehr untergeordneter Bedeutung. Weitergehend sind aufgrund des Fehlens von Bau- oder Bodendenkmälern keine nennenswerten unmittelbaren anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Die projektbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sind somit zusammenfassend mit „gering“ zu bewerten.

3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Generell bestehen immer Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Die vorliegende Planung wirkt sich i. e. L. negativ auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden sowie das Landschaftsbild aus. Die Versiegelung beeinträchtigt jedoch nicht nur die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Schutzgutes Boden, sondern hat überdies auch Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser und die Grundwasserbildung. Die Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion des Bodens wirken sich wiederum auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus. Durch Vermeidungs- und

Minderungsmaßnahmen im Plangebiet werden die negativen Auswirkungen jedoch möglichst geringgehalten, was ebenso nicht nur dem Schutzgut Boden, sondern auch den Schutzgütern Wasser sowie Tieren und Pflanzen zugutekommt. Die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild wirken sich auch auf die Erholungsfunktion aus, was dem Schutzgut Menschen zugeordnet wird.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch von relativ geringer Intensität.

3.10 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Planungen und Vorhaben

Gemäß den Vorgaben des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) müssen Projekte, die im gleichen Zeitraum auf gleicher Fläche vergleichbare Auswirkungen auf die Schutzgüter des UVP haben, auch als kumulierende Projekte betrachtet werden. § 10 des UVP regelt die UVP-Pflicht bei kumulierenden Vorhaben wie folgt:

„Für kumulierende Vorhaben besteht die UVP-Pflicht, wenn die kumulierenden Vorhaben zusammen die maßgeblichen Größen- oder Leistungswerte nach § 6 erreichen oder überschreiten.“ [...] „Kumulierende Vorhaben liegen vor, wenn mehrere Vorhaben derselben Art von einem oder mehreren Vorhabenträgern durchgeführt werden und in einem engen Zusammenhang stehen.

Ein enger Zusammenhang liegt vor, wenn

1. sich der Einwirkungsbereich der Vorhaben überschneidet und
2. die Vorhaben funktional und wirtschaftlich aufeinander bezogen sind.

Technische und sonstige Anlagen müssen zusätzlich mit gemeinsamen betrieblichen oder baulichen Einrichtungen verbunden sein.“

Nach Anlage 1 Absatz 2 b des Baugesetzbuches in Bezug auf § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4c, gehören u.a. folgende Angaben in den Umweltbericht: „eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge [...] der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen [...].“

Gewisse kumulative Auswirkungen (insbesondere auf das Landschaftsbild) des gegenständlichen Projektes mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ergeben sich im vorliegenden Fall durch die unmittelbare Nachbarschaft zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet.

Da der Geltungsbereich keine nach europäischem Recht geschützten Natura 2000-Gebiete tangiert, existiert diesbezüglich keine Betroffenheit hinsichtlich kumulativer Wirkungen.

3.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung von erneuerbaren Energien wird die Aufstellung und Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern ausdrücklich befürwortet und im Bebauungsplan entsprechend zugelassen. Hinzukommend fungieren die geplanten Dach- und Fassadenbegrünungen sowohl hinsichtlich der Energieeinsparung als für den Klima- und auch Sichtschutz als förderliche Elemente.

3.12 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bezüglich Art und Menge der betriebsbedingt zu erwartenden Abfälle kann zum gegenwärtigen Projektstand noch keine konkrete Aussage getroffen werden. Da es sich beim vorliegenden Projekt um ein Gewerbegebiet für den lokalen Bedarf handelt, ist tendenziell jedoch nicht mit umfangreichen oder problematischen Abfällen zu rechnen. In jedem Fall werden jedoch die diesbezüglich geltenden gesetzlichen Bestimmungen (u. a. Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bayerischen Abfallwirtschaftsgesetzes (BayAbfG) etc.) hinreichend berücksichtigt, so dass diesbezüglich nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind.

3.13 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine – über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Gewerbebebauung oder der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle, auch durch Lieferverkehr natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.). Letztere Umweltfaktoren können potenziell zu einer Schädigung des Gewerbeparks beitragen.

Erdbeben

Der Planungsraum liegt nicht in einem erdbebengefährdeten Gebiet und diese sind aufgrund der Geologie und Tektonik auch nicht zu erwarten (z.B. kein Grabenbruch). Es ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben im Hinblick auf die geplanten Bauvorhaben auszugehen.

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels

Risiken ergeben sich aus der klimawandelbedingten Zunahme der konvektiven Gewitterereignisse und den damit einhergehenden Stürmen und Starkregen, die zu Sachschäden und Gefährdungen der menschlichen Gesundheit führen können. Das Gefahrenpotenzial von Starkregenereignissen wird aufgrund des hohen Retentionsvermögens der Böden, des ausreichend dimensionierten

Versickerungsbeckens im Südosten sowie der überwiegend unversiegelten Flächen oberhalb des Geltungsbereiches reduziert.

Hochwasserrisiken

Auch das Hochwasserrisiko wird, aufgrund der Entfernung zu den umliegenden Fließgewässern als gering angesehen. Das Projektgebiet liegt rund 700 Meter vom nächstgelegenen Fließgewässer, dem Seebach, entfernt und besitzt zwei Kilometer Distanz zur Iller. Somit liegt der Geltungsbereich in keinem der Überschwemmungsgebiete dieser Fließgewässer. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten fangen allerdings rund 150 Meter westlich des Planungsraumes die Ausläufer der nächstgelegenen HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}-Hochwassergefahrenflächen an. Eine Betroffenheit des Geltungsbereiches ist dabei aber nicht vorhanden.

Brände

Die Gefahr eines Brandereignisses, das z. B. durch einen Blitzeinschlag, technischen Defekt oder auch menschliches Versagen verursacht wird, ist nicht generell auszuschließen. Nach Abschnitt II Art. 12 der Bayerischen Bauordnung (BayBO vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 24.07.2019) gilt:

„Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind.“

Auf Grund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und der Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege können bei dem geplanten Bauvorhaben die Gefahren bzw. die Auswirkungen durch einen Brand deutlich minimiert werden. Außerdem befinden sich im näheren Umfeld mehrere Feuerwachen, die im Notfall nur kurze Distanzen bis zum Plangebiet zurücklegen müssen.

Verunreinigungen von Boden und Grundwasser

Die potenziell auftretende Gefahr der Verunreinigung, die durch Ölverlust oder andere Schadstoffeinträge hervorgerufen werden kann, hätte im Plangebiet grundsätzlich Auswirkungen auf den Boden und das Grundwasser. Da die Böden des Geltungsbereiches eine hohe Filter- und Pufferfunktion aufweisen (vgl. Kapitel 3.4), wird die Anfälligkeit für Stoffeinträge in das Grundwasser als gering bis mittel eingestuft.

3.14 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der Geltungsbereich auch zukünftig zur Grünlandwirtschaft genutzt wird. Eine Nutzung als Gewerbegebiet und die damit verbundene Bebauung entfielen in diesem Fall. Folglich bliebe die natürliche Bodenfunktion erhalten. Das Landschaftsbild und die damit verbundenen Blickbeziehungen auf das Plangebiet und aus diesem heraus würden ebenso unverändert beibehalten werden.

Allerdings würde im Zuge der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die intensive Bewirtschaftung der Fläche und der einhergehende Nährstoffeintrag in den Boden fortgesetzt werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die im Regionalplan Allgäu festgesetzten Ziele und Grundsätze zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung und der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte nicht realisiert werden könnten.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 6: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	Beachtung der Schutzbestimmung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) hinsichtlich Schutzzeiten (§ 39 BNatSchG) und Artenschutzbestimmungen (Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG).
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversiegelung	Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem Bodenschutzgesetz. Schutz vor Bodenerosion oder dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontamination
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser durch die Reduzierung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Mindestmaß. Erhaltung der Grundwasserneubildungsrate durch Behandlung und Versickerung des abgeführten Niederschlagswassers (mit wasserrechtlichem Verfahren) in das südöstlich gelegene Rückhalte- und Sickerbecken
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	Die Installation von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dächern zur Verminderung des CO ₂ - Ausstoßes ist ausdrücklich erwünscht.
Landschaft	Nah- und Fernwirkung	Minimierung der Größe des Geltungsbereiches auf die zwingend benötigte Fläche. Die Höhenentwicklung der

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		neuen Gebäude ist analog zu den Bestandsgebäuden geregelt (Max. Wandhöhe 8 m, max. Firsthöhe 9 m)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon werden laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) gemeldet. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort werden bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahme erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Dabei muss zunächst der vorhandene Bestand erfasst und bewertet werden. Dies erfolgt für die relevanten einzelnen Schutzgüter gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB sowie für das Landschaftsbild durch Auswertung vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebungen. Die Bewertung für das Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt anhand der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils gültigen Fassung), die anderen Schutzgüter werden verbal-argumentativ beurteilt. Die Einstufung in Lebensräume geringer (BNT von 1 bis 5 Wertpunkten), mittlerer (BNT von 6 bis 10 WP) oder hoher

Bedeutung (BNT von 11 bis 15 WP) wird gemäß den fachlichen Vorgaben des o. g. Leitfadens entsprechend der im Planungsraum vorliegenden Biotopausstattung vorgenommen.

In einem zweiten Schritt wird die Eingriffsschwere ermittelt, d.h. die Stärke, Dauer und Reichweite des geplanten Vorhabens beurteilt. Dabei spielt insbesondere die Ausgestaltung der geplanten Bebauung eine maßgebliche Rolle (u.a. Anordnung, Dichte). Die Eingriffsschwere lässt sich daher aus der Grundflächenzahl (GRZ = Maß der vorgesehenen Bebauung) oder dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur Größe der Baugrundstücke ableiten. Bei Eingriffen in Bestände geringer (werden pauschal mit 3 WP bewertet) und mittlerer (werden pauschal mit 8 WP bewertet) naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der Grundflächenzahl (Beeinträchtigungsfaktor = GRZ), bei Eingriffen in Biotop- und Nutzungstypen mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung (werden mit den jeweiligen WP gemäß Biotopwertliste bewertet) liegt der Beeinträchtigungsfaktor dagegen bei 1.

Darauffolgend wird der Ausgleichsbedarf unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Dabei kann mittels eines Planungsfaktors (als Folge der rechtskräftigen Festlegung geeigneter Vermeidungsmaßnahmen) der Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden. Vom Regelfall abweichende Umstände sind beim gegenständlichen Planvorhaben nicht erkennbar.

4.2.2 Eingriffsbilanzierung für die Biotoptypen

In den nachfolgenden Abbildungen sind die im Geltungsbereich ermittelten Biotop- und Nutzungstypen (BNT) nach BayKompV (2014) – differenziert für die Bestands- und Planungssituation – dargestellt.



Abbildung 4: Biotoptypen im Bestand



Abbildung 5: Biotoptypen im Planzustand



Abbildung 6: Verortung der Ausgleichsfläche des bestehenden Bebauungsplans

In der nachfolgenden Tabelle wird die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes dargestellt. Aufgrund der GRZ von 0,8, welche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden darf, wird unter Annahme einer Vollversiegelung ein Beeinträchtigungsfaktor von 1,0 angesetzt. Maßnahmen die den Ausgleichsbedarf durch Anrechnung beim Planungsfaktor verringern können, sind aufgrund der Planung, die das Ziel verfolgt so wenig Fläche zu beanspruchen wie möglich, vor Ort nicht umsetzbar.

Teile der Böschung die im Bestand als artenarme Säume bewertet werden, wurden im ursprünglichen Bebauungsplan als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung festgelegt. Als Entwicklungsziel werden hier Laubbäume aufgeführt. Da der Bereich teilweise nicht im Geltungsbereich liegt aber dennoch vollversiegelt wird, findet er in der Eingriffsbilanzierung ebenfalls Berücksichtigung. Die 180 m² große betroffene Ausgleichsfläche wird zusätzlich zum Bestand mit ihrem Zielzustand bilanziert.

Tabelle 7: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Eingriffs- fläche	Eingriffs- schwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m ²]	Beeinträchti- gungsfaktor	WP
B311 Baumreihe mit überwie- gend einheimischen Arten, mittlere Ausprägung (Aus- gleichsfläche)	8	180 (davon 125 m ² außerhalb Geltungsbe- reich)	1	1.440
G11 Intensivgrünland	3	4.216	1	12.648
G211 Mäßig extensiv genutz- tes, artenarmes Grünland	8	52	1	416
K11 Artenarme Säume	4	240 (davon 125 m ² außerhalb Geltungsbe- reich)	1	960
P411 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, versie- gelt	-	251	-	-
V11 Verkehrsflächen, versie- gelt	-	22	-	-
V32 Rad-/Fußwege und Wirt- schaftswege	3	251	1	753
X4 Gebäude der Siedlungs-, In- dustrie- und Gewerbegebiete	-	103	-	-
Summe		5.315 (davon 250 m ² Aus- gleichsbedarf außerhalb Gel- tungsbereichs)		16.217

Die Eingriffsbilanz inklusive der versiegelten Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches ergibt einen projektbedingt verursachten Bedarf gemäß BayKompV von 16.217 Wertpunkten.

4.3 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 16.217 Wertpunkten erfolgt über das Ökokonto „Schorenmoos“ der Gemeinde Dietmannsried. Dort sind gegenwärtig 53.705 Wertpunkte vorhanden. Nach Abzug der benötigten 16.127 Wertpunkte verbleiben somit 37.488 Wertpunkte auf dem Ökokonto.

5 Planungsalternativen

Aufgrund der Notwendigkeit, das Gebäude im Anschluss an das bestehende Firmengelände zu errichten, ergeben sich im vorliegenden Fall keine zielführenden Planungsalternativen.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

6 Methodik und technische Verfahren

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Die Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens basiert im Wesentlichen auf den bisher vorliegenden Angaben der Fachbehörden, den Einschätzungen des Verfassers sowie auf folgenden Datengrundlagen und Fachgutachten:

- Aussagen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Region Allgäu
- Aussagen des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Dietmannsried
- Unterlagen zum Bebauungsplan „Dietmannsried – Gewerbepark Ost I“
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 03.03.2026

7 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Im Zuge der Bearbeitung des vorliegenden Umweltberichts traten keine erheblichen Schwierigkeiten hinsichtlich der Analyse und Bewertung der Schutzgüter sowie der schutzgutbezogenen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf.

8 Maßnahmen zur Überwachung

Grundsätzlich sollte die ordnungsgemäße Durchführung der Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die zu einem späteren Zeitpunkt evtl. (zusätzlich) auftretenden Umweltauswirkungen einer Überwachung unterzogen werden.

Gemäß § 4 (3) BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Firma Wirthensohn Besitz GmbH, ansässig in der Glaserstraße 2, 87463 Dietmannsried, plant die Erweiterung der vorhandenen Produktionsstätte in Richtung Nordosten um eine weitere Produktionshalle auf der Flurnummer 802, Gemarkung Überbach. Da sich auf der derzeitigen Gewerbefläche keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten befinden, soll die neue Produktionshalle auf einem Teilbereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche errichtet werden. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gewerbegebietes an der A7 zu schaffen.

Der gegenständliche ca. 5.065 m² große Geltungsbereich liegt innerhalb des Regierungsbezirks Schwaben im Landkreis Oberallgäu und umfasst Teilflächen der Flurstücke 802, 803/3, 803/5 und 806/2 innerhalb der Marktgemeinde Dietmannsried (Gemarkung Überbach). Das Plangebiet befindet sich nordwestlich der Autobahn 7 sowie des Hauptortes Dietmannsried im gleichnamigen Markt. Der Geltungsbereich besteht aktuell zum größten Teil aus Intensivgrünland sowie einem Fahrsilo und einem landwirtschaftlichen Weg. Er grenzt im Südwesten an das bestehende Gewerbegebiet, und ist ansonsten von Grünlandflächen umgeben. Der Übergang zum bestehenden Gewerbegebiet ist durch eine Grasböschung gekennzeichnet.

Das Vorhaben betrifft überwiegend intensiv genutztes Grünland ohne geeignete Brut- oder essentielle Nahrungshabitate, sodass eine Betroffenheit von europäischen Vogelarten nicht gegeben ist. Ein Vorkommen der Zauneidechse wird aufgrund der nur kleinflächig ausgeprägten und bedingt geeigneten Habitate unter Berücksichtigung des Fehlens geeigneter Bereiche im Umfeld als unwahrscheinlich eingeschätzt. Amphibien sind nicht betroffen, da der strukturarme Geltungsbereich keine Überwinterungshabitate bietet und sich das nächstgelegene, potentielle Laichgewässer außerhalb des Plangebiets befindet. Insgesamt sind Verstöße gegen die Zugriffsverbote des BNatSchG § 44 nicht zu erwarten. Weitergehende Prüfungen oder Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb gemäß aktuellem Planstand nicht erforderlich

Der geologische Untergrund wird von wärmzeitlichem Geschiebemergel gebildet. Entsprechend der Darstellungen der digitalen geologischen Karte Bayerns² ist im Plangebiet sandig bis schluffiger Kies mit Blöcken, oder tonig bis sandiger, kiesig bis blockiger Schluff anzutreffen. Als Bodentyp dominiert innerhalb des Geltungsbereichs vorwiegend Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde, aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt). Die Bodenart wird gemäß der Bodenschätzung von Lehm geprägt. Beim

² <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

Schutzgut Boden fallen die hohen Bewertungen der Ertragsfähigkeit, des Retentionsvermögens bei Niederschlagsereignissen und des Rückhaltevermögens für Schwermetalle besonders ins Gewicht und sorgen für eine insgesamt sehr hohe Wertigkeit.

Im gesamten Untersuchungsraum liegen weder Still- noch Fließgewässer. Im Südosten befindet sich ein größeres Versickerungsbecken in ca. 30 m Entfernung zum Geltungsbereich, das zumindest temporär wasserführend. Amtlich festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind innerhalb oder im näheren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Im Südosten des Geltungsbereichs verläuft gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut ein mäßiger Abfluss der sich in Richtung Retentionsbecken und somit aus dem Geltungsbereich hinaus erstreckt.

Aufgrund der Kleinräumigkeit des Geltungsbereiches, sowie den nach Südwesten vorgelagerten Gewerbegebäuden und Straßen kommt dem Gebiet keine erhöhte kleinklimatische Bedeutung zu. In Bezug auf die lufthygienische Situation sind wegen des ländlichen Charakters prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten. Dennoch bestehen in eingeschränktem Maße Vorbelastungen aus der Landwirtschaft und aus dem Verkehr auf der Kreisstraße St 2377 sowie insbesondere der südwestlich verlaufenden A7.

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt, auch befinden sich keine Baudenkmale innerhalb oder im näheren Umfeld des Projektgebiets.

Mit Umsetzung der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Gewerbepark Ost I" in Dietmannsried sind zusammenfassend folgende Projektwirkungen auf die Schutzgüter des UVPG zu erwarten, die der nachfolgenden Tabelle 8 zu entnehmen sind:

Tabelle 8: Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	gering
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering bis mittel	mittel
Boden	mittel	sehr hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering	gering
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	gering	gering

Die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz gemäß BayKompV ergibt ein Wertpunktedefizit gemäß BayKompV von 16.217 Wertpunkten. Der Kompensationsbedarf von 16.217 Wertpunkten erfolgt über das Ökokonto „Schorenmoos“ der Gemeinde Dietmannsried.

10 Quellenregister

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2003): Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“

BAYERISCHE STAATSRREGIERUNG (2020): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (2012): Waldfunktionsplan für den Regierungsbezirk Schwaben, Teilabschnitt Oberallgäu.

FINWEB: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm

LARS CONSULT (2026): Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU (2008) – Regionalplan der Region Allgäu (16)

Internetquellen

BayernAtlas: <https://geoportal.bayern.de/>

UmweltAtlas Bayern: <https://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/>