
STADT BAD WÖRISHOFEN



Landkreis Unterallgäu

BEBAUUNGSPLAN

„An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“

Stadtteil Dorschhausen

C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

Fassung vom 29.11.2023

OPLA

**BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG**

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 21047
Bearbeitung: CR, MK

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Bedarfsermittlung neuer Siedlungsflächen	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4. Übergeordnete Planungen	7
5. Beschreibung des Planbereiches	9
6. Umweltbelange	11
7. Städtebauliches Planungskonzept	11
8. Begründung der Festsetzungen.....	12
9. Energie.....	18
10. Flächenstatistik	19
D) UMWELTBERICHT	20
1. Grundlagen	20
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	21
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	27
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	27
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	32
6. Monitoring.....	32
7. Beschreibung der Methodik	32
8. Zusammenfassung.....	33

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Der Anlass für die vorliegende Planung ist insbesondere der steigende Wohnraumbedarf. Die Stadt Bad Wörishofen weist sowohl eine gegenwärtige als auch prognostizierte steigende Bevölkerungsentwicklung sowie nur wenige Flächenpotentiale im bestehenden Innenbereich auf.

Mit der beabsichtigten Planung soll ein neues Wohnbaugebiet im Stadtteil Dorschhausen in Bad Wörishofen geschaffen werden. Hierbei sind sowohl die Belange der angrenzenden südlichen als auch westlichen Eigentümer besonders zu beachten. Gleichzeitig ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung der Flächen im Westen sowie im Plangebiet selbst zu berücksichtigen. Ziel der Planung ist die verträgliche Entwicklung von Wohnbauflächen unter der Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur und des derzeitigen bestehenden Charakters des Siedlungsumfelds. Zusätzlich soll eine orts- und landschaftsbildverträgliche städtebauliche Bebauung gesichert werden. Grundlage für den Bebauungsplan bildet das städtebauliche Strukturkonzept (siehe C 7). Im Rahmen der Überführung dieses Konzepts in einen Bebauungsplan können die städtebaulichen Zielstellungen nachhaltig gesichert werden. Dabei wird mit vorliegender Planung der nordwestliche Ortsrand des Stadtteils Dorschhausen in direkter Angrenzung zum bestehenden Siedlungsumfeld abgerundet.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit soll durch den vorliegenden Bebauungsplan sichergestellt werden. Damit soll insbesondere dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

2. BEDARFSERMITTLUNG NEUER SIEDLUNGSFLÄCHEN

Im Zuge der Planung erfolgt eine Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen bzw. zur Neuausweisung des Wohngebietes unter Hinzunahme der Ziffern 11.1. bis 11.4. der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“. Im Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) ist die Stadt Bad Wörishofen als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen. Gleichzeitig wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) ein Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum kartiert. Die Stadt Bad Wörishofen ist durch die A 96 und Staatstraßen 2513 und 2015 erschlossen. Der Stadtteil Dorschhausen ist durch die Altensteiger und Mindelauer Straße an das Straßennetz verkehrstechnisch gut angebunden. Dabei wird mit der Straße Kreuzbreiten das Plangebiet vollständig erschlossen.

Mit Stand 31.12.2019 verzeichnet die Stadt 16.328 Einwohner. Die Einwohnerzahl ist bereits von 14.898 im Jahr 2014 auf 16.328 Einwohner im Jahr 2019 angestiegen. Auch zukünftig ist für Bad Wörishofen mit einem stetigen Anstieg der Bevölkerung zu rechnen. In Abbildung 1 ist u. a. die prognostizierte Entwicklung der Bevölkerungszahl der Stadt im Zeitraum von 2019 bis 2039 dargestellt. Entsprechend dieser Prognose ist vom Ausgangswert 2019 mit 16.328 Einwohner mit einem Anstieg der Bevölkerung auf 17.000 Einwohner im Jahre 2039 zu rechnen (Wachstum von ca. 4 %). Im gesamten Landkreis Unterallgäu ist von 2039 gegenüber 2019 sogar ein Bevölkerungszuwachs von 7,5 % oder mehr prognostiziert. Hinsichtlich der

Altersstruktur in Abbildung 1 ist festzuhalten, dass die Altersgruppe der 65-jährigen oder älter über den betrachtenden Zeitraum einen konstanten Anstieg verzeichnet und damit den bayernweiten Trend einer älter werdenden Bevölkerung widerspiegelt. Auf der anderen Seite ist eine kontinuierliche Abnahme der 18- bis 65-jährigen Bevölkerungsgruppe zu festzuhalten.

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	16 328	2 094	8 822	5 412
2020	16 300	2 100	8 800	5 400
2021	16 300	2 100	8 800	5 400
2022	16 300	2 200	8 700	5 400
2023	16 300	2 200	8 700	5 400
2024	16 400	2 200	8 700	5 400
2025	16 400	2 300	8 700	5 500
2026	16 400	2 300	8 600	5 500
2027	16 500	2 300	8 600	5 500
2028	16 500	2 300	8 600	5 600
2029	16 600	2 300	8 500	5 700
2030	16 600	2 300	8 500	5 800
2031	16 600	2 300	8 500	5 800
2032	16 700	2 300	8 400	5 900
2033	16 700	2 300	8 400	6 000
2034	16 800	2 300	8 400	6 100
2035	16 800	2 300	8 300	6 200
2036	16 900	2 300	8 300	6 200
2037	16 900	2 300	8 400	6 300
2038	17 000	2 300	8 400	6 300
2039	17 000	2 300	8 400	6 400

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 1: Entwicklungsprognose des Bevölkerungsstandes hinsichtlich Bevölkerungszahl und Altersstruktur von 2019 bis 2039 für die Stadt Bad Wörishofen, Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand August 2021

Aus diesem Grund möchte die Stadt Bad Wörishofen durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen bzw. die Neuausweisung des Wohngebietes Wohnraum schaffen, um einer Abwanderung der 18- bis 65-jährigen bzw. eine Überalterung der Bevölkerung entgegen zu wirken und eine heterogene Altersstruktur zu erreichen. Gleichzeitig soll der hohen Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden. Im Zuge des prognostizierten Bevölkerungswachstums ist das geplante Vorhaben zielführend, da die vorhandenen Potentiale sowohl dem gegenwärtigen als auch zukünftigen Wohnbedarf zugeführt werden können.

Derzeit liegen der Stadt insgesamt 262 Anfragen (Stand Mai 2023) von Grundstücken für Einfamilienhäuser aus der einheimischen Bevölkerung vor, gleichzeitig sind die Einwohnerzahlen der Stadt Bad Wörishofen Stand 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr von 17.598 auf 17.988 gestiegen.

Die Stadt Bad Wörishofen hat im Juli 2021 die Anzahl der nicht überbauten Grundstücke im OT Dorschhausen mit Baurecht nach § 34 BauGB ermittelt. Dabei wurden 18 Grundstücke festgestellt. Die Eigentümer wurden telefonisch oder im persönlichen Gespräch im selbigen Zeitraum angefragt, ob eine Bebauung geplant oder ein Verkauf erwogen wird. Die im Flächennutzungsplan noch vorhandenen Flächenpotenziale wurden ebenfalls geprüft. Die Eigentümer wurden bzgl. zukünftiger Bauleitplanverfahren abgefragt.

Der Stadt Bad Wörishofen stehen für die Schaffung von Wohnnutzungen die erforderlichen Flächenpotenziale im Innenbereich gleichfalls nicht zur Verfügung. Im Zuge der Grundstücksuche liegen der Stadt keine Möglichkeiten für zu erwerbende Grundstücke im Innenbereich vor. Dies ist unter anderem auf Eigentumsverhältnisse sowie fehlende Verkaufsbereitschaften zurückzuführen. Gleiches lässt sich für die potentielle Aktivierung der Nutzung von Baulücken anführen, welche aufgrund der fehlenden Entwicklungsbereitschaften zeitnah nicht zu realisieren sind. Trotz intensiver Bemühungen in der Aktivierung dieser innerörtlicher Potentialflächen erhält die Stadt in der nächsten Zeit keinen Zugriff auf diese Potentiale, womit diese nicht zur Verfügung stehen. Dennoch ist Bad Wörishofen bestrebt als Wohnstandort attraktiv zu bleiben, um die starke Bevölkerungsentwicklung sowie die damit verbundene hohe Nachfrage nach Wohnraum decken zu können. Aus diesem Grund besteht zum einen das Problem jüngere bauwillige Generationen in der Stadt zu halten. Zum anderen ist daraus der prognostizierte Rückgang der 18- bis 65-jährigen Altersstruktur trotz insgesamt hohem positivem Bevölkerungswachstum (Ausgangswert 2019 16.328 Einwohner mit Anstieg der Bevölkerung auf 17.000 Einwohner im Jahre 2039; Wachstum von ca. 4 %) zu erklären, da die gegenwärtige und zukünftige hohe Nachfrage nach Wohnraum nicht entsprechend gedeckt werden kann.

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Regelverfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt. Parallel hierzu erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan war bereits mehrfach ausgelegen. Die dabei vorgebrachten Bedenken und Anregungen wurden nach entsprechender Abwägung im Stadtrat berücksichtigt. Aufgrund aktueller Rechtsprechung ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren erforderlich. Hierzu wurde ein Umweltbericht gefertigt und der Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft festgelegt.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB).

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt. Daraus ergibt sich, dass dem geplanten Vorhaben voraussichtlich keine erheblichen Bedenken oder Anregungen entgegenstehen.

Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wörishofen stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dar. Während südlich Ortsrandeingrünungen kartiert werden, schließen sich daran angrenzend Flächen aus dem Ökoflächenkataster Ö 11.02 und 11.03 an. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Feststellungsbeschluss vom 28.11.2011. Dieser weist überwiegend landwirtschaftliche Flächen aus. Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Kalte Quelle befindet sich nördlich und damit außerhalb des Plangebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Wohnbebauung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes geplant. Aufgrund widerspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, welcher parallel geändert wird.

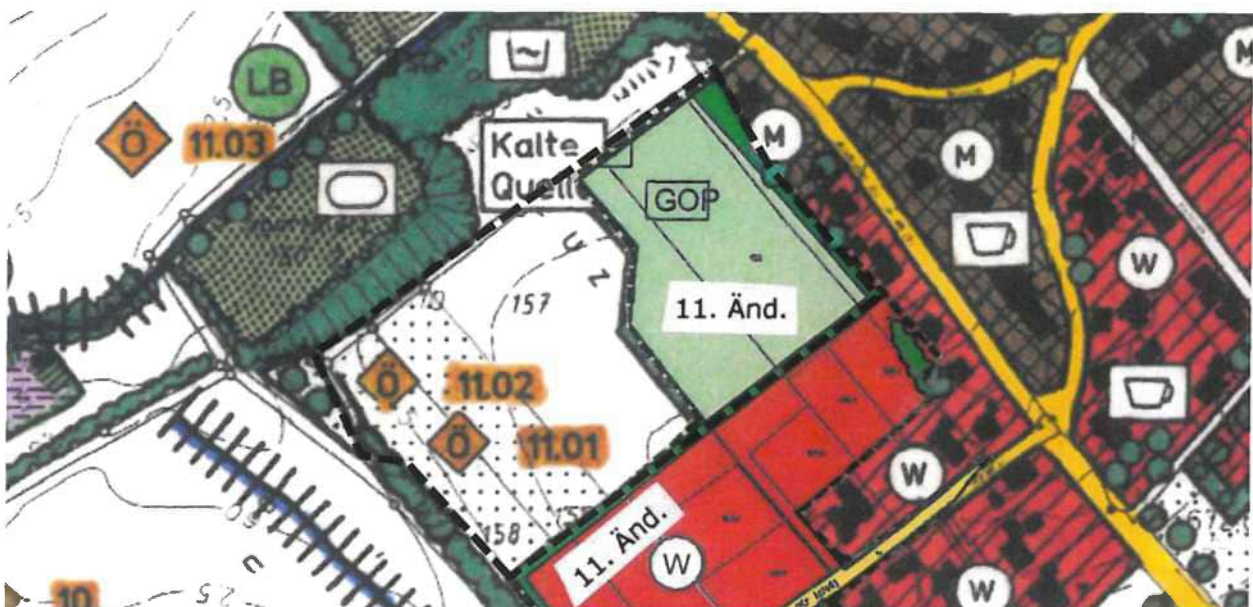


Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan mit 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bad Wörishofen, o. M.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“ liegen mit Ausnahme der südlichen Fl. Nr. 158/11 keine bestehenden rechtskräftigen Festsetzungen vor. Südlich befindet sich der Bebauungsplan Nr. 123 „Dorschhausen an der Altensteiger Straße“ (1. Bauabschnitt). Mit der 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 123 „Dorschhausen an der Altensteiger Straße“ (2. Bauabschnitt) liegen rechtskräftige Festsetzungen unmittelbar südlich angrenzend an das vorliegende Plangebiet sowie für die Fl. Nr. 158/11 vor.

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“ sind für die Stadt Bad Wörishofen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) ist die Stadt Bad Wörishofen als Mittelzentrum im allgemeinen ländlichen Raum kartiert. Folgende Grundsätze und Ziele sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes relevant.

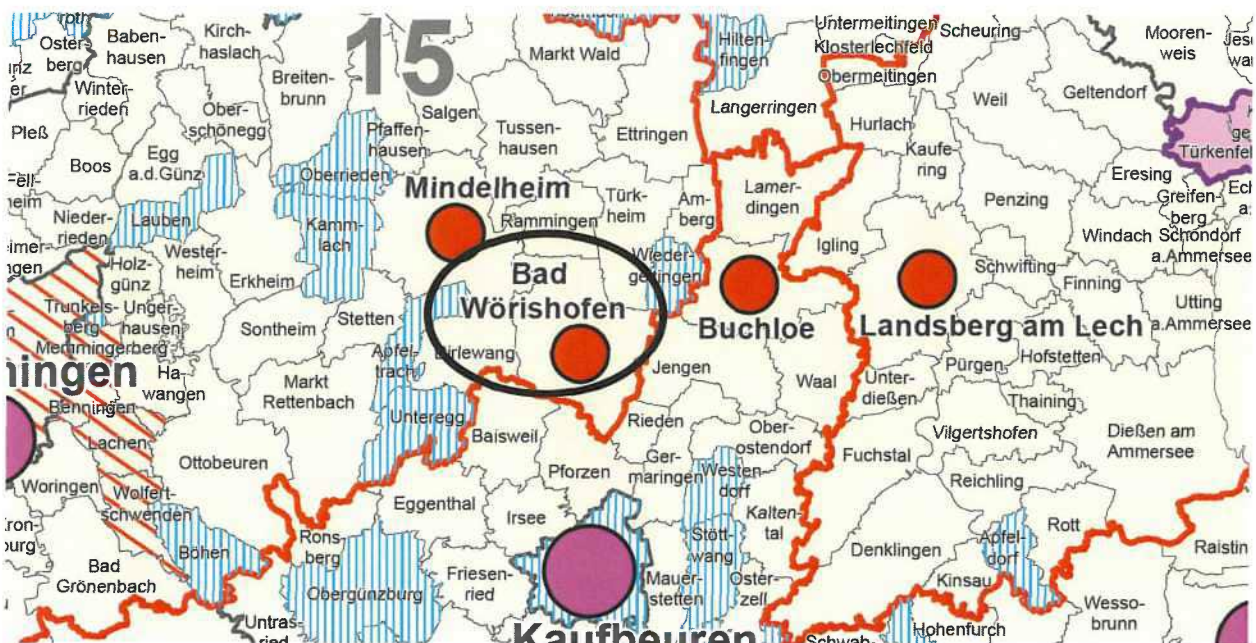


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, o. M.

4.1.1 Raumstruktur

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] (1.1.1 (Z)).
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann [...] (2.2.5 (G)).

4.1.2 Siedlungsstruktur

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (3.1 (G)).

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (3.3 (G)).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

4.1.3 Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (4.1.1 (Z)).

4.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Für die Stadt Bad Wörishofen ist der Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15) maßgebend. Raumstrukturell wird die Stadt Bad Wörishofen als Mittelzentrum im ländlichen Raum ausgewiesen.



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

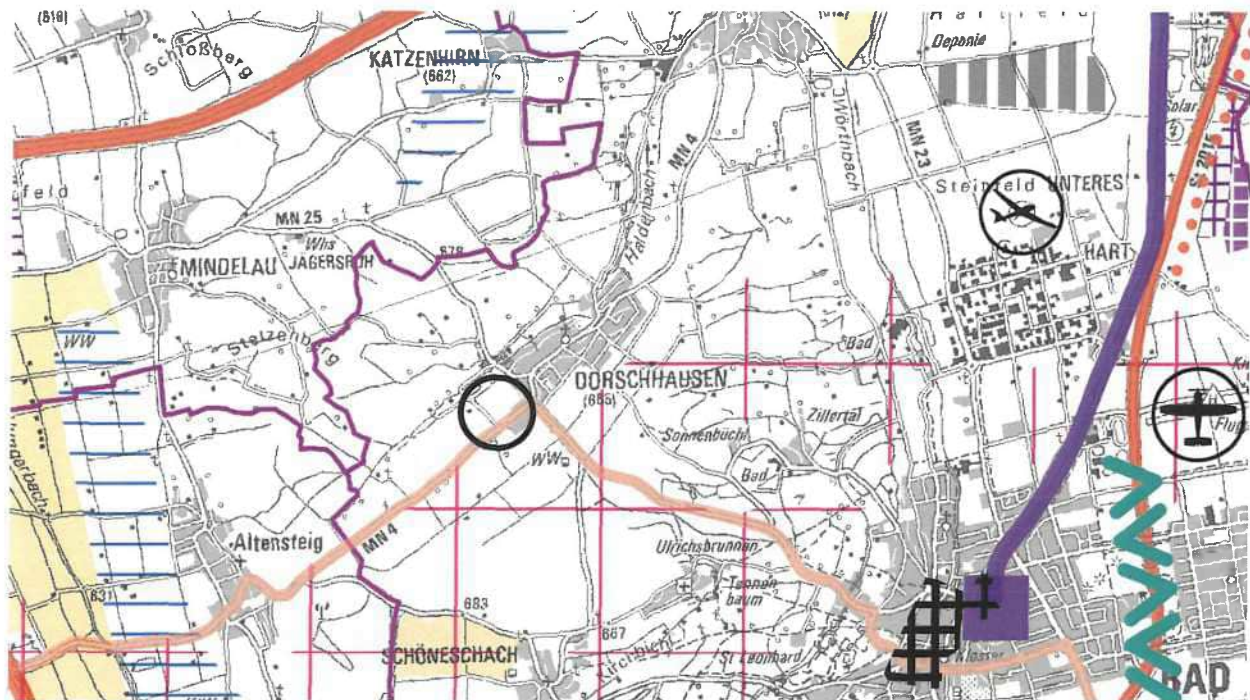


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), o. M.

Regionalplanerisch werden für das Plangebiet (Stadt Bad-Wörishofen, Stadtteil Dorschhausen) keine spezifischen Aussagen zur Erholung, Landschaft und Natur formuliert. Der Planbereich schließt an das bestehende südliche Siedlungsumfeld an und rundet den nord-westlichen Ortsrand des Stadtteils Dorschhausen ab. Mit der Altensteiger Straße liegt ein regionalbedeutsames Straßennetz unmittelbar ca. 100 m südlich vor. Landschaftliche Vorbehalts- oder Vorranggebiete, regionale Grünzüge, Naturschutzgebiete oder Landschaftsschutzgebiete werden von der vorliegenden Planung nicht berührt. Tourismus und Erholungsgebiete sind ebenfalls nicht betroffen. Auch Überschwemmungs- oder Hochwassergefährdungsbereiche oder Schutzgebiete jeglicher Art werden nicht tangiert. Weitergehende Konkretisierungen sind in der Begründung der Umweltbelange (siehe C 6) zu entnehmen. Das Vorhaben widerspricht keinen Zielvorgaben des Regionalplans und wird somit aus diesem entwickelt.

5. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

5.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“ ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 29.200 m². Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurstücke mit den Fl. Nrn. 154, 156, 157, 158, 158/1, 158/11 und 159. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Dorschhausen der Stadt Bad Wörishofen.

5.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

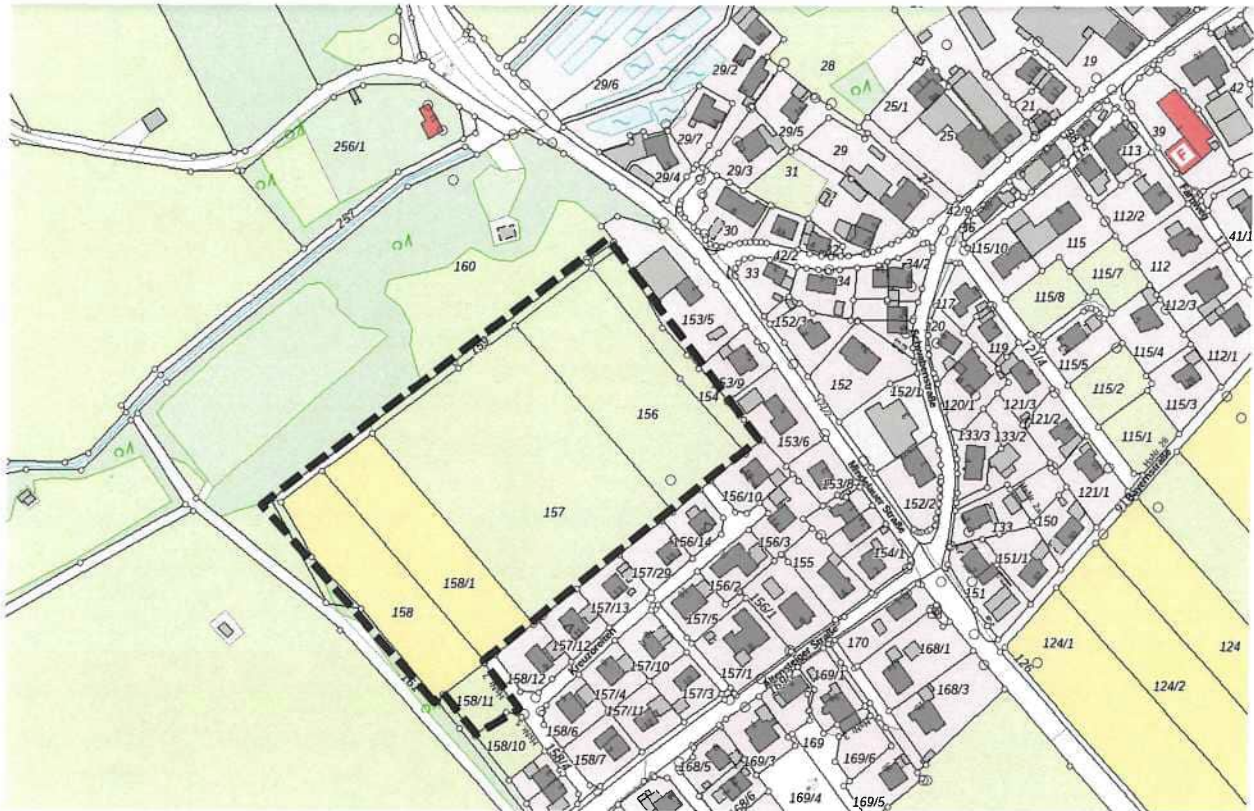


Abbildung 6: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“ liegt nord-westlich des Stadtteils Dorschhausen der Stadt Bad Wörishofen und rundet den bestehenden südlichen und östlichen Siedlungskörper im Nordwesten ab. Das Plangebiet wird durch die Straße „Kreuzbreiten“ vollständig durch zwei vorhandene südlich gelegene Anbindungsmöglichkeiten erschlossen. Mit der Altensteiger Straße ist das Plangebiet an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Im unmittelbaren Umfeld sind neben Wohnnutzungen auch gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Nutzungen vorzufinden. Nördlich befinden sich neben einer Sportanlage bzw. einem Bolzplatz und einer Tennisanlage auch eine Fischzucht. Zudem liegen ein Dorfgemeinschaftshaus, eine Bäckerei sowie eine Kirche im Stadtteil Dorschhausen in der Umgebung zum Plangebiet.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, einer Sportanlage bzw. Bolzplatz, einer Tennisanlage, einer Kneippanlage sowie dichtem Baumbestand
- Im Osten eine angrenzende landwirtschaftliche Nebenerwerbsstelle sowie weitere Wohn- bzw. gemischte Nutzungen
- Im Süden durch unmittelbar angrenzende Wohnbebauungen
- Im Westen durch Grünbestände, einem Feldweg sowie weiteren landwirtschaftlich genutzte Flächen

5.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände im Plangebiet liegt auf einer Höhe von ca. 664 bis 670 m über NHN. Topographisch bedingt fällt das Gelände in Richtung Norden und Westen um bis zu 5 m ab. Die relevanten Flächen im geplanten Baugebiet werden derzeit landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt. Innerhalb des Plangebietes sind keine Gehölzstrukturen vorzufinden. Unmittelbar südwestlich grenzen Baum- bzw. Strauchbestände an der Böschung zum südwestlich verlaufenden Feldweg an. Im Norden und Westen befinden sich dichte Baumbestände im Übergang zum Bolzplatz bzw. zur Tennisanlage, welche durch die Planung allerdings nicht berührt werden.



Abbildung 7: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. UMWELTBELANGE

Hinweis: Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

7. STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT

Das städtebauliche Planungskonzept sieht die Entwicklung eines Wohnquartiers unter Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur und des bestehenden Charakters im Siedlungsumfeld vor. Neben städtebaulichen Kriterien werden auch verkehrliche und grünordnerische Belange miteingebunden. Vorliegendes Plangebiet rundet den nordwestlichen Siedlungsrand von Dorschhausen ab.

Im Zuge der Erschließung erfolgt mit der Weiterführung der bestehenden südlichen Anbindungsmöglichkeiten der „Kreuzbreiten“ Straße. Mit einem vorgesehen Ringschluss kann das

Gebiet vollständig erschlossen werden. Die Straßen-Verschwenke im Süden und Westen schaffen Flächenpotentiale für Straßenraumbegrünungen und dienen somit auch der Entschleunigung des Verkehrsaufkommens. Öffentliche Durchwegungen lassen optimale fußläufige Erreichbarkeiten sowie Verbindungen in die angrenzenden Grünflächen zu. Damit können wichtige Anknüpfungspunkte nach Norden zur Sportanlage, Kneipanlage und Tennisanlage geschaffen werden. Auch eine fußläufige Anbindung an die Mindelauer Straße im Nordosten ist vorgesehen. Die südlichen und nordöstlichen Bebauungsmöglichkeiten orientieren sich am benachbarten Bestand und definieren verträgliche Einfamilienhaus-Strukturen. In den zentralen Bereichen ist die Entwicklung von Kettenhäusern geplant, woraus durch die damit verbundene Reduzierung der Grundstücksgrößen eine effiziente Flächennutzung erzielt werden kann. In Orientierung zum westlichen Siedlungsrand wird eine aufgelockerte Bebauung im Übergang zur Landschaft gewünscht. Im nördlichen Bereich sind verdichtete Strukturen in Form von Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Gegenüber befindet sich im Nordosten ein öffentlicher Spielplatz. Als identitätsprägender Kommunikationsort, welcher zentral im Quartier mit optimalen fußläufigen Anbindungsmöglichkeiten verortet ist, kann ein attraktives Wohnquartier geschaffen werden. Durch die Umsetzung von Einfamilien- und Doppelhäusern, Kettenhäusern und Mehrfamilienhäusern lässt sich eine zunehmende Durchmischung der Wohnformen festhalten. Über die mögliche Anzahl der Wohnungen auf dem jeweiligen Grundstück bemisst sich entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Wörishofen die herzustellende Anzahl an Stellplätzen. Vorliegendes Planungskonzept charakterisiert sich durch eine nachhaltige Ausrichtung. Neben der energetischen Optimierung durch die städtebauliche Ausrichtung lassen sich umfangreiche grünordnerische Belange bereits im Konzept hervorheben. Intensive Durchgrünungen inklusive einer Vielzahl von, Entsiegelung und Begrünung der privaten Baugrundstücke lassen sich anführen. Zusätzliche Festsetzungen insbesondere z. B. Dachbegrünung und die Nutzung von regenerativen Energien finden sich in den Festsetzungen.

8. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

8.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird entsprechend seiner städtebaulichen Planungskonzeption ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Durch die Planung des Wohngebietes soll der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung getragen werden und die Potentiale sowohl dem gegenwärtigen als auch zukünftigen Wohnbedarf zugeführt werden. Im nördlichen und westlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsumfeld wird die Fortführung der südlichen und östlichen Wohnnutzungen als dritter Bauabschnitt begründet. Damit kann der Siedlungskörper im Nordwesten des Stadtteils Dorschhausen in Bad Wörishofen abgerundet werden. Die Zulässigkeiten begründen eine verträgliche Entwicklung des Wohngebietes zur Schaffung von Wohnraum im Sinne des § 4 BauNVO. Neben Wohngebäuden sind auch Nutzungen, die der Versorgung des Gebiets dienen wie z.B. Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig. Die Zulässigkeiten entsprechen der Wohngebietsentwicklung und können daher zugelassen werden.

Für das WA 2 wird eine bedingte Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB getroffen. Deren Nutzungsaufnahme ist erst dann zulässig, wenn die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt sind. Begründet wird dies mit der bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstelle auf dem Flurstück der Fl. Nr. 153/5, für welche ein immissionsschutzrelevanter Abstand von ca. 40 m planzeichnerisch gekennzeichnet wird. Die zulässigen Tierhaltungen führen zu Geruchsmissionen, welche die Schutzbedürftigkeit des Allgemeinen Wohngebietes im Sinne der GIRL in diesem Bereich beeinträchtigen. Aus diesem Grund finden für das WA 2 die Folgenutzungen von § 2 bis einschließlich § 11 der Festsetzungen erst Anwendung, sofern die Anforderungen an den Immissionsschutz sichergestellt sind – beispielsweise mit der Aufgabe der Nebenerwerbsstelle bzw. der Tierhaltung.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe der baulichen Anlagen und deren Höhenbezugspunkte sowie der maximalen Anzahl an Vollgeschossen bestimmt.

Für das WA 1, WA 2 und WA 5 wird eine maximale GRZ von 0,30 festgesetzt. Damit kann eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern in Anlehnung an das Siedlungsumfeld sichergestellt werden.

Das WA 3 und das WA 4 weisen aufgrund der gewünschten höheren Grundstücksausnutzung in Form von Kettenhäusern bzw. Mehrfamilienhäusern eine maximale GRZ von 0,40 auf. Für das WA 6 wird in Anlehnung an das bereits geltende Baurecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 123 die maximale GRZ von 0,20 unverändert übernommen. Im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bleibt eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ um bis zu 70 % durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen zulässig, um beispielsweise notwendige zusätzliche Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten zu ermöglichen. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Grundstücksflächen effektiv ausgenutzt, wobei die Versiegelung auf das notwendige Minimum begrenzt wird.

Der zulässigen Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen im WA 4 und von zwei Vollgeschossen in den restlichen Bereichen folgend, wurde eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 bis 0,8 in Bezug auf die GRZ festgesetzt. Damit wird eine zur umliegenden Bebauung städtebaulich angemessene Nachverdichtung ermöglicht.

Entsprechend der Planungskonzeption und der städtebaulichen Orientierung am Siedlungsumfeld sind im WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

Für die zulässigen Mehrfamilienhäuser im WA 4 sind im Sinne einer dichteren Bebauung maximal drei Vollgeschosse mit folgendem Zusatz zulässig: Bei Flachdächern muss das dritte Vollgeschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss (SG) errichtet werden. Bei Sattel- und Walmdächern muss sich das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss befinden. Damit können die Flächen im dritten Vollgeschoss effektiv zu Wohnzwecken ausgenutzt werden, ohne dabei eine Veränderung der baulichen Höhe im Vergleich zum unmittelbaren Umfeld zu bewirken.

Ergänzend werden im WA 1, WA 2, WA 3 (für den Haustyp 1), WA 4 und WA 5 eine maximale Wandhöhe von 6,00 m und maximale Gesamthöhe von 10,00 m festgesetzt; für das WA 3 (Haustyp 2) und WA 6 jeweils eine maximale Wandhöhe von 5,80 m und maximale Gesamthöhe von 8,00 m. Damit können die zulässigen Vollgeschosse umgesetzt werden, wobei die

Höhenentwicklung im Siedlungsumfeld berücksichtigt wird. Als unterer Höhenbezugspunkt sind die in den Bereichen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzten Höhenbezugspunkte heranzuziehen, die den geringsten Abstand von der jeweiligen geplanten Gebäudemitte aufweist. Auf diese Weise passen sich die Gebäude sowohl dem Straßenniveau als auch der Entwicklung des Geländes an, wodurch eine topographisch angepasste Entwicklung der Bebauung sichergestellt ist. Um einen Handlungsspielraum für die Ausführungsplanung zu gewährleisten, darf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss um bis zu 0,30 m von dem jeweiligen Höhenbezugspunkt abweichen.

8.3 Bauweise und Grenzabstände

Entsprechend des städtebaulichen Planungskonzepts gilt im gesamten Plangebiet eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, welche die städtebauliche Gestalt unterstützt.

Im WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig, während im WA 4 für die zulässigen Gebäudetypologien von Mehrfamilienhäusern nur Einzelhäuser zulässig sind. Im WA 3 sind alle Haustypen zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung zu schaffen. Damit werden die Gebäude geordnet und lassen dennoch Spielräume für die Situierung des Gebäudes auf dem Grundstück zu. Da den Bewohnern möglichst viel Freiheit bei der Positionierung von Nebenanlagen gegeben werden soll, sind diese eingeschränkt auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Zwingend ist allerdings ein Abstand von mind. 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Um die erforderlichen Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser im WA 4 nachweisen zu können, sind Tiefgaragen ausschließlich dort erlaubt. Damit kann auch die oberirdische Versiegelung von Grundstücksfläche für Stellplätze grundlegend minimiert werden. Im gesamten Plangebiet gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

8.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports, müssen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mind. 5,0 m einhalten, wenn die Zufahrt in das Gebäude von der Erschließungsstraße erfolgt, ansonsten kann innerhalb der Baugrenzen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen gebaut werden. Damit soll gewährleistet werden, dass der nötige Stauraum vor den Toren entsteht.

Zum einen wird den Bewohnern ausreichend Freiraum zur Positionierung eingeräumt und zum anderen ein verträgliches Ortsbild geschaffen sowie ein lockeres und offenes Straßenbild erhalten.

Es wird auf die Satzung über die Herstellung und Gestaltung von Tiefgaragen, Garagen, Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradabstellanlagen sowie die Berechnung der notwendigen Anzahl von Kraftfahrzeugstellplätzen im Bereich der Stadt Bad Wörishofen (Kfz.-Stellplatz-Satzung) hingewiesen.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 sind je Wohngebäude (Einzelhaus) höchstens zwei Wohnungen und bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte höchstens eine Wohnung zulässig. Die Festsetzungen orientieren sich zum einen am umliegenden Charakter des Siedlungsumfelds und zum anderen zur Wahrung des städtebaulichen Strukturkonzepts. Damit kann eine verträgliche Entwicklung von Einfamilien- und Doppelhäusern unter Berücksichtigung einer effizienten Erschließungsstruktur, Parkplatzsituation sowie der damit verbundenen Veränderung des Verkehrsaufkommens gewährleistet werden.

8.6 Verkehrsflächen

Mit den Festsetzungen zu den Verkehrsflächen können die verkehrlichen Belange und Zielstellungen des städtebaulichen Planungskonzeptes gewahrt werden. Gleichzeitig kann eine effiziente Erschließungsstruktur unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit der Erschließungsstraße sowie des zukünftigen Verkehrsaufkommens sichergestellt werden. Mit der verkehrlichen Erschließung werden südlich die beiden bestehenden Anschlusspunkte der Straße „Kreuzbreiten“ aufgenommen. Im Zuge der Straßenplanung kann auf den öffentlichen Verkehrsflächen durch wechselnde Anordnung von Grün- oder Parkstreifen eine optische Geschwindigkeitsminderung geschaffen werden. Weitere Durchwegungen (öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) dienen der Anbindung des Plangebiets zum bestehenden Feldweg im Südwesten. Die Möglichkeit einer zweiten Zufahrt im Norden wurde im Zuge einer Untersuchung geprüft. Aufgrund der starken Höhenunterschiede um bis zu ca. 9 m ist diese Anbindung nicht darstellbar. Somit dient die südliche Zufahrt über die Altensteiger Straße in Verbindung mit der Straße Kreuzbreiten als Haupterschließung. Zeitnah ist eine für Fußgänger und Radfahrer geplante Anbindung an die Mindelauer Straße im Norden vorgesehen. Für das Baugebiet lässt sich eine optimale verkehrliche Anbindung insbesondere auf fußläufiger Ebene festhalten.

8.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Belange umfassen neben den privaten Regelungen auch die öffentlichen Festsetzungen und Bepflanzungen. Die südwestliche bestehende Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, wodurch keine Beeinträchtigungen für das Bestands-Biotop „Gehölze und Hochstaudenfluren im Haldenbachtal bei Dorschhausen“ mit der Nr. 7929-1017-001 zu erwarten sind. Auch die Standorte der zu pflanzenden Bäume sind nicht verbindlich, woraus auch hiervon keine Einschränkungen für das Biotop ausgehen.

Der Spielplatz im Zentrum des Plangebietes ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ vorgesehen. Sowohl in den privaten als auch öffentlichen Grünflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Deren Standort ist nicht verbindlich, woraus die Positionierung frei wählbar ist. Die Anzahl entsprechend Planzeichnung ist allerdings zwingend einzuhalten.

Weiterhin wird für die privaten Grundstücksflächen vorgeschrieben, dass je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum II. Ordnung bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Artenliste (Textliche Hinweise Ziff. 1) zu pflan-

zen sind. Die der Anzahl nach planzeichnerisch festgesetzten zu pflanzenden Bäumen können hierauf angerechnet werden. Mit den vorangegangenen Festsetzungen kann eine Durchgrünung des Grundstücks erreicht und zu schon bestehender gärtnerischer Gestaltung beigetragen werden.

Zugleich wird die Erforderlichkeit der Gestaltung nicht überbauter Flächen als Wasseraufnahmefähige Grünflächen vorgeschrieben. Neben mikroklimatischen Effekten kann eine Reduzierung der Versiegelung begründet werden. Dabei sind künstliche Gestaltungselemente oder Belagsflächen, Kunstrasen, Kunstpflanzungen sowie geschotterte Steingärten nicht zulässig, welche negative Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung aufweisen. Gleichzeitig wirken diese künstlichen Elemente der Erhöhung der Biodiversität entgegen. Um Gebäudebegrünungen und zusätzliche mikroklimatische Begünstigungen zu erzielen, sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von max. 5° zu mindestens 80 % extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss dabei mindestens 8 cm betragen.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Anteil der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert sowie eine Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke erzielt werden. Gleichzeitig kann eine umfassende Ein- und Durchgrünung und Erhöhung der Biodiversität vorangetrieben werden.

8.8 Boden- und Grundwasserschutz

Erhebliche Beeinträchtigungen von Boden- und Grundwasser sollen vermieden und minimiert werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser muss auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden. Dafür können beispielsweise ökologisch gestaltete Rückhalteteiche oder Regenwasserzisternen mit Überlauf installiert und errichtet werden. Zur Reduzierung der Flächenversiegelung und mikroklimatischen Begünstigungen sind private Hof-, Lager-, Abstell-, Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Materialien und Belägen bspw. Schotterrasen, Rasenpflaster oder fugenreiches Pflastermaterial auszubilden, sofern die Untergrundverhältnisse eine Versickerung zulassen. Dabei sind Flächen von mehr als 15 m² naturnah zu gestalten. Mit den Festsetzungen soll ein Beitrag für die mikroklimatische Optimierung erzielt sowie der Anteil der versiegelten Flächen und des Oberflächenabflusses reduziert werden.

8.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur für die Erforderlichkeit der Durchführung der Baumaßnahme zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Mit den getroffenen Festsetzungen soll das natürliche Gelände möglichst beibehalten werden. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude für Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben, Lichthof, Kellerabgänge sowie zur Erschließung der Grundstücke bis maximal Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK FFB EG) zulässig. Daran anschließend mit max. 2,50 m an die notwendigen Geländeänderungen ist gemäß textlichen Festsetzungen das natürliche Gelände wieder maßgeblich. Abgrabungen und Aufschüttungen sind zu den Grundstücksgrenzen hin durch natürliche Böschungen mit einem maximalen Böschungsverhältnis von 1:1,5 auszugleichen.

8.10 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachform, Dachneigung und Dachaufbauten für die Hauptgebäude auch die Fassadengestaltung bzw. Dacheindeckung sowie Regelungen zu den Einfriedungen. Mit den Festsetzungen soll sich die Bebauung in die Eigenart der Umgebung einfügen und Bestandsstrukturen berücksichtigen. Durch die Regulierung der Dachform und Neigung für die Hauptgebäude soll die Homogenität bzw. der bestehende Charakter des benachbarten Wohngebietes erhalten und gestärkt werden. Aus diesem Grund sind Sattel- und Walmdächer zwischen 18° und 38° zulässig, welche die prägenden Dachformen im Siedlungsumfeld darstellen.

Im Übergang zur freien Landschaft am nördlichen und westlichen Ortsrand können optional auch Flachdächer zugelassen werden. Mit den Festsetzungen werden den Grundstückseigentümern umfangreiche Dachgestaltungen eröffnet. Um ein städtebauliches Gesamtbild erhalten zu können, sind für Hauptgebäude mit Satteldächern ausschließlich symmetrisch geneigte Dächer zulässig. Aus demselben Grund sind Hausgruppen und Doppelhäuser an der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachneigungen, -formen und Materialien getroffen, um den Eigentümern weitere Handlungsspielräume eröffnen zu können. Darüber hinaus werden Aussagen zur Errichtung von Dachaufbauten formuliert, welche sich am bestehenden Siedlungsumfeld orientieren. Lediglich bei Hauptgebäuden mit Dachneigungen von mindestens 30° sind Dachgauben zulässig. Dabei sind Dachgauben pro Dachseite auf max. 1/3 der gesamten Dachlänge des Hauptgebäudes mit einer maximalen Breite von 3,00 m erlaubt. Mit den getroffenen Festsetzungen kann zum einen eine ausreichende Belichtung ermöglicht werden sowie zum anderen die städtebaulichen Proportionen im Siedlungsumfeld von Dachgauben im Verhältnis zur gesamten Dachlänge aufrechterhalten werden. Die Errichtung von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden) ist nicht zulässig. Zwerchgiebel (Standgiebel) dürfen die maximale Wandhöhe nicht überschreiten. Zusätzlich muss der Ansatzpunkt der Dachaufbauten 1,0 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Die Dachaufbauten haben zudem einen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand des Hauptgebäudes einzuhalten.

Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien wie z.B. Alu-Paneele für Eindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Zur Einfügung in die Umgebung bzw. in Orientierung am Bestand sind für Dacheindeckungen bei geneigten Dächern von Hauptgebäuden lediglich Farbspektren aus rotem, rotbraunem, grauem und anthrazitem Farbspektrum erlaubt, welches dem mittelschwäbischen Stil entspricht.

Einfriedungen sollen möglichst offen gestaltet werden und eine Gesamthöhe einschließlich Sockel von 1,40 m nicht überschreiten. Um ein offenes Straßenbild zu erhalten, sind entlang von öffentlichen Straßen ausschließlich Zäune mit senkrechter Lattung oder Metallgitterzäune zulässig. Für den notwendigen Durchschlupf für Kleintiere (z. B. Igel) sind Einfriedungen durch einen entsprechenden Bodenfreihalt von ca. 10 cm zur Bodenoberfläche durchlässig auszuführen. Als Einfriedungen sind Gabionen, Sichtbeton, geschlossene Elemente aus

Edelstahl oder Stahl (mehr als 70 Prozent), waagrechte Holzlattenzäune („Westernzaun“) und (durchgängige) Mauern ausgeschlossen. Die vorangegangenen Arten entsprechen nicht dem Bestandscharakter sowie zukünftig gewünschten Charakter des Wohngebietes. Zudem soll das Ortsbild offen und freundlich gehalten werden. Für die Sicherung von Zufahrten und Gartentüren können jedoch geschlossene Elemente zugelassen werden.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Bad Wörishofen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 29.200 m²	= 100,0 %
Allgemeines Wohngebiet	ca. 22.300 m ²	= ca. 76 %
Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 4.300 m ²	= ca. 15 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.500 m ²	= ca. 5 %
Bestehender landwirtschaftlicher Feldweg	ca. 1.100 m ²	= ca. 4 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der Anlass für die vorliegende Planung ist insbesondere der steigende Wohnraumbedarf. Die Stadt Bad Wörishofen weist sowohl eine gegenwärtige als auch prognostizierte steigende Bevölkerungsentwicklung sowie nur wenige Flächenpotentiale im bestehenden Innenbereich auf.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wörishofen stellt den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes größtenteils als landwirtschaftliche Fläche dar. Während südlich Ortsrandeingrünungen kartiert werden, schließen sich daran angrenzend Flächen aus dem Ökoflächenkataster Ö 11.02 und 11.03 an. Der nordöstliche Teilbereich des Plangebietes umfasst die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Feststellungsbeschluss vom 28.11.2011.

1.3.3 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Zudem sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht tangiert. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

1.3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich weder Baudenkmäler, Bodendenkmäler noch Ensembles oder besondere landwirtschaftsprägende Denkmäler.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich derzeit durch eine als Acker bzw. Grünland genutzte landwirtschaftliche Fläche im nordwestlichen Anschluss an das bestehende Siedlungsumfeld. Die betroffenen Flächen befinden sich in keinem Schutzgebiet oder Naturpark jeglicher Art.

An der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches grenzt das Biotop „Gehölze und Hochstaudenfluren im Haldenbachtal bei Dorschhausen“ (7929-1017-001, Hecken, naturnah, 100 %) an.

Zusätzlich befindet sich ein weiteres Biotop „Gehölze und Hochstaudenfluren im Haldenbachtal bei Dorschhausen“ (7929-1017-003, Hecken, naturnah, 100 %) in ca. 100 m nördlicher Entfernung, welches vom vorliegenden Plangebiet nicht tangiert wird.

Im Plangebiet selbst befinden sich kaum Grün- oder Gehölzstrukturen. Einzig an der südöstlichen Grenze sind einige Baum- und Strauchbestände sowie Heckenstrukturen vorhanden, die im Zuge der Planung nicht beeinflusst werden.

Nördlich außerhalb sind dichte Baumbestände in Angrenzung zur Sportanlage und zur Kneipanlage bzw. Tennisanlage vorzufinden.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch Bauarbeiten temporär zu Störungen der Umliegenden Fauna und Flora kommen.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Sinne eines freizuhaltenden Pufferstreifens inklusive ausreichendem Abstand zu den nordöstlichen geplanten Bebauungsmöglichkeiten wird das Biotop 7929-1017-001 nicht beeinträchtigt, in seinem Bestand gesichert und die ökologische Funktion sichergestellt.

Durch die zusätzliche mit einem ausreichenden Abstand von den Baumbeständen in Angrenzung zur Sportanlage und zur Kneipanlage bzw. Tennisanlage zur Bebauung wird ein zusätzlicher Pufferstreifen freigehalten, um eine nachhaltige Besonnung der Grün- und Gehölzstrukturen und deren ökologische Funktion sicherzustellen.

Bewertung:

Es liegen keine Anhaltspunkte einer negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und Biodiversität sowie von artenschutzrechtlichen Belangen vor. Es wird vielmehr von einer Begünstigung der Artenvielfalt durch zahlreiche grünordnerische Maßnahmen ausgegangen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Das Baugebiet befindet sich auf einer Höhenkuppe am Ortsrand von Dorschhausen. Im Plangebiet sind keine Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder wassersensiblen Bereiche ausgewiesen. Altlasten sind nach derzeitigem Stand nicht bekannt.

Für das Plangebiet wurde eine Baugrunduntersuchung „Erschließung Baugebiet Kreuzbreiten in Dorschhausen“ (Untersuchungsbericht Nr. 210508) der ICP Ingenieurgesellschaft, Dipl.-Geol. Brüll, Prof. Czurda & Coll. mbH, vom 24.06.2021, durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen handelte es sich im westlichen Teil um eine Ackerfläche, im mittleren und östlichen Teil um landwirtschaftliche Wiesenflächen. Als unterste Schicht in bautechnisch relevanter Tiefe wurde in allen Bohrungen ein Quartärkies aufgeschlossen. Dieser wurde als nacheiszeitlicher Schmelzwasserschotter im Untersuchungsgebiet großflächig in mehreren Metern Mächtigkeit abgelagert. Der Quartärkies besteht aus einem sandigen, steinigen, und schwach schluffigen, im oberen Teil in Lagen schluffigen Kies. Die Lagerungsdichte ist mitteldicht bis dicht. Auf dem Quartärkies liegt eine Verwitterungsdecke ("Rotlage"), die als schwach bis stark kiesiger Schluff, teilweise auch stark schluffiger Kies, sandig tonig, ausgebildet ist. Die Verwitterungsdecke reicht in den Bohrungen bis in Tiefen von 0,5 bis maximal 1,8 m. Die Konsistenz ist vorwiegend weichsteif. Die Schichtenfolge wird von ca. 20 bis 40 cm Oberboden/Ackerboden abgeschlossen. Die aufgeführte Schichtenfolge kann in nachfolgend dargestellte Homogenbereiche gegliedert werden: Homogenbereich O Oberboden / Ackerboden. Homogenbereich B1 Verwitterungsdecke [Bodenart: Schluff, schwach bis stark kiesig, sandig bis stark sandig, schwach tonig, Kies, stark schluffig, sandig]. Homogenbereich B2 Quartärkies [Bodenart: Kies, sandig, steinig, schwach schluffig bis schluffig]. Das beprobte Material gilt als unbelastet und hinsichtlich des Schadstoffgehaltes für die uneingeschränkte

Verfüllung/Verwertung geeignet. Der Quartärkies ist stark durchlässig und für Versickerungszwecke gut geeignet. Die Verwitterungsdecke muss aufgrund der geringen Durchlässigkeit mit Versickerungsanlagen durchstoßen werden. Das gilt auch für lokale stärker schluffig-lehmige Lagen im Quartärkies. Der Grundwasserflurabstand (MHGW) ist ausreichend hoch.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch Bauarbeiten zu einer temporären Verdichtung der Böden durch Lastfahrzeuge o. Ä. kommen.

Die durch das Vorhaben bedingte Umnutzung, Bebauung und Versiegelung hat zur Folge, dass landwirtschaftlicher Boden aus der Nutzung genommen, um- und zwischengelagert, verdichtet und versiegelt wird. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen dabei verloren, stellen sich aber im Bereich der geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wieder ein. Durch die Festsetzungen zur Grünordnung, Boden- und Grundwasserschutz sowie zur Versickerung wird der Eingriff in das Schutzgut Boden begrenzt. Gleichzeitig stellen die Wasserdurchlässigkeit, Grünordnung und der Boden- und Grundwasserschutz sicher, dass der Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen reduziert wird. Landwirtschaftliche Bodeneinträge finden nach der Umnutzung nicht mehr statt. Die nordwestlich angrenzende Böschungs-Oberkante, inklusive der Berücksichtigung von Länge und Gefälle der Böschung, weist einen Abstand zur möglichen Bebauung von ca. 20 m auf, womit eine Standsicherung nach derzeitigem Stand gewährleistet werden kann.

Bewertung:

Durch die Festsetzungen zum Bodenschutz und grünordnerischen Maßnahmen sind mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wörishofen ist das Plangebiet überwiegend als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Gegenwärtig wird das Gebiet landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt.

Auswirkungen:

Durch das Planvorhaben werden Flächen zugunsten der Siedlungsentwicklung in Anspruch genommen. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der negativen Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung. Die geplante Ein- und Durchgrünung sowie der künftig ausbleibende Düngeeintrag durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung wirken sich minimierend auf die Erheblichkeit des Eingriffes aus. Im Bereich der geplanten Grünflächen verbessert sich die Bodenfunktion durch Bewuchs.

Bewertung:

Es sind mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Landesamt für Umwelt, Bayern) außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete werden im Zuge des Bebauungsplanes tangiert. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Gewässer, Gräben oder sonstige Fließgewässer sind innerhalb des Planungsgebiets sowie im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. In den Bohrungen wurde bis 5 m Tiefe bzw. NN+660,36 m kein Grundwasser aufgeschlossen. Der Grundwasserspiegel liegt somit deutlich unterhalb der bautechnisch relevanten Tiefe. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt. Topographisch bedingt fällt das Gelände in Richtung Norden und Westen um bis zu 5,0 m ab. Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung wäre teilweise von Düngeeinträgen auszugehen.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es durch Bauarbeiten zur temporären Verschmutzung des Grundwassers kommen.

Die zulässige Bebauung im Plangebiet führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Veränderung des Oberflächenabflusses. Es erfolgen mehrere Festsetzungen, um die nachteiligen Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu minimieren (Boden- und Grundwasserschutz, Versickerung, Grünordnung, Verwendung wasserdurchlässiger Beläge privater Verkehrsflächen und Stellplätze). Hierdurch wird die Grundwasserneubildungsrate begünstigt und der Oberflächenabfluss insbesondere bei Starkregenereignissen minimiert. Eine mögliche Grundwasserbelastung durch Düngeeinträge bleibt in der Regel mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung aus, was sich positiv auf das Grundwasser auswirkt. Die Versickerung von Niederschlagswasser erfolgt primär auf den privaten Grundstücksflächen. Der Quartärkies ist stark durchlässig und für Versickerungszwecke gut geeignet.

Bewertung:

Durch die oben genannten Festsetzungen wird von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich im ländlichen Umfeld des Stadtteils Dorschhausen, schließt sich nordwestlich an das bestehende Siedlungsumfeld an und wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt. Topographisch bedingt liegt ein Gefälle nach Norden und Westen um bis zu 5,0 m vor. Gehölzstrukturen sind innerhalb der betroffenen Flächen größtenteils nicht vorzufinden. Südwestlich sind einige Gehölz- und Strauchbestände sowie Heckenstrukturen vorhanden.

Auswirkungen:

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Durch die geplante Bebauung kann aufgrund der Versiegelung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Durch die vorliegende Planung werden umfassende Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung festgesetzt. Diese verringern die Flächenversiegelung und die damit verbundene Oberflächenaufheizung, welche sich begünstigend auf das Lokalklima auswirken. Der Standort befindet sich allerdings im ländlichen Umfeld, wodurch von geringfügigen Auswirkungen bzw. von keiner relevanten Belastung für das Lokalklima auszugehen ist. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme von untergeordneter Bedeutung.

Bewertung:

Durch die oben genannten Festsetzungen wird von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausgegangen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat derzeit aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Bedeutung im Sinne einer Erholungsfunktion. Mit der Sportanlage bzw. dem Bolzplatz, der Tennisanlage und der Kneipanlage liegen nördlich bzw. nordwestlich relevante Nutzungsmöglichkeiten vor. Durch die Straße „Kreuzbreiten“ wird das Plangebiet von Süden kommend erschlossen.

Auswirkungen:

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befindet sich nordöstlich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Diesem wird durch den Abstand der geplanten Wohnbebauung sowie die befristete Festsetzung des angrenzenden Teilbereichs des Allgemeinen Wohngebietes nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einer zulässigen Nutzungsaufnahme, sofern die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt sind, Rechnung getragen. Potentielle Lärmemissionen ausgehend von der Altensteiger Straße sind durch den Abstand des Plangebietes mit ca. 120 m zur Straße nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Bewertung:

Durch die oben genannten Festsetzungen wird von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des Stadtteils Dorschhausen. Es sind kein Landschaftsschutzgebiet, Naturpark und Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft innerhalb bzw. direkt angrenzend für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes formuliert. Die bestehenden Flächen werden derzeit landwirtschaftlich als Acker- und Grünland genutzt, schließen an das bestehende Siedlungsumfeld an und runden den Siedlungskörper im Nordwesten von Dorschhausen ab. Östlich und südlich sind überwiegend Wohnnutzungen vorzufinden. Im Westen sind landwirtschaftliche Flächen zu verzeichnen. Im nördlichen Übergang zu den Gehölz- und Baumbeständen fällt das Gelände zur Sportanlage und zur Tennisanlage ab.

Auswirkungen:

Im Einwirkungsbereich des Plangebiets befindet sich nordöstlich ein landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb. Diesem wird durch den Abstand der geplanten Wohnbebauung sowie die befristete Festsetzung des angrenzenden Teilbereichs des Allgemeinen Wohngebietes nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit einer zulässigen Nutzungsaufnahme, sofern die Anforderungen an den Immissionsschutz erfüllt sind, Rechnung getragen. Potentielle Lärmemissionen ausgehend von der Altensteiger Straße sind durch den Abstand des Plangebietes mit ca. 120 m zur Straße nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Durch die Planung wird das Plangebiet baulich überprägt und die Landschaft bzw. das Landschaftsbild verändert. Durch die vorhandenen öffentlichen Eingrünungen und geplanten Durchgrünungen, Pflanzungen und privaten Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Grundstücksflächen werden Möglichkeiten einer Strukturanreicherung geschaffen. Durch die Siedlungsrandlage, direkte Angrenzung zum Siedlungsumfeld inklusive deren Nutzungen, die landwirtschaftliche Nutzung sowie das Fehlen von Vegetation innerhalb des geplanten Vorhabens ist von geringen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auszugehen. Das Landschaftsbild wird durch Eingrünung im Norden und Westen abgerundet.

Bewertung:

Durch die oben genannten Festsetzungen wird von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausgegangen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur und Sachgüter.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen Boden und Wasser.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche landwirtschaftlich weiter genutzt werden. Zudem würde der Gemeinde die Möglichkeit an weiterer, nachgefragter Wohnnutzung fehlen.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Festsetzungen zur Grünordnung

Schutzgut Boden und Fläche

- Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzungen zu Boden- und Grundwasserschutz
- Festsetzungen zu Abgrabungen und Aufschüttungen

Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzungen zu Boden- und Grundwasserschutz

Schutzgut Klima und Luft

- Festsetzungen zur Grünordnung

Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzungen zur Grünordnung

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Baugebietes führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

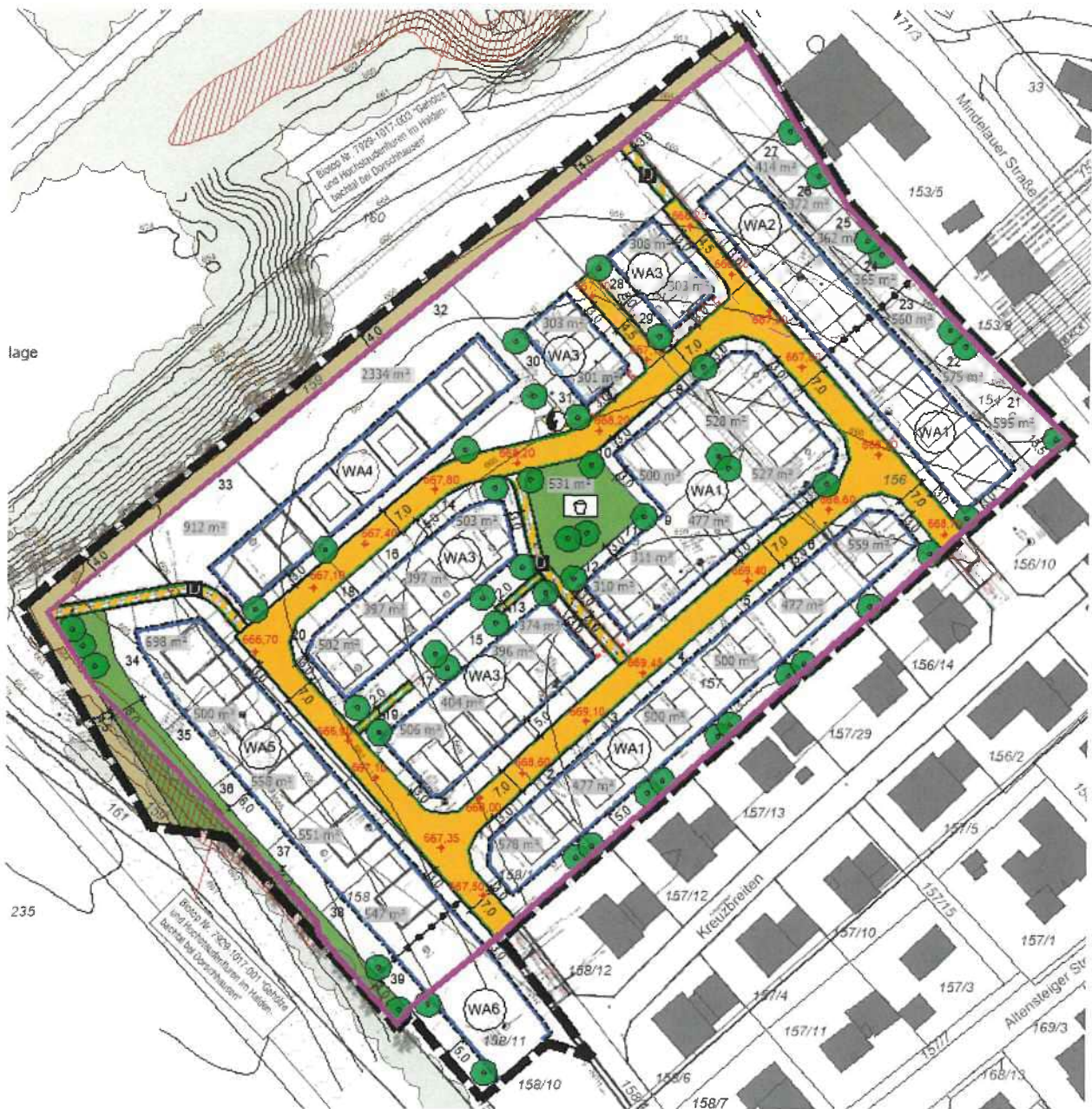


Abbildung 8: Umgriff der auszugleichenden Fläche (pink), o. M.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Ackerbrachen, Weiden	gering	27.065,00	3	0,3	24.358,50
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten					24.358,50
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	% (max. 20%)	
Bäume zu pflanzen	52 festgesetzte Bäume, Mikroklima, Artenvielfalt,...		Festsetzung § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1-2	10	
Sickerfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens		Festsetzung § 6 Abs. 2 Nr. 3	5	
Dachbegrünung	Dachbegrünung für Mikroklima, Insektenschutz,...		Festsetzung § 6 Abs. 2 Nr. 4	5	
Summe					20
Summe Ausgleichsbedarf (WP)					19.486,80

Der bestehende Feldweg und das Biotop im Südwesten werden von der Planung nicht berührt und müssen somit nicht ausgeglichen werden. Das Grundstück mit der Flurnummer 158/11 ist Bestandteil des Bebauungsplans Nr. 123 „Dorschhausen an der Altensteiger Straße“ (1. Bauabschnitt).

4.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 19.487 Wertepunkten erfolgt auf der Flurnummer 2744 der Stadt und Gemarkung Bad-Wörishofen am Stutweidbach.

Die Fläche soll auf einer Breite von 7 m– 8 m auf einer Fläche von ca. 940 m² im Westen entlang des Waldes durch die Anlage eines Waldmantels (Waldsaum) und auf einer Fläche von ca. 2.800 m² durch Anlage von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland aufgewertet werden.

Mit dieser Maßnahme kann eine Aufwertung mit ca. 19640 Wertepunkten stattfinden.

Maßnahmen-Nr	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11		3	W12	Waldmäntel	9,00	940	6,00	5640
2	G11		3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8,00	2.800	5,00	14000
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten									19640

4.3.1 Entwicklungsziel: Aufbau eines naturnahen Waldmantels (W12)

Herstellungsmaßnahmen:

Pflanzung einer zwei- bis vierreihig gebuchteten Hecke bestehend aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen gem. Artenliste. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher soll 1,5 m betragen. Die Pflanzreihen sind versetzt zueinander zu pflanzen. Je 5 lfm ist ein heimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen. Die Laubbäume sind jeweils mit einem Holzpfehl zu verankern. Die Pflanzfläche ist einzuzäunen.

Entwicklung eines ca. 2,0 m breiten Krautsaums mit zertifiziertem, gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion), vorgelagert der neu anzulegenden Heckenstruktur; Saatgutmischung: Anteil Blumen 30% - 50%, Anteil Gräser 50% - 70%

Fertigstellung- und Entwicklungsmaßnahmen:

Die Anpflanzung ist durch einen Wildschutzzaun zu schützen. Der Abbau der Schutzvorrichtung hat restlos nach ca. 5 Jahren zu erfolgen. In den ersten zwei Jahren nach der Aufforstung sind die Forstpflanzen gegen Begleitwuchs auszuscheiden.

Der Krautsaum bedarf einer einmaligen Mahd im Spätherbst oder im Frühjahr. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

4.3.2 Entwicklungsziel: Extensives artenreiches Grünland / Glatthaferwiese (G212)

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen

Extensivierung der Nutzung:

Nach Beendigung der Nutzung als Intensivgrünland ist der Boden durch eine mehrjährige erhöhte Schnittintensität, auszuhagern.

Ansaat:

Anschließend kann eine streifenförmige Ansaat (mit Saatgut entsprechend der LFU-Positivliste) oder Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen auf mindestens einem Drittel der Fläche vorgenommen werden.

Pflege:

Während der Aushagerungsphase (ca. erste 3 bis 5 Jahre) kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine intensive Schnittnutzung mit bis zu fünf Mähgängen erforderlich sein.

Anschließend ist die Wiesenfläche nach erfolgter Bestandsentwicklung 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen darf. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Aufkommendes Springkraut ist mechanisch zu bekämpfen.

Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln auf der Ausgleichsfläche ist während der gesamten Entwicklungsperiode sowie nach Erreichen des Entwicklungsziels nicht zulässig.



Abbildung 9: Luftbild der Ausgleichsflächen (rot), o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Stadt Bad Wörishofen überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „An der Altensteiger Straße, 3. Bauabschnitt, Kreuzbreiten“ entstanden, eigener

Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Bad Wörishofen
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	gering
Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	keine
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine