

Gemeinde Stöttwang
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht

zur Bauleitplanung "Ortskern Linden, 1. Erweiterung"

Entwurf
in der Fassung vom 10.09.2024

Planung städtebaulicher Teil	
abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Grünordnung / Ausgleich	
Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661856 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Stöttwang beabsichtigt am nördlichen Ortsausgang von Linden den Ortskern Linden zu ergänzen und im Flächennutzungsplan eine neue Wohnbaufläche zu Siedlungszwecken auszuweisen. Zweck der Planung ist es, abrundend für die Siedlungslage einen neuen Bauplatz zu schaffen. Hierzu werden ca. 0,3 ha an Flächen im Flächennutzungsplan geändert und davon 0,2 ha bisher als Ortsrandeingrünung dargestellte und für die Landwirtschaft genutzte Fläche künftig für Wohnzwecke in Anspruch genommen. Das dargestellte Biotop der Bestandshecke wird weiterhin gesichert und zusammen mit der vorzuschiebenden Ortsrandeingrünung auf ca. 0,13 ha als Abschluss der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle definiert. Der Bebauungsplan regelt kleinteiliger die Änderung der Nutzung im Bereich von landwirtschaftlichen Betriebsformen zur Wohnnutzung. Hierfür werden bzw. wurden die Bestandsgebäude abgerissen und in einem Bereich mit engerer räumlicher Zuordnung zur Bergstraße durch ein Wohngebäude ersetzt. Die für Bebauung ungeeigneten und naturschutzfachlich wertvolleren Bereiche mit Biotopbestand und die Nassflächen sollen nicht Teil der baulichen Nutzung werden. Es soll so sichergestellt sein, dass sich die Nutzungen auf die bereits stark anthropogen beeinflussten Bereiche des Grundstücks beschränken.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine sonstigen Schutzflächendarstellungen direkt betroffen. Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG werden nicht beeinträchtigt.

Das Biotop (8030-0110-003, naturnahe Hecken) im Norden wird gesichert und gestärkt. Es gibt keine Hinweise auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG. Der entstehende Eingriff wurde bilanziert. In der Gesamtbetrachtung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Beschreibung: Hanglage an der Gennach mit durch Schmelzwasserschotter geprägten Untergrund an härteren Schichten der Oberen Süßwassermolasse, die auf einer ruhenden Rutschablagerung liegen.

Mutterbodenschicht: dünn, standortbedingt von eher magerer Ausprägung

Bodenaufbau (potentiell, natürlich): Oberboden: Typ 37: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies; im südwestlichen Bereich anthropogene Teiche

GEORISK-Rutschfläche: 8030GR015001

Geotechnischer Bericht: Unter anthropogenen Auffüllungen (teils mit Verunreinigungen) liegen Kalktuffe vor. Die Kalktuffe sind teils über den Schmelzwasserkies gerutscht, wobei talseitig zunächst Schluffe aus Auensedimenten den Auffüllungen unterliegen. Unter den Schmelzwasserkiesen folgt bergseitig Grundmoränen-Schluff, der in den oberen Schichtpaketen aufgeweicht vorliegt, talseitig liegen die Schmelzwasserkiese direkt der Molasse auf.

Bodendenkmäler: unmittelbar keine, jenseits der Bergstraße 13 liegt die Kirche St. Martin mit Gräberumfeld, weiter entfernt: Siedlungsspuren aus Urnenfeld-, Latene- und Römerzeit

Flächenübersicht des Geltungsbereichs mit ca. 3.100 m²:

Verkehrsfläche, gekiest	teilversiegelt	313 m ²
Althofstelle, Stadel, Güllegrube	vollversiegelt	374 m ²
wasserbeeinflusster Bereich (Teiche etc.)	gesichert	490 m ²
Biotopschutzbereich	(teils Bestand, teils neu)	583 m ²

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Bodenschätzung	L II 2
Grünlandzahl	52
Standortpotential - natürliche Vegetation und Lebensräume	3
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	2 (Rutschungsbereich) - 3
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	1
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	4
Natürliche Ertragsfähigkeit	3 / 0 (Siedlungsfläche)
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	2
Erosionsanfälligkeit	0,7 (Toleranzgrenze 6,4)
Ergebnis der Schutzwürdigkeit	Mittel / allgemein schutzwürdig

Durch die starke anthropogene Prägung durch die Vornutzung als Hofstellenbereich sind die potentiell natürlich vorliegenden Bodenfunktionen überwiegend stark beeinträchtigt.

Auswirkungen: Es wird eine etwas verstärkte bauliche Nutzung im Bereich ermöglicht. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt, wobei voraussichtlich dennoch Bodenabtrag erforderlich werden wird. Der Aushub und die Befahrung bei deren Anlage der Verkehrswege des vorgeprägten Bereiches verändert die Oberbodenstruktur dort nur unwesentlich. Es werden neue Flächen dauerhaft versiegelt. Für Aufschüttungen soll bevorzugt autochthones Material verwendet werden. Insbesondere beim Baugrubenaushub und für die Fundamente des Gebäudes wird in den Boden eingegriffen. Die Nutzung als Wohngebiet wird die Versiegelung andauern lassen, aber nicht weiter verstärken.

Ergebnis: Versiegelung und Baumaßnahmen führen zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt nicht innerhalb der Überschwemmungsbereiche der Gennach. Auf dem Grundstück treten Schichtwasser zu Tage. Nicht versiegelte Flächen tragen zur Grundwasserneubildung im Rahmen ihrer natürlichen Versickerungsfähigkeit bei, auch wenn die Versickerungsleistung nicht für eine flächige Versickerung ausreichend ist. Im Osten sind durch Menschenhand angelegte Teiche, die sich neben dem derzeitigen Flussbett der Gennach (ca. 30 m Abstand zum Baufenster) befinden. In ca. 75 m Entfernung liegt im Norden ein größerer Weiher.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten besteht allgemein eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die Versiegelung wird die flächige Versickerung erschwert. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung, Abflussrückhalt und die Vermeidung von Vollversiegelung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren. Da Gebäude ist gegen das austretende Schichtwasser zu sichern und dies ist Normenkonform und ohne Beeinträchtigung der natürlichen Funktion umzusetzen. Mit Aufnahme der neuen Nutzungsform sind keine Steigerungen der Belastung des Schutzgutes zu erwarten.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird bei fachgerechtem Umgang mit mittlerer Erheblichkeit beeinflusst.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Umfeld ist dörflich geprägt und den typischen landwirtschaftlichen Immissionen ausgesetzt. Die Gehölz- und Grünflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt und liegen im Strömungsbereich der Kaltluft entlang der Gennach. Das Gebiet schließt an zwei Seiten an die bestehende Bebauung an. Wegen der vorliegenden Siedlungsstruktur und auf Grund der vorherrschenden Westwindlage ist bei dem kleinen Gebiet nicht von wichtigen Klimaausgleichsfunktionen oder Luftaustauschbahnen für Linden auszugehen.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Der Gebietsverkehr läuft über die Bergstraße ab. Die Emissionen im Bereich werden möglicherweise durch den Individualverkehr und die Heizanlage des Gebäudes geringfügig steigen. Die Ein- und Durchgrünung, sowie die Wohngärten werden mit Schattenwurf und Sauerstoffproduktion die Klimafunktion der verloren-

gehenden Grünflächen übernehmen. Gärtnerische Pflege und Wohnnutzung als Solche stellen keine weitere Verschlechterung dieses Teilaspekts der Schutzgüter dar.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Naturraum: 046-A Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP): keine Besonderheiten

Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung sind diesseits der Dorfhecke Flora und Fauna verarmt. Die bisher nicht überbauten Flächen werden als Betriebsflächen und Kunstteiche genutzt. Der Bereich ist gut eingegrünt, weist aber durch die anthropogene Überprägung im Rahmen des Betriebs der Hofstelle ein reduziertes Maß an Diversität auf. FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Die biotopkartierten Flächen werden gesichert und erweitert.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten kann es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die gärtnerische Pflege, die grünordnerischen Maßnahmen am Gebietsrand werden Diversität und Nischenverfügbarkeit gesichert. Von den Gehölzen und Teichen im Osten und von der Dorfhecke (Biotop) wird mit der neuen Bebauung abgerückt. Die Wohnnutzung im Gebiet führt zu keinen weiteren Beeinträchtigungen.

Ergebnis: Artenarme, bereits in Nutzung befindliche Bereiche werden umstrukturieren und werden teils neu versiegelt. Die Erheblichkeit ist insgesamt als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung:

Das Plangebiet wird in keiner relevanten Form zur Naherholung genutzt. Die Bergstraße ist nur gering befahren. Signifikante Immissionen sind vorwiegend aus landwirtschaftlicher und landwirtschaftsnaher Nutzung zu erwarten.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Schmutz und Staub zu rechnen. Nach dem Abschluss der nur tags stattfindenden Baumaßnahmen im Plangebiet wird sich durch die Wohnnutzung keine Verschlechterung der Immissionssituation ergeben. Das Plangebiet liegt in dörflichem Umfeld, wo die typischen landwirtschaftlichen Emissionen typisch und als unvermeidlich von den Bewohnern zu dulden sind. Die dorftypischen Immissionen, einschließlich derer des Kirchenbetriebs (St. Martin, auch, aber nicht ausschließlich Glockengeläut) sind zu dulden. Betriebe im Umfeld sind durch die bestehenden Wohnnutzungen bereits stärker eingeschränkt, als durch die neue Bebauung. Die Entfernung des Baufensters zu den Ufergehölzen der Gennach beträgt 30 m und hält damit die Richtlinienabstände für umstürzende Bäume (Waldabstandsbereiche) ein, was die Sicherheit von Mensch und Material wahren soll.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt in südöstlich geneigter Hanglage, an der Böschung des am Ortsrand von Linden befindlichen Bachlaufes der Gennach, der Eschen als Uferbegleitbäume aufweist. Der Hang ist bereits weitläufig bebaut und liefert so den Eindruck einer bebauten Ortslage. Nach Norden vermitteln Gehölze am Teich und die Dorfhecke im Plangebiet harmonisch zwischen freier Landschaft und Siedlungsbereich.

Auswirkung: Während der Bauzeit werden Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen sein. Die Bebauung mit einem Wohngebäude wird die nach Osten und Norden eingegrünte Ortslage von Linden nicht signifikant verändern. Eine gute Durchgrünung im Gebiet stellt mit den gestalterischen Vorgaben den Erhalt des dörflichen Gesamteindrucks sicher. Durch die Höhenfestsetzungen wird der Neubau auf das bewegte Relief der würemzeitlichen Schotterterrassen angepasst und sorgen mit der Grünordnung sorgen für eine gute Einbindung des talseitig dreigeschossig in Erscheinung tretenden Baukörpers in Orts- und Landschaftsbild.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt.

Auswirkung: Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht von einer Betroffenheit von Denkmälern auszugehen. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Eine steigende Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigen. Eingriffe in den Untergrund und die gestörten Schichten des Rutschungsbereiches beeinflussen den bestehenden Abfluss des Oberflächenwassers. Bei Auffang- oder Umleitungsmaßnahmen mit (unter Vorbehalt der Erlaubnis) Einleitung in die Gennach werden zwar keine direkten Einflüsse auf die großräumige Grundwassersituation erwartet, jedoch kann die durch Menschenhand feucht gehaltene Zone mit Teichen entlang der Gennach trocken fallen. Dies hat negative Auswirkungen auf die auf solche Feuchthabitate angewiesenen Arten und den kleinräumigen Gebietswasserhaushalt.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne den geordneten städtebaulichen Rahmen obliegen Bebauungen den Regelungen nach § 34 bzw. 35 BauGB. Vorhaben werden nach den Erfordernissen des Landwirtschaftlichen Betriebes oder nach der Prägung durch umliegende Gebäude erfolgen. Der Ausgleich erfolgt dann vorhabenbezogen nach BayKompV, jedoch ohne die Möglichkeit der Gemeinde, das Orts- und Landschaftsbild durch gestalterische Vorgaben zu schützen. Alternativ erfolgt keine weitere Nutzung und der Bestand verfällt und verwildert.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

Für die bauliche Entwicklung werden im Bestand bereits durch Bauten und Verkehrswege vorbelastete Bereiche herangezogen, die nahe am dörflichen Kontext der Ortslage liegen. Es wurde darauf verzichtet, Flächen nördlich der Hecke oder in der Nähe der Gennach ebenfalls mit baulicher Nutzung zu belegen. Für den Planbereich wurde eine eng zugeschnittene Maßgabe für Versiegelungen vorgegeben, die sowohl eine verdichtete Bebauung, als auch sparsame Wohnkonzepte vorzeichnet.

4.1.2 Schutzgut Wasser

Im Grundstücksbereich liegt eine Quellschüttung vor, die als Brauchwasserquelle z.B. für die Gartenbewässerung genutzt werden kann, was Trinkwasserversorgung entlastet und Gebietswasserhaushalt begünstigt. Von den Flächen der Gennach wird Abstand gehalten, um schädliche Einflüsse auf das Gewässer zu vermeiden. Die bestehenden Teiche können erhalten bleiben.

4.1.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die Sauerstoffproduktion und der Wasserhaushalt der innergebietlichen Grünstrukturen begünstigen das Klein-klima im Bereich. Luftaustauschbahnen, insbesondere entlang der Gennach, werden nicht mit Bebauungen behindert.

4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bisher landwirtschaftlichen Hof- und Nutzflächen, die aufgrund intensiver Bewirtschaftung geringe Diversität aufweisen, werden durch den Bebauungsplan im Rahmen der Grünordnung mit Durchgrünungs- und Verbesserungsmaßnahmen versehen. Es werden Baumstandorte und Biotopschutzbereiche festgesetzt. Einfriedungen sollen für Kleintiere durchlässig ausgeführt werden. Am westlichen und nördlichen Rand ist die Eingrünung sicherstellt. Diese Bereiche schaffen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Durch den Wohngarten und die Pflanzmaßnahmen werden ökologische Nischen geschaffen, die die Diversität im Plangebiet günstig beeinflussen.

4.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Besondere Erholungseignung liegt auf Grund der bisherigen Hofnutzung nicht vor. Die Lage ist ruhig und landwirtschaftlich geprägt. Der Bereich hat reliefbedingt und wegen der vorangegangenen Nutzung kaum Anteil an der Kaltluftentstehung. Die Luftaustauschbahnen von Linden sind durch die Lage des Baufensters nicht beeinträchtigt. Besondere Vermeidungsmaßnahmen sind wegen der günstigen Lage nicht erforderlich.

4.1.6 Schutzgut Landschaft

Die abschirmenden, bestehenden Gehölzstrukturen werden erhalten und gestärkt. Für eine möglichst harmonische Erscheinung des Gebäudes aus den östlichen Blickwinkeln der bebauten Ortslage wird eine Holzverschalung für oberirdische Geschosse vorgesehen, die den Baukörper strukturieren und weniger massiv in Erscheinung treten lassen werden.

4.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf die Meldepflicht im Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Es liegen einige hundert Meter Abstand zu den nächsten Fundbereichen.

4.2 Eingriff und Kompensation

„Die betroffenen Fläche ist gem. BayKompV als BNT P412 „Sonderfläche der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt“ einzustufen und wird mit 2 WP/ m² verrechnet, wobei der naturschutzfachlich wertfreie Gebäudebestand (Stadel, BNT P44 „Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft“ mit 0 WP/ m²) in der Bilanz zu einer Einwertung < 2 WP/ m² führt.

Geplant ist ein allgemeines Wohngebiet, das laut BayKompV als BNT X11 „Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete incl. typischer Freiräume“ mit 2 WP/ m² zu rechnen ist.

Die Planung stellt also nach BayKompV für das Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensräume keine Verschlechterung im Vergleich zum Bestand dar, womit kein ausgleichspflichtiger Eingriff im Sinn von § 14 folgende BNatSchG vorliegt.

Auf Grund der getroffenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen [...] entsteht für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft kein gesonderter Kompensationsbedarf.

Was das Schutzgut Landschaft angeht, so ist das Vorhabensgebiet auf Grund seiner Lage in einem leicht südöstlich geneigten Hang, der umgebenden Bebauung und der bestehenden Gehölzkulissen nur von den unmittelbar angrenzenden Grundstücken aus einsehbar. Die bestehenden Gehölzkulissen bleiben weitestgehend bestehen, in die Bestandsteiche und das Biotop im Norden wird nicht eingegriffen und die Durchgrünung durch Pflanzauflagen ergänzt. Das neue Gebäude wird mit maximal 3 Vollgeschossen zwar deutlich höher als der bestehende Schuppen, auf Grund der erwähnten Hanglage und der umgebenden Gehölzkulisse mit 15 bis 20 m hohem Baumbestand sind aber dennoch keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft zu erwarten, weshalb auch hier über die bestehenden Erhaltungs- und Pflanzgebote hinaus kein gesonderter, zusätzlicher Kompensationsbedarf besteht.“

Helmut Rösel, Dipl.-Ing. (Univ.), Landschaftsarchitekt / Landschaftsökologe (Mail vom 08.07.2024)

Insgesamt entsteht also durch die Bauleitplanung an dieser Stelle kein Ausgleichsbedarf, da die bisherige Nutzung überführt wird in eine Wohnnutzung (mit Rahmenbedingungen, die der Bebauungsplan vorgibt), die nicht stärker negativ auf die Natur wirkt, als dies bisher zulässig gegeben wäre. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter werden durch die Planung nicht ausgelöst.

5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

6. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative, erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

Es werden keine erheblichen Auswirkungen erwartet. Die Gemeinde wird 5 Jahre nach Baufertigstellung des Gebäudes eine Überprüfung vornehmen. Bei einer Grundstücksbegehung wird besonderes Augenmerk auf die Entwicklung des Dorfgehölzes und den sachgerechten Umgang mit dem Oberflächenwasser gelegt.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Stöttwang möchte das Baurecht im östlichen Anschluss an die Ortslage überarbeiten und die Ortslage mit einem Wohngebäude erweitern. Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet mit einer für Wohnbebauung typischen Grundflächenzahl festgesetzt. Beim Bereich handelt es sich um eine bisher landwirtschaftlich genutzte Betriebsfläche mit starker anthropogener Prägung. Naturschutzfachlich ist der Eingriffsbereich von geringer Wertigkeit und wird nur mit geringer Dichte überbaut. Die bestehende biotopgeschützte Hecke wird auch als Eingrünung durch Erhaltungsgebote geschützt. Die von Menschenhand geschaffenen Feuchtbereiche werden erhalten. Wegen der geringen Ausgangswertigkeit und ohne Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist kein weiterer Ausgleich erforderlich.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden / Fläche	Mittel	Gering	Gering	Gering
Wasser	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm	Mittel	Gering	Gering	Gering
Landschaft	Mittel	Gering	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

8. Referenzliste der Quellen

UmweltAtlas des bayerischen Landesamtes für Umwelt (Datenquelle: www.lfu.bayern.de, mit Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern): Standortauskunft (Daten zu Boden, Geologie, Wasser, etc.); Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP OAL), ABAG Interaktiv
 Geotechnischer Bericht „Erweiterung Ortskern Linden“, Projekt Nr.: A2403017, vom 28.05.2024, verfasst von M. Sc. Ralf Knapp von fm geotechnik, Altusried

Aufgestellt:

Kaufbeuren, <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> Thomas Haag, Stadtplaner	Gemeinde Stöttwang, <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> Christian Schlegel, Erster Bürgermeister
---	---