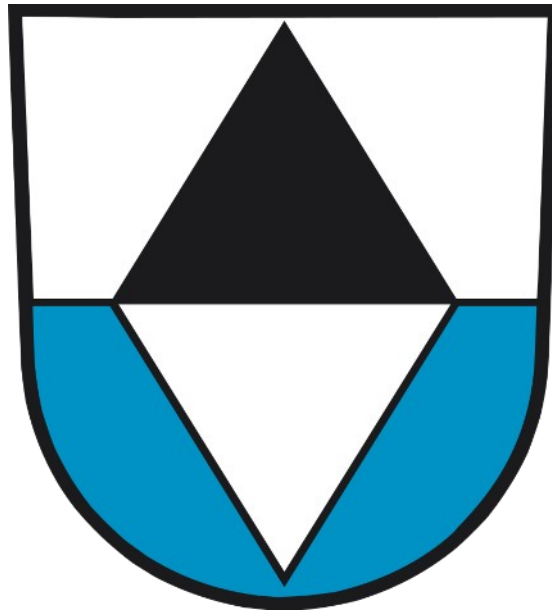


Markt Pfaffenhausen
Landkreis Unterallgäu
Regierungsbezirk Schwaben



Bauleitplanung „Südlich der Schule“

Umweltbericht

Entwurf

i.d.F. vom 06.08.2024

Auftraggeber:	
Markt Pfaffenhausen Hauptstraße 34 87772 Pfaffenhausen	Tel: 08265.9698.24 E-Mail: pfaffenhausen@vgem-pfaffenhausen.de
Planung Städtebaulicher Teil:	
abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Email: info@abtplan.de
Planung Eingriff und Kompensation:	
Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.4661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Der Markt Pfaffenhausen stellt einen Bebauungsplan für eine dringend benötigte Siedlungsflächenausweisung für Wohnbau und ein Mischgebiet auf. Die gegenständliche Planung erweitert die vorhandene Wohnbebauung um ca. 2,68 ha und eine Bauzeile mit gemischter Bebauung. Perspektivisch sollen auf ca. 2,23 ha etwa 30-35 Bauplätze für Wohnbau und auf 0,27 ha 4 Mischbauplätze entstehen. Die bestehenden Parkplätze mit Straße an der Mehrzweckhalle werden zur Erschließung des Gebiets von der Mindelbergstraße aus mitverwendet. Nach Süden erfolgt eine schmale Eingrünung des Ortsrandes auf privaten Grünflächen.

Für den verursachten Eingriff wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich von ca. 1 ha erforderlich. Neben internen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird ein externer Ausgleich auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 459, 459/1, 462 und 463 der Gemarkung Weilbach erbracht. Dort wird Extensivgrünland mit Seigen entwickelt und mit einzelnen Großgehölzen im Uferbereich ergänzt.

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. Durch die Korrektur der Darstellungen von ca. 0,25 ha Bestandsflächen als Wohnbauflächen ergeben sich keine Folgen, die über die des Bebauungsplans hinausgehen würden.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen betroffen. Die Bauleitplanung umfasst einen Bebauungsplan und die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

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 Boden und Fläche

Beschreibung: Die nicht als Parkplatz- oder Verkehrsflächen genutzten Bereiche beinhalten intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackergrünland. Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.

Geologie / Bodenkunde: Das Plangebiet liegt im Schotterbereich würmzeitlicher Moränen. Die fluviatilen Ablagerungen im Untergrund bestehen vordringlich aus sandigen Kiesen.

Bodenschätzung: sandige Lehme (flacher kiesführender Carbonatlehm) Pararendzina-Böden in schlechter Zustandsstufe (Bodentyp 19a).

Flächen: ca. 0,47 ha Verkehrsflächen, davon ca. 0,24 ha bestehend (Parkplatz Mehrzweckhalle und Zufahrt), ca. 2 ha Allgemeines Wohngebiet, ca. 0,29 ha Mischgebiet, insgesamt ca. 0,16 ha Grünflächen

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	sL 3 D (Klimastufe b)
Ackerzahl	54
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3 (regional verbreitet)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	4
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	3
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	3
Natürliche Ertragsfähigkeit	3

Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	1 (gering)
Erosionsanfälligkeit	niedrig

Die vorgenannten Auflistungen der Bodenfunktionserfüllung zeigen keine besonders bedeutsamen Charakteristiken und führen zu einem insgesamt nur als durchschnittlich zu bewertenden Boden, der mit normaler Schutzwürdigkeit eingestuft wird.

Anmerkung: Im Asphaltaufbau wurde in der BS003 der Bodenuntersuchung ein erhöhter Schadstoffgehalt (MKW) festgestellt. Normenkonform ist hier besondere Sorgfalt geboten, um keine Kontamination benachbarter Lagen zu verursachen.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen im Erweiterungsgebiet werden zusätzlich Flächen versiegelt. Die zu erwartende Nutzung kann zu weiteren Verdichtungen im umliegenden Erdreich führen. Geeignete Maßnahmen werden die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.). Der Boden wird dauerhaft anthropogen geprägten Nutzungen geringer bis mittlerer Intensität unterworfen. Die Bodenfunktionen werden insbesondere in den Gärten erhalten. Die Grünflächeneinrichtung und deren andauernde Nutzung wird nur minimale Einflüsse auf das Schutzgut haben. In erster Linie werden die Beeinträchtigungen im Rahmen der Baumaßnahmen auftreten.

Ergebnis: Die Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen insgesamt geringer Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Grundwasserflurabstand liegt bei ca. 3-4 m. Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Der Jahresniederschlag liegt bei 850-950 mm/a, die Temperatur im Jahresmittel bei 7 – 7,9 °C. Durch die wärmzeitlichen Glazialschotter des Untergrundes lässt sich von einer guten Versickerungsfähigkeit ausgehen. Oberflächen-gewässer sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Durch Bautätigkeiten besteht nur eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser, sofern keine tieferen Baugruben ausgehoben werden. Großflächiger Bodenaustausch wird nicht nötig sein. Gegebenenfalls müssen gezielt gering zur Versickerung geeignete Decklehmschichten zur Versickerung durchstoßen werden. Durch die steigende Versiegelung wird die natürliche Versickerung beeinträchtigt. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Wohngebietsnutzung unwahrscheinlich. Bei sachgerechter Nutzung ist auch im Mischgebietsbereich keine erhöhte Grundwassergefährdung gegeben. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserkanalisierung werden die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und die Gefahr von Schadstoffeinträgen reduzieren. Die Ackerbewirtschaftung entfällt.

Ergebnis: Versiegelung und Nutzung führen insgesamt zu einer geringen Betroffenheit des Schutzgutes.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Das Grünland ist an der Kaltluftentstehung beteiligt, ist durch die nahe Ortslage teils vorbelastet und liegt nicht im Bereich von wichtigen Luftaustauschbahnen. Wegen der vorherrschenden Westwindlage ist das Gebiet nicht besonders exponiert.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die Verkehrsfrequentierung im Bereich und der Betrieb von Heizungsanlagen wird die Emissionen geringfügig erhöhen. Die Gehölzpflanzungen insbesondere der Straßenbegleitbäume und die Flächen für die Eingrünung des Ortsrandes schaffen Schattenbereiche, dienen als Kleinklima-Regulator und Sauerstofflieferanten. Die Grünordnung und die gärtnerische Pflege wirkt günstig auf das Lokalklima.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen verloren und geringfügige Emissionen kommen hinzu. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Einflüsse sind Flora und Fauna verarmt. Biotopkartierte Flächen oder FFH-Gebiete sind nicht betroffen. Besondere Habitate sind nicht erkennbar.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten wird es zu Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Im Rahmen der Grünpflege (insbesondere der Ortsrandeingrünung) werden ausreichend Bäume und Sträucher gepflanzt, sodass dadurch neue und Ersatz-Habitate geschaffen werden. Die Wohngebietsnutzung wird keine wesentlichen Fernwirkungen auf die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen ausüben. In den Gärten und um die Wohngebäude werden neue Habitate bzw. Lebensraumpotentiale entstehen. Auf den Mischgebietsflächen wird intensivere Nutzung stattfinden, die dauerhaft nur eine beschränktere Lebensraumqualität bieten.

Ergebnis: Bisher artenarme Grünlandflächen werden teils versiegelt, teils sogar aufgewertet. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die Emissionen aus der benachbarten Landwirtschaft sind ortstypisch. Durch die Mindelbergstraße besteht verkehrsbedingt eine gewisse Vorverlärmung im östlichen Gebietsteil. Weiter östlich liegt ein Steinmetzbetrieb und im Norden schließt die Sporthalle mit Parkplatz an. Der Sportplatz im Süden liegt in einiger Entfernung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Bei geeigneter Grundrissgestaltung (z.B. architektonische Selbsthilfe) können die Orientierungswerte der 16. BImSchV auch in der nördlichen Bauzeile (WA-1) eingehalten werden. Die Verkehrsbewegungen werden sich für das Wohngebiet mit Ringerschließung im üblichen und nicht für das Umfeld störenden Maß steigern. Gebietsintern sind Verschwenkungen vorgesehen, die durch Geschwindigkeitsdämpfung die Verkehrssicherheit erhöhen sollen. Hierdurch werden auch geringere Verkehrslärmwerte erwartet. Insbesondere am östlichen Gebietsrand (MI) werden dauerhaft die Immissionen des benachbarten Gewerbebetriebs andauern. Die neuen Nutzungen haben sich im Rahmen der Festsetzungen mit dem Bestand zu arrangieren. Auswirkungen auf die Erholungseignung werden nicht erwartet.

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

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet liegt weitgehend eben und schließt dreiseitig an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Eine Ortsrandeingrünung ist nur spärlich vorhanden. Die Wohngebäude (Bestand im Westen), die Mehrzweckhalle und der Gewerbebetrieb sind von Süden aus der freien Feldflur gut einsehbar, wobei das südlich gelegene Sportgelände die Fernwirkung begrenzt.

Auswirkung: Während der Bauzeit werden Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Die Gebietserweiterung wird nach Süden mit einer Gehölzhecke eingegrünt und damit besser in die Landschaft eingebunden. Die gärtnerische Pflege der Freiflächen wird künftig für einen harmonischen Eindruck des neuen Baugebiets in der Kulturlandschaft sorgen. Die Höhenentwicklung der Bauten wurde maßvoll im ortsüblichen Rahmen begrenzt. Mit Anwachsen der Gehölze wird die Nutzung mittel- bis langfristig besser eingebunden, als dies im Bestand der Fall ist.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt nach den umgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen nur geringe Auswirkungen.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

Auswirkung: Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Dies ist nicht wahrscheinlich. Die Anlage der Parkplatzflächen oder der allgemeine Betrieb werden sich nicht auf Kultur- oder Sachgüter auswirken. 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

Mit dem steigenden Versiegelungsgrad wird die flächige Versickerung erschwert. Die Ausweitung der Bodennutzung reduziert Flächen, die potenzielle Lebensräume darstellen. Durch die Intensivierung der Nutzung steigt allgemein der anthropogene Druck auf alle Schutzgüter, wenn auch in diesem Fall nur in geringem Maß. Tiefere Eingriffe in den Boden können negative Auswirkungen auf das potenziell nah unter der Geländeoberkante anstehende Grundwasser haben.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Planung werden mittelfristig die dringend benötigten Bauplätze, die nicht in Pfaffenhausen Platz finden abwandern und andernorts umgesetzt. Der Bereich wird weiter durch den Markt für Gemeinbedarfszwecke vorgehalten und für ähnliche oder andere Bebauungskonzepte herangezogen. Mindestens langfristig ist eine Überbauung der bis dann weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen wahrscheinlich.

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

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden und Wasser

Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die privaten Stellplatzflächen werden weitgehend versickerungsfähig ausgebildet und reduzieren die Versiegelung deutlich. Die Grünflächenpflege sorgt für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz. Dies begünstigt die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes. Das anfallende Oberflächenwasser wird gezielt zur Versickerung verbracht. Niederschlagswasser soll eigenständig auf dem Grundstück bewältigt, oder besser noch, zur Entlastung der Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt werden. Zusätzlich werden entlang der Verkehrsflächen Versickerungsmulden vorgesehen, die der gebietsinternen Versickerung zuarbeiten.

Die Bodennutzung wird auf das erforderliche Maß beschränkt. Zum Schutz von Boden und Grundwasser werden Keller ausgeschlossen. Durch die Planung wird ein Wohngebiet mit lockerer Bebauung, guter Durchgrünung und einem verträglichen Übergang zu den landwirtschaftlichen Grünflächen geschaffen. Das Mischgebiet erhält eine angemessene Bebauungsdichte, die auch gewerblichen Nutzungen Raum bietet. Bei den Baumaßnahmen wird auf eine fachgerechte Lagerung des Oberbodens zur Wiedereinbringung nach Beendigung der Baumaßnahme Wert gelegt.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Baumstandorte vorgesehen, die Schatten spenden und das Kleinklima begünstigen. Die Gehölze werden an Verkehrs- und Stellplatzflächen situiert, um das Erhitzen der Fahrzeuge und Verkehrsflächen zu vermeiden. Die Vorgaben zur Bebauung sorgen für weiterhin guten Luftaustausch. Der Markt Pfaffenhausen befürwortet Dachbegrünung und Solaranlagen, welche die negativen Auswirkungen bei der Errichtung von Gebäuden mindern.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Wohngärten und die Ortsrandeingrünung werden ökologische Nischen geschaffen, die die Diversität im Plangebiet günstig beeinflussen.

Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen:

- die naturnahe Gestaltung und Durchgrünung der privaten Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten,
- Hofbäume im Straßenraum,
- Vermeidung von Flächenversiegelungen durch wassergebundene Oberbeläge,
- Eingrünung des Ortsrandes durch Flächen mit Pflanzbindung

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Bepflanzungsaufgaben versehen, die neue ökologische Nischen schaffen werden. Insbesondere im Bereich der Ortsrandeingrünung werden Gehölzpflanzungen einen positiven Beitrag zur Diversität im Bereich beitragen.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden mögliche Beeinträchtigungen durch Immissionen der Nutzungen von Mehrzweckhalle und Gewerbebetrieb erkannt. Diesem soll mit geeigneten Gebäude- bzw. Nutzungsregimen begegnet werden. Vermieden werden können die Auswirkungen durch den Ausschluss nächtlicher Veranstaltungen, was dazu führt, dass die maßgeblichen Emissionen durch Abfahrten vom Parkplatz entfallen, oder durch eine geeignete Gebäudegestaltung, wenn die regelmäßige Nachtnutzung nicht ausgeschlossen wird. Im Nordosten sind Vorgaben für die geeignete Gebäudegestaltung zum Immissionsschutz getroffen worden. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet sollen gewahrt und im Einklang mit dem Bestand des Steinmetzbetriebes gehalten werden. Die Zuwegung zur freien Feldflur bleibt erhalten.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Das Baugebiet wird zur freien Landschaft hin eingegrünt und die Planstraßen mit Straßenbegleitbäumen versehen. Gestalterische Festsetzungen und die Grünordnung sorgen für eine bessere Einbindung der erweiterten Siedlungslage in die Landschaft.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf das Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

In Übereinstimmung mit der Fachbehörde beim Landratsamt Unterallgäu wurde die Vorgehensweise nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, LfU, Fassung von 2003, gewählt. Die Vorgehensweise erfolgt nach der Kategorisierung gemäß Ursprungszustand und Typisierung nach Eingriffsschwere. Der Ausgleich wird über ein Flächenmaß ermittelt. Der anzuwendende Ausgleichsfaktor kann durch Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen nach der Einstufung noch gesenkt werden.

Als Eingriffskategorie fällt der bedingt wertige, intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzte Bereich sowohl für die Wohn- als auch die Mischgebietsflächen in die Kategorie I. Die Verkehrsflächen und der bestehende Parkplatz südlich der Schule ziehen keinen Ausgleichsbedarf nach sich.

Der Eingriffstyp ist für das Mischgebiet wegen der höheren zu erwartenden Versiegelung mit Typ A angesetzt und für das Wohngebiet wegen der geringer ausfallenden Versiegelung als Typ B.

Wegen der Ein- und Durchgrünung wird eine Reduktion von 0,1 bei beiden Faktoren wirksam. Somit ergibt sich folgende Ausgleichsformel:

$$\begin{aligned} & 3.200 \text{ m}^2 \text{ (Fläche MI)} \times 0,5 \text{ (Feld A I, gemindert)} \\ & + 21.200 \text{ m}^2 \text{ (Fläche WA)} \times 0,4 \text{ (Feld B I, gemindert)} \\ & = 10.080 \text{ m}^2 \text{ (Ausgleichsbedarf)} \end{aligned}$$

Der so errechnete erforderliche Ausgleich wird an der Kammel (östlicher Nebenarm, ca. ein halber Kilometer nordöstlich von Weilbach) erbracht. Gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan werden Weiden gepflanzt, Feuchtbereiche angelegt und dort dargestelltes Grünland in extensive Nutzung überführt. Zur Sicherung der Maßnahmenfläche werden Wasserbausteine eingesetzt und die Flächen so vom Wirtschaftsgrünland abgetrennt.

Da keine besondere Ausprägung von weiteren Schutzgütern vorliegt, ist davon auszugehen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Siedlungsgebiet des Marktes Pfaffenhausen liegen noch einige unbebaute Grundstücke im Innenbereich vor. Der Markt hat jedoch keinen Zugriff und nur begrenzten Einfluss auf die Entwicklung dieser Grundstücke. Der Markt betreibt die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale, konnte dies bisher jedoch nicht im erforderlichen Maß bewerkstelligen. Die benötigten 45-50 neuen Wohneinheiten können kurz- bis mittelfristig nicht aktiviert werden, um die drängende Nachfrage zu decken.

6. 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 (BayernAtlas und UmweltAtlas Bayern) verwendet.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring nach § 4c BauGB)

Die Markt Pfaffenhausen nimmt auf den Ausgleichsflächen nach zwei Jahren eine Aufwuchskontrolle vor. Zudem wird nach 5 Jahren das Plangebiet auf mögliche erhebliche Folgen überprüft. Dabei ist der Handlungsbedarf insbesondere zur Eingrünung (Bereiche: Anwachsen, landschaftsbildliche Wirkung) zu dokumentieren.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Am südlichen Ortsende von Pfaffenhausen soll zwischen der Rathausstraße und der Mindelbergstraße, südlich der Mehrzweckhalle ein neues Baugebiet mit ca. 30-40 Bauplätzen entstehen. Das Gebiet liegt auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gebiet erhält eine Ortsrandeingrünung und Straßenbegleitbäume, um eine gute Einbindung in die Landschaft und das Ortsbild zu gewährleisten. Die neue Bebauung muss sich mit teils lärmintensiven Nutzungen in der Nachbarschaft arrangieren.

Es entsteht trotz Vermeidungsmaßnahmen ein Eingriff, der auszugleichen ist. Der Ausgleich wurde an Hand des Leitfadens von 2003 ermittelt und erfolgt 2,5 km nordöstlich des Plangebiets an der Kammel mit Extensivierungsmaßnahmen in Gewässernähe und umfasst ca. 1 ha. Es werden zudem Feuchtstandorte entwickelt.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

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

9. 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 UA), ABAG Interaktiv (LFL)
 Geo- und Umwelttechnischer Bericht, Proj.-Nr. 231196-BE00141 vom 24.05.2024, erstellt durch Dr. habil. Sven Grashey-Jansen von test2safe AG, Buchloe
 Schalltechnische Untersuchung zur Fl. Nr. 573, Bericht Nr. 18.010.1/F, vom 30.09.2018, erstellt von Tecum, Kempten
 Pflege- und Entwicklungsplan zum BBP, Helmut Rösel, Dipl.-Ing. (Univ), Landschaftsarchitekt und Landschaftsökologe, Schmiechen, Stand vom 17.07.2024

Kaufbeuren, <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> Thomas Haag, Stadtplaner und Architekt	Markt Pfaffenhausen, den <hr style="width: 20%; margin-left: 0;"/> Thomas Leinauer, Erster Bürgermeister
---	---