Gemeinde Blaichach

Landkreis Oberallgäu

4. Änderung des Flächennutzungsplans

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Vorentwurf

a) Sondergebiet „Waibelhof, Gunzesried“
b) Dorfgebiet Altmummen-Nord

erstellt: 28.11.2019
geändert:

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
St. Andrästr. 8a
82398 Etting-Polling
Tel.: 08802 / 910 –91 Fax: –92
e-mail: office@agl-proebstl.de, www.agl-proebstl.de
Bearbeiter: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG 3

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG 3

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets sowie geplante Nutzung 3

2.3 Geplante Flächenverteilung 5

3 UMWELTBERICHT 6

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 6

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung 6

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 10

3.3.1 Schutzgut Fläche 10

3.3.2 Schutzgut Boden 10

3.3.3 Schutzgut Wasser 11

3.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt 13

3.3.5 Schutzgut Klima / Klimawandel 14

3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit 14

3.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe 15

3.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 17

3.4 Bewertung 17

3.4.1 Sondergebiet Waibelhof, Gunzesried 17

3.4.2 Dorfgebiet Altmummen Nord 18

3.5 Maßnahmen zum Ausgleich 19

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 20

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 20

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 21

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 22

4 LITERATUR 24

1 EINFÜHRUNG

Die Gemeinde Blaichach hat in der Gemeinderatssitzung vom 28.11.2019 die 4. Änderung des Flächennutzungsplans für 2 Teilbereiche beschlossen. Ziel der geplanten Darstellungsänderung ist die Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebots sowie des naturbezogenen touristischen Angebots.

Der Planbereich a) betrifft das bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan von 2008 dargestellte Sondergebiet „Tourismus“ im Bereich des Waibelhofs westlich von Gunzesried. Hier soll die derzeitige Ausdehnung des Sondergebiets so angepasst werden, dass statt einer Erweiterung der Bauflächen nach Westen diese im Norden der Hofstelle möglich wird. Diese Änderung hat das Ziel, die baurechtlichen Grundlagen zur Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebots sowie die dazu entsprechenden Infrastrukturanlagen zu schaffen.

Der Bereich von Altmummen (Plangebiet b)) ist das touristische Projekt „Bienenkorb und Schnapsbrennerei“ vorgesehen. Dies beinhaltet neben einer Schauimkerei, einer Schnapsbrennerei und einer Gastronomie auch naturnah gestaltete Außenbereiche mit einem Bienen-Themenweg sowie Spiel- und Wasserflächen. Dazu soll im Flächennutzungsplan das bestehende Dorfgebiet abgerundet und eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bienenlehrpfad“ sowie die erforderlichen Parkplatzflächen dargestellt werden.

Mit der Erstellung der Plangrundlagen und der Begründung mit Umweltbericht wurde die Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung (**AGL**) beauftragt.

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde besitzt einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2008.

Die Geltungsbereiche sind derzeit wie folgt dargestellt:

a) **Sondergebiet „Waibelhof. Gunzesried“:** Fläche für die Landwirtschaft und Sondergebiet „Tourismus“

b) **Dorfgebiet Altmummen Nord:** Fläche für die Landwirtschaft sowie Dorfgebiet. Entlang der Siedlungsgrenze ist das Planzeichen „Ortsrand: keine bauliche Entwicklung, von Bebauung freizuhalten“ dargestellt. Der überwiegende Teil des Dorfgebiets liegt im Bereich der Ortsabrundungssatzung Altmummen.

2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets sowie geplante Nutzung

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Lage der beiden Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung. Im Anschluss werden Lage, Größe und Beschaffenheit sowie die geplante Nutzung der verschiedenen Teilbereiche der Flächennutzungsplanänderung beschrieben.

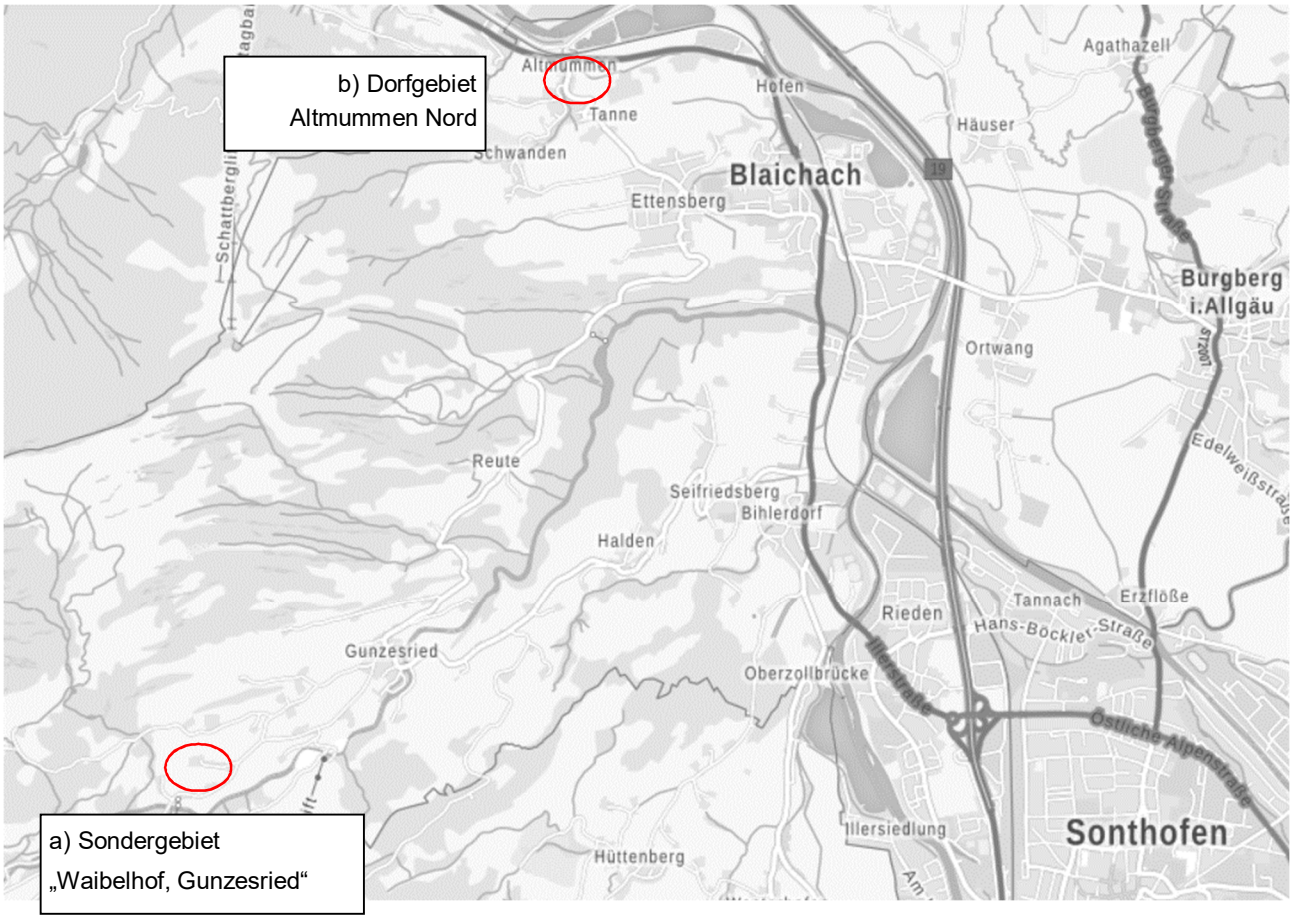

Abb. 1 Lageplan der Geltungsbereiche in der Gemeinde Blaichach(Quelle: Bayernatlas, November 2019)

a) Sondergebiet „Waibelhof, Gunzesried“

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Fl.-Nr. 108, 109, 110 sowie 106, Gemarkung Gunzesried und hat eine Größe von 1,3 ha. Der Waibelhof ist ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb, der bereits seit vielen Jahren Ferienwohnungen anbietet. Die Hofstelle besteht aus einem Hauptgebäude, in dem die Ferienwohnungen sowie die Stallungen untergebracht sind, eine Scheune sowie ein Wohngebäude, in dem sich auch Wellnessangebote für die Gäste befinden. Die Hofstelle liegt südexponiert an einer flachen Geländekuppe, ringsum den Hof schließen grünlandwirtschaftlich genutzte Wiesen und Weiden an. Die Erschließung erfolgt über eine Anliegerstraße, die von der Gunzesrieder Talstraße abzweigt.

Der Waibelhof sieht eine Erweiterung des bestehenden Beherbergungsangebots nördlich der Hofstelle vor. Hier sollen für 6 Wohneinheiten Ferienhäuser sowie ein Gebäude für den Betriebsleiter errichtet werden. Bereits bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde für eine Erweiterung westlich der Hofstelle eine Fläche für die Sondernutzung vorgesehen. Da eine Erweiterung des Beherbergungsangebots in der ursprünglich geplanten Richtung, wie im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2008 noch vorgesehen, aktuell aus Gründen der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich ist, soll die Sondergebietsfläche verlagert werden. Die Flächen für eine Verlagerung sind im Flächennutzungsplan bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplans zu schaffen soll deshalb die Darstellung des Sondergebiets so angepasst werden, dass dieses im Westen reduziert

und stattdessen im Norden erweitert wird. Die gesamte Darstellung des Sondergebiets wird in diesem Zusammenhang leicht reduziert. So war bisher eine Fläche von 1,1 ha als Sondergebiet dargestellt, nunmehr werden es nur noch 0,98 ha sein.

Neben der Darstellungsänderung wird auch die bisher relativ offene Zweckbestimmung des Sondergebiets konkretisiert. Diese zeigt nun mit der Bezeichnung „Ferien auf dem Bauernhof“, dass die bestehenden beiden Nutzungen „Landwirtschaft“ und „Beherbergung“ im Planungsgebiet erhalten und gefördert werden sollen.

b) Dorfgebiet Altmummen Nord

Der Planbereich Altmummen-Nord umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 149/7, Gemarkung Blaichach. Der Bereich hat eine Fläche von ca. 0,57 ha. Er befindet sich nordexponiert am nördlichen Ortsrand von Altmummen. Das Gebiet ist im Unterhang relativ flach und steigt dann nach Süden steil an. Es wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt von der Schwandener Straße westlich des Geltungsbereichs aus.

Im Planungsgebiet soll ein touristisches bzw. ein Bildungsangebot mit dem Namen „Bienenkorb und Schnapsbrennerei“ entstehen. Dazu zählt eine Schauimkerei, eine Gastronomie mit zwei Wohnungen und ein Shop zum Thema „Bienen“. Weiterhin soll im Gebäude auch eine Schnapsbrennerei unterkommen. Im Außenbereich werden ein Spielplatz und Lehrpfad sowie ein Teich angelegt. Entlang der Kreisstraße OA 5 sollen die erforderlichen Parkplätze entstehen. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Oberallgäu sind die Flächen entsprechend der geplanten Nutzung als Dorfgebiet, Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bienenlehrpfad“ sowie als „Parkplatzfläche“ darzustellen.

2.3 Geplante Flächenverteilung

Bezeichnung	Größe (m²)
a) Sondergebiet „Waibelhof, Gunzesried“	
Sondergebiet	9.645
Verkehrsfläche	165
Fläche für die Landwirtschaft	3.345
b) Dorfgebiet Altmummen Nord	
Dorfgebiet	1.120
Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bienenlehrpfad“	3.755
Parkplatz	900

Tab. 1 Übersicht über die geplante Flächenverteilung nach der FNP-Änderung

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

a) **Sondergebiet Waibelhof, Gunzesried:** Reduzierung des bestehenden Sondergebiets im Westen und Erweiterung im Norden, um nördlich des bestehenden Hofstelle das bestehende Beherbergungsangebot erweitern zu können.

b) **Dorfgebiet Altmummen-Nord:** Abrundung des bestehenden Dorfgebiets und Darstellung von Grün- und Parkplatzflächen zur Errichtung eines touristischen Angebots zum Thema „Bienen“ und zum Thema „Schnaps“. Dazu ist die Errichtung eines multifunktional genutzten Gebäudes geplant, in dem neben der Schauimkerei, einer Gastronomie, zwei Wohnungen und einem Shop auch eine Schnapsbrennerei untergebracht werden soll. Im Bereich der geplanten Grünflächen soll ein Bienenlehrpfad sowie ein Spielplatz entstehen.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in § 1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die **Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2018

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele gebunden. Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

Die letzte umfassende Aktualisierung des LEP erfolgt in den Jahren 2017/2018. Die nachfolgenden Ziele für die Gemeinde Blaichach sind der nun rechtsgültigen Fassung vom 01.03.2018 entnommen:

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2025“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur

- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Raumstruktur

Gemäß der Strukturkarte zählt die Gemeinde Blaichach zu einem **„Raum mit besonderem Handlungsbedarf“**. Gemäß Kapitel 2.2.3ff (Z) handelt es sich hierbei um Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist.

In der Begründung zum Ziel 2.2.3ff wird erläutert, dass in diesen Räumen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme oder infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden müssen, um an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen zu können. Weiterhin stehen diese Gemeinden meist vor tiefgreifenden Herausforderungen, die sich durch den demographischen Wandel ergeben.

Weiterhin ist die Lage der Gemeinde Blaichach im **Alpenraum** zu beachten. Gemäß den Grundsätzen des Kapitel 2.3 soll der Alpenraum so nachhaltig entwickelt, geordnet und gesichert werden, dass

- *„die Vielfalt, Eigenart und Schönheit seiner Landschaften sowie die natürliche Vielfalt seiner wildlebenden Tier- und Pflanzenarten durch Sicherung und Entwicklung ihrer Lebensräume und deren Vernetzung erhalten bleiben,*
- *seine Funktionen als länderübergreifender Lebens-, Erholungs-, Wirtschafts- und Verkehrsraum unter Wahrung seiner Bedeutung als Natur- und Kulturraum von europäischer Bedeutung wahrgenommen werden können und*
- *alpine Gefahrenpotenziale minimiert werden.“*

Die Wälder und ihre Schutzfunktionen sowie die Pflege der Kulturlandschaft sollen insbesondere durch die Land- und Forstwirtschaft gesichert werden. Erhaltenswürdige Almen und Alpen sollen saniert und – soweit ökologisch vertretbar – erschlossen werden (Kap. 2.3.2 (G)).

Zur Ordnung der touristischen und erholungsbezogenen bzw. verkehrstechnischen Erschließung im Alpenraum werden im **Alpenplan** Zonen bestimmt, die entsprechende Entwicklungen begünstigen (wie Zone A) oder einschränken (wie in Zone B und C). Die Planungsgebiete in Gunzesried und Altmummen liegen gemäß Anhang 3 des LEP (Alpenplan Blatt 1) in der Zone A.

Anbindegebot

Gemäß Kap. 3.3 LEP ist eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden, neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. „Geeignete Siedlungseinheiten“ sind dazu in der Regel Ortsteile, die in Folge ihrer Flächengröße und Infrastruktur bereits eine gewisse Gewichtung aufweisen.

Der Waibelhof liegt dagegen im Außenbereich, ist aber im Flächennutzungsplan der Gemeinde Blaichach bereits seit 2008 als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ dargestellt, welches eine Erweiterung der bestehenden Anlagen nach Westen vorsieht. Gemäß Kap. 3.3 Abs. 2

sind Ausnahmen vom Anbindegebot u.a. dann zulässig, wenn *„in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem gegenwärtig oder in der jüngeren Vergangenheit durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann“.* Nachdem die Gemeinde Blaichach, insbesondere das Gunzesrieder Tal, von Fremdenverkehr geprägt ist und am Waibelhof bereits 6 Ferienwohnungen bestehen, entspricht das Vorhaben den oben genannten Ausnahmevoraussetzungen des LEPs.

Der Änderungsbereich Altmummen liegt angebunden an den Ortsrand von Altmummen. Die neuen Darstellungen betreffen hier zudem in erster Regel Grün- und Parkplatzflächen. Eine Zersiedlung ist somit auch hier nicht zu erwarten.

Regionalplan 16 Allgäu

Nachfolgend werden die für die Planung relevanten Ziele kurz genannt:

Teil A Überfachliche Ziele und Grundsätze des RP 16

"Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“ (Teil A, I Abs. 1 (G)).

"In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden“ (Teil A, I Abs. 2, (Z)).

"Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.“ (Teil A, II Abs. 1.1 (G)).

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

"Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.“ (Teil A, II Abs. 2.2 (Z)).

Teil B I Fachliche Ziele aus dem Bereich Natur und Landschaft

Allgemeine Ziele und Grundsätze

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

"Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht - unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung - zu nutzen.“ (Teil B, I, 1.1 (G)).

"Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.“ (Teil B, I, 1.2 (G)).

"In den Allgäuer Alpen ist die Funktionsfähigkeit der Ökosysteme, die Erhaltung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensräume, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Leistungsfähigkeit der Naturgüter sowie Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Natur und Landschaft in ihrer Gesamtheit möglichst dauerhaft zu sichern." (Teil B, I, 1.3 (G)).

Gemäß Kap. 2.1 werden in der Region landschaftliche Vorbehaltsgebiete bestimmt. Hier kommt den Belangen von Natur und Landschaft eine besondere Bedeutung zu. Das Planungsgebiet in Gunzesried liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 23 *„Nagelfluhgebiet und Hänge westlich Sonthofen".* Der landschaftlichen Einbindung der geplanten Bauvorhaben kommt aus diesem Grund eine wichtige Bedeutung zu.

Teil B II Fachliche Ziele und Grundsätze aus dem Bereich Wirtschaft

"Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden." (Teil B, II, 1.2 (Z)).

„Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werde" (Teil B, II, 2.2.1 (Z)).

„In den Tourismusgebieten Oberallgäu, Ostallgäu, Allgäuer Alpenvorland, Westallgäu und Bodensee soll die Tourismusinfrastruktur vorrangig qualitativ, bei entsprechendem Bedarf auch quantitativ, verbessert und abgerundet werden" (Teil B, II, 2.2.2 (Z)).

„Eine verstärkte Nutzung der Möglichkeiten des „Urlaub auf dem Bauernhof" ist anzustreben" (Teil B, II, 2.2.6 (G)).

"Die Landwirtschaft, einschließlich der Nebenerwerbslandwirtschaft, soll als Wirtschaftsfaktor - aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung - in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden." (Teil B, II, 2.4.1 (Z)).

Teil B V Fachliche Ziele aus dem Bereich Siedlungswesen

"Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen." (Teil B, V, 1.1 (G)).

"In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig" (Teil B, V, 1.2 (Z)).

"Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden." (Teil B, V, 1.3 (Z)).

"Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten." (Teil B, V, 1.3 (G)).

"Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden." (Teil B, V, 1.3 (Z)).

3.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen zusammenfassend zunächst für das gesamte Gemeindegebiet. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach für jeden Standort eine schutzgutbezogene Einschätzung der Erheblichkeit nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.3.1 Schutzgut Fläche

Das Gemeindegebiet weist aufgrund seiner Topographie sowie seiner zahlreichen naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen einen geringen Versiegelungsgrad auf. Der Schwerpunkt der Siedlungsgebiete liegt deshalb im Talraum der Iller. Der westliche bergige Teil des Gemeindegebiets ist dagegen nur dünn mit Weilern oder Einzelhöfen besiedelt. Im Illertal konkurrieren die Belange der Landwirtschaft, des Hochwasserschutzes sowie des Siedlungs- und Verkehrswesens miteinander. Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Gemeindegebiet deshalb nur begrenzt verfügbar.

3.3.2 Schutzgut Boden

Allgemein werden die Böden in den Talräumen durch sandige Lehme bis lehmige Sande, aber auch Tone bestimmt, die meistens geschiebe- und geröllführend sind. Abhängig von den hydrologischen Verhältnissen finden sich auch Anmoorböden sowie Hoch- und Niedermoore. In den Berggebieten entwickeln sich die Braunerden und Rendzinen aus Kalkschutt und Karbonatgestein.

Das Planungsgebiet in Altmummen liegt im Talraum der Iller, der Waibelhof im Bereich einer würmzeitlichen Moräne. Nachfolgend werden die verschiedenen Bodentypen, abhängig von der vorherrschenden geologischen Ausgangslage kurz charakterisiert.

Böden der Bergsturzmasse und Moränen im Bereich des Waibelhofs

Die Schotter und Moränen setzten sich aus karbonathaltigem Lockergestein zusammen. Die Schotter besitzen einen Karbonatgehalt zwischen 50 bis 70 %. Als Maximalform der Bodenentwicklung auf Moräne seit der letzten Eiszeit bildeten sich Parabraunerden, z. T. jedoch mit großer Entwicklungstiefe. Sind die Böden durch Stau- oder Grundwasser beeinflusst, tragen sie die Merkmale von Pseudogleyen, Gleyen und Mooren. In Erosionslagen findet man erodierte Parabraunerden und Pararendzinen, in Akkumulationslagen Kolluvien.

Auf den spät- und postglazialen Schmelzwasserschottern bildeten sich Parabraunerden und in Erosionslagen (Terrassenkanten) Pararendzinen. Sie sind kiesig mit nur mittlerer Mächtigkeit, durchlässig und gut durchlüftet und so für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet. Böden aus postglazialen Schottern sind aufgrund des geringeren Entwicklungszeitraumes in der Regel etwas geringer mächtig, als die Böden aus spätglazialen Schottern.

Die Niederungen und Senken sind meist grundwasserbeeinflusst und tragen daher Gleye und Moorböden. Jungmoränen verwittern zu lehmigen Böden und sind vielfach durchsetzt von undurchlässigen Lehmschichten.

Auenböden im Illertal im Bereich des Standorts Altmummen

Wegen der verhältnismäßig kurzen Entwicklungsdauer entstanden hier nur Böden geringer Entwicklungstiefe. Auf den jungholozänen Fluss- und Bachsedimenten findet man Auenböden, bei starker Vernässung tragen diese Böden die Merkmale von Gleyen, Anmooren und Mooren. Als Böden der Talfüllungen finden man oft Kolluvien (Sedimentschicht aus umgelagerten Bodenmaterialien). Liegen diese in Senken, sind sie oft grund- und hangwasserbeeinflusst und haben deshalb teilweise die Eigenschaften von Gleyen, Anmooren und Mooren.

Erosionsgefährdung durch Wind und Wasser

Gefährdungen durch Winderosion ergeben sich abhängig von der Höhenlage auf den Gebirgsketten im westlichen Teil des Gemeindegebiets.

Abhängig von der Hangneigung, den vorherrschenden Bodenarten sowie der Nutzung ergeben sich zudem unterschiedliche Gefährdungsgrade für Wassererosionen. Wie aus dem Erosionsgefährdungskataster Bayern des Bayerischen Staatsministeriums für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hervorgeht, betrifft dies mehr oder weniger stark den gesamten westlichen, durch Berge geprägt Teil des Gemeindegebiets.

Aufgrund der Hangneigung in beiden Planungsgebieten sind beide Teilflächen durch schnell abfließendes Hangwasser bei Starkregen gefährdet.

Bodendenkmäler

Aus den ehemaligen Burgen und Befestigungsanlagen des Mittelalters und der Römischen Kaiserzeit existieren noch verschiedene Bodendenkmäler, die in dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan nachrichtlich übernommen wurden.

Im Geltungsbereich der 4. FNP-Änderung sind jedoch keine bekannten Bodendenkmäler vorhanden.

Altlasten

Im Illertal sowie an den angrenzenden Hangflächen kommen verschiedene Altlastenverdachtsflächen, die oftmals durch ehemalige Mülllagerflächen der ansässigen Industrie entstanden sind und inzwischen rekultiviert wurden, vor.

In den Planungsgebieten sind keine Altlasten bekannt.

3.3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Die Wasserflächen von Fließ- und Stillgewässer im Gemeindegebiet nehmen eine Gesamtfläche von knapp 110 ha ein, was einem Anteil von gut 2 % der Gemeindefläche entspricht (Berechnung gemäß Grafisches Informationssystem).

Während im Illertal ein großer Teil der Gewässer durch Hochwasserschutzmaßnahmen wasserbaulich verändert wurde, weisen die Wildbäche im westlichen, bergigen Gemeindeteil noch einen weitegehend naturnahen Zustand auf. Dadurch kommt besonders diesen Gewässern eine wichtige Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu.

Stillgewässer kommen nur in Form von künstlich angelegten Baggerseen im Illertal vor.

Weder innerhalb des Planungsgebiets Altmummen noch am Waibelhof befinden sich Oberflächengewässer.

In Altmummen führt allerdings östlich des Planungsgebiets der Altmummener Bach am Planungsgebiet vorbei. Der Altmummener Bach entspringt im Bereich der Schwandneralpe auf der Nordseite des Mittagberges und fließt dann parallel zwischen Ettensberger Bach und Neummummener Bach zur die Iller. Aufgrund früherer Hochwasserschädigungen, wurden auch entlang des Altmummener Bachs umfangreiche Ausbaumaßnahmen vorgenommen. Mit Ausnahme des Bereichs zwischen Kr OA 5 und Bahnlinie konnten so weitgehend sichere Verhältnisse hergestellt werden.

Grundwasser

Es liegen keine flächendeckenden Angaben zu den Grundwasserständen im Gemeindegebiet vor. Entsprechend der Topografie kann jedoch besonders im Illertal mit höher anstehenden Grundwasser gerechnet werden.

In den Berggebieten ist oberflächennah mit Hangschicht- und Quellwasser, welches sich in Senken sammelt und zu Vernässungen und Vermoorungen führt. Der Grundwasserleiter liegt hier aber in der Regel deutlich unterhalb der Geländeoberfläche.

In Altmummen ist somit zumindest im niedrigeren nördlichen Teil des Planungsgebiets mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.

Der Waibelhof liegt dagegen auf einem grundwasserfernen Standort. Hier könnten aber in Hanglage mit Schichtwasser gefüllte Bodenschichten auftreten.

Wasserschutzgebiete

Die Gemeinde besitzt nur ein Trinkwasserschutzgebiet nördlich Gunzesrieder Säge und somit außerhalb der Planungsgebiete.

Überschwemmungsgebiete

Grundsätzlich besteht in allen Talauen bei extremen Starkregenereignissen eine Gefährdung für Überschwemmungen. Amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete befinden sich im Gemeindegebiet allerdings nur im Bereich der Iller.

Der nachfolgende Auszug aus dem „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete Bayern“ zeigt die Lage Überschwemmungsgebiete:

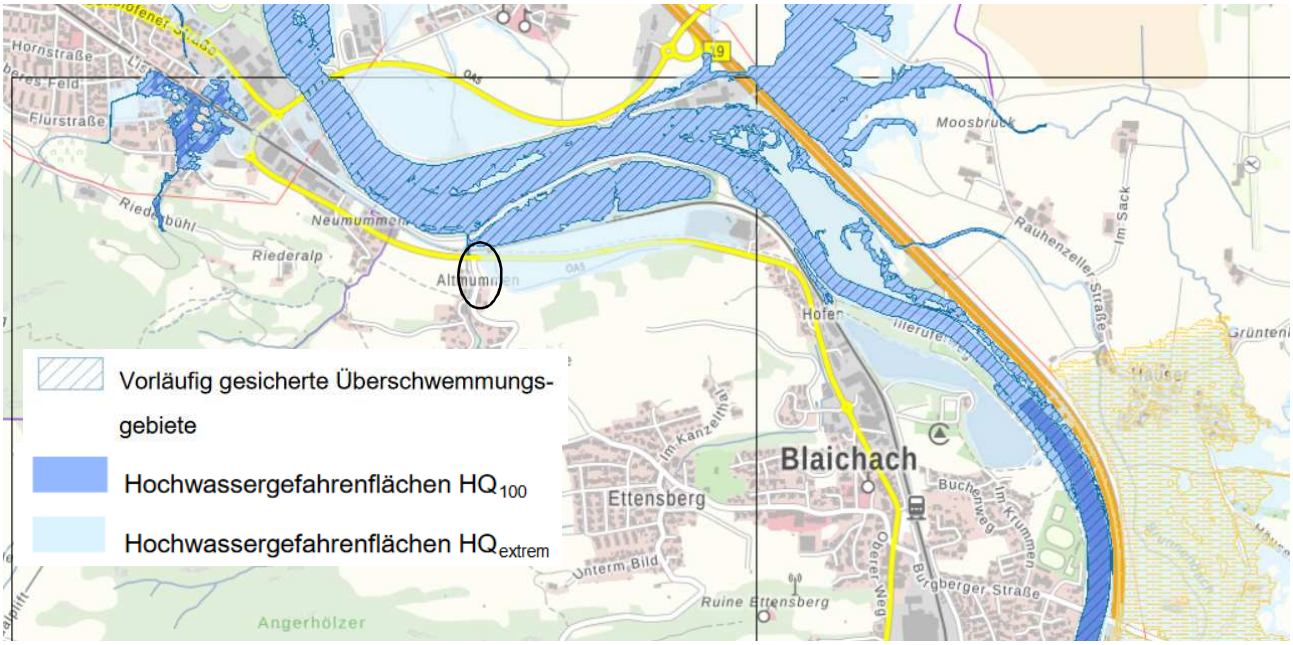

Abb. 2 Lage des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes im Illerrtal (blau); Quelle: LfU, Informationsdienst Überschwemmungsgebiete in Bayern, Stand 11/2019); schwarz umrandet: Planungsgebiet Altmummen

Der Retentionsraum östlich von Altmummen zählt zur Hochwassergefahrenfläche bei Extremhochwasser. Die Überschwemmungsflächen im Umgriff der Iller sind vorläufig als Überschwemmungsgebiet gesichert, liegen jedoch ausschließlich nördlich der Kreisstraße und damit außerhalb des Planungsgebiets.

3.3.4 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Vor allem der bergige Westen des Gemeindegebiets ist durch eine hohe Dichte von amtlich kartierten Biotopen, die zum größten Teil auch gemäß Art. 23 BayNatSchG geschützt sind, geprägt. Dadurch besitzen insbesondere diese, darüber hinaus dünn besiedelten Gebiete einen hohen naturschutzfachlichen Stellenwert.

In beiden Planungsgebieten werden die Freiflächen grünlandwirtschaftlich genutzt. Die Flächen im Umgriff des Waibelhofs werden extensiv gemäht oder beweidet und weisen eine höhere Artenvielfalt auf. Die Wiesen sind vor allem für die Insektenwelt relevant. Zudem dienen die Freiflächen vermutlich den heimischen Vögeln sowie siedlungsbegleitenden Fledermäusen als Jagdhabitat.

Im Bereich Altmummen besteht im südlichen Oberhang bereits eine Streuobstwiese, die in das Projekt eingebunden werden soll. Die übrigen Grünflächen werden mehrschürig und damit im Vergleich zu den Flächen am Waibelhof intensiver landwirtschaftlich genutzt. Die Biologische Vielfalt beschränkt sich hier vor allem auf die Obstwiese im Süden. Ebenso wie die Extensivwiesen am Waibelhof stellen Obstwiesen wichtige Lebensräume für Insekten dar. Zudem bieten sie Jagd- und Brutplätze für Vögel. Abhängig vom Alter der Bäume könnten auch Sommerquartiere für Fledermäuse vorhanden sein.

Weder im Bereiche Altmummen noch am Waibelhof sind Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes ausgewiesen.

3.3.5 Schutzgut Klima / Klimawandel

Abhängig von der Höhenlage sind in der Gemeinde drei unterschiedliche Klimazonen zu unterscheiden. Das Illertal im Osten ist durch Jahresdurchschnittstemperaturen zwischen 6° bis 7°C geprägt. Im Vergleich zu den Durchschnittswerten für den südlichen Landkreis, die im Landschaftsplan mit 5,8°C angegeben werden, wird das östliche Gemeindegebiet eher von milden Temperaturen gekennzeichnet. Ebenfalls liegen die Jahresniederschläge mit 1.300 bis 1.500 m deutlich unterhalb der durchschnittlichen Werte des südlichen Landkreises von 1.700 bis 2.400 mm.

Nach Westen hin, herrscht aufgrund des Anstiegs der Höhenlage dagegen ein deutlich raueres Klima. Die mittleren Jahrestemperaturen sinken auf 5 bis 6°C in den mittleren Lagen sowie bis auf 3 bis 6°C in den Höhenlagen über 1200 m ü. NN. Entsprechend steigen die jährlichen Niederschläge auf ca. 1.500 bis .2000 mm im Jahr.

Abhängig von den unterschiedlichen Jahrestemperaturen verkürzt sich mit der Höhe die Vegetationszeit (d.h. Temperaturen über 5°C) von 210 bis 230 Tage im Illertal bis auf 100 bis 190 Tage in den Berggebieten.

Besonders die Nagelfluhkette sowie die Hörnerkette stellen windexponierte Lagen dar, wo eine durchschnittliche Windgeschwindigkeit von mehr als 4 m/s auftritt.

Das Klima wird besonders im Illertal durch den Verkehr auf der Kr OA 5 (Ortsdurchfahrt) sowie der KR OA 29 (Burgberger Straße) beeinträchtigt. Darüber hinaus entsteht an den Wochenenden eine verstärkte Belastung im Gunzesrieder Tal durch Touristen und Tagesausflügler.

3.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm – und Verkehrsbelastung

Die schalltechnische Situation im Gemeindegebiet wird vor allem durch die Emissionen durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße Kr OA 5 (Ortsdurchfahrt), der Kr OA 29 (Burgberger Straße) sowie der Bahnlinie bestimmt. Im Bereich der Kr OA 27 nach Gunzesried ist vor allem an den Wochenenden mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens durch Erholungssuchende zu rechnen.

Das Planungsgebiet in Altmummen ist somit durch die Emissionen der KR OA 5 betroffen. Der Waibelhof liegt dagegen abseits der stark befahrenen Talstraße, wodurch sich hier keine nennenswerten Belastungen ergeben.

Gewerbegebiete, die Emissionen ausstoßen, befinden sich weder im Nahbereich von Altmummen noch im Bereich des Waibelhofs.

Erholungseignung

Bedingt durch die landschaftlichen Gegebenheiten (flaches Illertal, wellige Hanglandschaft, Gunzesrieder Hochtal, Bergketten) bietet das Gemeindegebiet ein abwechslungsreiches Angebot für Wanderer und Spaziergänger, Mountainbiker und Radfahrer, Skifahrer und Langläufer, Kletterer und Kanufahrer. Das Wanderwegenetz wurde vor einigen Jahren vollständig neu und übersichtlich beschildert. In diesem Zusammenhang sind auch die beiden Europäischen Fernwanderwege E4 und E5 zu nennen, die über die Nagelfluhkette mit einem Abstieg nach Gunzesried führen.

Neben diesen landschaftsbezogenen Erholungsangeboten gibt es verschiedene anlagenbezogene

Angebote, wie die beiden Sportplätze mit Tennisanlagen in Blaichach und Bihlerdorf, das Gemeinschaftsfreibad (auf Burgberger Gemeindegebiet), die Bolzplätze in Blaichach und Gunzesried, der Skilift in Gunzesried, die Wakeboard-Anlage auf den Insel-Seen sowie den Reiterhof im Ortsteil Ettensberg.

Der Waibelhof bietet bereits seit Jahren Übernachtungsmöglichkeiten in einer naturnahen Landschaft. Das Planungsgebiet in Altmummen wird derzeit allein landwirtschaftlich genutzt. Die Flächen haben für die Erholung derzeit deshalb keine Bedeutung.

3.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler

Kulturdenkmäler sind nicht nur Zeugen der historischen Entwicklung der Gemeinde, sondern besitzen häufig auch einen hohen ästhetischen und emotionalen Wert. Dadurch tragen sie zur Identifikation und Eigenart von Siedlungen und Landschaften bei.

Weder im Bereich des Waibelhofs noch in Altmummen befinden sich Bau- oder Bodendenkmäler im Nahbereich des Planungsgebiets.

Abb. 3 Lage der Bau- und Bodendenkmäler (rot) im Bereich des Waibelhofs (Stand Bayerischer Denkmalatlas 11.2019)

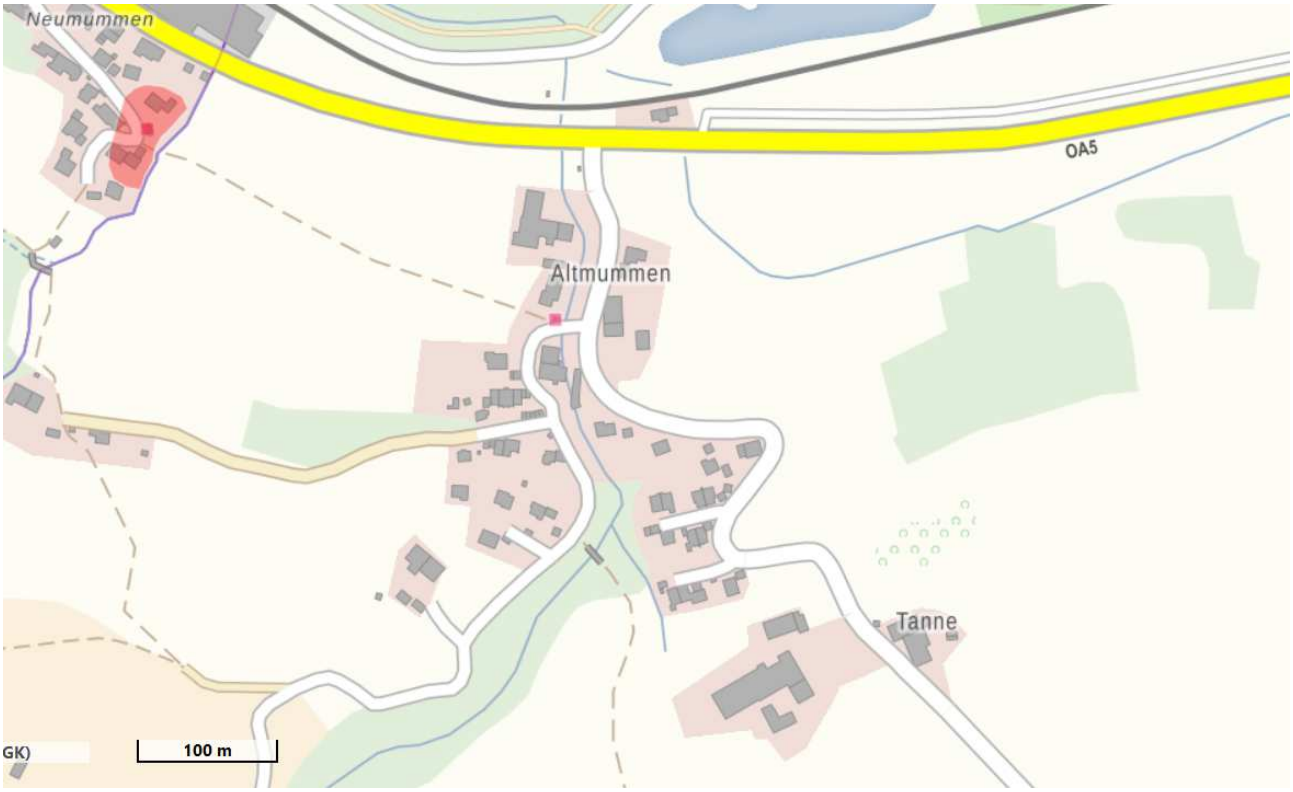

Abb. 4 Lage der Bau- und Bodendenkmäler (rot) im Bereich Altmummen (Stand Bayerischer Denkmalatlas 11.2019)

Landschaftsbild

Im Hinblick auf das Landschaftsbild sind vier verschiedene Teilbereiche/ ökologische Raumeinheiten mit unterschiedlicher Ausprägung des Landschaftsbilds zu unterscheiden.

- **Illertal**: stark durch intensive Nutzung (städtisch geprägte Siedlung und Gewerbe, Verkehrsachsen, intensive Landwirtschaft) geprägte Verebnungsfläche der Iller; herausragende, meist waldbestandene Geländehügel (Osterberg, Steinhügel, Köpfle)
- **Osthänge und Terrassenflächen**: landwirtschaftliche Kulturlandschaft mit hoher Reliefenergie des Alpenrands; dörfliche Siedlungsstruktur, intensiv genutztes Grünland und Weiden, Einzelbäume, Hecken, Obstbaumwiesen
- **Gunzesrieder Hochtal**: Hochtal umrahmt von Nagelfluh- und Hörnerkette; Einzelhöfe und Weiler mit denkmalgeschützter Bausubstanz; Schwerpunkt des naturbezogenen Erholungstourismus mit Wander- und Radwegen
- **Alp- und Berggebiet**: Berghänge und –gipfel der Nagelfluh- und Hörnerkette; Prägung durch Alpwirtschaft mit Bergweiden, Bergwald und zahlreiche naturnahe Feuchtwiesen- und Magerrasenflächen

Beide Plangebiete werden durch die umliegenden Grünlandflächen sowie die Hanglage geprägt. Während das Gunzesrieder Tal aufgrund der dünnen Besiedlung sehr naturnah wirkt, ergibt sich insbesondere im nördlichen, talnahen Bereich von Altmummen eine gewisse technische Überprägung durch die westlich und östlich des Planungsgebiets sichtbaren, dominierenden Gewerbebauten.

3.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im direkten Umfeld der einzelnen Bereiche sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

3.4 Bewertung

Um die Ergebnisse für die Planungen vergleichbar und transparent zu machen, erfolgt eine Bewertung der Auswirkungen in tabellarischer Form. Dabei werden die Auswirkungen - entsprechend dem Bayerischen Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung - auf einer fünfteiligen Skala von Stufe 1 (Auswirkungen sehr geringer Erheblichkeit) bis Stufe 5 (Auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit) bewertet. Die Tabellen enthalten jeweils die Schutzgüter, die Wertstufe sowie eine Erläuterung der wichtigsten Ergebnisse. Diese Erläuterung fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammen und führt zusätzliche Detailinformationen bezogen auf den jeweiligen Standort an. Weiterhin werden die auf der Ebene des Flächennutzungsplans darstellbaren Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie bei der Einstufung der Auswirkungen berücksichtigt wurden (siehe auch Busse et al. 2013).

3.4.1 Sondergebiet Waibelhof, Gunzesried

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Fläche	keine	▪ **Basisszenario**: keine neue Flächeninanspruchnahme, sondern Verlagerung des Umgriffs von Westen nach Norden ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Reduzierung der Fläche des Sondergebiets ▪ **Auswirkungen**: keine Auswirkungen durch Verlagerung von bestehenden Darstellungen
Boden	keine	▪ **Basisszenario:** Geologie: würmzeitlichen Moräne mit Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt); Böden: Braunerden, gering verbreitet sind Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt); Ertragsfähigkeit LW: gut; Erosionsgefahr: durch Hangneigung Erosionsgefahr bei Starkregen ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Verlegung der Erweiterungsflächen in flacher geneigte Hangbereiche ▪ **Auswirkungen:** keine Auswirkungen, da keine Vergrößerung des Siedlungsgebiets, kompaktere Anordnung mit geringerem Erschließungsaufwand
Wasser (Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG)	keine	▪ **Basisszenario*:** OG: keine OG im Untersuchungsgebiet vorhanden; GW: keine Angaben vorhanden; vermutlich grundwasserferner Standort; ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Reduzierung der Fläche des Sondergebiets ▪ **Auswirkungen:** keine Auswirkungen, da keine Vergrößerung des Siedlungsgebiets, geringerer Versiegelungsgrad durch geringeren Erschließungsaufwand
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt)	keine	▪ **Basisszenario:** extensiv genutzte, artenreiche Wiesen ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Reduzierung der Fläche des Sondergebiets ▪ **Auswirkungen**: keine Auswirkungen durch Verlagerung von bestehenden Darstellungen innerhalb der Extensivwiesen

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Klima / Kleinklima / Klimawandel	keine	▪ **Basisszenario:** Bedeutung fürs Klima: Kaltluftproduktion; Vorbelastungen: keine; Gefährdung durch den Klimawandel: zunehmende Gefährdung von Hangflächen bei häufiger auftretenden Starkregenereignissen ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Verlegung der Erweiterungsflächen in flacher geneigte Hangbereiche ▪ **Auswirkungen:** keine Auswirkungen, da keine Reduzierung klimawirksamer Flächen erfolgt
Menschliche Gesundheit **- Lärm** **- Erholung** **- Emissionen**	keine	▪ **Basisszenario:** Lärm: keine Vorbelastungen aufgrund ausreichender Entfernung von der stärker frequentierten Talstraße; Erholung: bestehendes Beherbergungsangebot in naturnaher Umgebung ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** keine Vermeidungsmaßnahmen darstellbar ▪ **Auswirkungen:** keine Auswirkungen bei geplanter Verlegung des Erweiterungsgebiets von Westen nach Osten
Kulturelles Erbe **- Kulturgüter** **- Landschaftsbild**	nicht betroffen	▪ **Basisszenario Kulturgüter:** Planungsgebiet: keine; Umgebung: keine
	keine	▪ **Basisszenario Landschaftsbild:** Hanglage im naturnah wirkenden Gunzesrieder Hochtal; Prägung durch artenreiche Wiesenflächen ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Verlegung der Erweiterungsflächen in flacher geneigte Hangbereiche ▪ **Auswirkungen:** keine Auswirkungen bei geplanter Verlegung des Erweiterungsgebiets von Westen nach Norden, der stärker durch Gebäude geprägt ist.

Tab. 2 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort „Sondergebiet Waibelhof, Gunzesried"

3.4.2 Dorfgebiet Altmummen Nord

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Fläche	1	▪ **Basisszenario**: geringe Inanspruchnahme von Grünflächen am Ortsrand ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** keine Vermeidungsmaßnahme darstellbar ▪ **Auswirkungen**: sehr geringe Auswirkungen durch Nutzbarkeit bestehender Erschließungsflächen und geringer Flächengröße des Planungsgebiets
Boden	2	▪ **Basisszenario:** Geologie: Mur-, Verschwemmungs- und Bachablagerung mit Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig, Holzreste; Böden: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm bis Schluffton (Schwemmfächersediment); Ertragsfähigkeit LW: gut; Erosionsgefahr: durch Hangneigung Erosionsgefahr bei Starkregen ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Begrenzung der Darstellung von Bauflächen auf eine geringe Ortsabrundung sowie die Parkplatzfläche; Darstellung von Grünflächen in steileren Hanglagen ▪ **Auswirkungen:** geringe Beeinträchtigung bei zu erwartenden geringen Versiegelungsgrad

Schutzgut	Stufe der Beeinträchtigung	Erläuterung der wichtigsten Indikatoren unter Berücksichtigung der wesentlichen Vermeidungsmaßnahmen
Wasser Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG) / Überschwemmungsgefahr (ÜG)	2	▪ **Basisszenario:** OG: östlich Ufer des Altmummener Bach angrenzend; GW: aufgrund der Lage im Talraum hoher Grundwasserstand auf den nördlichen Flächen zu erwarten; ÜG: gemäß aktuellen Berechnungen des WWA östlicher Teilbereich bei Extremhochwässer gefährdet ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Begrenzung der Darstellung des Dorfgebiets auf Flächen außerhalb der durch Überschwemmungen gefährdeten Gebiete; Erhaltung von Grünflächen entlang des Bachs ▪ **Auswirkungen:** geringe Beeinträchtigung durch Verzicht auf Gebäude im grundwasserbeeinflussten Bereich und Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt)	1	▪ **Basisszenario:** Intensivgrünland; im Süden Obstwiese ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Erhaltung der Obstwiese als Grünfläche ▪ **Auswirkungen**: sehr geringe Auswirkungen durch Darstellung von Parkplatzflächen auf Grünland und geringfügige Ortsabrundung
Klima / Kleinklima / Klimawandel	2	▪ **Basisszenario:** Bedeutung fürs Klima: Kaltluftentstehungsgebiet ohne Bedeutung für angrenzende Siedlungen; Vorbelastungen: Verkehr auf der Kreisstraße; Gefährdung durch den Klimawandel: Zunahme von Starkregenereignissen und Überschwemmungssituationen ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Freihalten der Retentionsflächen von Bebauung ▪ **Auswirkungen:** geringe Auswirkungen durch Darstellung von Parkplatzflächen anstelle von Flächen für die Landwirtschaft
Menschliche Gesundheit **- Lärm** **- Erholung** **- Emissionen**	+	▪ **Basisszenario:** Lärm: Verkehrslärm auf der Kreisstraße; Erholung: nur für private Zwecke zugänglich ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bienenlehrpfad“ ▪ **Auswirkungen:** positive Effekte in Bezug auf die Erholungseignung durch die Darstellung von Grünflächen zu erwarten
Kulturelles Erbe **- Kulturgüter** **- Landschaftsbild**	nicht betroffen	▪ **Basisszenario Kulturgüter:** Planungsgebiet: keine; Umgebung: keine
	2	▪ **Basisszenario Landschaftsbild:** Grünlandfläche am Ortsrand von Altmummen; nach Süden zunehmende Hangneigung ▪ **Vermeidungsmaßnahme:** Darstellung von Grünflächen und Begrenzung der Siedlungsfläche auf geringfügige Ortsabrundung ▪ **Auswirkungen:** geringe Auswirkungen durch großflächige Parkplatzdarstellung

Tab. 3 Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Planung am Standort „Dorfgebiet Altmummen Nord“

3.5 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Bereich des Waibelhofs erfolgt im Vergleich zur bestehenden Darstellung keine Vergrößerung der Sondergebietsfläche. Auf Flächennutzungsplanebene muss für das Vorhaben kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf ermittelt werden. Dies zeigt sich auch in der vorangegangenen Beurteilung der Planung in Kapitel 3.4, bei der aufgrund der Verschiebung und Reduzierung der geplanten Erweiterungsfläche voraussichtlich keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter zu erwarten sind. Der Ausgleichsbedarf für den Bereich Waibelhof ist abhängig vom genauen Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkret zu ermitteln.

Für das Gebiet Altmummen ergibt sich ein Ausgleichsbedarf durch die geringfügige Abrundung des Dorfgebiets sowie die Darstellung der Parkplatzfläche. Die Eingriffserheblichkeit wurde in Kapitel 3.4 als überwiegend gering erheblich eingestuft. Demnach werden für das Vorhaben voraussichtlich niedrige Ausgleichsfaktoren anzusetzen sein, wenn mögliche Vermeidungsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens angesetzt werden (z.B. wasserdurchlässige Ausbildung und Eingrünung der Parkplätze; extensive Nutzung der Wiesenflächen im Bereich der Grünflächen). Die nachfolgende Tabelle ermittelt einen überschlägigen Ausgleichsbedarf für dieses Gebiet:

Siedlungsgebiet	Größe (m²)	Faktor (min.)	Faktor (max.)	Kompensation min. (m²)	Kompensation max. (m²)
Dorfgebiet Altmummen Nord (nur MD (150m²) u. P (900m²))	1.050	0,2	0,5	210	525

Tab. 4 Zusammenfassung des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs für die zukünftigen Siedlungsflächen

Der Ausgleichsbedarf für das Gebiet Altmummen könnte zum Beispiel durch Extensivierungen des Intensivgrünlands sowie durch Ergänzung von Obstbäumen oder Anpflanzungen von Bienennährgehölzen ggf. auch innerhalb des Planungsgebiets untergebracht werden.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für den Bereich des Waibelhofs ergeben sich keine alternativen Standorte, da die geplante Erweiterung vom bestehenden Betrieb abhängt.

Der vorliegende Standort in Altmummen erscheint im Hinblick auf die Anbindung an die vorhandenen Erschließungswege bei gleichzeitiger hoher naturschutzfachlicher Aufwertbarkeit der Bestandsflächen für das geplante Projekt als sehr gut geeignet. Alternative Standorte mit ähnlich günstigen Voraussetzungen stehen im Gemeindegebiet derzeit nicht zur Verfügung.

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wurde eine fünfteilige, ordinale Skalierung der zu erwartenden Umweltwirkungen gewählt.

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
nicht betroffen	keine	▪ Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt
Stufe 1	Umweltauswirkungen **sehr geringer** Erheblichkeit	▪ Sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder ▪ das Schutzgut weist eine besonders geringe Empfindlichkeit auf, oder ▪ vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung reduziert werden

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen	Erläuterung und Beispiele
Stufe 2	Umweltauswirkungen **geringer** Erheblichkeit	▪ Geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder ▪ das Schutzgut weist eine geringe Empfindlichkeit auf, oder vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung verringert werden
Stufe 3	Umweltauswirkungen **mittlerer** Erheblichkeit	▪ Mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden, und/oder ▪ Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung deutlich reduziert
Stufe 4	Umweltauswirkungen **hoher** Erheblichkeit	▪ Hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder ▪ Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung deutlich reduziert
Stufe 5	Umweltauswirkungen **sehr hoher** Erheblichkeit	▪ Sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder ▪ die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung u. Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden

Tab. 5 Stufen der möglichen Beeinträchtigung der Schutzgüter

Folgende Grundlagen wurden zur Erstellung des Umweltberichts herangezogen:

- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Blaichach, 2008
- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis"
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“
- Regionalplan Oberallgäu
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Erosionsgefährdungskataster, Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine flächendeckenden genauen Angaben zum Grundwasserstand vorlagen.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nachdem im Rahmen der Bebauungsplanung zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden können, lässt sich ein Monitoring erst bei der Bebauungsplanung detailliert im Umweltbericht festlegen.

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Betrachtet werden alle Schutzgüter (Boden, Fläche, Klima/ Kleinklima/ Klimawandel, Wasser, Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt, Menschliche Gesundheit, Kulturelles Erbe).

Die Planung sieht im Bereich des Waibelhofs in Gunzesried eine Reduzierung des bestehenden Sondergebiets im Westen und Erweiterung im Norden vor, um nördlich des bestehenden Hofstelle das bestehende Beherbergungsangebot erweitern zu können. Betroffen sind Extensivwiesen in unmittelbarer Hofnähe.

In Altmummen soll das bestehenden Dorfgebiets leicht abgerundet und entlang der Kreisstraße eine Parkplatzfläche anstelle von Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die verbleibenden Freiflächen im Geltungsbereich werden als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Bienenlehrpfad“ dargestellt. Mit dieser Flächennutzungsplanänderung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines touristischen Angebots zum Thema „Bienen“ und „Schnaps“. Betroffen ist Intensivgrünland sowie eine Obstwiese, die im Süden in das Planungsgebiet hineinragt.

Nachfolgend werden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter tabellarische zusammengefasst.

Schutzgut	**Erheblichkeit der Auswirkungen**	
	Standort SO Waibelhof, Gunzesried	**Standort** Dorfgebiet Altmummen Nord
Fläche	keine	1
Boden	keine	2
Wasser Grundwasser (GW) / Oberflächenwasser (OG) / Überschwemmungsgefahr ÜG)	keine	2
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	keine	1
Klima / Kleinklima / Klimawandel	keine	2
Menschliche Gesundheit **- Lärm** **- Erholung** **- Emissionen**	keine	+
Kulturelles Erbe **- Kulturgüter**	nicht betroffen	nicht betroffen
- Landschaftsbild	keine	2

Tab. 6 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkung auf Umwelt, Mensch, Kultur- und Sachgüter, wobei die Stufe 1 geringe Auswirkungen und die Stufe 5 sehr erhebliche Auswirkungen kennzeichnet

Die Verlegung der Sondergebietsfläche im Bereich des Waibelhofs lässt keine zusätzlichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter gegenüber dem bereits genehmigten Flächennutzungsplan erwarten. Die veränderte Planung lässt im Vergleich zum IST-Zustand keine Erhöhung des Versiegelungsgrads erwarten und die Eigenschaften und Wertigkeiten der durch die Planung betroffenen Flächen weisen keinen Unterschied auf.

Im Bereich Altmummen ergeben sich ebenfalls ausschließlich geringe Beeinträchtigungen, die zu-

dem durch entsprechende Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens weiter reduziert oder gänzlich vermieden werden könnten. Zum einen sind nur geringe Flächenversiegelungen zu erwarten, die zudem ausschließlich naturschutzfachlich geringwertige Flächen betreffen. Weiterhin bleiben die steileren Hangflächen sowie die durch Überschwemmungen gefährdeten Bereiche von Hochbauten frei. Probleme für den Wasserabfluss ergeben sich somit nicht.

Das Monitoring wird im Rahmen der Bebauungsplanung unter Berücksichtigung der dort festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen detailliert bestimmt.

Etting, den 28.11.2019

Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 LITERATUR

AGL - ARBEITSGRUPPE FÜR LANDNUTZUNGSPLANUNG, Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Blaichach, Genehmigungsfassung mit Stand 2008

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/ [Stand: 11.2019]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 11.2019]

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete, - URL: https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informations-dienst/index.htm [Stand: 11.2019]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR (HRSG.), BAYSIS; -URL: https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis [Stand: 11.2019]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR ERNÄHRUNG, LANDWIRTSCHAFT UND FORSTEN (HRSG.), Erosionsgefährdungskataster Bayern, München. – URL: https://www.stmelf.bayern.de/ibalis/ eIICYi90fAnWpmSPqrgkAQ/eII64 [11.2019]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.03.2018, URL: http://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/landesentwicklungs-programm-bayern-lep/ [Stand: 11.2019]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11,122 [Stand: 11.2019]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL-HAIDER, U., SCHMID, W., 2013, Die Umweltprüfung in der Gemeinde - mit Ökokonto, Umweltbericht, Artenschutzrecht, Energieplanung und Refinanzierung, 2. Auflage, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION ALLGÄU, -URL: http://www.region.allgaeu.org/ [Stand: 11.2019]