

Gemeinde Pless

2. Änderung des Flächennutzungsplans

Umweltbericht

Entwurf | Stand: 11.01.2021

Änderung im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB
zum Bebauungsplan „Hinterm Jäger“

ÄNDERUNGEN IN BLAU



GEGENSTAND

2. Änderung des Flächennutzungsplans
Umweltbericht Entwurf | Stand: 11.01.2021

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Pless

Kirchstraße 4
87773 Pless

Telefon: 08335 280

Telefax: 08335 9829-30

E-Mail: pless@vg-boos.de

Web: www.vgem-boos.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Anton Keller



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

Edith Speer - M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 11.01.2021

Edith Speer

M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	5
1	Kurzdarstellung der Planung	5
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	5
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	5
1.3	Untersuchungsraum	6
2	Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen	6
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
2.2	Regionalplan Donau-Iller	7
2.3	Flächennutzungsplan Pleß	9
2.4	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	9
B	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	11
3	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	11
3.1	Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit	11
3.2	Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	13
3.3	Fläche	15
3.4	Boden und Geomorphologie	16
3.5	Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	18
3.6	Luft und Klima	20
3.7	Landschaft	21
3.8	Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	23
3.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
3.10	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	25
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	25
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
4.2	Eingriffsregelung	27
5	Planungsalternativen	28
6	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	28
C	Zusätzliche Angaben zur Planung	28
7	Methodik und technische Verfahren	28
8	Schwierigkeiten bei der Bearbeitung	29

9	Maßnahmen zur Überwachung	29
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	29
11	Quellenregister	31

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	26
Tabelle 2:	Eingriffsregelung	27
Tabelle 3:	Schutzgutbezogene Bestands- und Auswirkungsbewertung	29

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets „Hinterm Jäger“ im Untersuchungsraum	6
Abbildung 2:	FNP-Darstellungen	9
Abbildung 3:	Blick in Richtung Norden entlang der Kartäuserstraße	13
Abbildung 4:	Blick in Richtung Westen entlang des Bayernwegs	13
Abbildung 5:	Lage der angrenzenden Schutzgebiete (rot: Geltungsbereich, grün= LSG, rot schraffiert= Biotop) (Quelle: Bayern Atlas), unmaßstäblich	14
Abbildung 6:	Klimatabelle (Quelle: https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/boos-155763/)	20

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

Im Sinne des § 2a BauGB ist dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung mit gesondertem Umweltbericht beizulegen. Im Umweltbericht sind dabei die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Er beschreibt und bewertet also die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen für das Vorhaben der 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Gemeinde Pleß.

Um für dieses Vorhaben die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, werden sowohl die 2. Flächennutzungsplanänderung als auch der Bebauungsplan „Hinterm Jäger“ mit integriertem Grünordnungsplan im Parallelverfahren aufgestellt.

Der Umweltbericht bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben.

Der Detaillierungsgrad entspricht dem des parallel aufgestellten Bebauungsplans, da eine künstliche Vergrößerung des Betrachtungsmaßstabs hier als nicht zielführend erachtet wird.

1.1 Ziele und Inhalte der Planung

Der gegenständliche Umweltbericht behandelt im Sinne des § 2a BauGB die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Pleß auf die verschiedenen Schutzgüter des Naturschutzrechts.

Die derzeitigen Darstellungen stehen der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans „Hinterm Jäger“ an dieser Stelle entgegen. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung am nordöstlichen Ortsrand zu schaffen, da Bebauungspläne gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die im Bebauungsplan „Hinterm Jäger“ getroffene Festsetzung Dorfgebiet (MD) gem. § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) stimmt nicht mit den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) überein, weshalb mit der Änderungsplanung im betroffenen Bereich zukünftig Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO dargestellt wird.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Der Änderungsbereich von insgesamt ca. 0,28ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 836 (Teilfläche), 837 (Teilfläche), 838 (Teilfläche), 838/1 sowie 838/2 (Teilfläche) der Gemarkung Pleß. Es liegt am nordöstlichen Ortsrand von Pleß am Baiernweg bzw. der Kartäuserstraße.

1.3 Untersuchungsraum



Abbildung 1: Lage des Plangebiets im Untersuchungsraum

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lechplatten“ (D-64) in der naturräumlichen Groseinheit des Alpenvorlands am östlichen Rand der Gemeinde Pleß, Verwaltungsgemeinschaft Boos, im Landkreis Unterallgäu, Regierungsbezirk Schwaben.

Die Autobahn zwischen Ulm und Kempten (BAB 7) verläuft rund 1,5 km westlich des Geltungsbereichs, während etwa 175 m östlich die Bahntrasse zwischen Ulm und Memmingen liegt.

Das Plangebiet schließt direkt östlich an ein bestehendes dörfliches Mischgebiet an, nordwestlich verläuft die Ulmer Straße als Hauptstraße des Ortes, südwestlich gelegen befindet sich ein Raiffeisenmarkt. Am südlichen Rand des Bereichs verläuft die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vorgesehene Siedlungsgrenze.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2018 liegt die Gemeinde Pleß im allgemeinen ländlichen Raum zwischen dem Oberzentrum Memmingen und dem Verdichtungsraum Neu-Ulm. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das Landesentwicklungsprogramm Bayern die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass

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

G 3.1 Flächensparen:

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

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

Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

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

Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen [...]“

G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

Fazit

Um die Innenentwicklung in Pleß zu stärken, werden vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten genutzt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Baulandreserve, die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt wird und sich im direkten Anschluss des Siedlungskörpers von Pleß befindet. Potenziale der Innenentwicklung werden parallel zur gegenständlichen Planaufstellung bereits mobilisiert (vgl. z. B. Projekte zur Dorferneuerung). Weitere Potenziale stehen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus werden mit dem Plangebiet vorhandene Siedlungsstrukturen, wie die nur einseitig bebauten Straßen „Baiernweg“ sowie „Kartäuserstraße“ aufgegriffen, wodurch Flächensparnisse erzielt werden können. Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung somit erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

2.2 Regionalplan Donau-Iller

Im Regionalplan der Region Donau-Iller liegt die Gemeinde Pleß im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Im Westen des Gemeindegebiets verläuft die BAB 7 als Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete „Illertal, Rottal und Weihungstal“ sowie „Pleßer Ried“, in denen bei Fachplanungen, die zu einem Zielkonflikt führen könnten, dem Landschaftsschutz ein besonderer Stellenwert zukommt.

Das gegenständliche Plangebiet befindet sich deutlich außerhalb der Regionalplandarstellungen. Für das Vorhaben selbst im Gemeindegebiet von Pleß trifft der Regionalplan Donau-Iller die folgenden relevanten Aussagen:

A II - Raumstruktur:

„Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünnbesiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.“

B I - Natur und Landschaft:

„Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Regenerationsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen in der Region Donau-Iller sollen gesichert und wo notwendig wiederhergestellt werden.“

B II - Siedlungswesen:

„Die gewachsene, dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen innerhalb der Region unterschiedliche landschaftsspezifische Siedlungsformen erhalten werden.“

„Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.“

„Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilräumen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.“

Fazit

Pleiß liegt nördlich und unweit der regionalen Entwicklungsachse Erolzheim – Kirchdorf a. d. Iller – Boos – Babenhausen – Krumbach. Mit der A 7 sowie der B 300 und B 312 in unmittelbarer Nähe verfügt die Gemeinde über eine gute überörtliche Verkehrsanbindung (ca. 6km zur Autobahnauffahrt Altenstadt (A 7), ca. 7km zur Autobahnauffahrt Heimertingen (A 7), ca. 12km zum Autobahnkreuz A 7 / A 96). Des Weiteren liegt der Allgäu-Airport nur ca. 15km entfernt. Pleiß verfügt deshalb über eine besondere Lagegunst, weshalb stetige Entwicklungsimpulse für Pleiß als Wohnstandort anzunehmen sind.

Pleiß liegt außerdem in einer insgesamt wachsenden Region, die in den letzten Jahren durch eine positive Bevölkerungsentwicklung gekennzeichnet war und auch weiterhin davon auszugehen ist. Dieses Wachstum wird sich auch in Pleiß bemerkbar machen. Die geplante Anbindung von Pleiß an die Bahnlinie Ulm – Memmingen wird für zusätzliche Impulse sorgen.

Durch eine strategisch sinnvolle Wohnbaulandentwicklung kann die Gemeinde Pleiß – entsprechend ihrer raumordnerischen Funktion und den regionalplanerischen Vorgaben – gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Vorgaben der Regionalplanung werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

2.3 Flächennutzungsplan Pleß

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen aus. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird aufgrund der Nähe zu bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen die Ausweisung Dorfgebietes (MD) gem. § 5 BauNVO im östlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans (=Geltungsbereich FNP-Änderung) nötig.

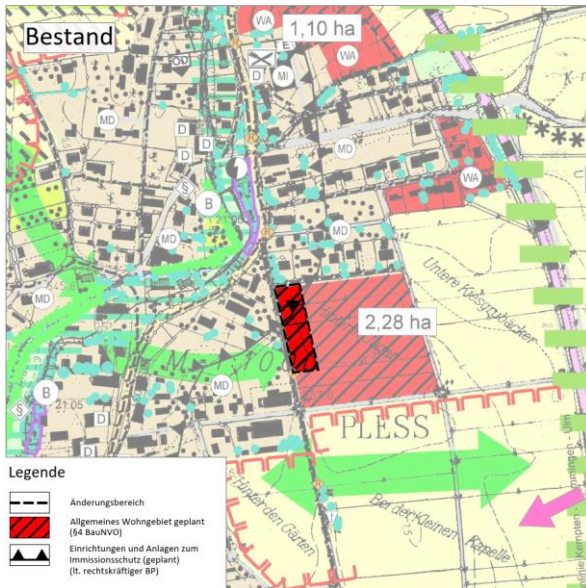


Abbildung 2: Bisherige FNP-Darstellungen

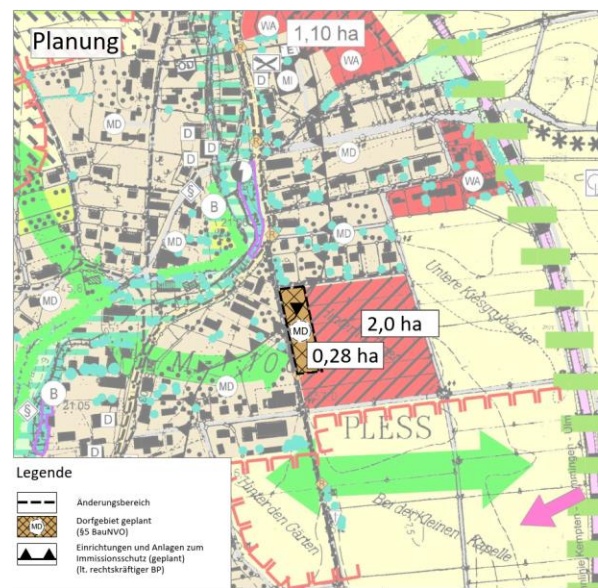


Abbildung 3: Zukünftige Darstellung im FNP

2.4 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 gewesen. Für das aktuelle Vorhaben waren dabei vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen von Belang:

Bodenschutzrecht:

Gemäß § 1 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998, zuletzt geändert am 27.06.2017 sind „schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen [...] so weit wie möglich vermieden werden“. Natürliche Funktionen erfüllt der Boden gemäß § 2 des BBodSchG als: „Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen, Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.“

Darüber hinaus benennt das BBodSchG auch Funktionen des Bodens als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung.

Über die weiteren Vorgaben des BBodSchG hinaus stellen die gesetzlichen Vorgaben des Bayerischen Gesetzes zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999, zuletzt geändert am 26.03.2019 wesentliche, im Rahmen der gegenständlichen Planung zu berücksichtigende Ziele des Bodenschutzes dar.

Wasserschutzrecht:

Wesentlich für den Schutz des Wassers im Rahmen der gegenständlichen Planung ist das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert am 06.03.2020. Gemäß § 5 WHG ist jede Person *„verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um 1. eine nachteilige Veränderung der Gewässereigenschaften zu vermeiden, [...] 3. die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und 4. eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu verhindern.“*

Weitere, für die Planung relevante gesetzliche Grundlagen zum Schutz des Wassers ergeben sich aus dem Bundesnaturschutzgesetz, das in § 1 Abs. 3 Nr. 3 Vorgaben zum Schutz von Binnengewässern trifft. Darüber hinaus profitiert das Schutzgut Wasser jedoch auch indirekt mit, wenn andere Schutzgüter (z.B. Arten und Biotope, Boden, etc.) gezielt gefördert werden.

Naturschutzrecht:

Grundsätzlich sind gemäß § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) *„Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass 1. die biologische Vielfalt, 2. die Leitungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind [...]“*.

Darüber hinaus waren im Rahmen der gegenständlichen Planung vor allem die Aussagen des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen, wonach *„Eingriffe in Natur und Landschaft [...] Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können [zu vermeiden sind].“*

§ 15 BNatSchG ergänzt hierzu die Verursacherpflichten, nach denen der *„Verursacher eines Eingriffs verpflichtet [ist], vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen [und] unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“*

Außerdem ist der § 44 BNatSchG, der den Umgang mit besonders geschützten und bestimmten anderen Tier- und Pflanzenarten regelt, eine wichtige für die Planung relevante gesetzliche Grundlage.

Immissionsschutzrecht:

Im Zuge der Planung sind auch die Vorgaben des Immissionsschutzrechts zu berücksichtigen gewesen. In erster Linie stellt also das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) die gesetzliche Grundlage für die Berücksichtigung der Immissionsbelange im Rahmen der gegenständlichen Planung dar.

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

In den nachfolgenden Kapiteln werden die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts innerhalb des Untersuchungsgebiets in ihrem Bestand bewertet und die im Ergebnis der Planung zu erwartenden Auswirkungen abgeschätzt.

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 C7 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

3.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

3.1.1 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt zwar innerhalb des Siedlungsbereiches der Ortschaft Pleß, jedoch ist der Freizeitwert aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung gering. Weder im Plangebiet selbst, noch in seinem direkten Umfeld bestehen geeignete Strukturen für die Erholungsnutzung (Wege, Sitzplätze, Aussichtspunkte etc.).

In Bezug auf die Lärmsituation ist an dieser Stelle anzumerken, dass es sich bei dem gegenständlichen Plangebiet und seinem direkten Umfeld um einen ländlich geprägten Siedlungskörper handelt, der neben dem typischen landwirtschaftlichen Geräusch- und Geruchspegel auch den Emissionen aus dem Bahnverkehr zwischen Ulm und Memmingen, dem Straßenverkehr der Staatsstraße 2031 (Ulmer Straße) und zum Teil auch Emissionen von der 1,5 km westlich gelegenen A 7 ausgesetzt ist. Am südwestlich gelegenen Raiffeisenmarkt herrscht regelmäßiger Zulieferverkehr durch LKW.

Laut schalltechnischer Untersuchung (emplan, 2021) wird die Bahnstrecke Ulm-Memmingen als maßgeblich hinsichtlich Lärmimmissionen erachtet, da die Ulmer Straße aufgrund der innerörtlichen Verkehrsbeschränkungen keine relevanten Auswirkungen auf das Baugebiet hat und das benachbarte

Mischgebiet aufgrund der städtebaulichen Planung dem Gliederungsgebot entspricht und daher keine Konflikte erzeugen sollte.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit im Untersuchungsgebiet eine „geringe bis mittlere“ Bedeutung zu.

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 im Zuge des Neubaus von Wohngebäuden hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind. Die baubedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als „gering“ eingeschätzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die schalltechnische Untersuchung des Büros emplan (2021) kommt zu dem Schluss, dass aufgrund der sehr wenig befahrenen Bahnstrecke die städtebaulichen Orientierungswerte an allen Plangebäuden unterschritten werden und somit keine Maßnahmen oder Festsetzungen zum Schallschutz im Geltungsbereich benötigt werden.

Die mit der Nutzung des östlichen Plangebiets als Wohngebiet verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer normalen Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm, etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch aufgrund der geringen Größe des Plangebiets als nicht erheblich einzustufen. Da die Erschließung von bereits bestehenden Straßen, hauptsächlich von der Einmündungsstelle der Kartäuserstraße in die Staatsstraße 2031 (Ulmer Straße), erfolgt, sind keine erheblichen bzw. unverhältnismäßigen, verkehrsbedingten Beeinträchtigungen in den angrenzenden Wohngebieten zu erwarten.

Durch die Umsetzung der gegenständlichen Planung entstehen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Freizeit- und Erholungsfunktion des Untersuchungsraums.

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit daher mit „gering bis maximal mittel“ bewertet.

3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

3.2.1 Bestandssituation

Die aktuell landwirtschaftlich genutzte Fläche (Intensivgrünland und Acker) des Geltungsbereiches liegt auf einer Höhe von ca. 557 m ü. NHN und ist relativ eben. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung, die fehlenden Strukturen (Bäume, Gehölze, Gewässer) und der Nähe zu bestehender Bebauung wird die Fläche aus ökologischer Sicht als geringwertig bewertet.



Abbildung 4: Blick in Richtung Norden entlang der Kartäuserstraße



Abbildung 5: Blick in Richtung Westen entlang des Bayernwegs

Das Plangebiet liegt im Naturraum der „Donau-Ille-Lech-Platte“ (D64) in der Untereinheit „Unteres Illertal“ (044). Das Illertal ist eine nur 3 bis 5 Kilometer breite, flachwellige Landschaft, die während und nach den Eiszeiten mit großen Schottermassen aufgefüllt wurde. Während der Norden des Naturraums überwiegend ackerbaulich genutzt wird, herrscht im südlichen Teil die Grünlandwirtschaft vor.

Im Geltungsbereich befinden keine amtlich kartierten und keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG). Auch liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG und keine Natura-2000-Gebiete vor. Im näheren Umfeld gibt es folgende Biotop / Schutzgebiete (mit Angabe der Entfernung zum Geltungsbereich):

- Biotop „Feldgehölze und mesophiles Gebüsch auf Steilhang in Pleß“ (7926-1005-001), ca. 50 m nördlich
- Biotop „Feldgehölze und mesophiles Gebüsch auf Steilhang in Pleß“ (7926-1005-002), ca. 300 m westlich
- Landschaftsschutzgebiet „Illerauen nördlich von Buxheim“ (LSG-0049.01), ca. 420 m westlich

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als wesentlichste anlagebedingte Auswirkung einer Umsetzung der gegenständlichen Planung ist die Überbauung und der daraus resultierende Verlust der Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten. Die Inanspruchnahme der Lebensräume mit geringer Wertigkeit (Intensivacker) für eine Wohnbebauung im gegenständlich geplanten Umfang, wird gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung¹ als Eingriff mit geringer Beeinträchtigungsintensität eingestuft.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bei der Nutzung der überplanten Fläche als Wohngebiet sind in erster Linie in Lärm- und Schadstoffemissionen zu sehen, die infolge der Wohnnutzung und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen entstehen. Aufgrund der als sehr gering zu erwartenden Intensität werden diese Auswirkungen insgesamt jedoch als eher geringfügig eingestuft.

Eine negative betriebsbedingte Beeinflussung der in Kap. 3.2.1 genannten Schutzgebiete und amtlich kartierten Biotopie kann aufgrund der Entfernung und der bereits bestehenden Nutzung ausgeschlossen werden. Da ein Vorkommen planungsrelevanter Arten sehr unwahrscheinlich ist, werden durch eine Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereichs mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 ausgelöst.

An dieser Stelle sei darüber hinaus angemerkt, dass mit Umsetzung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Bebauungsplan „Hinterm Jäger“ sowie mit Verwirklichung der grünordnerischen Festsetzungen künftig hochwertigere Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen, als das überplante Gebiet bei seiner aktuellen Nutzung bieten kann. Bei entsprechend naturnaher Anlage der privaten Grünflächen kann sich für diverse Tierarten auch hier eine verbesserte Situation einstellen.

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit „gering“ bewertet.

3.3 Fläche

3.3.1 Bestandssituation

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.

Das Plangebiet wird aktuell landwirtschaftlich genutzt und steht als Fläche im Sinne des gegenständlichen Schutzgutes in diesem Umfang der Ackernutzung zur Verfügung. Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung liegen hier ausschließlich Ackerstandorte vor.

¹ Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, Januar 2003

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Fläche im Untersuchungsgebiet eine „mittlere bis hohe“ Bedeutung zu.

3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Mit Umsetzung der Planung entsteht innerhalb des Geltungsbereichs ein eher kleinflächiges Wohnquartier im bisher unbebauten Offenland, wobei die Eignung der Fläche für die geplante Nutzung bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung festgestellt wurde. Die überplanten Flächen gehen der landwirtschaftlichen Nutzung, der freien Landschaft und der Natur somit auf lange Sicht verloren. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche können grundsätzlich jedoch nicht vermieden werden, wenn das Ziel der Schaffung bezahlbaren Wohnraums verfolgt werden soll und Innenentwicklungspotentiale nicht (in ausreichendem Umfang) zur Verfügung stehen. Die baubedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als „mittel“ eingeschätzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Verminderung der Auswirkungen kann durch die Festlegung einer verdichteten Bebauung und die effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht werden. Hierzu zählt auch die Reduzierung der Fahrbahnbreiten auf ein absolut notwendiges Minimum, die Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen und die Abwägung der Eingriffsschwere mit dem daraus resultierenden zusätzlichen Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen. Mit Festlegung entsprechend hoher Bebauungsdichten und Grundflächenzahlen (GRZ = 0,30) (Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche) im Bebauungsplan wird zwar vergleichsweise viel Boden versiegelt, es wird jedoch in erheblichem Umfang Fläche eingespart.

Im Ergebnis sind die Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Fläche mit „mittel“ zu bewerten.

3.4 Boden und Geomorphologie

3.4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lechplatten“ (D-64) in der naturräumlichen Großeinheit des Alpenvorlands. Es haben sich überwiegend Parabraunerden und Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) auf der würmeiszeitlichen Niederterrasse aus Schotter gebildet. Die Bodenschätzungsdaten (Bayern Atlas Plus) zeigen für den Geltungsbereich die Bewertung L3D 68/63. Es handelt sich um Ackerland mit lehmigen Böden in der Zustandsstufe 3 (Dilluvium) mit der Boden-/Grünlandgrundzahl 68 und der Acker-/Grünlandzahl 63 (Durchschnittswert im Unterallgäu Ackerzahl: 55 / Grünlandzahl: 50). Die Böden haben somit eine überdurchschnittliche Ertragsfähigkeit was auf den Lössanteil zurückzuführen ist.

Es ist an dieser Stelle jedoch zu bedenken, dass die Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Ertrags-, Speicher-, Reglerfunktion) im Projektgebiet aufgrund der vergleichsweise intensiven

landwirtschaftlichen Nutzung bis zu einem gewissen Grad vorbelastet sind. Die Vorbelastungen ergeben sich hier neben den Nährstoffeinträgen (Düngung) und eventuellem Pflanzenschutzmitteleintrag auch aus der Verdichtung (Befahren mit landwirtschaftlichen Maschinen) und zu einem gewissen Teil auch aus Schadstoffen aus dem Straßen- und Bahnverkehr im Umfeld.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Auch durch die aktuelle landwirtschaftliche Nutzung ist nicht von einer Verunreinigung des Bodens im Sinne von Altlasten auszugehen. Sollten während der Bauarbeiten wider Erwarten doch altlastenverdächtige Funde gemacht werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Unterallgäu unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen und entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu planen.

Lebensraumfunktion

Die überplanten Böden werden landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzt, so dass nicht von einer besonderen Wertigkeit für die Lebensraumfunktion ausgegangen werden kann. Tendenziell befinden sich diesbezüglich höherwertige Böden in den Bereichen des „Plesser Rieds“, der künftig in erster Linie für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden soll.

Speicher- und Reglerfunktion

Die Speicher- und Reglerfunktion eines Bodens gibt Auskunft über seine Fähigkeit, Schwermetalle und sonstige Schadstoffe langfristig und flächig zu speichern. Aufgrund der nur sehr geringen Datengrundlagen zu den anstehenden Böden (keine Angaben zu pH-Wert, Humusgehalt, Basensättigung, Horizontmächtigkeiten, etc.) kann hier nur eine grob überschlägige Einschätzung erfolgen. Aufgrund der vorherrschenden Braun- und Parabraunerden und dem vergleichsweise hohen Lehmgehalt der anstehenden Böden wird die Speicher- und Reglerfunktion hier mit hoch bewertet.

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 - vor allem für die Frage nach Bodendenkmälern - jedoch nicht.

Ertragsfunktion

Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung wird das Plangebiet von Ackerstandorten durchschnittlicher bis überdurchschnittlicher Erzeugungsbedingungen gebildet.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Boden im Untersuchungsgebiet eine „mittlere bis hohe“ Bedeutung zu.

3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch Lagerung und Verdichtung einzustufen. Bei sachgerechtem Umgang sind die baubedingten Beeinträchtigungen jedoch als temporär und nicht erheblich einzustufen. Die baubedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als „mittel“ eingeschätzt.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagebedingten Überbauungen und Versiegelungen von Böden führen zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Regler- sowie der Ertrags- und Lebensraumfunktion des Bodens. Dieser vollständige Funktionsverlust tritt in erster Linie in versiegelten und bis zu einem gewissen Grad auch in überbauten Bereichen ein.

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden im Geltungsbereich (mittel bis hoch) sind die Auswirkungen auf den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächen grundsätzlich ebenfalls mittel bis hoch zu erwarten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans sowie durch die Festlegung einer entsprechenden Grundflächenzahl (GRZ = 0,30) begrenzt. Außerdem ist hier zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen gegenüber der Bestandssituation unter Umständen eine Reduzierung der Beeinträchtigungen bezüglich Verdichtung und Nährstoffeintrag eintreten kann, sofern die künftigen Grundstückseigentümer naturnahe Freiflächen anlegen. Nennenswerte betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Böden, zum Beispiel durch den Eintrag von Schadstoffen, sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass das Gelände durch Aufschüttungen nur unwesentlich und nur zur Integration der Gebäude, befestigten Freiflächen und zum Anschluss an die Straße verändert werden darf. Auffüllungen und Anböschungen sind mit dem im Zuge der Baumaßnahme anfallendem Aushub umzusetzen. Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die gegenständliche Planung werden bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit „mittel“ bewertet.

3.5 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

3.5.1 Bestandssituation

In der hydrogeologischen Karte Bayerns im Maßstab 1:500.000 ist der Plangebiet der hydrogeologischen Einheit der fluvioglazialen Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) zugeordnet. Sandige, teils konglomerierte Kiese bilden einen ergiebigen Grundwasserleiter und sind daher für die

Trinkwassergewinnung von Bedeutung. Das Plangebiet befindet sich bereits im Übergangsbereich zu den quartären Flussschottern der Iller, die weiter westlich verlaufen. Detaillierte Informationen zur Grundwasserqualität, -tiefe und -fließrichtung liegen für das Plangebiet aktuell jedoch nicht vor.

Im Geltungsbereich sowie in seinem näheren Umfeld befinden sich weder Stillgewässer noch Fließgewässer oder sonstige Oberflächengewässer wie Gräben oder Mulden. Die Iller als Gewässer I. Ordnung liegt in einer Entfernung von rund 900 m westlich des Geltungsbereichs.

Darüber hinaus befinden sich aufgrund der Höhenlage (ca. 13 m oberhalb der Iller) keine Überschwemmungsflächen im näheren Umfeld oder innerhalb des Plangebiets.

Insgesamt wird die Bestandssituation im Schutzgut Wasser mit „gering bis mittel“ bewertet.

3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern im Plangebiet und seinem direkt angrenzenden Umfeld, werden an dieser Stelle ausschließlich die möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht, die sich bei Umsetzung der Planung ergeben können.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Geltungsbereichs sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potentielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Schadstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr baubedingter Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit wie möglich reduziert und ist insgesamt als „gering“ einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als grundsätzlich denkbare anlage- und nutzungsbedingte Auswirkung ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelung zu berücksichtigen. Allerdings wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs bzw. der privaten Grundstücke flächig über die belebte Bodenzone versickern zu lassen. Die Grundwasserneubildungsrate verschlechtert sich daher nicht maßgeblich. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser oder Trinkwasserschutzgebiete sind aufgrund der grundsätzlichen Standortgegebenheiten auszuschließen.

[Es besteht die potenzielle Gefahr lokal auftretender Starkniederschläge und damit verbundener Überflutungen mit erheblichen Sachschäden als Folge des Klimawandels. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.](#)

Aufgrund der künftig nicht mehr stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung im Geltungsbereich in Verbindung mit Dünge- und Pflanzenschutzmittelausbringung ist nicht auszuschließen, dass es durch eine Privatgartennutzung auch zu Verbesserungen der Grundwasserqualität kommen kann.

Insgesamt werden die zu erwartenden anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser, hier insbesondere auf das Grundwasser, mit „gering“ bewertet.

3.6 Luft und Klima

3.6.1 Bestandssituation

Großräumig betrachtet liegt der Untersuchungsraum der naturräumlichen Gliederung nach in den Donau-Iller-Lech-Platten. 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 Gemeindegebiet liegt im gemäßigt warmen Klima, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,8 °C und jährlich fallen etwa 910 mm Niederschlag.

Der Juni ist hier der niederschlagreichste Monat, der Februar der Monat mit den geringsten Niederschlägen. Der wärmste Monat ist der Juli, der kälteste der Januar.

	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
Ø. Temperatur (°C)	-1.5	-0.2	3.4	7.2	11.8	15.2	17.2	16.4	13.3	8.2	3.2	-0.5
Min. Temperatur (°C)	-4.5	-3.7	-1	2.3	6.6	10.1	11.9	11.2	8.2	3.9	0	-3.2
Max. Temperatur (°C)	1.5	3.4	7.9	12.2	17	20.4	22.5	21.6	18.4	12.5	6.4	2.3
Niederschlag (mm)	57	51	53	69	93	113	109	106	77	59	61	62

Abbildung 7: Klimatabelle (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/boos-155763/>)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner vorwiegend landwirtschaftlichen Nutzung am Ortsrand als Kaltluftentstehungsgebiet zu bewerten. Ein entsprechender Siedlungsbezug (Frischluftzufuhr in angrenzende Siedlungsgebiete) kann anhand der topographischen Gegebenheiten (annähernd ebenes Gelände) und aufgrund der räumlichen Lage im Osten des Gemeindegebiets (bei einer Hauptwindrichtung von West bis Süd-West) weitgehend ausgeschlossen werden.

In Bezug auf die lufthygienische Situation sind wegen der Lage im ländlichen Raum prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten. Allerdings ist aufgrund der nördlich bzw. westlich des Geltungsbereichs verlaufenden Ulmer Straße bzw. der Bahnlinie Ulm-Memmingen von einer gewissen Vorbelastung durch Schadstoffemissionen auszugehen.

Insgesamt wird das Schutzgut Klima und Luft in seinem Bestand für das Plangebiet nur mit „gering“ bewertet.

3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

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

Feuchteaustausch behindern. Durch die gegenständliche Planung werden weitere Offenlandflächen im Osten der Gemeinde Pleß zumindest teilweise versiegelt und mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Mögliche kleinklimatische Funktionen derartiger Offenlandbereiche können im überplanten Bereich nach Umsetzung der Planung nicht mehr erfüllt werden. Aufgrund der Lage und der relativ geringen Fläche ist die landwirtschaftliche Nutzfläche jedoch kein bedeutender Produzent von Kalt- bzw. Frischluft für die angrenzenden Ortsbereiche (Westwind als Hauptwindrichtung).

Es ergeben sich zwar in gewissem Umfang baubedingte Emissionen, die jedoch zeitlich beschränkt und nicht erheblich sind.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anschließend sind aufgrund der Wohnnutzung keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Wohnanlagen und deren Bewohner zu erwarten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan (Pflanzung von mehreren Einzelbäumen, private Grünflächen mit Zweckbestimmung Ortsrandeingerünung) und den relativ geringen Versiegelungsgrad soll der Eingriff insgesamt soweit als möglich minimiert werden.

Im Bebauungsplan wurden ausdrücklich solartechnische Anlagen auf den Dächern zugelassen. So kann ein Beitrag zur Verbesserung des globalen Klimas geleistet werden.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden insgesamt mit „gering“ bewertet.

3.7 Landschaft

3.7.1 Bestandssituation

Der Geltungsbereich ist von Süden und Osten her gut einsehbar und grenzt im Westen und Norden direkt an bestehende Wohnbebauung an. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen sind aufgrund des Fehlens strukturbildender Elemente hinsichtlich des Landschaftsbildes nicht von besonderer Bedeutung und markieren lediglich den Übergang vom Siedlungsbereich in die freie Landschaft.

Blickbezüge zu markanten Landschaftselementen bestehen lediglich zum Kirchturm der katholischen Pfarrkirche St. Gordian und Epimachus im Südwesten. Der Blick zur Feldkapelle südöstlich des Geltungsraums wird bereits durch ein Fahrsilo versperrt. Im Osten wird der Blick in der Ferne durch die bewaldete Hügelkette (Eichberg, Weinberg, Hertlesberg, Ziegelberg, um 600 m NHN) bei Boos begrenzt. Durch die Bahntrasse östlich des Plangebiets und die dahinterliegende Freileitung besteht eine gewisse Vorbelastung des Landschaftsbildes.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Landschaftsbild in seinem Bestand für das Plangebiet mit „gering bis mittel“ 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 3.7) 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 direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauarbeiten ist mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Aufstellen von Baukränen etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich beschränkt und nur von vergleichsweise „geringer“ Eingriffsschwere.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung von Offenlandbereichen und durch die Schaffung von Blickbezügen zu den neuen Baukörpern von den direkt umliegenden Wohngebäuden im Bestand sowie von der östlich verlaufenden Bahntrasse. Durch eine Ortsrandeingrünung soll die Ansicht aus dem siedlungsnahen Freiraum auf den Ortsrand aufgewertet werden. Außerdem sieht die Grünordnung des Bebauungsplans pro Grundstück die Pflanzung von zwei Einzelbäumen vor. Somit kann eine starke Durchgrünung des neuen Wohngebiets erreicht werden.

Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen, Dachformen und Dachneigungen ist hier mit keinen erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu rechnen. Mit Umsetzung dieser Vorgaben werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert bzw. entstehen neue, naturnahe Landschaftselemente, so dass eine gute Einbindung des Baugebiets in das Landschaftsbild sichergestellt ist.

Mögliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildempfindens durch Lärmemissionen sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität vernachlässigbar. Die Blickbeziehungen vom bisherigen Ortsrand zur Kirche gehen durch die Bebauung verloren. Sonstige nennenswerte negative Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von umgebenden Flächen ergeben sich entweder nicht, da die Flächen aufgrund bestehender Bebauung bereits vor Umsetzung der Planung nicht (mehr) einsehbar sind, oder sind zu vernachlässigen, da die beeinträchtigten Flächen ausschließlich landwirtschaftlich genutzt werden und keine überdurchschnittlich hohe Bedeutung besitzen.

Zusammengefasst sind mit Umsetzung der gegenständlichen Planung nur relativ „geringe“ anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten

3.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

3.8.1 Bestandssituation

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Auch im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal (Feldkapelle D-7-78-188-10) befindet sich in einer Entfernung von rund 160 m südlich des Geltungsbereichs. Darüber hinaus befinden sich 180 m nordwestlich des Plangebiets eine ehemalige Mühle (D-7-78-188-17), 230 m südwestlich zwei denkmalgeschützte Bauernhäuser (D-7-78-188-5 und -7) und rund 260 m südlich die katholische Pfarrkirche St. Gordian und Epimachus (D-7-78-188-1). Das Umfeld der Pfarrkirche ist darüber hinaus aufgrund mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Befunde als Bodendenkmal (D-7-7926-0032) ausgewiesen.

Es befinden sich keine schützenswerten Sachgüter im Sinne von Energiefreileitungen oder ähnlichem innerhalb des Geltungsbereichs, die es im Zuge der Planung zu beachten gilt. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht als Sachgut zu betrachten.

Insgesamt wird der Bestand an Kultur- und Sachgütern im Plangebiet mit „gering“ bewertet.

3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind grundsätzlich maximal in einem zeitlich begrenzten Umfang durch veränderte Blickbeziehungen von den Denkmälern in Richtung Baugebiet zu erwarten, wenn dort im Zuge der Bauarbeiten Kräne aufgestellt werden müssen. Die baubedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als „gering“ eingeschätzt.

Falls sich noch weitere, bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche 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 unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter sind durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da weder Bau- noch Bodendenkmäler, sonstige Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vorkommen und von einer Umsetzung der Planung betroffen wären. Darüber hinaus ist - auch aufgrund der Eingrünungsmaßnahmen sowie der Festsetzungen zur baulichen Gestaltung im Bebauungsplan - nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Blickbezügen zu rechnen.

Zusammengefasst sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter 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.

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselwirkungen immer innerhalb des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (insbesondere Grundwasser). Kleinklimatisch bestehen auch Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Luft und Klima.

Auch ergeben sich umweltrelevante Wirkungen aus Flächenversiegelung und somit der Entfernung von Vegetation. Das Planvorhaben führt zum Verlust landwirtschaftlich genutzter Flächen und Böden hinsichtlich der Nutztierhaltung (Acker und Wiesen als Futtermittel) und damit der Nahrungsmittelproduktion. Einhergehend damit lässt sich geringfügig ein Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren verzeichnen. Die Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion sowie die Versiegelung des Bodens führen zur Verringerung der Kaltluftproduktion. Der zusätzliche Ausstoß gesundheitsschädlicher Abgase und Stäube erhöhen die Belastungen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Verkehrs- und betriebsbedingte akustische und visuelle Belastungen entstehen für Mensch und Tierwelt.

Darüber hinaus soll an dieser Stelle auch auf die Zusammenhänge zwischen Grünordnung und Wechselwirkungen eingegangen werden. Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Schnittstellen und Zusammenhänge zu bedenken:

Je höher der Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen im Plangebiet, umso besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aber auch auf die Aufenthaltsqualität des Menschen (gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen) kompensiert werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Eingrünung mit Gehölzpflanzungen im Osten des Wohngebietes sowie die festgesetzten Gehölzpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind darüber hinaus ein wesentliches Gestaltungselement der Planung. Beeinträchtigungen des Lokalklimas können so in hohem Maße vermieden und gleichzeitig Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden.

Insbesondere können die bewerteten Beeinträchtigungen der Luft durch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und des Lärms durch das Bauvorhaben selbst, aber auch durch die mittelbar verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr haben die Folgen dieser Zusatzbelastung Auswirkungen auf zahlreiche weitere Schutzgüter. So kann beispielsweise durch Erhöhung dieser Emissionen die Erholungsqualität des Plangebiets ebenso beeinträchtigt werden, wie die Qualität der Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Zusammenfassend betrachtet sind - vor allem aufgrund der tendenziell nicht hochwertigen Bestands-situation in den einzelnen Schutzgütern und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - die planungsbedingt verursachten Wechselwirkungen von relativ geringer Intensität.

3.10 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass die Fläche auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt wird. Dies hätte auf mehrere Schutzgüter eine direkte Auswirkung.

Bei den Schutzgütern Fläche und Boden blieben die Bodenfunktionen vollumfänglich erhalten, da das Abschieben des Oberbodens ohne das Bauvorhaben entfällt. Die Bodenverdichtung durch landwirtschaftliche Fahrzeuge bliebe im bisherigen Maß bestehen. Zudem würde die Fläche nicht im Sinne einer Flächenversiegelung „verbraucht“, die Fläche bliebe somit unverbaut erhalten.

Beim Schutzgut Wasser bliebe der bisherige Versickerungsgrad der Oberflächenwässer im selben Maß wie bisher erhalten, da dann die Versiegelung der Oberfläche entfällt. Andererseits bleiben auch die Dünge- und Spritzmitteleinträge ins Grundwasser bestehen, die durch das Bauvorhaben in diesem Bereich verringert würden.

Beim Schutzgut Landschaftsbild würden die neuen Gebäude als Sichtobjekte entfallen, jedoch ist hier insgesamt von keiner hohen Neubelastung auszugehen, da im direkten Umfeld bereits Wohngebiete und landwirtschaftliche Mischgebiete angesiedelt sind. Die Gemeinde Pleß erhielte an ihrem östlichen Siedlungsrand bei Nichtumsetzung der Planung keinen städtebaulich und ökologisch wertigen Ortsrand mit entsprechender Durch- und Eingrünung.

Der Geltungsbereich bietet derzeit auf Grund der intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung nur suboptimale Habitatstrukturen für saP-relevante Arten und Artengruppen, was auch bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens unverändert bliebe.

Grundsätzlich ist darüber hinaus zu bedenken, dass mit Nichtdurchführung der Planung die mit der Ausweisung von Wohnbauflächen verbundene Zielsetzung der Gemeinde, neuen bezahlbaren Wohnraum im Gemeindegebiet zu schaffen, ebenfalls nicht erreicht werden könnte.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Bevölkerung, Mensch und menschl. Gesundheit	Beeinträchtigung von Blickbezügen und Erhöhung der Immissionsbelastung	Festsetzung von städtebaulich zur umliegenden Bebauung passenden Gebäudehöhen sowie Grundflächenzahl und Festsetzung einer durchgehenden Ortsrandeingrünung an der Ostseite des Geltungsbereiches
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen	Anreicherung der Landschaft durch Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsflächen) sowie durch Neupflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der Grünordnungsplanung
Fläche und Boden	Abtrag, Versiegelung, Überbauung	Minimierung von Versiegelung u. Überbauung durch Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans sowie Festlegung Grundflächenzahl (GRZ = 0,30) Einschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen. Zulässigkeit von begrünten Flachdächern auf Garagen und Carports
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche; Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser.
Luft und Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende Eingrünungsmaßnahmen (als Beitrag für

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		die Frischluftzufuhr und Lüfterneuerung - Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Landschaft	Beeinträchtigung von Blickbezügen und veränderte Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und Beschränkung der Bauhöhen)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Gefährdung von bisher unbekanntem Bodendenkmälern durch Überbauung, Beeinträchtigung von Blickbeziehungen zu Baudenkmälern	Festsetzung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen bei Auffinden von Bodendenkmälern und Beschränkung der Bauhöhen im Plangebiet zur Vermeidung von negativen Sichtbezügen von und zu Baudenkmälern im Umfeld.

4.2 Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung in den Bauleitplanungen erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Da die Flächennutzungsplanänderung nur eine Vorbereitung für die verbindlichen Bauleitplanungen darstellt, ist es normalerweise nicht möglich, hier bereits einen konkreten Ausgleichsflächenbedarf zu ermitteln. Eine überschlägige Ermittlung bzw. Prüfung des zu erwartenden Eingriffsumfangs und dessen Ausgleichbarkeit ist grundsätzlich ausreichend. Allerdings liegen aufgrund der Tatsache, dass der dazugehörige Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt wird diesbezüglich bereits detailliertere Kenntnisse vor.

Entsprechend der aktuellen Planung ist demnach ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. 0,51 ha erforderlich. Dieser kann auf zwei externen Flächen im Pleßer Ried und einer [nordöstlich des Geltungsbeereichs an der Bahnlinie gelegenen Fläche](#) erbracht werden. Dort sind verschiedene Maßnahmen zur Förderung von Wiesenbrütern und Amphibien wie die Schaffung einer wechselfeuchten Mulde sowie die Schaffung von Brache- /Altgrasstreifen [bzw. die Anlage einer Streuobstwiese](#) vorgesehen.

5 Planungsalternativen

Die Eignung des Standorts für die Ausweisung eines Wohngebietes wurde bereits bei der Erstellung des FNPs im Jahr 2000 festgestellt. Bei vorliegender Änderung handelt es sich nur um eine kleinflächige Anpassung im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens. Daher ist die Prüfung alternativer Standorte an dieser Stelle nicht notwendig bzw. sinnvoll.

6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Nach derzeitigem 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 Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. 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.). [Außerdem wird auf die potenzielle Gefahr lokal auftretender Starkniederschläge und damit verbundener Überflutungen mit erheblichen Sachschäden als Folge des Klimawandels hingewiesen.](#)

Bezüglich des Brandschutzes werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen des derzeit laufenden Bauleitplanverfahrens beachtet. Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Fellheim, in etwa 2,3 km Entfernung.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

7 Methodik und technische Verfahren

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte nach den „GRUNDSÄTZEN FÜR DIE ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG“, die 1992 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

Zur Bewertung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden u.a. die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Unterallgäu, sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen herangezogen. Das Projektgebiet wurde darüber hinaus im Jahr 2019 im Rahmen einer Ortsbegehung abgegangen und die vorkommenden Strukturen aufgenommen.

Weiterreichende Untersuchungen bezüglich der artenschutzfachlichen Gegebenheiten wurden aufgrund der landwirtschaftlich intensiven Nutzung sowie der starken Vorbelastungen aus Bahnlinie, Staatsstraße und umliegender Wohnbebauung sowie die bestandsorientierte Planung im westlichen Geltungsbereich ohne Änderung vorhandener Strukturen nicht für notwendig erachtet.

8 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten traten nicht auf. Bezüglich der Tragfähigkeit des Untergrundes wird aufgrund der umliegenden Bebauung von guten Baugrundbedingungen ausgegangen. Ein detailliertes Baugrundgutachten liegt derzeit nicht vor.

9 Maßnahmen zur Überwachung

Aufgrund der Tatsache, dass mit der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kein konkreter Eingriff entsteht, entfällt auch die Notwendigkeit von Überwachungs- / Monitoringmaßnahmen. Diese sind gegebenenfalls im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Pleß hat sich für eine Flächennutzungsplanänderung am östlichen Ortsrand entschieden und das Büro LARS consult GmbH mit der Bearbeitung der Planung inklusive zugehörigem Umweltbericht beauftragt.

Der Änderungsbereich von insgesamt ca. 0,28 ha umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 836 (Teilfläche), 837 (Teilfläche), 838 (Teilfläche), 838/1 sowie 838/2 (Teilfläche) der Gemarkung Pleß. Es liegt am nordöstlichen Ortsrand von Pleß am Baiernweg bzw. der Kartäuserstraße.

Die Schutzgutbezogene Bewertung von Bestand und Eingriff ergab insgesamt eine geringe bis maximal mittlere Eingriffsschwere auf hauptsächlich gering- bis mittelwertige Schutzgüter. Die Auswirkungen auf die als mittel bis hoch bewerteten Schutzgüter Fläche sowie Boden und Geomorphologie lassen sich im Allgemeinen bei der Ausweisung von neuen Baugebieten nicht vermeiden, durch verschiedene Regelungen und Maßnahmen lassen sich aber die Auswirkungen minimieren.

Tabelle 2: Schutzgutbezogene Bestands- und Auswirkungsbewertung

Schutzgut	Bestandsbewertung	Auswirkungsprognose
Bevölkerung, Mensch und menschl. Gesundheit	gering bis mittel	gering bis mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	mittel bis hoch	mittel
Boden und Geomorphologie	mittel bis hoch	mittel
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	gering bis mittel	gering
Luft und Klima	gering	gering
Landschaft	gering bis mittel	gering

Schutzgut	Bestandsbewertung	Auswirkungsprognose
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Der Ausgleichsbedarf kann größtenteils extern über Flächen im Pleßer Ried erbracht werden. Dort sind verschiedene Maßnahmen zur Förderung von Wiesenbrütern und Amphibien wie die Schaffung einer wechselfeuchten Mulde sowie die Schaffung von Brache- /Altgrasstreifen vorgesehen.

Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf der nordöstlich des Geltungsbereichs an der Bahnlinie gelegenen Flur-Nr. 844/5 in Form einer extensiv genutzten Streuobstwiese erbracht.

11 Quellenregister

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2018): Amtliche Biotopkartierung Bayern (Download von https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_daten/index.htm).

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Unterallgäu - Textband, München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. Ergänzte Fassung, 2. Auflage. München. 44 S.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). geänderte Fassung (2018), Textband, Karten, München.

[EMPLAN \(2021\): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Hinterm Jäger“ der Gemeinde Pleß, Neusäß.](#)

REGIONALVERBAND DONAU-ILLER (Hrsg.) (1987, letzte Teilfortschreibung 2015): Regionalplan der Region Donau-Iller, Textband, Karten, Augsburg.