

Markt Kaltental  
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht  
zur Bauleitplanung

„Wohngebiet Aufkirch – Nord II“  
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

in der Fassung vom 13.01.2026

<b>Auftraggeber:</b> Markt Kaltental Rathausplatz 1 87662 Kaltental	Tel.: 08345.312 Fax: 08345.1686 E-Mail: <a href="mailto:info@markt-kaltental.de">info@markt-kaltental.de</a>
<b>Planung Städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: <a href="mailto:info@abtplan.de">info@abtplan.de</a>
<b>Planung Grünordnung / Ausgleich</b> Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661856 Email: <a href="mailto:roesel-la@bayern-mail.de">roesel-la@bayern-mail.de</a> Web: <a href="http://www.roesel-landschaftsarchitekt.de">www.roesel-landschaftsarchitekt.de</a>

# Umweltbericht

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Der Markt Kaltental stellt einen Bebauungsplan für eine dringend benötigte Siedlungsflächenausweisung für Wohnbau auf. Die bestehenden Siedlungsflächen für Wohnbau werden um ca. 1,12 ha nach Norden hinterhalb des Narzissenweges erweitert.

Der gegenständliche Bebauungsplan bereitet die Entwicklung eines Wohngebietes von ca. 1,12 ha angrenzend zu schon bestehenden Wohngebieten vor. Perspektivisch sollen ca. 10 Bauplätze entstehen.

Für den entstehenden Eingriff wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich (20.787,24 Wertpunkte) erforderlich. Neben internen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein externer Ausgleich erforderlich. Auf 1.881,00 m<sup>2</sup> (intern) und 3.280,00 m<sup>2</sup> (extern) wird hierfür die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (G211 und G212 intern, G211, G11, K11, X11 und V332 extern) zu B112 und B441 intern bzw. G212, K122, X11 und V332 extern geändert.

### 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 oder anderen Schutzflächendarstellungen betroffen.

## 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:*

Geologie: Laut „Erschließung Wohngebiet Aufkirch Nord Markt Kaltental – Baugrunduntersuchung - Untersuchungsbericht Nr. 250310“ der Ingenieurgesellschaft ICP befindet sich das Erschließungsgebiet größtenteils in einer nach Osten um ca. 15 m ansteigenden Hanglage, die im westlichen Teil in die ebene Talniederung übergeht. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen handelte es sich um landwirtschaftliches Grünland. Nach Süden wird das Baugebiet durch einen Bachlauf begrenzt, der von höherliegenden Quellen gespeist wird. Nach Westen grenzt das Gebiet an einen Wirtschaftsweg mit einem begleitenden Entwässerungsgraben.

Geologisch besteht der tiefere Untergrund hinauf bis in den bautechnisch relevanten Bereich aus Feinsedimenten des Tertiärs, hier der Oberen Süßwassermolasse. Im unverwitterten Zustand handelt es sich um einen halb-festen bis festen Tonmergel, ein schluffig-feinsandiger Ton. Der tertiäre Tonmergel wurde in allen Bohrungen als unterste Schicht aufgeschlossen.

Nach oben geht der Tonmergel in eine Überdeckung aus Hanglehm über. Es handelt sich um einen schluffigen Ton in weich-steifer Konsistenz. Die Schichtstärke des Hanglehms liegt zwischen etwa 1 und 4 m. Er ist aus dem Tonmergel durch Verwitterungsprozesse entstanden. Aktuelle Kriechbewegungen in der Hanglage wurden morphologisch nicht festgestellt. Über längere Zeiträume (hunderte Jahre) wird der Hang einer Kriechbewegung unterzogen sein, die aber im Nutzungszeitraum von Wohngebäuden keine statische Relevanz hat.

In der Tallage geht der Hanglehm in eine Verwitterungsdecke über ("Rotlage"), ein kiesiger bis stark kiesiger, sandiger Schluff/Ton in weich-steifer Konsistenz. Über dem Tertiär folgt in der Tallage eine nach Westen zunehmend mächtige Schicht aus Quartärkies, der hier flächig als Schmelzwasserschotter abgelagert wurde. Es handelt sich um einen schluffig-sandigen und teils steinigen, weit gestuften Kies in mitteldichter Lagerung.

Im Bereich um KRB5 (südöstlich des Geltungsbereiches) wurde über der Verwitterungsdecke/Hanglehm eine Auflage aus Moorboden festgestellt, ein schwach zersetzter Torf mit sehr weicher Konsistenz. Es handelt sich um ein lokales Hangmoor, das vermutlich im Zusammenhang mit Vernässungen aus dem ostwärts gelegenen Quellaustritt entstanden ist.

In einem gesonderten Gutachten wurde der Bereich um KRB5 genauer untersucht, da dort ursprünglich noch mehrere Bauplätze geplant waren. In „Erschließung Wohngebiet Aufkirch Nord Markt Kaltental – Baugrundun-

tersuchung - hier: Ergänzende Erkundung Moorgebiet - Untersuchungsbericht Nr. 250310A“ der Ingenieurgesellschaft ICP wurde eine Torflinse gefunden, die bis in maximal 4,95 m Tiefe reicht. Daher wurden die dort geplanten Bauplätze umgeplant oder verworfen um einen ausreichend großen Abstand zu der Linse zu erreichen.

Bodentyp (2/3 der Fläche im Osten): 60, Bodenkomplex: Hangleye und Quellleye aus Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenartenspektrum

Bodentyp (1/3 der Fläche im Westen): 12a, Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Flächeninanspruchnahme: Es sind 0,15 ha Verkehrsflächen (mit ca. 0,016 ha an Straßenbegleitgrün) geplant. Auf der Bebauungsplanebene werden 0,95 ha an Baugrund für Wohnbau entwickelt. Es sollen im Rahmen der Planung 0,23 ha private, 0,03 ha öffentliche Grünfläche und eine 0,06 ha große Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB) entstehen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" und den Angaben aus dem Umweltatlas (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	Gemittelt 59,5 (55-64)
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3 (regional bedeutsam)
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	4
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	1
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	3
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	1 (gering)
Erosionsanfälligkeit	niedrig

\*Jahresdurchschnittstemperatur über 7,9° C = Klimastufe a

Die Auflistung der Bodenfunktionserfüllung zeigt durchschnittliche Werte auf. Die durchschnittliche Grünlandzahl im Ostallgäu liegt bei 46. Der Boden ist hier also etwas höherwertiger, aufgrund der Hanglage und der durch Bodenuntersuchungen gefundenen Torflinse nahe des Geltungsbereiches nur bedingt gut landwirtschaftlich nutzbar. Daher führt dies zu einem Boden, der mit erhöhter Schutzwürdigkeit einzustufen ist, jedoch weist der Boden im Übrigen keine besondere Funktionserfüllung auf.

*Auswirkungen:* Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen im Erweiterungsgebiet werden Eingriffe in den Boden (auch Aufschüttungen und Abtragungen) erforderlich und zusätzlich Flächen versiegelt. Die zu erwartende Nutzung im Wohngebiet kann zu weiteren Verdichtungen im umliegenden Erdreich führen. Geeignete Maßnahmen werden die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, s.u.). Der Boden ist dann dauerhaft stärkeren anthropogenen Nutzungen geringer bis mittlerer Intensität unterworfen. Die Bodenfunktionen werden dadurch in Teilbereichen dauerhaft etwas beeinträchtigt.

*Ergebnis:* Die Inanspruchnahme, Versiegelung und Verdichtung führt zu Umweltauswirkungen insgesamt mittlerer Erheblichkeit der Betroffenheit dieses Schutzgutes.

## 2.2 Schutzgut Wasser

*Beschreibung:* Wie in „Erschließung Wohngebiet Aufkirch Nord Markt Kaltental – Baugrunduntersuchung - Untersuchungsbericht Nr. 250310“ der Ingenieurgesellschaft ICP zu lesen ist wurde in den sehr gering wasser durchlässigen tonigen Böden aus Tertiär und Verwitterungsdecken wurde kein Grundwasser festgestellt. In der Hanglage beschränkten sich Wasservorkommen auf eine starke Durchfeuchtung des Moorbodens östlich des Geltungsbereiches. Im Quartärkies der Tallage ist ein Grundwasserspiegel ausgebildet, das Wasser staut sich hier in den unteren Bereichen des Kiesel auf dem unterlagernden Tertiär-Tonmergel. Während der Feldarbeiten am 01.04.2025 wurden Flurabstände von 4,05 (KRB1 – Südwestlich im Geltungsbereich) bis 5,1 m (KRB6 – Nördlich im Geltungsbereich) festgestellt.

Der Grundwasserabstand ist also ausreichend.

Auf Grund der Topografie muss bei Starkregen mit der Bildung von Hangwasser gerechnet werden. Auch liegt der Geltungsbereich in einem Wassersensiblen Bereich, das heißt, dass die Flächen je nach örtlicher Situation ein häufiges, ein mittleres oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken können: an kleineren Gewäs-

sern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Dies muss bei Planung und Bau berücksichtigt werden. In den schon bestehenden, teilweise verrohrten Gräben wird durch die Planung nicht eingegriffen.

*Auswirkungen:* Durch Bautätigkeiten besteht nur eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die steigende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss der Böden beschleunigt. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers durch die Wohngebietsnutzung unwahrscheinlich. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserbehandlung (hier: Zisternen, Versickerungsmaßnahmen auf den Grundstücken und im Straßenkörper sowie die Ableitung über den Regenwasserkanal in ein Regenrückhaltebecken) werden die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung dämpfen und die Gefahr von Schadstoffeinträgen niedrig halten. Die Rückhaltefähigkeit der Oberflächen wird durch die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen verbessert. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt, was den Nitrathaushalt des Umfeldes etwas entspannt.

*Ergebnis:* Nach der gegenständlichen Planung ist von einer geringen bis mittleren Betroffenheit des Schutzgutes auszugehen.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

*Beschreibung:* Das Grünland ist an der Kaltluftentstehung beteiligt und liegt nicht im Bereich von wichtigen Luftaustauschbahnen. Es erfolgt regelmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

*Auswirkungen:* Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die Verkehrsfrequentierung wird die Emissionen geringfügig erhöhen. Die zu pflanzenden Gehölze werden als Schattenspendler, Kleinklima-Regulatoren und Sauerstofflieferanten dienen. Die Baumpflanzungen unterstützen damit ein positives Kleinklima und wirken mit der gärtnerischen Pflege und den sonstigen Gehölzpflanzungen günstig auf das Lokalklima ein.

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

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

*Beschreibung:* Der Markt Kaltental liegt im Voralpinen Moor- und Hügelland (D66) im Bereich der Lech-Vorberge. Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Einflüsse sind Flora und Fauna verarmt. Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.

Östlich circa 100 Meter entfernt des Plangebiets befindet sich die Teilfläche 1 des Biotops 8030-0116 „Gehölze in und um Aufkirch“ bestehend aus naturnahen Feldgehölzen und Hecken. Nördlich des Plangebiets befinden sich mehrere Teilflächen (100 bis 500 Meter vom Plangebiet entfernt) des Biotops 8030-0122 „Gehölze an beweidetem Westhang zwischen Aufkirch und Eldratshofen“ bestehend aus naturnahen Feldgehölzen, Gewässerbegleitgehölzen, Hecken, Verlandungsröhricht und feuchten und nassen Hochstaudenfluren. 100 Meter südöstlich befindet sich die Teilfläche 1 des Biotops 8030-0121 „Ehemalige Abbaustelle nordöstlich Aufkirch“ bestehend aus basenreichem Magerrasen, naturnahen Hecken, mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachen und trockener Initialvegetation. Südöstlich des Planungsgebiets befindet sich circa 150 Meter entfernt eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-NR. 164662. In keine der Flächen wird durch die Planung eingegriffen.

*Auswirkungen:* Durch Bauarbeiten wird es zu weiteren Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Im Rahmen der Grünordnung werden Pflanz- und Pflegemaßnahmen vorgesehen, die die Wertigkeit der Freiflächen gegenüber der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung verbessert. Zum Bestand werden mehrere private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben und eine Fläche mit Pflanzgeboten hinzugefügt. Im Osten, Westen und Norden werden Ortsrandeingrünungen das geplante Wohngebiet zur Freien Landschaft hin abschirmen. Zusätzlich auf den einzelnen Grundstücken angepasst an die Größe des Grundstückes Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt. Die Wohngebietsnutzung wird dem bereits anthropogen beeinflussten Bereich nicht zusätzlich belasten. In den Gärten der Wohngebäude werden neue Habitate bzw. Lebensraumpotentiale entstehen.

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

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

*Beschreibung:* Im Umfeld sind die Emissionen aus der Landwirtschaft ortstypisch. Mögliche Immissionen durch die dörflich geprägte Umgebung sind nicht in schädlichem Ausmaß zu erwarten.

*Auswirkungen:* Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen.

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

## 2.6 Schutzgut Landschaft

*Beschreibung:* Das Plangebiet fällt von ca. 716 m ü NN im Osten auf 689 m ü NN im Westen ab. Es schließt nördlich an die bestehende Bebauung der Ortslage an. Das geplante Wohngebiet soll durch private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben im Norden, Osten und Westen zur Freien Landschaft hin eingegrünt werden.

*Auswirkung:* Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Die Gebietserweiterung wird durch private Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben im Norden, Osten und Westen zur Freien Landschaft hin eingegrünt. Nach Süden folgt die Ortslage von Aufkirch. Die gärtnerische Pflege der Freiflächen sorgt für einen insgesamt harmonischen Eindruck des neuen Baugebiets im Kontext mit der Kulturlandschaft.

*Ergebnis:* Das Schutzgut Landschaft erfährt nur geringe Auswirkungen.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

*Beschreibung:* Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt. Im 500 Meter Umgriff des Plangebietes liegen einige dieser Denkmale, diese werden von der Planung aufgrund der räumlichen Distanz nicht beeinträchtigt.

*Auswirkung:* Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannt 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 Denkmale 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

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind inhärent verbunden durch den Grad der Versiegelung. Um die stellenweise geringe Versickerungseignung des Bodens zu bewältigen werden Regenrückhaltemaßnahmen und ein Regenwasserkanal mit Regenrückhaltebecken empfohlen.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

An der gegebenen Stelle würde, soweit es Hanglage und die Torflinse zulassen, landwirtschaftliche Bewirtschaftung durchgeführt.

## 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 Stellflächen werden weitgehend versickerungsfähig ausgebildet und so reduzieren sich die Versiegelung deutlich. Die Grünflächenpflege sorgt hier für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Niederschlagswasser soll eigenständig bewältigt, oder besser noch, zur Entlastung der Wasserversorgung als Brauchwasser genutzt werden. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser wird gezielt zur Versickerung verbracht. Aufgrund einer gutachterlich dokumentierten Torflinse unterhalb der Bauplätze 5 und 6 (vorheriger Planstand) wurde die Lage und Größe des Baugebiets verändert, um den besonderen Boden nicht zu beschädigen.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Baumstandorte vorgesehen, die Schatten spenden und das Kleinklima begünstigen. Die Gehölze werden daher auch an Verkehrs- und Stellplatzflächen situiert, um das Erhitzen der Fahrzeuge und Verkehrsflächen zu vermeiden. Die Gemeinde befürwortet Dachbegrünung oder Solarpaneele, welche die negativen Auswirkungen bei der Errichtung von Gebäuden mindern.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität werden im Rahmen der Grünordnung mit Bepflanzungsaufgaben versehen, die neue ökologische Nischen schaffen werden. Insbesondere die Gehölzpflanzungen und die gärtnerische Pflege werden einen positiven Beitrag zur Diversität im Bereich beitragen. Für den entstehenden Eingriff wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich (20.787,24 Wertpunkte) erforderlich. Neben internen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen wird ein externer Ausgleich erforderlich. Auf 1.881,00 m<sup>2</sup> (intern) und 3.280,00 m<sup>2</sup> (extern) wird hierfür die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (G211 und G212 intern, G211, G11, K11, X11 und V332 extern) zu B112 und B441 intern bzw. G212, K122, X11 und V332 extern geändert.

(siehe hierzu auch Anlage zum Bebauungsplan, Pflege und Entwicklungsplan und Kompensationsberechnung nach Leitfaden, erstellt von H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Stand 21.10.2025 – M 1:1000)

#### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Besondere Erholungseignung liegt auf Grund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung nicht vor. Die Lage ist ruhig und dörflich geprägt. Besondere Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Nach Norden, Osten und Westen werden Baum- und Strauchstandorte auf privaten Grünflächen mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu ermöglichen. Zusätzlich wurden auf den einzelnen Grundstücken angepasst an die Größe des Grundstückes Baum- oder Strauchpflanzungen festgesetzt. Der Bebauungseindruck auf das landschaftsbildliche Umfeld wird mit zahlreichen Gehölzstandorten abgedämpft. Straßenbegleitbäume definieren den Straßenraum und ergänzen die grünen Achsen im Gebiet. Durch die Planung wird ein Wohngebiet mit lockerer Bebauung, guter Durchgrünung und einem verträglichen Übergang zu den landwirtschaftlichen Grünflächen geschaffen.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

### 4.2 Ausgleich

#### 4.2.1 Kompensationsbedarf

Bestand auf Flurnummer 385 (TF), 394 (TF), 396 (TF) und 396/6 Gemarkung Aufkirch

BNT	Bedeutung	Wertp./ m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	3.286,00	0,35	-0,05	6.555,57
G212 Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	mittel	8	5.100,00	0,35	-0,05	13.566,00
F212 Gräben (temporäre oder dauerhafte Wasserführung), mit naturnaher Entwicklung (ohne oder mit extensiver Unterhaltung)	mittel	10	45,00	0,35	-0,05	149,63
V32 Wirtschaftsweg, befestigt	gering	1	708,00	0,35	-0,05	235,41
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren (z.B. hypertrophe Bestände mit Brennessel, Neophyten-Staudenflur der Dominanzbeständen von Adelfarn)	gering	4	211,00	0,35	-0,05	280,63
						<b>20.787,24</b>

Zur Erläuterung: Die GRZ ist in dem Bebauungsplan mit 0,35 festgesetzt, gemäß Leitfaden beträgt der Beeinträchtigungsfaktor also 0,35. Da das Wohngebiet durch private Grünflächen und Bepflanzungsaufgaben auf den Grundstücken über dem Durchschnitt durchgrünt wird, ist hier ein Planungsfaktor von 0,05 anzusetzen.

#### 4.2.2 Kompensationsbedarf

Ein Teil der Ausgleichsflächen wird im Geltungsbereich (Fl.Nr.n 385, 394 und 396, alle TF, alle Gemarkung Aufkirch) umgesetzt. Es werden die Bestandsflächen nach dem verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplan bewirtschaftet, der dem Bebauungsplan beiliegt.

##### Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	804,00	4.824,00
G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.077,00	8.616,00
Summe			1.881,00	13.440,00

##### Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
B112	mesophiles Gebüsch/Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	10	383,00	3.830,00
B441	Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	12	1.498,00	17.976,00
Summe			1.881,00	21.806,00
Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)				<b>8.366,00</b>

Zur Erläuterung: Das Wohngebiet erhält nach Innen einen 2 m breiten Streifen Strauchhecke und daran angrenzend nach Außen zur freien Landschaft hin eine Streuobstwiese (im Westen 5 Meter breit, im Norden 8 Meter breit). Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch die Baumpflanzungen im Rahmen der Erstellung der Streuobstwiese entsteht eine Filterwirkung auf die Luft, auch wirkt sie klimatisch ausgleichend. Die Anlage einer Obstwiese zwischen dem geplanten Bereich und der freien Landschaft schafft einen Übergang von Siedlungslandschaft in freie Natur. Auch der Blühaspekt der geplanten Obstbäume wertet das Landschaftsbild und damit das Schutzgut Landschaft auf. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

Zusätzlich werden auf einer Teilfläche der externen Fläche auf der Fl. 1570, Gemarkung Aufkirch die Bestandsflächen nach dem verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplan bewirtschaftet, der dem Bebauungsplan beiliegt.

##### Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
G211	mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	575,00	3.450,00
G11	Intensivgrünland	3	2.180,00	6.540,00
K11	artenarme Säume und Staudenfluren	4	310,00	1.240,00
X11	Stadel	0	135,00	0,00
V332	Wirtschaftsweg unbefestigt, bewachsen	3	80,00	240,00
Summe			3.280,00	11.470,00

##### Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
G212	mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	2.755,00	22.040,00
K122	mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	310,00	1.860,00
X11	Stadel	0	135,00	0,00
V332	Wirtschaftsweg unbefestigt, bewachsen	3	80,00	240,00
Summe			3.280,00	23.900,00
Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)				<b>12.430,00</b>

Zur Erläuterung: Die Umsetzung auf Fl.Nr. 1570 TF beruht auf einer mit der uNb abgestimmten Planung für eine Nutzung des gesamten Flurstückes als Ökokontofläche (Planung Daurer + Hasse, Stand 07.11.2024), die bisher nicht umgesetzt wurde. Die Planung wird im hier gegenständlichen Bereich direkt zur Kompensation genutzt.

**Kompensationsumfang intern + Fl.Nr. 1570: 20.796,00**

Dem ermittelten Kompensationsbedarf werden somit 8,76 Wertpunkte mehr entgegengestellt, als erforderlich. Damit ist der Bedarf erfüllt.

**4.2.3 Zusammenfassung Eingriff und Ausgleich**

Der ermittelte **Kompensationsbedarf** liegt bei **20.788 WP**

Teile des **Ausgleichs** erfolgen gebiets**intern** im Bereich des im FNP bereits vorbereiteten und im Bebauungsplan mit 10 m Breite festgelegten Ortsrand (dreireihige Strauchhecke, überstellt mit Bäumen). Hieraus kommen **8.366** Wertpunkte zur Geltung.

**Extern** werden auf der Fl. Nr. 1570, wo bereits über das gemeindliche Ökokonto Maßnahmen vorbereitet sind, Maßnahmen im Gegenwert von **12.430 WP** erbracht.

In **Summe** sind somit **20.796 WP** zur Kompensation aufgestellt und der Eingriff ist damit ausgeglichen.

**5. Alternative Planungsmöglichkeiten**

Der Markt Kaltental hat sich intensiv mit alternativen Planungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. Dabei wurden vier Entwurfsvarianten erarbeitet und die Erschließungsformen untersucht. Der Wunsch zur Schaffung einer Verbindung zwischen Narzissenweg und Tulpenweg führte zur gegenständlichen Planung, aufgrund des Auffindens einer gutachterlich dokumentierten Torflinse wurde die Planung umgestaltet. Zudem wurde erkannt, dass die Anordnung von Geschosswohnungsbau bewusst an der niedrigsten Stelle im Plangebiet erfolgen soll. Wendehämmer wie in folgender Darstellung wurden aufgrund der Geländebewegung gedanklich verworfen.

**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 (UmweltAtlas Bayern) verwendet.

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

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4. Die folgenden Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3 BauGB werden hierfür vorgesehen.

Die Gemeinde wird 5 Jahre nach Abschluss der Bautätigkeiten zur Erschließung das Plangebiet auf mögliche erhebliche Folgen überprüfen.

Für die gebietsinterne Ausgleichsfläche werden hierzu erforderlich:

- Pflanzkontrolle: Dokumentation der Anpflanzungsmaßnahmen mit Anzahl, Art und Pflanzqualität der Individuen sowie einer Fotodokumentation nach Abschluss der Maßnahme
- Anwuchskontrolle: Nach 5 Jahren nach Anpflanzung eine Überprüfung der Erfolgsquote mit Aufnahmeprotokoll und, falls erforderlich (Ausfall von mehr als 10 % der Individuen), einer Pflanzanordnung nach § 178 BauGB.
- Abschlussdokumentation: Im Jahr 2055 wird zum Abschluss nach dem Schema der Anwuchskontrolle die Entwicklung überprüft, ggf. Nachpflanzungen vorgenommen und fotodokumentarisch festgehalten. Der Gesamtakt des Monitorings nach § 4c BauGB wird zum Abschluss der unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.
- Ziel ist es, die ordnungsgemäße Einrichtung der Ortsrandeingrünung sicherzustellen und Mängel frühzeitig zu beheben.

Die Flächen auf der Fl. Nr. 1570 werden im Rahmen der Führung des Ökokontos überwacht.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die nördliche Ortslage von Aufkirch soll um ein neues Baugebiet mit ca. 10 Bauplätzen erweitert werden. Das Gebiet liegt großteils auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und enthält bereits Straßen. Der Bereich wird gut durchgrünt, um in der geschützten Lage eine gute landschaftliche Einbindung zu gewährleisten.

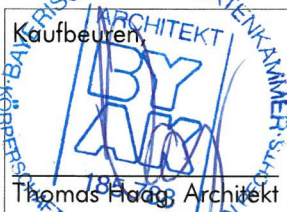
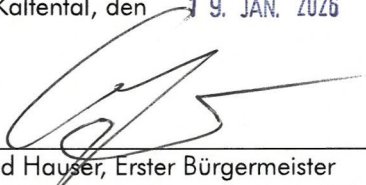
Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

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

9. Referenzliste der Quellen

Pflege und Entwicklungsplan (für interne und externe Ausgleichsflächen) und Kompensationsberechnung nach Leitfaden (für interne und externe Ausgleichsflächen), erstellt von H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Stand 21.10.2025 – M 1:1000  
 BNT-Kartierung nach Leitfaden, erstellt von H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Stand 19.08.2025 – M 1:1000  
 UmweltAtlas des bayerischen Landesamtes für Umwelt (Datenquelle: [www.lfu.bayern.de](http://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); ABAG Interaktiv  
 Baugrunduntersuchung Erschließung des Wohngebiet Aufkirch Nord Markt Kaltental, Nr. 250310, i.d.F. vom 11.04.2025, von ICP Geologen, Altusried  
 Baugrunduntersuchung hier: Ergänzende Erkundung Moorgebiet Erschließung des Wohngebiet Aufkirch Nord Markt Kaltental, Nr. 250310A, i.d.F. vom 15.05.2025, von ICP Geologen, Altusried

Aufgestellt:

 <p>Kaufbeuren                  Thomas Haas, Architekt und Stadtplaner</p>	<p>Markt Kaltental, den 19. JAN. 2026</p>  <p>Manfred Hauser, Erster Bürgermeister</p>
---	--