



Stadt Kaufbeuren

Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

**für das Gebiet „Im Hart Nord“
für die Grundstücke Fl.-Nrn. 314, 349/5, 352/1, 353/2 sowie 353
in Kaufbeuren, Gemarkung Oberbeuren
Plan-Nr. 115A-F**

Umweltbericht gemäß § 2a BauGB

**Vorentwurf
mit Stand vom
05.08.2025**

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
2	Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	3
3	Art und Umfang der Planung / Bedarf an Grund und Boden	3
4	Darstellung der auf Ebene der Europäischen Union sowie in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind einschließlich ihrer Berücksichtigung	6
5	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	9
6	Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch	17
6.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	17
6.2	Ausgleichsbedarf / Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich	18
6.3	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen	18
7	Alternativenprüfung und Standortentscheidung	18
8	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	18
9	Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)	19
10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	19
11	Referenzliste der Quellen	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (fortgeschriebener Stand 06-2023) ..	4
Abbildung 2: Rechtswirksamer Landschaftsplan mit Änderungsbereich (fortgeschriebener Planstand 06-2023) ...	5

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Schutzgutbezogene Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	19
---	----

1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan.

2 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Ziel und Zweck der Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage dafür zu schaffen, das bestehende Gewerbegebiet „Im Hart“ in Richtung Norden zu erweitern. Es soll eine bedarfsgerechte Entwicklung von Gewerbeflächen ermöglicht und der aktuell vorliegende dringende Bedarf abgedeckt werden.

Hierdurch sollen die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, berücksichtigt werden. Weiterhin soll die regionale Wirtschaft, der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort gestärkt werden. Weiterhin sollen auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch die Entwicklung eines qualitätsvollen Ortsrandes berücksichtigt werden. Vorhandener Verkehrswegebestand („Apfeltranger Straße“) wird für die Erschließung genutzt.

Hierzu ist es erforderlich, die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche“, „Grünflächen“ und eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu ändern.

3 Art und Umfang der Planung / Bedarf an Grund und Boden

Der Änderungsbereich befindet sich im Stadtteil Oberbeuren östlich der Apfeltranger Straße, westlich des ehemaligen Fliegerhorstes Kaufbeuren, ca. 3,6 km südwestlich der Altstadt von Kaufbeuren.

Innerhalb des Änderungsbereiches ist die Umwidmung einer „Fläche für die Landwirtschaft“ (ca. 8,1 ha) in ein „Gewerbegebiet“ (ca. 6,8 ha), zwei Grünflächen (0,7 ha) und eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (0,6 ha) vorgesehen.

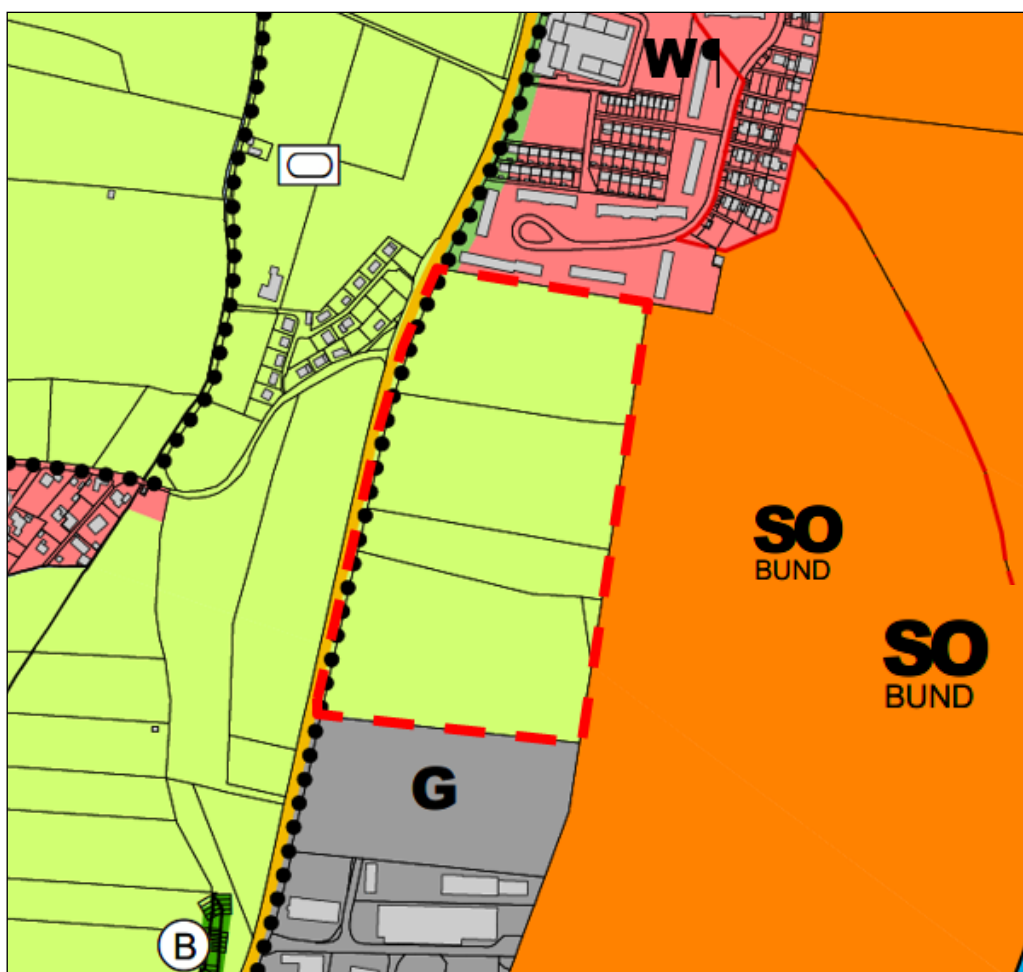


Abbildung 1: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich (wirksamer Stand vom 04.10.1984, welcher unter Berücksichtigung der beschlossenen / genehmigten Änderungen auf digitale Basis vom 16.07.1998 umgestellt und im Dezember 2011 aktualisiert wurde)

Der Landschaftsplan welcher als eigenständiger Planteil zum Flächennutzungsplan vorliegt, muss ebenfalls geändert werden. Dies betrifft insbesondere die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ (gelblich) sowie „Erstaufforstung landwirtschaftlicher Flächen abzulehnen aus Gründen des Klima-, Biotop- und Landschaftsschutzes“ (schwarze Punktlinie).

Die Darstellung „Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten - als ökologische Ausgleichsmaßnahme geeignet“ (grüne Dreipunkt-Signatur) wird aktualisiert und angepasst.

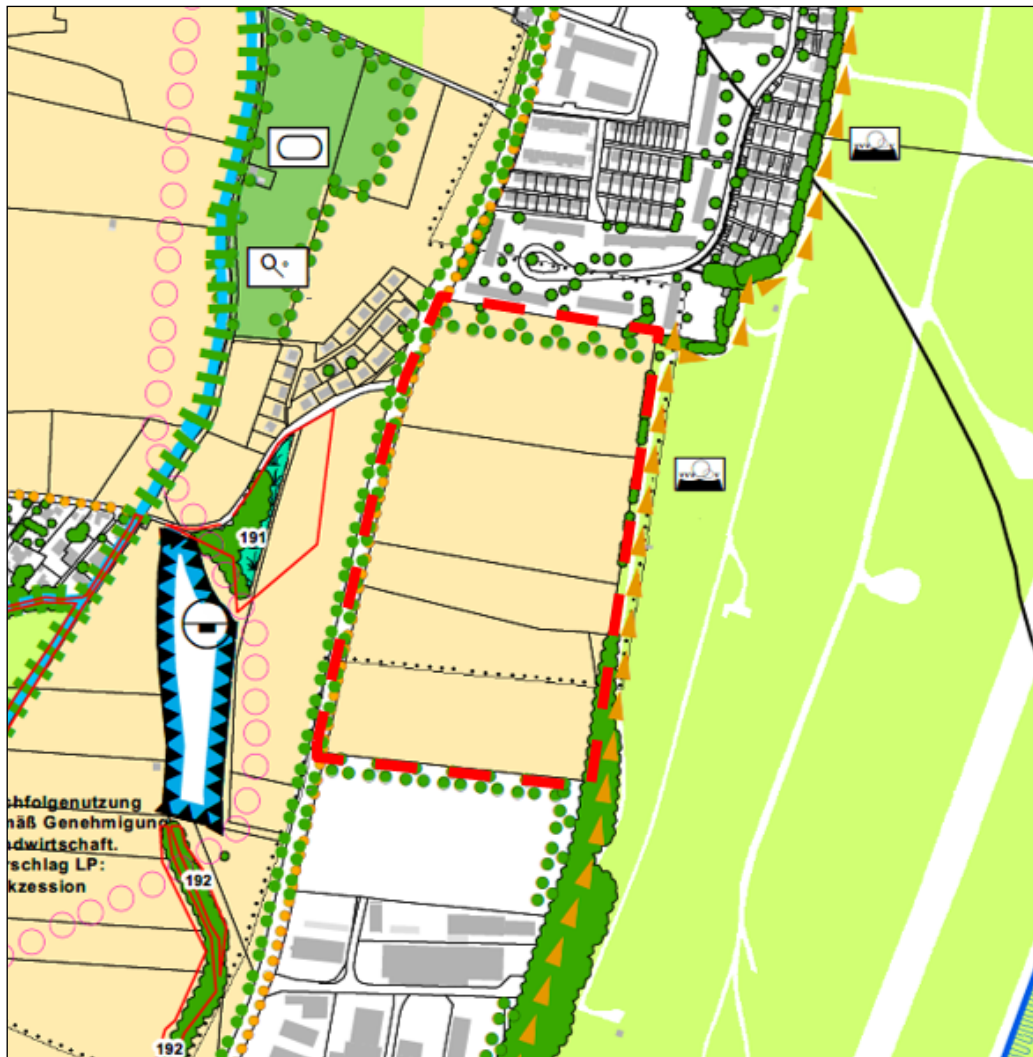


Abbildung 2: Rechtswirksamer Landschaftsplan mit Änderungsbereich (wirksamer Stand vom 20.04.2006, welcher redaktionell zuletzt im Dezember 2011 geändert wurde)

4 Darstellung der auf Ebene der Europäischen Union sowie in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind einschließlich ihrer Berücksichtigung

Neben den einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzbuch und Naturschutzgesetz (insbes. Eingriffsregelung des § 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG, besonderer Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG), Klimaschutzgesetz werden die umweltbezogenen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, des Regionalplanes der Region (16) Allgäu sowie des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSP) des Landkreises Ostallgäu zur Bewertung der Umweltauswirkungen herangezogen. Darüber hinaus sind auch das Immissions-, Boden-, Wasser- und Denkmalschutzrecht zu berücksichtigen.

Fachgesetze	
Baugesetzbuch BauGB	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt; - Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen; - Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung; - Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt; - Erhaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes; - Sparsamer Umgang mit Grund und Boden; - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes;
Klimaschutzgesetz KSG	<p>Gemäß dem Klimaschutzgesetz haben die Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Klimaschutzgesetzes und die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen. Die Kompetenzen der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände, das Berücksichtigungsgebot innerhalb ihrer jeweiligen Verantwortungsbereiche auszugestalten, bleiben unberührt.</p> <p>Berücksichtigung:</p> <p>Durch die Anpassung der Darstellung „Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten - als ökologische Ausgleichsmaßnahme geeignet“ im Landschaftsplan wird dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung getragen. Weiterhin erfolgt eine Darstellung von zwei Grünflächen im Flächennutzungsplan.</p>
Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG	<ul style="list-style-type: none"> - Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen; - Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Vielfalt, Eigenheit, Schönheit und des Erholungswertes von Natur und Landschaft;
Bundes-Immissionschutzgesetz BImSchG	<p>Bei raumbedeutsamen Planungen Zuordnung der für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen zueinander in der Weise, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete (...) so weit wie möglich vermieden werden (sog. Trennungsgrundsatz).</p>

	<p>Berücksichtigung:</p> <p>Auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Im Hart Nord“ liegt eine Schalltechnische Untersuchung (Voruntersuchung) vor.</p> <p>Aufgrund der Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung (Voruntersuchung) kann von einer schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten gewerblichen Baufläche mit den benachbarten und umliegenden Wohnnutzungen ausgegangen werden. Das Thema Immissionsschutz kann auf die Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes abgeschichtet werden. Die im nördlichen Abschnitt des Änderungsbereiches dargestellte „Grünfläche“ und die „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dienen insbesondere auch als Trenngrün und Pufferfläche in Bezug auf den Immissionsschutz.</p>
Übergeordnete Planungen	
Landesentwicklungsprogramm LEP	<ul style="list-style-type: none"> - Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit (1.1), bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen (1.1.1(G)); - Klimawandel (1.3), Klimaschutz, Erhaltung und Stärkung der Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen (1.3.1. (G)); - Wettbewerbsfähigkeit (1.4), Schaffung bestmöglicher Standortqualität (1.4.1 (G)); - Gebietskategorien (2.2), Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume (2.2.7 (G)); - Flächensparen (3.1 (G)), Innenentwicklung vor Außenentwicklung (3.2 (Z)), Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft (3.3 (G/Z)); - Wirtschaftsstruktur (5.1), Erhaltung und Verbesserung der Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe; - Land- und Forstwirtschaft (5.4), Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Flächen (5.4.1 (G)); - Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (7.1.1 (G)); - Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und Wanderkorridoren wildlebender Arten (7.1.6 (G)); - Schaffung und Verdichtung eines zusammenhängenden Netzes von Biotopen Arten (7.1.6 (Z));
Regionalplan RP 16 Allgäu Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> - Erhaltung der Region als Lebens- und Wirtschaftsraum, nachhaltige Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit - Nachhaltige Sicherung und falls erforderlich Wiederherstellung der Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen (I 1 (G)) - Ausgewogene Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im Stadt- und Umlandbereich des möglichen Oberzentrums Kaufbeuren (II 1.3 (Z));
Regionalplan RP 16 Allgäu Teil B Fachliche Ziele und Grundätze	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der natürlichen Grundlagen und landschaftlichen Gegebenheiten als Lebens-, Arbeitsraum und Erholungsraum (1.1 (Z)); - Nutzung der verschiedenen Landschaftsräume unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung (1.1 (G)); - Erhaltung der charakteristischen Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen (1.2 (G)); - Geringhaltung weiterer Belastungen von Natur und Landschaft (1.2 (G)); - Gewässerschutz, Wasserversorgung für die gewerbliche Wirtschaft vorzugsweise durch Anlagen zur Regenwassernutzung und aus ausreichend abflussstarken oberirdischen Gewässern sowie unter betrieblicher Mehrfachnutzung, vorrangig Realisierung von Maßnahmen zur Wassereinsparung (I 3.2.1.2 (G));

	<ul style="list-style-type: none"> - Hochwasserschutz, Risikovermeidung und Vorsorge, auch außerhalb der festgesetzten Gefährdungsbereiche Berücksichtigung der Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände (I 3.4.1 (G)); - Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung; besondere Bedeutung der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte (II 1.2 (Z)/(G)); - Landwirtschaft, Möglichst Sicherung und Weiterentwicklung der Voraussetzungen für eine standortgemäße und umweltverträgliche Landbewirtschaftung in Teilbereichen mit vorwiegend günstigen Erzeugungsbedingungen (II 2.4.2 (G)); - Siedlungsstruktur, Entgegenwirken einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile (Z); Eingrenzung Flächenverbrauch durch Nutzung vorhandener Baulandreserven, leerstehender Gebäude sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten (Z); Geringhaltung der versiegelten Flächen (G); Anbindung von Neubauflächen an bestehende Siedlungseinheiten (Z) (V 1.3);
<p>Berücksichtigung:</p> <p>Die genannten Vorgaben können bei der vorliegenden Planung eingehalten werden, soweit dies aufgrund der Zielsetzung der Änderung des Flächennutzungsplanes möglich ist. Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf das entsprechende Kapitel in der Begründung zur Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes verwiesen.</p>	
Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP des Lkr. OAL	Ein Arten- und Biotopschutzprogramm für die kreisfreie Stadt Kaufbeuren liegt nicht vor. Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu sind in den Themenkarten <u>keine</u> Ziele und Maßnahmen formuliert, die bei einer gedachten Fortführung der Darstellungen durch das Stadtgebiet Kaufbeuren hindurch für den vorliegenden Änderungsbereich relevant wären.
Wald-funktionsplan	Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich kein Wald gemäß Art. 2 BayWaldG.

5 Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Um die Beurteilung der geplanten Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes aus Umweltsicht nachvollziehbar und transparent zu dokumentieren, werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen schutzgutbezogen bewertet. Dabei werden die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB betrachtet und in tabellarischer Form zusammengefasst.

Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlage- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet. Dabei bezieht sich die Bewertung auf die Änderungen der Nutzungsdarstellung, die sich gegenüber den im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellten Nutzungen (hier: „Fläche für die Landwirtschaft“) ergeben. Die Beurteilung erfolgt unter Berücksichtigung der planzeichnerisch dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.

Bezüglich einer weiteren detaillierten Beschreibung der natürlichen Grundlagen wird ergänzend verwiesen auf die Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Im Hart Nord“.

Schutzgut Boden und Fläche	Bestandsaufnahme und Bewertung ¹
	Geologie: Überwiegend: Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich; Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig; Kuppe im Südosten: End- oder Seitenmoräne, kiesig (Till, korngestützt), würmzeitlich; Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig;
	Topografie ² : Leichtes Gefälle mit ca. 1,5 % von Süden (ca. 726 m üNN) nach Norden (719 m üNN); Kuppe im Südosten, deren höchster Punkt (ca. 732 m üNN) ca. 7 m über dem umliegenden Gelände liegt,
	Boden: Nördliche Fläche: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter); Südliche Fläche: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt;
	Bodenschätzung: Grünland mit mittlerer Ertragsfähigkeit, Lehm Böden und lehmige Sandböden (LILb2 54/52 und 56/54 sowie ISlb2 50/46) Sickerfähigkeit: Von einer Versickerungsfähigkeit wird im Hinblick auf den geologischen Untergrund nach derzeitigem Kenntnisstand ausgegangen. Das lokale Auftreten von gering durchlässigen Aue- und Decklehm kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.
	Baugrund: Baugrundtyp: nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert; Mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch; Allgemeiner Baugrundhinweis: lokal z.T. mäßig frostempfindlich;
	Altlasten: Von Seiten der Stadt liegen keine Unterlagen und/oder Erkenntnisse über Altlasten/Altlastenstandorte vor.
	Vorbelastungen bestehen durch die intensive Landwirtschaft (Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, Bodenverdichtung durch die Bearbeitung mit schweren Maschinen).

¹ BayernAtlas-Plus, atlas.bayern.de, Thema Umwelt und Naturgefahren, Auswahl: „Geologie und Boden“ (Digitale Geologische Karte von Bayern, Übersichtsbodenkarte, Digitale Ingenieurgeologische Karte, Bodenschätzung, M 1 : 25.000), Datenabruf Mai 2025

² BayernAtlas, atlas.bayern.de, Thema Vermessung und Luftbild, Auswahl: „Höheninformationen“ (Digitale Höhenlinienkarte), Datenabruf Mai 2025

	<p>Der Änderungsbereich hat für das Schutzgut Boden eine mittlere Bedeutung, für das Schutzgut Fläche eine hohe Bedeutung.</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Es wird eine ca. 8,1 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ neu für eine „Gewerbliche Baufläche“ (6,8 ha) in Anspruch genommen.</p> <p>Durch die „Gewerbliche Baufläche“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, der Orientierungswert für die GRZ liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für Gewerbegebiete bei 0,8.</p> <p>Es ist von einem Verlust und einer Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (Ertragsfähigkeit, Wasserspeicherung, Filterwirkung) auszugehen.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden im Flächennutzungsplan ca. 0,7 ha als „Grünfläche“ dargestellt. Im Landschaftsplan erfolgt zusätzlich eine überlagernde Darstellung der gewerblichen Baufläche mit „Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten - als ökologische Ausgleichsmaßnahme geeignet“.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (0,6 ha).</p> <p>Bezüglich einer detaillierten Aufstellung der Flächennutzungen wird auf das Kap. „Flächenverteilung“ in der Begründung verwiesen.</p> <p>→ hohe Erheblichkeit</p>
Schutzgut Wasser	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung³</u></p> <p>Fließgewässer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Oberflächengewässer betroffen; der Märzenbach fließt in einer Entfernung von ca. 185 m westlich (westlich der Apfeltranger Straße in nördlicher Richtung). - Keine Hochwassergefahrenflächen, Überschwemmungsgebiete innerhalb des Änderungsbereiches und im direkten räumlichen Umfeld vorhanden; - Der Änderungsbereich liegt nicht im wassersensiblen Bereich. <p>Oberflächenabfluss/Sturzfluten:</p> <p>Gemäß der Hinweiskarte⁴ „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind im Änderungsbereich potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem und erhöhtem Abfluss verzeichnet.</p> <p>Grundwasser:</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich <u>nicht</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - innerhalb der Darstellung „potenziell von hohem Grundwasserstand betroffene Gebiete“ gemäß der Hinweiskarte⁵ „Hohe Grundwasserstände“, - innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes. <p>Sickerfähigkeit:</p> <p>Von einer Versickerungsfähigkeit wird im Hinblick auf den geologischen Untergrund (hier: Schmelzwasserschotter) nach derzeitigem Kenntnisstand ausgegangen. Das lokale Auftreten von gering durchlässigen Aue- und Decklehmen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Vorbelastungen bestehen durch die intensive Landwirtschaft in Form von Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträgen.</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser.</p>

³ BayernAtlas-Plus: atlas.bayern.de, Thema Umwelt und Naturgefahren, Auswahl „Wasser“ (Hochwasser), Datenabruf Mai 2025

⁴ LfU, https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm

⁵ www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/hohe_grundwasserstaende/index.htm, Datenabruf Mai /2025

	<p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Es wird eine ca. 8,1 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ neu für eine „Gewerbliche Baufläche“ (6,8 ha) in Anspruch genommen.</p> <p>Durch die „Gewerbliche Baufläche“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, der Orientierungswert für die GRZ liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für Gewerbegebiete bei 0,8.</p> <p>Hierdurch besteht die Gefahr, dass der Oberflächenabfluss beschleunigt wird, bei Starkregenereignissen die Hochwassergefährdung steigt und die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden im Flächennutzungsplan ca. 0,7 ha als „Grünfläche“ dargestellt. Im Landschaftsplan erfolgt zusätzlich eine überlagernde Darstellung der gewerblichen Baufläche mit „Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten - als ökologische Ausgleichsmaßnahme geeignet“.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (0,6 ha).</p> <p>→ mittlere Erheblichkeit</p>
Schutzgut Klima/Luft	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die „Fläche für die Landwirtschaft“ ist aufgrund des Vegetationsbestandes (hier: Grünland) als Kaltluft-Produktionsfläche zu bewerten. Eine besondere Bedeutung des Änderungsbereiches für die Kaltluft-Versorgung des Siedlungsbestandes liegt aufgrund der Lage nicht vor. - Für die Frischluft-Produktion bedeutsame Gehölzstrukturen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorhanden. <p>Vorbelastungen bestehen durch die angrenzende Apfeltranger Straße im Westen, das südlich angrenzende Gewerbegebiet „Im Hart“ und das nördlich angrenzende „Wohngebiet östlich der Apfeltranger Straße“ in Form von Emissionen durch Ziel- und Quellverkehr, Betriebsabläufe, Gebäudeheizung, u.Ä. sowie durch landwirtschaftliche Emissionen (u.a. Ausbringung nitrathaltiger Düngemittel, Gerüche).</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Es wird eine ca. 8,1 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ neu für eine „Gewerbliche Baufläche“ (6,8 ha) in Anspruch genommen.</p> <p>Durch die „Gewerbliche Baufläche“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, der Orientierungswert für die GRZ liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für Gewerbegebiete bei 0,8.</p> <p>Durch die Nutzungsänderung kommt es nicht zu einem Verlust von Gehölzen und damit nicht zu einer Verringerung der Frischluft-Produktion. Die Fläche für die Kaltluft-Produktion wird verringert. Es ist eine Erhöhung der Wärmespeicherung und -abstrahlung im Gebiet zu erwarten ist.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden im Flächennutzungsplan ca. 0,7 ha als „Grünfläche“ dargestellt. Im Landschaftsplan erfolgt zusätzlich eine überlagernde Darstellung der gewerblichen Baufläche mit „Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten - als ökologische Ausgleichsmaßnahme geeignet“.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (0,6 ha).</p> <p>→ geringe bis mittlere Erheblichkeit</p>

<p>Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt</p>	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung⁶</u></p> <p>Innerhalb des Änderungsbereiches sind <u>keine</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete), • Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, • geschützte Flächen / Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, • amtlich kartierten Biotop der Stadtbiotopkartierung <p>vorhanden.</p> <p>Die nächstgelegenen Biotop befinden sich direkt nördlich angrenzend im Wohngebiet östlich der Apfeltranger Straße (KF-1135-005 und 006 Baumgruppen, Hecken, naturnah).</p> <p>Realnutzung, Grünbestände, Pflanzen</p> <p>Der Änderungsbereich bzw. die „Fläche für die Landwirtschaft“ wird vollständig als Intensivgrünland genutzt.</p> <p>Im Westen grenzt an den Änderungsbereich die Apfeltranger Straße, darüber hinaus eine „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie ein Sondergebiet, welches der Erholung dient (Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Am Landgraben - Nr. 117“). Im Osten grenzt das Sondergebiet mit Zweckbestimmung Bund an. Darin befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, welche direkt an den vorliegenden Änderungsbereich grenzt.</p> <p>Vorbelastungen bestehen insbesondere in den Randbereichen durch die angrenzende Apfeltranger Straße im Westen, das südlich angrenzende Gewerbegebiet „Im Hart“, das nördlich angrenzende „Wohngebiet östlich der Apfeltranger Straße“ sowie die östlich angrenzende Freiflächen-Photovoltaikanlage in Form von Lärm, Beleuchtung / Lichtimmissionen und Kulissenwirkung.</p> <p>Tiere</p> <p>Gemäß FIS-Natur⁷ sind keine Wiesenbrütergebiete und/oder Feldvogelkulissen innerhalb des Änderungsbereiches oder im räumlich-funktionalen Umgriff dargestellt. Aufgrund der intensiven Grünlandnutzung ist keine Betroffenheit planungsrelevanter Tierartengruppen zu erwarten. Es liegt auf Ebene des Bebauungsplanes ein Artenschutzrechtlicher Kurzbeitrag vor. Das Thema Artenschutz wird auf die Bebauungsplan-Ebene abgeschichtet. Es ist nicht davon auszugehen, dass <u>kein</u> unüberwindbares artenschutzrechtliches Hindernis für den Vollzug des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht.</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Es wird eine ca. 8,1 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ neu für eine „Gewerbliche Baufläche“ (6,8 ha) in Anspruch genommen.</p> <p>Durch die „Gewerbliche Baufläche“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, der Orientierungswert für die GRZ liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für Gewerbegebiete bei 0,8.</p> <p>Durch die Nutzungsänderung kommt es zu einem Verlust eines Offenlandlebensraumes (mit Funktion als Ruhe- und Nahrungshabitat für die Tierartengruppe der Vögel) in einer Größenordnung von ca. 6,8 ha. Eine Barrierewirkung für den Biotopverbund ist nicht zu erwarten.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden im Flächennutzungsplan ca. 0,7 ha als „Grünfläche“ dargestellt. Im Landschaftsplan erfolgt zusätzlich eine überlagernde Darstellung der gewerblichen Baufläche mit „Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten - als ökologische Ausgleichsmaßnahme geeignet“.</p>
--	--

⁶ BayernAtlas-Plus, atlas.bayern.de; Thema „Umwelt und Naturgefahren“, Auswahl „Natur“ (Biotopkartierung, Schutzgebiete), Datenabruf Mai /2025

⁷ Fachinformationssystem Natur, www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/index.htm

	<p>Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (0,6 ha).</p> <p>→ geringe Erheblichkeit</p>
Schutzgut Mensch (Erholung)	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine Eignung und Bedeutung des Änderungsbereiches für die direkte Erholungsnutzung aufgrund der Lage mit umgebenden intensiven Nutzungen und der bestehenden intensiven Grünlandnutzung innerhalb des Änderungsbereiches; - Geringe Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (wie z.B. Landschaftsgenuss/Naturerlebnis, Blick in die freie Landschaft; - Der westlich angrenzende Radweg entlang der Apfeltranger Straße stellt eine wichtige Verbindung in Richtung Süden nach Marktoberdorf dar und dient als Anbindung an die freie Landschaft. <p>Für die Erholungsnutzung bestehen über die im vorstehenden Absatz genannten Nutzungen keine relevanten Vorbelastungen.</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Erholung).</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Es wird eine ca. 8,1 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ neu für eine „Gewerbliche Baufläche“ (6,8 ha) in Anspruch genommen.</p> <p>Durch die „Gewerbliche Baufläche“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, der Orientierungswert für die GRZ liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für Gewerbegebiete bei 0,8.</p> <p>Durch die Umwidmung bzw. Nutzungsänderung kommt es zu einer weiteren Einschränkung sowie baulich technischen Überprägung der freien (Erholungs-) Landschaft. Wegeverbindungen sind nicht betroffen.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden im Flächennutzungsplan ca. 0,7 ha als „Grünfläche“ dargestellt. Im Landschaftsplan erfolgt zusätzlich eine überlagernde Darstellung der gewerblichen Baufläche mit „Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten - als ökologische Ausgleichsmaßnahme geeignet“.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (0,6 ha).</p> <p>→ ohne Erheblichkeit</p>
Schutzgut Mensch (Immissionschutz - Wohnen)	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Das dem Änderungsbereich nächstgelegene Wohngebiet befindet sich nördlich in direktem Anschluss. - Es bestehen Vorbelastungen des Änderungsbereiches durch die Betriebsabläufe innerhalb des Gewerbegebietes Im Hart sowie den Ziel- und Quellverkehr auf der Apfeltranger Straße. <p>Es liegt auf Ebene des Bebauungsplanes eine Schalltechnische Untersuchung (Voruntersuchung) vor. Aufgrund deren Ergebnisse ist nicht davon auszugehen, dass ein unüberwindbares immissionsschutzrechtliches Hindernis für den Vollzug des Bebauungs- und Grünordnungsplanes besteht.</p> <p>Das Thema Immissionsschutz wird auf die Bebauungsplan-Ebene abgeschichtet.</p> <p>Der Änderungsbereich hat aufgrund der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen).</p>

	<p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Es wird eine ca. 8,1 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ neu für eine „Gewerbliche Baufläche“ (6,8 ha) in Anspruch genommen.</p> <p>Durch die „Gewerbliche Baufläche“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, der Orientierungswert für die GRZ liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für Gewerbegebiete bei 0,8.</p> <p>Durch die Umwidmung bzw. Nutzungsänderung ist eine Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs auf den Erschließungsstraßen (hier: Apfeltranger Straße) zu erwarten. Weiterhin ist eine Erhöhung der Lärmemissionen durch Betriebsabläufe zu erwarten.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden im Flächennutzungsplan ca. 0,7 ha als „Grünfläche“ dargestellt. Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (0,6 ha).</p> <p>Diese beiden im nördlichen Abschnitt des Änderungsbereiches dargestellten Flächen dienen insbesondere auch als Trenngrün und Pufferfläche in Bezug auf den Immissionsschutz.</p> <p>→ voraussichtlich geringe bis mittlere Erheblichkeit</p>
Schutzgut Landschaft	<p><u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Leichtes Gefälle mit ca. 1,5 % von Süden in Richtung Norden; - Kuppe im Südosten, deren höchster Punkt ca. 7 m über dem umliegenden Gelände liegt; - Intensive Grünlandnutzung; - Gute Einsehbarkeit von Seiten der Apfeltranger Straße, keine Fernwirkung; <p>Vorbelastungen bestehen durch das südlich angrenzende Gewerbegebiet „Im Hart“, das nördlich angrenzende „Wohngebiet östlich der Apfeltranger Straße sowie die östlich angrenzende Freiflächen-Photovoltaikanlage.</p> <p>Der Änderungsbereich hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaft.</p> <p><u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u></p> <p>Es wird eine ca. 8,1 ha große „Fläche für die Landwirtschaft“ neu für eine „Gewerbliche Baufläche“ (6,8 ha) in Anspruch genommen.</p> <p>Durch die „Gewerbliche Baufläche“ ist ein hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu erwarten, der Orientierungswert für die GRZ liegt gemäß § 17 Abs. 1 BauGB für Gewerbegebiete bei 0,8.</p> <p>Durch die Umwidmung bzw. Nutzungsänderung kommt es zu einer weiteren Einschränkung sowie baulich technischen Überprägung der freien Landschaft. Wegeverbindungen sind nicht betroffen.</p> <p>Zur Minimierung des Eingriffs werden im Flächennutzungsplan ca. 0,7 ha als „Grünfläche“ dargestellt. Im Landschaftsplan erfolgt zusätzlich eine überlagernde Darstellung der gewerblichen Baufläche mit „Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten - als ökologische Ausgleichsmaßnahme geeignet“.</p> <p>Darüber hinaus erfolgt die Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (0,6 ha).</p> <p>→ geringe bis mittlere Erheblichkeit</p>

Schutzgut Kultur- und Sach- güter	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung</u> <i>Kulturgüter</i> - Keine Boden- und Baudenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches; - Die nächstgelegenen Bodendenkmäler befinden sich 340 m westlich und südwestlich. Hierbei handelt es sich um D-7-8129-0088, Siedlung der römischen Kaiserzeit und D-7-8129-0043, Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung). Der Änderungsbereich hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kulturgüter . <i>Sachgüter</i> Sachgüter sind nicht vorhanden. <u>Umweltauswirkungen mit Bewertung der Erheblichkeit</u> <i>Kulturgüter</i> → voraussichtlich ohne Erheblichkeit Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen. <i>Sachgüter</i> → ohne Erheblichkeit
Wechsel- wirkungen zwischen den Schutzgütern	Keine zusätzlichen Beeinträchtigungen und Auswirkungen;
Prognose über die Entwicklung des Umweltzu- standes bei Nichtdurchfüh- rung der Planung	Es bliebe die „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. die Grünlandnutzung erhalten. Die vorstehend beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die Nutzungsänderung würden unterbleiben.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzu- standes infolge des Baus und des Vorhanden- seins der geplan- ten Vorhaben	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
Prognose über die Entwicklung des Umweltzu- standes infolge der Nutzung na- türlicher Res- ourcen, insbe- sondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	Auf die Ausführungen zu den Schutzgütern in den vorstehenden Absätzen wird verwiesen.
Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes können keine Angaben zur Art und Menge der erzeugten Abfälle gemacht werden. Alle Abfälle sind bevorzugt einer hochwertigen Verwertung zuzuführen. Nicht verwertbare Abfallfraktionen sind dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (Stadt Kaufbeuren) zu überlassen. Eine Konkretisierung der Aussagen kann auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungsplan, Baugenehmigung) vorgenommen werden.
Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	Die Auswirkungen auf die Umwelt und das kulturelle Erbe sind in den vorstehenden Absätzen zu den Schutzgütern beschrieben. Grundsätzlich können Schäden durch Naturgewalten, z.B. Sturm, Hagel, Schneedruck oder Unfälle entstehen. Durch Sturm kann eine Gefahr auf das Gewerbegebiet einwirken, z.B. durch Baumfall aus der Ein- und Durchgrünung. Weiterhin können durch Unfälle giftige und/oder wassergefährdende Stoffe (z.B. Mineralöle) in den Untergrund oder das Grundwasser gelangen.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Weitere Vorhaben innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffs des Änderungsbereiches, die auf Ebene des Flächennutzungsplanes von Belang sind, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant bzw. bekannt. Somit sind diesbezüglich keine kumulativen Wirkungen zu erwarten.
Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen. Der Änderungsbereich liegt nicht in einer besonders gefährdeten Lage in Bezug auf Flusshochwasser. Der in einer Entfernung von 185 m westlich fließende Märzenbach verläuft ca. 9 bis 12 Höhenmeter tiefer, als das Planungsgebiet liegt (vgl. Kap. „Schutzgut Wasser“). Gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind im Änderungsbereich potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem und erhöhtem Abfluss verzeichnet. Es besteht überwiegend eine Geländegefälle von ca. 1,5 %. Im Südosten befindet sich eine Kuppe, welche sich ca. 7 m über dem umliegenden Gelände erhebt und die Hangneigungen von bis zu ca. 12 % im Westen und 20 % im Nordosten aufweist. Aufgrund dieser Kuppenlage besteht lokal eine erhöhte Gefährdung von wild abfließendem Wasser bei Starkregenereignissen. Zur Überflutungsvorsorge sollen Gebäude grundsätzlich durch Objektschutzmaßnahmen so gestaltet werden, dass z.B. Schichtenwasser, wild abfließendes Wasser und/oder auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser nicht in Gebäude eindringen kann, wobei das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Der Änderungsbereich befindet sich insgesamt nicht in einer besonders windexponierten (Kuppen-)Lage, und es ist kein Waldbestand in der Nähe. Daher besteht keine besondere Anfälligkeit gegenüber Sturm und Baumfall.

	<p>Dennoch können bei Sturm Schäden an Gebäuden entstehen, u.a. wenn z.B. Bäume innerhalb des Gebietes umstürzen. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen. Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Starkniederschläge, Trockenheit zu rechnen.</p> <p>Der Änderungsbereich liegt nicht in einer besonders gefährdeten Lage in Bezug auf Flusshochwasser. Der in einer Entfernung von 185 m westlich fließende Märzenbach verläuft ca. 9 bis 12 Höhenmeter tiefer als der Änderungsbereich (vgl. Kap. „Schutzgut Wasser“). Gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ sind im Änderungsbereich potenzielle Fließwege bei Starkregen mit mäßigem und erhöhtem Abfluss verzeichnet. Es besteht überwiegend eine Geländegefälle von ca. 1,5 %. Im Südosten befindet sich eine Kuppe, welche sich ca. 7 m über dem umliegenden Gelände erhebt und die Hangneigungen von bis zu ca. 12 % im Westen und 20 % im Nordosten aufweist.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes können - insbesondere in den festgesetzten Grünflächen - die Fließwege aus dem Gewerbegebiet verlegt bzw. berücksichtigt werden.</p> <p>Der Änderungsbereich befindet sich insgesamt nicht in einer windexponierten Lage, und es ist kein Waldbestand in der Nähe. Daher besteht keine besondere Anfälligkeit gegenüber Sturm und Baumfall.</p> <p>Dennoch können bei Sturm Schäden an Gebäuden entstehen, u.a. wenn z.B. Bäume innerhalb des Gebietes umstürzen. Hierbei ist auch eine Gefährdung von Menschen nicht auszuschließen.</p>
Eingesetzte Techniken und Stoffe	<p>Auf Ebene des Flächennutzungsplanes liegen keine Erkenntnisse zu den geplanten Techniken und Stoffen bei Realisierung des Vorhabens vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Realisierung der Nutzungsänderung - jeweils in Abhängigkeit der gewählten Art der Bauweise - nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken durchgeführt wird.</p>

6 Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung negativer Umweltauswirkungen und zur Optimierung der Planung aus Umweltsicht sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplan folgende Maßnahmen dargestellt.

Flächennutzungsplan

- Schaffung einer Ortsrandeingrünung durch die Darstellung einer Grünfläche entlang des westlichen Ortsrandes parallel zur Apfeltranger Straße
- Im nordwestlichen Abschnitt Darstellung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung einer gebietsinternen Ausgleichsfläche nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht durch den Bebauungs- und Grünordnungsplan „Im Hart Nord“
- Im nordöstlichen Abschnitt Darstellung einer Grünfläche

Landschaftsplan

- Überlagernde Darstellung der „Siedlungsfläche - Bestand“ mit dem Symbol „Ortsrandeingrünung bzw. Grüngliederung von Baugebieten (als ökolog. Ausgleichsmaßnahme geeignet“ am nördlichen und westlichen Rand und zur gebietsinternen Gliederung bzw. Durchgrünung
- Im nordwestlichen Abschnitt Darstellung der im FNP dargestellten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ als „Extensive Grünlandnutzung - Planung“ mit dem überlagernden Symbol „Landschaftspflegerisches Pflege- und Entwicklungskonzept“
- Im nordöstlichen Abschnitt Darstellung einer Öffentlichen Grünfläche

6.2 Ausgleichsbedarf / Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich, da Eingriffe in Natur und Landschaft lediglich vorbereitet werden.

Auf eine Abschätzung des Ausgleichsbedarfs im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes kann ausnahmsweise verzichtet werden, da auf Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Im Hart Nord“, Plan-Nr. 115A, welcher im sog. Parallelverfahren aufgestellt wird, eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs vorliegt. Es wird auf die Abhandlung der Eingriffsregelung im entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Im Hart Nord“, Plan-Nr. 115A, verwiesen.

6.3 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffsschwerpunkte und erheblicher Umweltfolgen

Durch die Neu-Inanspruchnahme einer „Fläche für die Landwirtschaft“ bzw. infolge der Umsetzung der Planung erfolgen ein Verlust und eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Lebensgrundlage, Wasserspeicher- und Filterfunktion, etc.), es besteht die Gefahr einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate und der Beschleunigung des Oberflächenabflusses. Offenlandlebensraum wird reduziert. Weiterhin ergeben sich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima durch den Verlust an Kaltluft-Produktionsfläche und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Insgesamt ist von einer **mittleren Erheblichkeit** der Umweltauswirkungen auszugehen.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen können durch die Darstellungen zur Ein- und Durchgrünung, welche insbesondere auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen, verringert werden. Die verbleibenden Umweltauswirkungen können durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach dem Baugesetzbuch i.V.m. dem Naturschutzrecht kompensiert werden. Die Inanspruchnahme der Fläche ist daher vertretbar.

7 Alternativenprüfung und Standortentscheidung

Im Flächennutzungsplan als Gewerbeflächen dargestellte Flächen (Gewerbepark im Westen) sind größtenteils im Eigentum leistungsfähiger Gewerbebetriebe. Die Flächen werden als Erweiterungsflächen der jeweiligen Betriebe benötigt.

Weitere Flächen, die verkehrlich sinnvoll an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden können, ohne Verkehrsproblematiken für Anlieferung oder sonstige An- und Abfahrten zu verursachen, gibt es im Stadtgebiet derzeit nicht.

8 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst. Für die Abhandlung der Eingriffsregelung nach Baugesetzbuch bzw. Naturschutzrecht wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden" (Stand: Dezember 2021) herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen die Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (UmweltAtlas) sowie des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat (BayernAtlas PLUS) dar. Weiterhin wurden die Ergebnisse aus den vorliegenden Fachgutachten mitberücksichtigt. Auf die Inhalte des Kapitels 17 „Referenzliste der Quellen“ wird verwiesen.

Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Die in dem vorliegenden Umweltbericht gezogenen Schlüsse wurden - unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Informationen und Grundlagen über das Planungsgebiet - aus dem allgemein bekannten Wissen über die Schutzgüter und deren Reaktionen bei Eingriffen abgeleitet und auf das Planungsgebiet

übertragen. Somit stand ausreichendes Abwägungsmaterial zur Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen zur Verfügung.

9 Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt (Monitoring)

Im Rahmen der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Überwachung ggf. nachteiliger Umweltauswirkungen nicht möglich, da die vorbereitende Bauleitplanung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen auslösen kann.

Maßnahmen zur Überwachung werden daher auf den nachfolgenden Planungsebenen (Bebauungs- und Grünordnungsplan und ggf. Baugenehmigung) festgelegt.

10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für die Erweiterung des Gewerbegebietes „Im Hart“ geschaffen werden. Hierdurch sollen die Belange der Wirtschaft, insbesondere ihrer mittelständischen Struktur, berücksichtigt werden. Weiterhin soll die regionale Wirtschaft, der Erhalt, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen vor Ort gestärkt werden. Weiterhin sollen auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch die Entwicklung eines qualitätsvollen Ortsrandes berücksichtigt werden. Vorhandener Verkehrswegebestand („Apfeltranger“) wird für die Erschließung genutzt.

Hierzu ist es erforderlich, die Darstellung der „Fläche für die Landwirtschaft“ in eine „Gewerbliche Baufläche“, „Grünflächen“ und eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zu ändern.

Dennoch verbleiben in der Summe **mittlere Umweltauswirkungen**, die Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	hoch
Wasser	mittel
Klima / Luft	gering bis mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering
Mensch (Erholung)	ohne
Mensch (Immissionsschutz)	voraussichtlich gering bis mittel
Landschaft	gering bis mittel
Kulturgüter	voraussichtlich nicht betroffen
Sachgüter	nicht betroffen
Gesamt	mittel

Tabelle 1: Schutzgutbezogene Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Durch die Festlegung weitergehender und umfassender Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung durch die nachfolgende Planungsebene (Bebauungsplan) können die dargestellten Umweltfolgen zusätzlich minimiert werden.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u.a. Gebietsein- und durchgrünung sowie einen zu erbringenden Flächenausgleich ausgeglichen werden.

Der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und die Zuordnung zu bestimmten Ausgleichsflächen erfolgt auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Im Hart Nord“, Plan-Nr. 115A.

11 Referenzliste der Quellen

Quellen

- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU), Artenschutzkartierung (ASK) TK-Blätter 8129, Stand 2024
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU): Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände, <https://www.lfu.bayern.de/wasser/grundwasservorkommen/grundwasserstaende/index.htm>
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“, Stand: 2003/2018
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", Stand: Dezember 2021
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <https://atlas.bayern.de/> Online-Abfrage Mai 2025 zu verschiedenen Themen (Vermessung und Luftbild, Planen und Bauen, Umwelt und Naturgefahren, BayernAtlasPlus
- Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz / Landesamt für Umwelt (LfU): Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit Stand 28.02.2014/31.03.2014 und zugehörige Arbeitshilfe mit Stand vom Juli 2014
- Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014
- Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2023
- Bernard Gruppe ZT GmbH, München: Stadt Kaufbeuren, Entwicklung des Gewerbegebietes Im Hart, Einschätzung zur Verkehrserschließung, L:\P501764_KF_ImHart\06_PPT\501764_02.pptx; 08.04.2022
- Harsch, Peter (Dipl.-Biologe), Waltenhofen: Artenschutzrechtlicher Kurzbeitrag zur geplanten Bebauung in Kaufbeuren - Im Hart, für den Bereich der Fl.Nrn. 314, 349/5, 349/14, 352/1, 353 und 353/2, Gemarkung Oberbeuren; Stand: Juli 2024
- Mooser Ingenieure GmbH & Co. KG, Kaufbeuren: Entwurfsvermessung, Gewerbegebiet Im Hart Erweiterung, Maßstab 1 : 500, Stand: Februar 2020
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- Regionaler Planungsverband Allgäu: Regionalplan der Region Allgäu (16), Gesamtfortschreibung, in Kraft seit 01.04.2019
- Stadt Kaufbeuren: Hochwasserschutz-Konzept Oberbeuren, Plan Nr. 115, Überschwemmungsgebiet bei HQ_{extrem} Süd, Dr. Blasy - Dr. Øverland, Stand: 19.07.2017
- Tecum, Ingenieurbüro für Umwelttechnik, Kempten: Schalltechnische Untersuchung - Voruntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Nördlich im Hart“, südlich der Fliegerhorstsiedlung in Kaufbeuren; Stand: 12.06.2020
- test2safe AG, Buchloe: Geotechnischer Bericht, Erschließung Gewerbegebiet Im Hart auf den Flur-Nrn. 314, 353 & 353/2 der Gemarkung Oberbeuren, Apfeltranger Straße in 87600 Kaufbeuren; Stand: 23. Dezember 2021

Gesetze und Verordnungen

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wiedergeltingen, 05.08.2025

Birgit Schildknecht
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
bdla

Stephanie Fuß
Landschaftsarchitektin



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner