



Stand: 28.06.2024

Entwurf

Stadt Sonthofen

Bebauungsplan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“

Umweltbericht

Auftraggeber:

Stadt Sonthofen | Stadtplanung/Stadtentwicklung/Konversion
Rathausplatz 1 | 87527 Sonthofen
Telefon: 08321-615-0, email: stadt@sonthofen.de

Hofmann & Dietz – Architektur | Landschaftsarchitektur | Stadtplanung
Meinrad-Spieß-Platz 2 | 87660 Irsee | www.hofmann-dietz.de
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

Inhaltsverzeichnis

- 1.0 Anlass und Grundlagen
 - 1.1 Anlass
 - 1.2 Lage und naturräumliche Einordnung

- 2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes
 - 2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan
 - 2.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan und Landschaftsplan
 - 2.3 Schutzgebiete und Biotope

- 3.0 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

- 4.0 Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 4.1 Verwendete Methodik und Verfahren bei der Aufstellung des Umweltberichts
 - 4.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung
 - 4.2.1 Aktuell bestehende Nutzungen
 - 4.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 4.2.3 Schutzgut Boden und Fläche
 - 4.2.4 Schutzgut Wasser
 - 4.2.5 Schutzgut Klima/Luft
 - 4.2.6 Schutzgut Mensch/Erholung
 - 4.2.7 Schutzgut Landschaftsbild
 - 4.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 4.2.9 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern
 - 4.2.10 Gesamteinstufung der Schutzgüter
 - 4.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung/Baurecht nach §34BauGB
 - 4.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

- 5.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs
 - 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Grünordnerische Gestaltung
 - 5.1.1 Boden und Wasser
 - 5.1.2 Grünordnung, Schaffung von Lebensräumen, Artenschutz
 - 5.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs
 - 5.2.1 Ausgleichsfaktoren
 - 5.2.2 Ausgleichsflächenbedarf
 - 5.2.3 Festlegung der Ausgleichsflächen

- 6.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

1.0 Anlass und Grundlagen

1.1 Anlass

In Altstädten wurden in den letzten Jahren wiederholt Althofstellen abgebrochen und dafür Ersatzbauten errichtet, die wenig mit der überkommenen Hauslandschaft zu tun haben und rein nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgelegt sind. Darunter leidet das Ortsbild insgesamt und somit auch die Authentizität des Ortes, die auch hinsichtlich des Tourismus, einem wichtigen wirtschaftlichen Standbein im Ort, von Bedeutung ist.

Neben diesem Faktor geht es aber auch um den Verbleib der angestammten Bevölkerung. Durch die bisher errichteten Wohnbaumodelle mit meist maximaler Zahl der Wohneinheiten kommt es zu Verdrängungseffekten und Überfremdung aufgrund der aufgerufenen Immobilienpreise. Daher ist es auch städtebauliches Ziel, ein verträgliches Maß an Nachverdichtung vorzugeben.

Nach der Erarbeitung eines innerörtlichen Entwicklungskonzepts unter Einbindung der Bürger soll nun ein innerörtlicher Bebauungsplan mit Erhaltungssatzung aufgestellt.

Der Ortskern von Altstädten liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan soll das Baurecht, welches nach §34 BauGB besteht ordnen und zum Teil auch für den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude und der innerörtlichen Grünflächen (Obstwiesen, alte Gärten) einschränken.

1.2 Lage und naturräumliche Einordnung

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“ umfasst einen Großteil des alten Ortskerns von Altstädten mit den Flurnummern bzw. Teilflächen der Flurnummern 70, 71/1, 72/1, 73, 73/2, 73/3, 73/4, 73/5, 74, 75, 75/1, 76, 77, 79, 79/1, 79/3, 80, 80/1, 81, 81/3, 81/49, 81/50, 81/65, 81/66, 83, 84, 85, 85/1, 85/3, 85/4, 85/5, 85/7, 85/8, 85/9, 85/12, 85/13, 85/14, 85/15, 85/16, 85/19, 85/20, 86, 87, 88, 88/2, 88/3, 88/4, 89, 90, 91, 93, 94, 95, 96, 98, 104, 104/2, 105, 105/1, 105/2, 106, 106/1, 107, 107/2, 107/3, 107/4, 108, 108/2, 109, 110, 111, 112, 113, 115, 116, 116/1, 117, 117/1, 117/2, 118, 119, 120, 121, 121/1, 121/2, 122, 123, 124, 124/3, 125, 126, 127, 128, 129, 132, 132/2, 134, 135/2, 137 und 138 der Gemarkung Altstädten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.



Abb. 1: Lage des Geltungsbereichs des B-Plans (Luftbild, unmaßstäblich)

Naturräumlich liegt Altstädten im Oberstdorfer Talraum bzw. Oberstdorfer Becken als Teil der Nördlichen Kalkalpen, dem südlichsten Naturraum Bayerns. Der Oberstdorfer Talraum zieht sich entlang der Iller von Sonthofen über Altstädten und Fischen bis nach Oberstdorf.

Die Landschaft ist geologisch stark vom Quartär geprägt und vom Gletscher geformt, welcher Moränenmaterial aus den Alpen transportierte.

Oberhalb der Iller zwischen Fischen und Sonthofen liegt die Rundhöckerlandschaft mit vom Gletscher rund überschlifften Gesteinen (Reiselsberger Sandstein), welche ein sehr bewegtes Relief aus Kuppen und Mulden bilden. (vgl. Abb. 1)

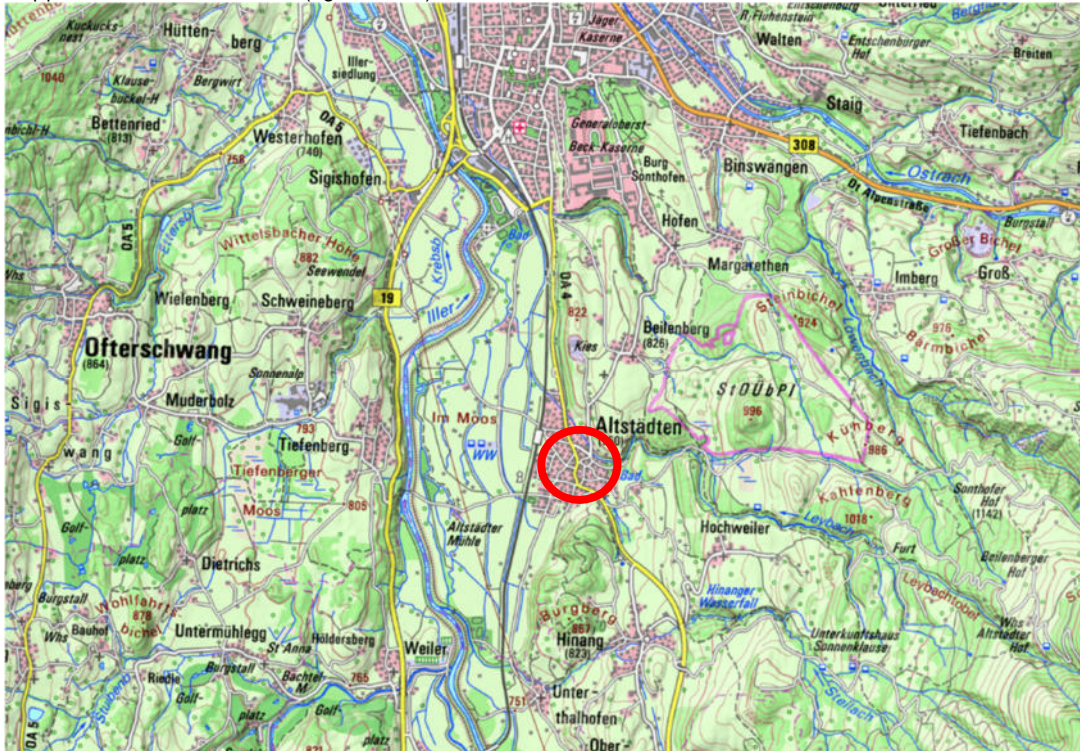


Abb. 2: Lage des Geltungsbereichs des B-Plans (Ausschnitt TK50, unmaßstäblich)

2.0 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes

2.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

In der Strukturkarte (01.03.18) des neuen Landesentwicklungsprogrammes vom 01.01.2020 ist die Stadt Sonthofen zusammen mit Immenstadt zwischenzeitlich als Oberzentrum eingetragen. Damit kommt der Stadt Sonthofen die Aufgabe zu, für die Stadt und die Umgebung ein bestimmtes, differenziertes Angebot hochspezialisierter Bedürfnisse der Bevölkerung nach Waren und Diensten zu befriedigen.

Altstädten liegt in einem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

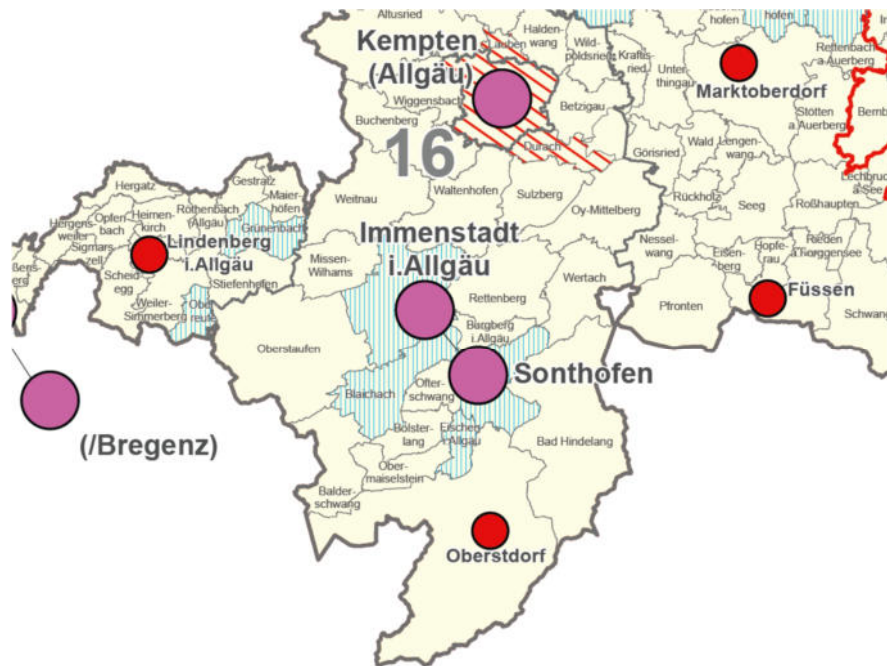


Abb. 3: Auszug aus Strukturkarte (2018)
Violett = Oberzentrum, rot = Mittelzentrum
Quelle: Bayerische Staatsregierung (2018): Landesentwicklungsprogramm,
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, [online], URL [abgerufen am 20.07.2020].

Bestandteil des LEP ist auch der Alpenplan.

Im Alpenplan (Stand: 01.01.2020) liegt Altstädten in der Zone A.

Im Landesentwicklungsprogramm ist unter 2.3.4 in Zone A des Alpenplans ebenfalls ein Ziel (Z) vorgegeben:

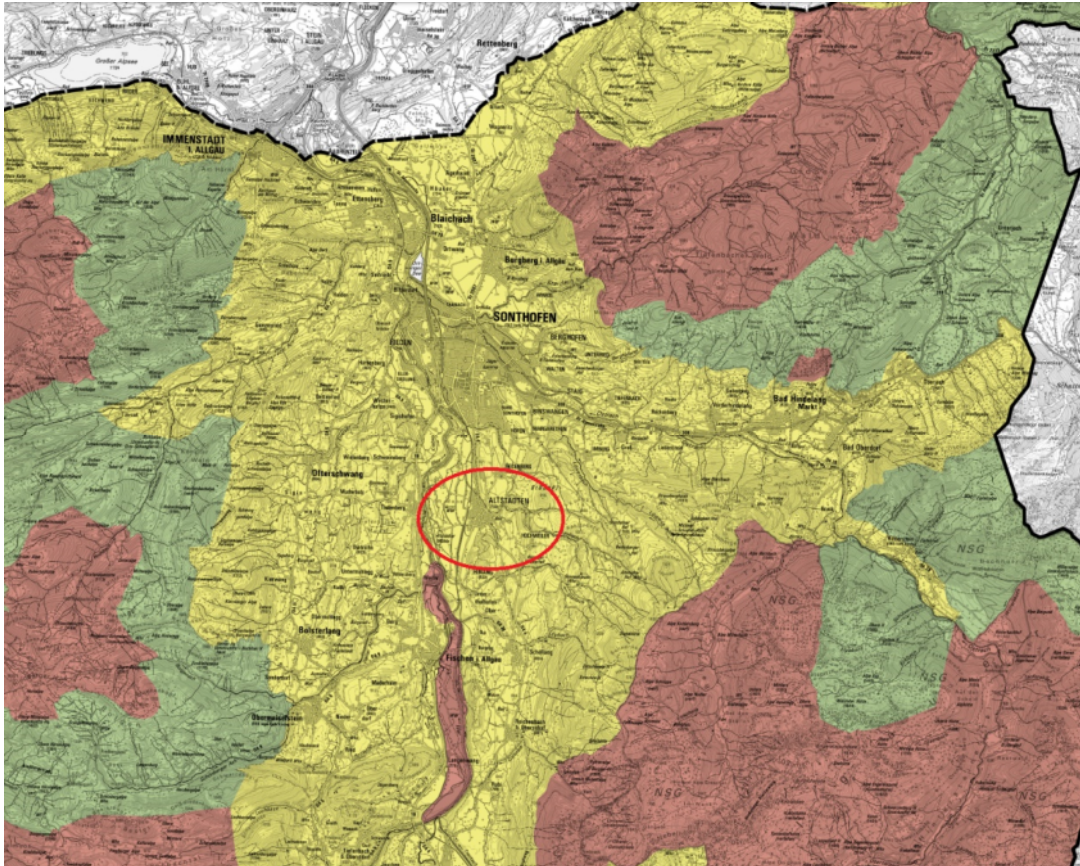


Abb. 4: Auszug aus Alpenplan (2020)
 Gelb= Zone A, grün = Zone B, rot = Zone C
 Quelle: Quelle: Bayerische Staatsregierung (2019): Landesentwicklungsprogramm,
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, [online], URL
 [abgerufen am 12.07.2023].

In der Strukturkarte des Regionalplans der Region Allgäu (16) liegt Altstädten im Alpengebiet, Sonthofen gilt zusammen mit Immenstadt zwischenzeitlich als Oberzentrum, im Regionalplan ist hier noch der alte Kartenstand abgebildet (Mittelzentrum).

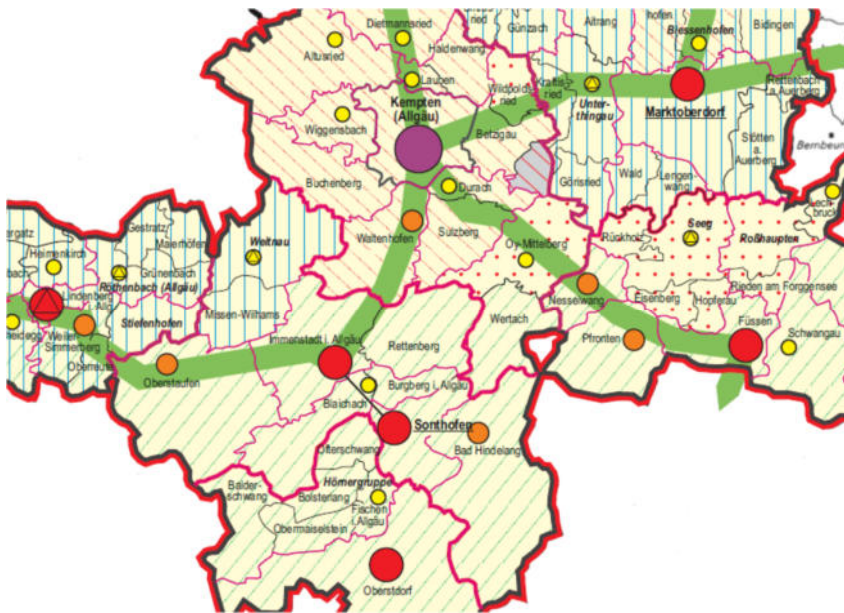


Abb. 5: Auszug Regionalplan , violett = Oberzentrum, rot = Mittelzentrum
 Quelle: Quelle: Bayerische Staatsregierung (2019): Landesentwicklungsprogramm,
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>, [online], URL
 [abgerufen am 12.07.2023].

Im Westen grenzt Altstädten an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 9 „Illerschucht nördlich Kempten und Illertal zwischen Kempten und Oberstdorf“, sowie an das Vorranggebiet für Wasserversorgung (WVR Nr. 41a) und ein Wasserschutzgebiet an. Nordöstlich von Altstädten ist ein Vorranggebiet für den Abbau von Kies/Sand festgesetzt.

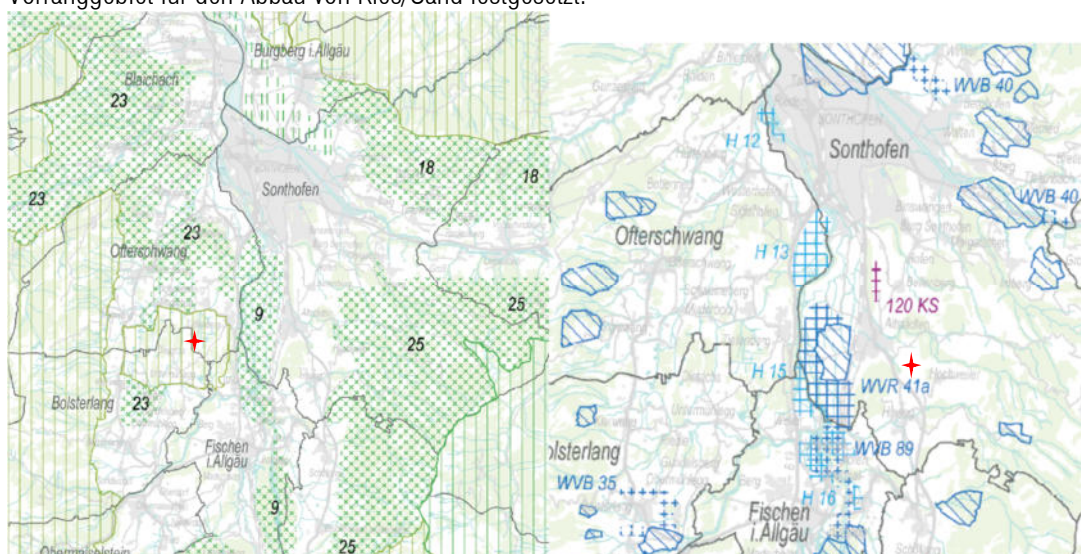


Abb. 6:  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet  Vorranggebiet für Wasserversorgung
 Auszug Regionalplan, Karte 3: Natur und Landschaft Karte 2: Siedlung und Versorgung

Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sowie des Regionalplanes Region Allgäu, zudem handelt es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden innerörtlichen Gebietes.

2.2 Rechtsgültiger Flächennutzungsplan und Landschaftsplan



Abb. 7: Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan datiert vom 22.10.2002 und wurde von der Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, Augsburg erarbeitet.

Laut nebenstehend abgebildetem Flächennutzungsplan liegt die zu überplanende Fläche im Innenbereich und ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Quelle: Stadt Sonthofen (2023): Flächennutzungsplan, <https://www.stadt-sonthofen.de/planen-und-bauen/bauleitplanung/flaechennutzungsplan/>, [online], URL [abgerufen am 12.07.2023].

2.3 Schutzgebiete und Biotope

Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete nach europäischem oder nationalem Recht liegen in der Umgebung von Altstädten nicht vor.

Westlich der Bahnlinie liegt das landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 9 „Illerschlucht nördlich Kempten und Illertal zwischen Kempten und Oberstdorf“, welches die Iller als alpinen Fluss und die angrenzenden Auen sichern und ökologisch verbessern soll.

Östlich von Altstädten liegt der Bergzug des Imberger Horns und der Sonnenköpfe mit ihrer Westflanken im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 25 „Vorland des Naturschutzgebietes (NSG) Allgäuer Hochalpen (Sonnenköpfe, Imberger Horn)“, da das Gebiet aufgrund der bestehenden Infrastruktur und starken touristischen Nutzung nicht als Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen werden kann, jedoch laut Regionalplan trotzdem als schützenswerte Landschaft gilt.

Biotope

Im Untersuchungsgebiet im Ortsgebiet von Altstädten sowie in der angrenzenden Landschaft liegen keine kartierten Biotope der bayerischen Biotopkartierung.

Lediglich am Leybach, etwas östlich von Altstädten, ist ein Rest eines Sumpfwaldes (Biotop A8527-0012) kartiert. Dieser ist nach §30 BNatSchG geschützt und sollte unbedingt erhalten werden.

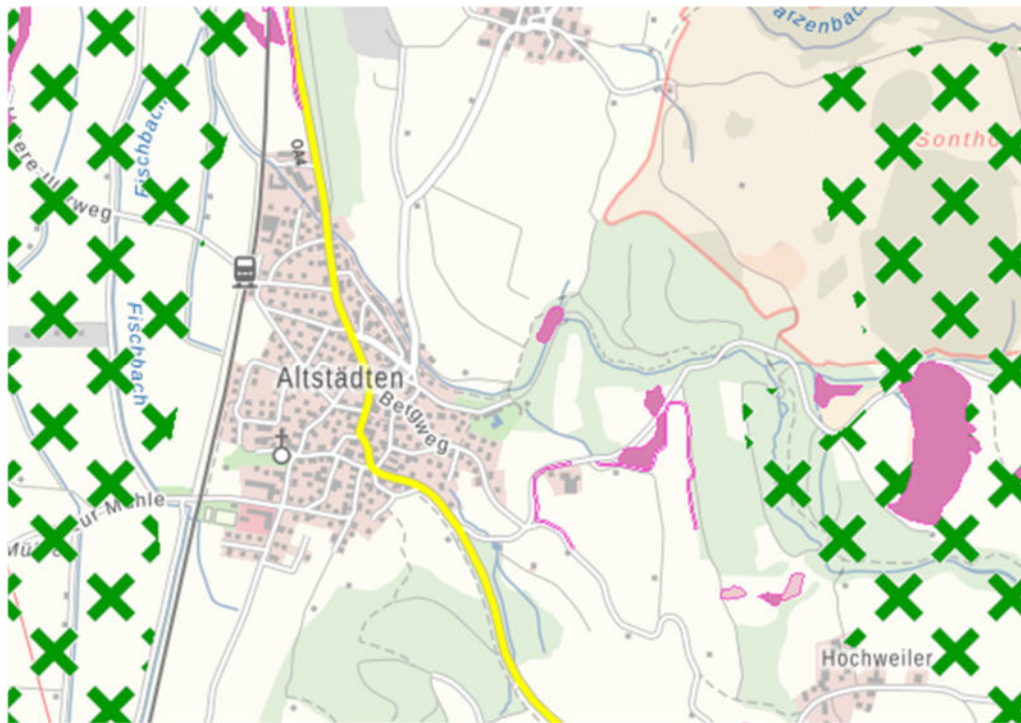


Abb. 8: Biotope und landschaftliche Vorbehaltsgebiete im Geltungsbereich in der Umgebung von Altstädten (Bayernatlas)

3.0 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Sonthofen erstellt einen Bebauungsplan zur Ordnung der innerörtlichen Bebauung in Altstädten.

Es handelt sich hier um einen bestehenden Ortskern mit vergleichbar hohen Grundflächenzahlen. Der Bebauungsplan dient daher vor allem der Wiedernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz in den Wirtschaftsteilen ehemaliger Bauernhöfe sowie der geregelten Nachverdichtung und der Baulückenschließung. Durch Erweiterungen der bestehenden Gebäude und dem erhöhten Stellplatzbedarf durch die Erhöhung der Wohneinheiten entstehen zusätzliche Versiegelungen und Überbauungen. Jedoch entsprechen die im Bebauungsplan festgelegten Erweiterungen und zusätzlichen Bauungen weitestgehend dem Baurecht, welches nach §34 BauGB bereits vorhanden ist.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und unterliegt somit nicht der Genehmigung.

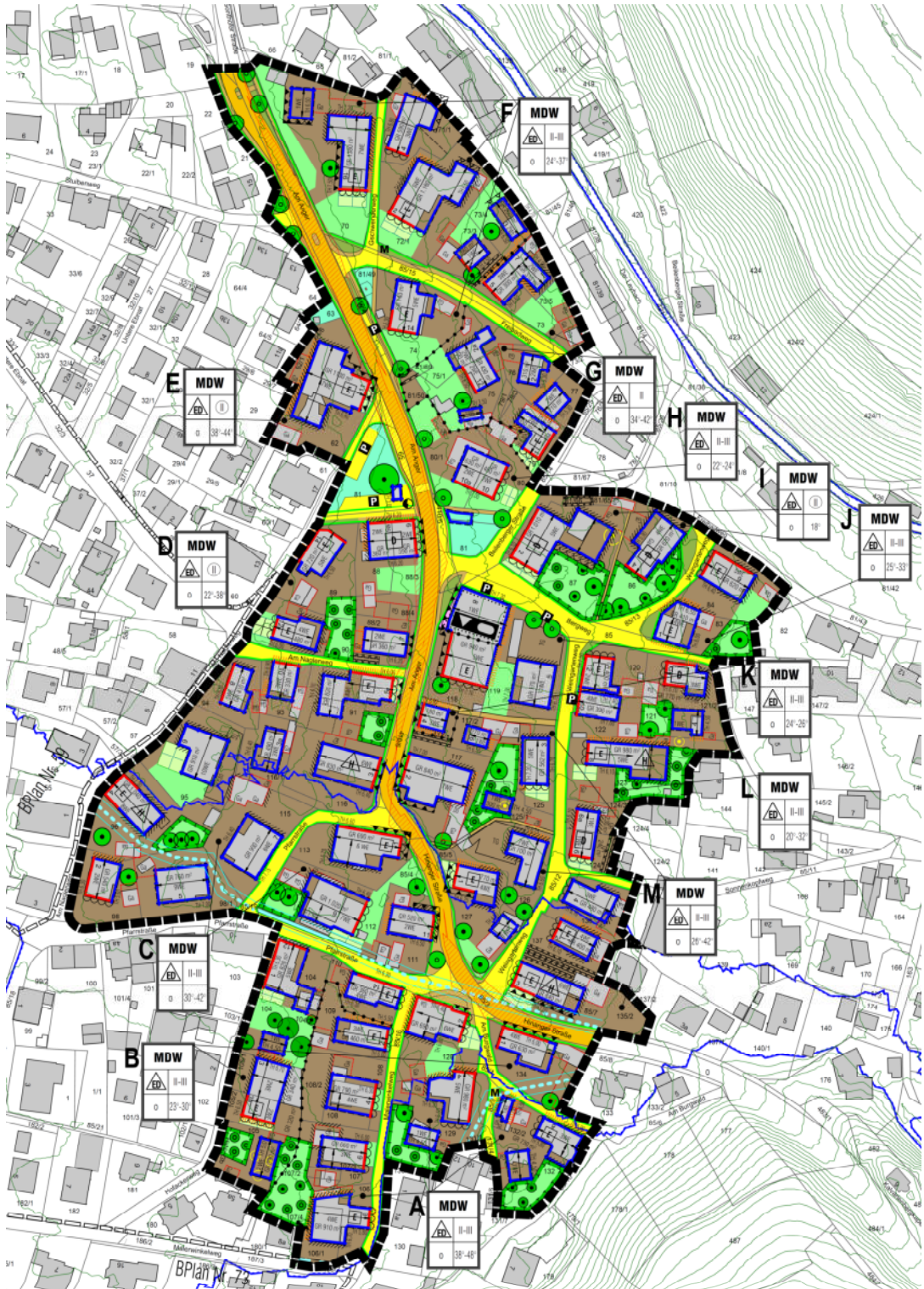


Abb. 9: B-Plan Nr. 93 „Ortsmitte Altstädten“

Im Bebauungsplan werden von Bebauung freizuhalten Grünflächen und Obstwiesen festgelegt, außerdem Bestandsbäume zum Erhalt sowie Neupflanzungen dargestellt. Neue Erschließungsstraßen sind nicht vorgesehen.

4.0 Bewertung der Umweltauswirkungen

4.1 Verwendete Methodik und Verfahren bei der Aufstellung des Umweltberichts

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der neue Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021), der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (2007) sowie der bayerische Leitfaden „Schutzgut Boden in der Planung“ (2003) verwendet.

Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung wurde eine Begehung vor Ort durchgeführt (Aufnahme Vegetation und Landschaftsbild), weitere Angaben konnten den von den Fachbehörden zur Verfügung gestellten Daten in den Internetportalen Bayernatlas (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung 2024), UmweltAtlas Bayern (LfU 2024) und FIN-View (LfU 2024)

sowie den folgenden Gutachten entnommen werden:

Schalltechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Kottermair GmbH, 21.03.2024)

Sturzflutenberechnung (Ingenieurbüro KOKAI, 03.02.2023)

4.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung

4.2.1 Aktuell bestehende Nutzungen

Der Ortskern von Altstädten ist dicht bebaut. Zum Teil bestehen noch alte Höfe mit großen Wirtschaftsteilen, einzelne Anwesen wurden jedoch abgerissen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt. Laut Flächennutzungsplan liegt ein Mischgebiet vor.

Die dichte Bebauung lässt nur wenige innerörtliche Freiflächen übrig. Diese werden größtenteils als Privatgärten genutzt, manchmal noch mit für den ländlichen Raum typischen Bauerngärten, ältere Baumbestände sind nur noch vereinzelt vorhanden.

Auf ein paar wenigen Grundstücken bestehen extensiv genutzte Obstbaumwiesen.

Auch öffentliche Grünflächen sind lediglich in der Ortsmitte vorhanden.

4.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestand

Durch die dichte Bebauung im Ortskern und den hohen Versiegelungsgrad bleiben nur wenige naturnahe Lebensräume. Die Privatgärten werden meist intensiv genutzt und sind mit nichteinheimischen Ziersträuchern oder Koniferen bepflanzt, es herrscht ein hoher Versiegelungsgrad durch Zufahrten, Terrassen, Hofflächen und Stellplätze.

In wenigen Gärten besteht jedoch ein älterer Baumbestand oder Strauchpflanzungen mit zum Teil einheimischen Arten, in den eher extensiv genutzten größeren Gärten konnten sich auch Wiesenflächen mit einzelnen Obstbäumen, Frühlings-Geophyten und Wiesenblumen (z.B. Margeriten) entwickeln.

Auf einzelnen Flächen können noch größere, zusammenhängende Obstwiesen vorgefunden werden.

Kartierte Biotope liegen im Änderungsbereich nicht vor.

Auswirkungen der Nutzungsänderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden wenige zusätzliche Baufenster geschaffen, sodass eine Bebauung von bestehenden Gärten/Freiflächen und in Einzelfällen auch Obstwiesen zulässig ist und dadurch innerörtliche Grünflächen und Lebensräume verkleinert bzw. überbaut werden. Diese zusätzliche Bebauung wäre jedoch auch ohne Bebauungsplan durch das bestehende Baurecht nach §34 BauGB zulässig. Im Bebauungsplan wurden die Baufenster zum Teil kleiner ausgebildet als das Baurecht nach §34 BauGB und Rücksicht auf bestehenden Baumbestand genommen, sodass der Eingriff in Lebensräume durch die Aufstellung des B-Plans verringert wird.

Wo möglich wurden Obstwiesen als private Grünflächen festgesetzt, mit dem Vorschlag diese weiter als extensive Streuobstwiese zu erhalten, zu pflegen und ggf. zu erweitern. Ein Eingriff in die Obstwiesen findet lediglich auf bisher unbebauten Grundstücken statt, auf welchen jedoch ein Baurecht nach §34 BauGB besteht und somit eine Bebauung nicht komplett ausgeschlossen werden darf. Hier wurde versucht die Baufenster so zu setzen, dass ein Teil der Obstwiese erhalten bzw. eine neue zusammenhängende Obstwiese entwickelt werden kann.

Außerdem wurden in der Planzeichnung private und öffentliche Grünflächen festgelegt, die frei von Bebauung gehalten werden müssen, dies soll eine Durchgrünung des Ortskerns sichern und die zusätzliche Versiegelung minimieren.

Bestandsbäume wurden im B-Plan aufgenommen und eine Erhaltung bzw. Nachpflanzung festgelegt. Zusätzlich wurden neue Baumstandorte mit Pflanzgebot festgesetzt.

4.2.3 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand

Den geologischen Untergrund bildet eine Mur-, Verschwemmungs- oder Bachablagerung, pleistozän bis holozän (Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig bis Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig, Holzreste) (digitale geologische Karte 1:25.000).

Der vorherrschende Bodentyp innerhalb des Gebiets ist laut Bodenübersichtskarte (1:25.000) „fast ausschließlich Kolluvisol aus grusführendem Lehmsand bis Lehm (Schwemmfächersediment)“.

Die Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG nach dem bayerischen Leitfaden „Schutzgut Boden in der Planung“ (LfU 2003) stellt sich als schwierig dar, da das Gebiet bereits relativ dicht bebaut ist. In der Bodenschätzung liegen im Geltungsbereich des B-Plans lediglich Daten zur Fl.Nr. 87 (der unbebaute östliche Bereich vor):

Natürliche Funktionen

1. Lebensraumfunktion
 - a. Standortpotenzial für die natürliche Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion)
(innerhalb bebauter Ortschaft, hoher Versiegelungsgrad, keine Biotopkartierungen, keine speziellen Artenvorkommen)
Wertklasse: 1 (niedrig)
 - b. Standort für Bodenorganismen
(innerhalb bebauter Ortschaft, hoher Versiegelungsgrad, keine Bewertung laut Leitfaden möglich)
2. Filter- und Pufferfunktion
 - a. Retentionsvermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen
 - b. Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe
 - c. Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle
 - d. Puffervermögen des Bodens für versauernd wirkende Einträge
 - e. Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion des Bodens für organische Schadstoffe
➔ **Durch hohe Versiegelungsrate bereits eingeschränkt**

Archivfunktion

3. Böden mit einer bedeutenden Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Keine seltenen Böden, jedoch Bodendenkmal vorhanden

Nutzungsfunktionen

4. Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung
Innerörtliche Flächen, hoher Versiegelungsgrad
Kein Standort für land- und forstwirtschaftliche Nutzung

Spezifische, planerisch handhabbare Bodengefährdungen

5. Erosionsgefährdung des Bodens durch Wasser
Hohe Versiegelungsrate

Wertklasse 1 (sehr gering)

Insgesamt wird der Boden laut Leitfaden (Tabelle I/7: Matrix zur Gesamtbewertung von Böden) aufgrund der innerörtlichen Lage und dem hohen bestehenden Versiegelungsgrad als gering schutzwürdig (Wertklasse 2) bewertet.

Auswirkungen des Bebauungsplans

Zusätzliche Bebauung durch neue Baukörper oder Erweiterungen bringen Bodenbewegungen und Versiegelungen durch die geplanten Gebäude sowie Zufahrten und sonstigen befestigten Nebenflächen mit sich. Hier gehen die oben aufgeführten Bodenfunktionen unwiederbringlich verloren. Da bereits eine hohe Versiegelung der Privatgrundstücke durch Stellplätze, Hofzufahrten, Terrassen, usw. vorliegt, sind die natürlichen Bodenfunktionen meist nur noch rudimentär vorhanden.

Jedoch wäre eine Bebauung auch ohne Bebauungsplan nach §34 BauGB möglich, welche ähnliche Versiegelungsraten und Bodeneingriffe mit sich bringen würde.

In den im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen (öffentliche und private, Obstwiesen) sowie den bestehenden Gartenflächen kann der Boden auch in Zukunft die natürlichen Bodenfunktionen zum Teil noch erfüllen. So können Retentions-, Filter- und Pufferfunktionen erfüllt werden und die festgesetzten Grünflächen und privat gestalteten Gärten bieten Standortpotenzial für natürliche Vegetation.

Eine landwirtschaftliche Nutzung war durch die innerörtliche Lage und die dichte Bebauung nicht gegeben, in den vorgeschlagenen Bauerngärten, aber auch den Privatgärten kann jedoch auch in Zukunft beispielsweise Gemüseanbau für den Eigengebrauch betrieben werden.

4.2.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Die vorherrschende hydrogeologische Einheit ist Talschotter mit lokal bis überregional bedeutenden Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeiten (digitale hydrogeologische Karte, hydrogeologische Einheiten). Der Untergrund besitzt ein geringes bis mäßiges Filtervermögen.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten weist darauf hin, dass hohe Grundwasserstände anstehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs fließt verrohrt der Dorfbach.

Laut Berechnungen des Wasserwirtschaftsamts Kempten liegt der Geltungsbereich im südlichen Teil im Überschwemmungsgebiet (HQ100) des Dorfbachs (vgl. Planzeichnung B-Plan).

Vom Ingenieurbüro KOKAI wurde eine Sturzflutenberechnung erstellt, welche bei Starkregenereignissen eine Überflutung der Straßenräume und einzelner Grundstücke darstellt.



Abb. 10: Ausschnitt Sturzflutenberechnung (KOKAI 2023)

Im Abstand von ca. 50 Metern zum Geltungsbereich fließt im Nordosten von Altstädten der Leybach als ausgebauter Wildbach. Der Bachlauf ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen.

Auswirkungen der Nutzungsänderung

Durch eine zusätzliche Bebauung und Gebäudeerweiterungen verschärft sich die Situation der Sturzfluten. Eine Neuversiegelung durch Straßen ist nicht vorgesehen.

Innerhalb der Überschwemmungsgebiete ist eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich.

Im Bebauungsplan ist eine teilweise Öffnung des verrohrten Dorfbachs vorgesehen, entlang des gesamten Bachlaufs (auch der verrohrten Abschnitte) ist beidseitig ein Schutzbereich von mind. 3,0 m von Bebauung freizuhalten. Bei Verrohrungen dient dies zu deren Schutz, Zugänglichkeit, Unterhaltung und Austausch.

Laut Wasserwirtschaftsamt ist aufgrund der Hanglage auf allen Bauflächen eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser zu beachten.

Das Wasserwirtschaftsamt weist außerdem darauf hin, dass keine Maßnahmen oder Anlagen errichtet oder betrieben werden dürfen, die sich negativ auf das Grundwasser auswirken könnten. Durch Gründungen im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich dürfen keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entstehen. Falls Grundwasserbenutzungen erforderlich werden, so ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

4.2.5 Schutzgut Klima/Luft

Bestand

Das Gebiet liegt innerhalb eines Siedlungsklimatops. Die dichte Bebauung und hohe Versiegelungsrate führt zu einer starken Flächenerwärmung im Sommer. Es bestehen keine durchgehenden Grünzüge, welche als Frischluftschneise dienen könnten und Kaltluft in den Ortsbereich führen könnten. Für die Luftreinhaltung sind nur wenige Großbäume vorhanden, vor allem entlang der Ortsdurchführung fehlen Straßenbäume. Wenige innerörtliche Grünflächen wirken kleinklimatisch minimal als Kaltluftentstehungsgebiet.

Auswirkungen der Nutzungsänderung

Durch die im Bebauungsplan vorgesehene zusätzliche Bebauung und Gebäudeerweiterungen wird der Bestand weiter verdichtet.

Im Bebauungsplan sind jedoch Obstwiesen und Grünflächen vorgesehen, welche von Bebauung und Versiegelung freizuhalten sind. Auch die zusammenhängenden Grünflächen beispielsweise am Bergweg 2 und 4 sowie am Anger in der Ortsmitte sollen auch in Zukunft als kleine Kaltluftentstehungsgebiete dienen. Im Vergleich zum Baurecht nach §34 BauGB werden im B-Plan mehr Flächen von Bebauung freigehalten und bestehende Obstwiesen geschützt.

Außerdem sind entlang der Ortsdurchfahrt „Am Anger“ mehrere Straßenbaumstandorte geplant und auch auf den privaten Flächen sind Baumpflanzungen festgesetzt. Diese geplanten Bäume dienen u.a. als Schattenspender, zur Luftreinhaltung und zur Verbesserung des Mikroklimas.

4.2.6 Schutzgut Mensch/Erholung/Emissionen

Bestand

Die überplante Fläche ist ein innerörtlicher Siedlungsraum. Durch die dichte Bebauung sind kaum Erholungsflächen vorhanden. Die Nahversorgung ist durch einen Bäcker, Metzger und Dorfladen gesichert, darüber hinaus sind Gaststätten und Biergärten vorhanden.

Durch die Lage zwischen den alpinen Touristikorten Sonthofen und Oberstdorf inmitten der Oberallgäuer Voralpen spielt auch in Altstädten der Fremdenverkehr eine wichtige wirtschaftliche Rolle.

Außerhalb des Geltungsbereichs liegen das Freibad mit angrenzendem Spielplatz und einer Freilichtbühne. Vom Wanderparkplatz starten einige beschilderte Wander- und Nordic-Walking-Wege. Durch das Ortsgebiet führen zahlreiche beschilderte Wander- und Radwege.

In einem in Auftrag gegebenen Schallschutzgutachten wurde untersucht, an welchen Fassaden die gesetzlich vorgeschriebenen Lärmpegel durch den Straßenverkehr auf der OA4 bzw. durch Gewerbelärm durch ein außerhalb des Geltungsbereichs liegendes Sägewerk überschritten werden und entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz vorgegeben werden.

Auswirkungen der Nutzungsänderung

Die bestehenden Wander- und Radwege bleiben bei der Aufstellung des Bebauungsplans unberührt. Zusätzlich werden neue Fußwegeverbindungen geschaffen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen innerörtliche Grünflächen sowie das historische geprägte Ortsbild erhalten bleiben, um den Ort sowohl für den Tourismus als auch als Lebensort weiter attraktiv zu halten.

Zusätzliche Baufenster wie auch die Umnutzung von Wirtschaftsgebäudeteilen zur Wohnnutzung sollen Wohnraum für Einheimische, darunter auch jungen Familien, schaffen und eine angepasste Nachverdichtung ermöglichen.

Hinsichtlich der Lärmemissionen entsteht durch den Bebauungsplan keine Verschlechterung des Ist-Zustands. In einem Lärmschutzgutachten wurde überprüft, wo die vorgegebenen Lärmpegel durch den Straßenverkehr auf der OA4 tagsüber oder nachts überschritten werden, hier sind entsprechende Maßnahmen zum Lärmschutz vorgegeben (z.B. keine zu öffnenden Fenster, Anpassung des Grundrisses).

4.2.7 Schutzgut Ortsbild/Landschaftsbild

Bestand

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Ortsmitte von Altstädten und ist von der dörflichen Struktur geprägt. Die alte Bebauung besteht hauptsächlich aus Einfirsthöfen aus dem 16. bis 19. Jahrhundert. Typisch ist eine sehr enge Bebauung, zum Teil mit Unterschreitung der Abstandsflächen. Einige Gebäude stehen unter Denkmalschutz oder besitzen eine denkmalwürdige bzw. erhaltenswerte Substanz.

Grünstrukturen sind innerhalb des Siedlungsbereichs nur wenige erhalten. Wichtig für das Ortsbild sind deshalb die wenigen Obstwiesen und größeren Privatgärten mit altem Baumbestand. Die Straßenräume sind eng, sodass kein Begleitgrün Platz findet

Auswirkungen der Nutzungsänderung

Der Bebauungsplan soll das dörfliche Ortsbild sichern, Grünstrukturen wie Obstwiesen und Großbäume erhalten.

Zum Erhalt der historisch geprägten Ortsbild wird zusätzlich eine Erhaltungssatzung erstellt, sowie Gestaltungsvorgaben und Baulinien festgelegt.
Für eine Verbesserung der Durchgrünung werden Standorte für innerörtliche Obstwiesen gesichert oder entwickelt, von Bebauung freizuhalten Grünflächen festgesetzt und Baumstandorte festgelegt.
Die Sichtbeziehungen auf Baudenkmäler, Schaugiebel wie auch die Kirche sollen durch die Festsetzung der Baufenster freigehalten werden.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmäler

Unterhalb der Kirche St. Peter und Paul sowie im westlichen und südlichen Umkreis der Kirche befinden sich Bodendenkmäler:

Bodendenkmal D-7-8527-006 „Siedlung der Bronzezeit, Gräber des frühen Mittelalters“

Bodendenkmal D-7-8527-0086 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Altstädten“

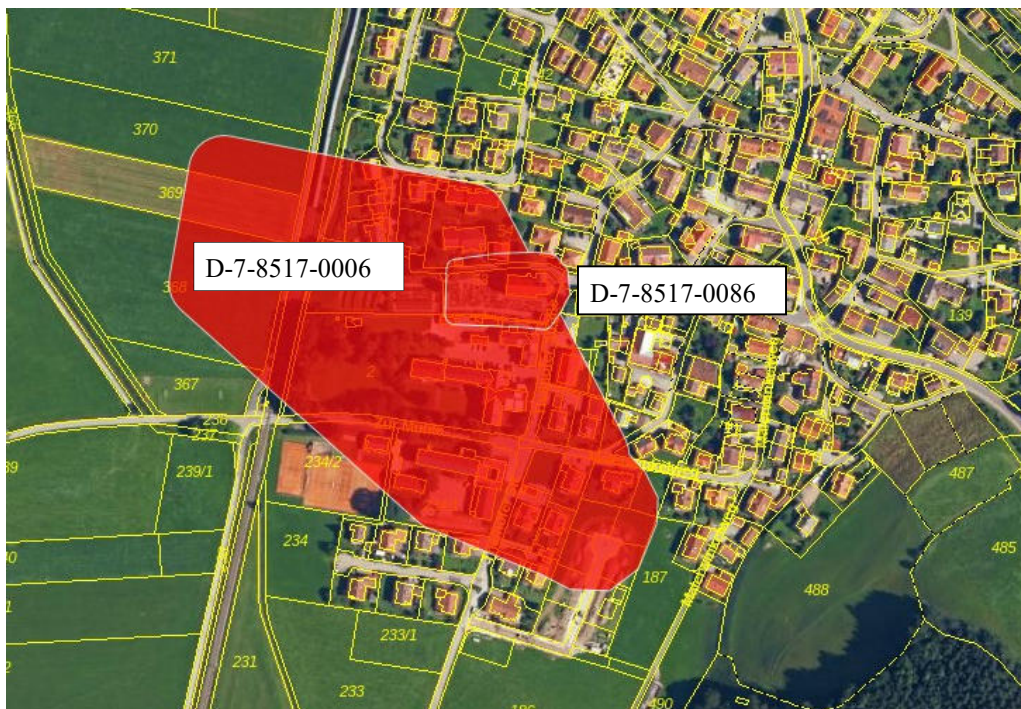


Abb. 11: Lage der Bodendenkmäler, Bayernatlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Baudenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegen zahlreiche Baudenkmäler. Eine Beschreibung der einzelnen Gebäude ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

4.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

4.2.10 Gesamteinstufung der Schutzgüter

Die Gesamteinstufung des Bestands innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ergibt sich aus der Zusammenfassung der oben beschriebenen Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle (angelehnt an die Anlage 1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ 2003 und 2021) und erfolgt dreistufig.

Schutzgüter	Bewertung Bestand
Arten und Lebensräume	gering (Bebauung, Straßen, strukturarme Gärten/Grünflächen) mittel (Obstwiesen/struktureiche Gärten)
Boden und Fläche	gering
Wasser	mittel
Klima und Luft	gering
Mensch/Erholung	mittel
Landschaftsbild	gering
Gesamtbedeutung	gering

Zusammenfassend ist der Bestand mit einer geringen Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten.

Die Erheblichkeit der Eingriffe durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach §34 BauGB in die Schutzgüter werden folgendermaßen zusammenfassend bewertet:

Schutzgüter	Erheblichkeit des Eingriffs
Arten und Lebensräume	gering
Boden und Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch/Erholung	gering
Landschaftsbild	gering
Gesamtschwere	Gering

4.3 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans wäre das Baurecht nach §34 BauGB gegeben, sodass eine Bebauung von freien Grundstücken und Erweiterung bzw. Neubau der bestehenden Bebauung zulässig ist, solange sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

5.0 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Ausgleich des Eingriffs

5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität, Grünordnerische Gestaltung

5.1.1 Boden und Wasser

Um die Versiegelung des Bodens und die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten sowie das Grundwasser zu schützen und die Versickerung von Niederschlag zu regeln, werden folgende Maßnahmen im Bebauungsplan umgesetzt:

- Anwendung der allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials für alle anfallenden Erdarbeiten
- Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen des Bodens
- Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB (Erhalt des nutzbarem Zustand, Schutz vor Vergeudung und Vernichtung) Verwertung des überschüssigen Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV
- Möglichst Verwertung des Bodenaushubs, zu Vermeidung von Bodenentsorgung
- versickerungsfähige Ausbildung von Garagenzufahrten und Stellplätzen (Abflusswert max. 0,3), Versickerung seitlich über belebte Bodenzone
- Gestaltung der nicht überbauten Flächen als wasseraufnahmefähige Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung)
- Versickerung des Niederschlagswassers vorrangig auf eigenem Grund flächenhaft oder in Mulden/Rigolen über die belebte Bodenzone nach DWA Regelwerken M 153 und A 138
- Regenrückhaltung durch Drosseleinrichtungen (private Zisternen) auf den Grundstücken möglich, Überlauf in Vorfluter bzw. städtische Niederschlagskanalisation (evtl. wasserrechtliche Erlaubnis notwendig)
- Extensive Begrünung der Dachflächen von Tiefgaragenabfahrten und Bepflanzung von Tiefgaragendecken
- Entsorgung von schafstoffbelasteten Boden und Aushub entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften (Nachweise)
- Regenwasserspeicherung und -nutzung auf Privatgrundstücken zulässig, ebenso Regenwassernutzung für WC-Spülung
- Angepasste Bauweise aufgrund möglicher Starkregenereignisse und Wasserübertritten von Leybach und Dorfbach
- Schutzstreifen von 3,0 m beidseitig entlang (verrohrtem) Dorfbach, keinerlei Bebauung zulässig, Bestandsschutz für bestehende Bebauung
- Grundsätzlich ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher u.a. den geplanten Geländeverlauf darstellt, um den voraussichtlichen Wasserabfluss frühzeitig erkennen zu können

5.1.2 Grünordnung, Schaffung von Lebensräumen, Artenschutz

Folgende Maßnahmen sind für die grünordnerische Gestaltung und die Neuschaffung von Lebensräumen sowie den Artenschutz vorgesehen:

- Erhalt von Bestandsbäumen (Förderung, Pflege, Ersatz bei Abgang), Nachpflanzung nur von einheimischen, standortgerechten Arten
- Schutz von zu erhaltenden Bestandsbäumen bei Baumaßnahmen, kein Eingriff im Wurzelbereich (Kronenumfang zuzüglich 1,50 m)
- Festsetzung von neuen Baumstandorten auf öffentlichen und privaten Flächen (einheimische, standortgerechte Arten)
- Festsetzung von Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken bei Neuerrichtung oder Erweiterung von Gebäuden (ein Baum je angefangene 100 m² neue Grundfläche)

- Für Baumpflanzungen werden folgende Arten und Pflanzqualitäten empfohlen:
Bäume (Für die mit Stern gekennzeichneten Baumarten ist das FoVG zu beachten):
Mindestqualität Hochstamm 3xv mit 16-18 cm Stammumfang.

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Fagus sylvatica	Buche*
Juglans regia	Walnuss
Larix decidua	Lärche*
Pinus sylvestris	Waldkiefer*
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde*

Obstbäume

Mindestqualität Hochstamm 3xv mit 14-16 cm Stammumfang.

Empfohlene Apfel- und Birnensorten laut Liste der LWG Bayern:

www.lwg.bayern.de/mam/cms06/landespflge/dateien/feuerbrandtolerant.pdf

- Grundsätzlich ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, welcher u.a. geplante Gehölzpflanzungen und Versiegelungen darstellt
- Festsetzung von privaten Grünflächen: jegliche Bebauung und Versiegelung unzulässig mit Ausnahme von untergeordneten Nebenanlagen und versickerungsfähige Beläge (z.B. Terrasse, Sitzplatz)
- Vorschlag für innerörtliche Obstwiesen (private Grünflächen), Erhaltung, Pflege und Entwicklung durch Grundstückseigentümer, jährlich zweischürige Mahd oder Beweidung (Stammschutz notwendig)
- Pflanzungen von Thujahecken sind untersagt
- Für Bauvorhaben notwendige Rodungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. durchzuführen (vgl. §39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG). Höhlenbäume sind vor der Fällung zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach BNatSchG § 44 zu verhindern.
Einhaltung der Sperrfrist vom 01.03 bis zum 30.09.
Baumstandorte welche auch bei der geplanten Bebauung erhalten bleiben müssen, sind im B-Plan als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- Zur Schaffung von Lebensräumen und Förderung der Artenvielfalt im Siedlungsgebiet gelten folgende Empfehlungen für die private Gartengestaltung:
 - Begrünung von flachen Dachflächen (Gartenhäuser, Mülltonnenhäuschen etc.) mit Wildblumen magerer Standorte
 - Begrünung von Hausmauern und Garagenwänden durch Klettersträucher (z.B. Clematis, Jelängerjelier, Kletterrosen, Efeu, Wilder Wein) oder Spalier-Obstbäume
 - Bepflanzung von Zäunen, Pergolen usw. mit Klettersträuchern oder Kletterstauden
 - Anlage von Kleingewässern (ohne Fischbesatz) mit einheimischer Uferbepflanzung als Lebensraum für Amphibien und Insekten (Libellen)
 - Trockenmauern oder Steinhäufen aus Natursteinen als Raum für Reptilien (Eidechsen) und Insekten
 - Komposthaufen als Unterschlupf und Futterquelle für Insekten und Vögel
 - Reisighaufen mit Totholz als Unterschlupf für Vögel und Igel sowie Lebensmöglichkeit für holzbewohnende Insekten
 - Brennholzstapel oder Bienenhotel als Nistmöglichkeit für Wildbienen und -wespen
 - Pflanzung von einheimischen Stauden als Lebensgrundlage für Schmetterlinge
 - Wiesenansaat mit artenreichen, einheimischen Mischungen, mehrjährige Wildblumenarten, 50 – 75 % Kräuter und 25-50 % Gräser, mindestens 20 Arten aus dem Herkunftsgebiet 8 Alpenvorland, Beispielarten: Schafgarbe, Wiesenglockenblume, Wiesenflockenblume,

Wiesenpippau, Wilde Möhre, Margerite, Hornklee, Hopfenklee, Klappertopf, Wiesensalbei, Wiesenmargerite, Gewöhnlicher Frauenmantel, erste Mahd nach dem 15. Juni

- Anlage von Strauchgruppen aus einheimischen Arten mit vielfältigen Blühaspekten und Früchten in privaten Gärten (vgl. obige Artenliste) als Bienenweide und Nahrungsquelle für Vögel
- Hochstaudenfluren als Lebensgrundlage für Schmetterlinge
- Verschaltungen an Wohnhäusern und Nebengebäuden sollten unten offen gelassen werden, um Fledermäusen eine Unterschlupfmöglichkeit zu bieten

5.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Der Eingriff wird nach dem zusätzlichem Baurecht und zusätzlichen Versiegelungsflächen im B-Plan im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach §34 BauGB beurteilt, da Eingriffe nach dem bestehenden Baurecht keinen Ausgleich benötigen.

Ein Vergleich zwischen dem bestehenden Baurecht nach §34 BauGB und dem Baurecht, welches im Bebauungsplan festgelegt wird, kommt zum Ergebnis, dass kein Baurecht über das bestehende Baurecht nach §34 BauGB hinaus ermöglicht wird. Es finden auch keine zusätzlichen Versiegelungen durch beispielsweise neue Erschließungsstraßen oder Straßenausbauten statt.

Die Festsetzung von Grünflächen und der Erhalt von Obstwiesen dient der Erhaltung von unbebauten Flächen und vermindert die Versiegelung.

Somit sind bei Einhaltung der unter 5.1 aufgeführten Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.0 Allgemein verständliche Zusammenfassung

In Altstädten wurden in den letzten Jahren wiederholt Althofstellen abgebrochen und dafür Ersatzbauten errichtet, die wenig mit der überkommenen Hauslandschaft zu tun haben. Darunter leidet das Ortsbild und die Authentizität des Ortes. Außerdem kommt es durch die neuen Wohnmodelle zu Verdrängungseffekten und Überfremdung der angestammten Bevölkerung. Daher ist es auch städtebauliches Ziel, ein verträgliches Maß an Nachverdichtung vorzugeben.

Nach der Erarbeitung eines innerörtlichen Entwicklungskonzepts unter Einbindung der Bürger soll ein innerörtlicher Bebauungsplan mit Erhaltungssatzung aufgestellt werden.

Der Ortskern von Altstädten liegt im Innenbereich nach § 34 BauGB. Der Bebauungsplan soll das Baurecht, welches nach §34 BauGB besteht ordnen und zum Teil auch für den Erhalt der ortsbildprägenden Gebäude und der innerörtlichen Grünflächen (Obstwiesen, alte Gärten) einschränken.

Im Geltungsbereich wurden die Schutzgüter Arten/Lebensräume, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Mensch/Erholung/Emissionen und Landschafts-/Ortsbild untersucht.

Der Bestand weist insgesamt eine geringe bis mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft auf, die Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplan sind insgesamt mit gering zu werten.

Zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen auf die Schutzgüter sind entsprechende Maßnahmen vorgesehen (z.B. Erhalt von Obstwiesen, Festsetzung von Grünflächen und Baumstandorten, Bodenschutzmaßnahmen, Empfehlungen zur Gartengestaltung, Schutzstreifen entlang Gewässer).

Da im Ortsgebiet ein Baurecht nach §34 BauGB besteht und die Festsetzungen im Bebauungsplan im Sinne von zusätzlicher Bebauung und Versiegelung nicht über dieses Baurecht hinaus gehen, sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.