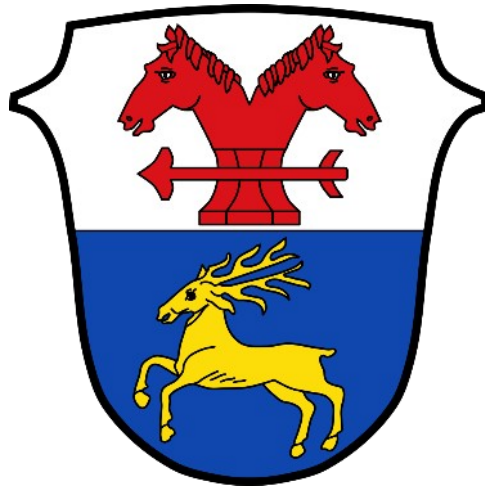


Gemeinde Pforzen
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht
zur Bauleitplanung
„Gewerbegebiet Wertachauen II“
gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Entwurf
in der Fassung vom 23.02.2026

Auftraggeber Gemeinde Pforzen Bahnhofstraße 7 87666 Pforzen	Tel.: 08346.9209.0 Fax: 08346.9209.22 E-Mail: info@pforzen.bayern.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de
Planung Eingriff und Kompensation: Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.4661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Pforzen liegt nahe der kreisfreien Stadt Kaufbeuren, die durch ihre Flächenbegrenzung nicht ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stellen kann und somit im Umland Flächen für die gewerbliche Nutzung gefunden werden müssen. Das Plangebiet bindet an das bereits bestehende Gewerbegebiet an und erschließt zusätzlich den Bereich nördlich der Kemptener Straße. Des Weiteren wird die bestehende Biogasanlage eingebunden und weitere Sonderflächen zur Energiegewinnung festgelegt. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9,39 ha auf. Für den entstehenden Eingriff wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich von 327.299,50 erforderlich. Erbracht werden diese durch Ausbuchung aus gewerblichen Ökoflächen zweier Anbieter. Eine der Flächen (Teilfläche der Fl.Nr. 2282) liegt westlich der Planung auf Pforzener Flur. Die übrigen Flächen liegen nicht auf dem Gebiet der Gemeinde. Insgesamt umfasst der Ausgleich damit ca. 6,7 ha

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 direkt betroffen. Im Umkreis von 500 Metern befinden sich einige Flächen, die in der Biotopkartierung Flachland Bayern als besonders schützenswert kartiert wurden und einige Ausgleichs-/ Ersatzfläche und eine Ökokontofläche aus dem Ökoflächenkataster (detaillierter ausgeführt unter 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen). Diese Flächen sind vom Vorhaben nicht 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: Unter dem Plangebiet liegt Flusschotter. Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf ca. 651 m NHN.

Bodentyp: 84d; Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis-kies (Auensediment)

Geologie: Flussschotter, mittelholozän (Mittlere Postglazialterrasse), bestehend aus Kies, wechselnd sandig, steinig

Die „Technische Erkundung zur geplanten Erschließung des Baugebietes „Gewerbegebiet Wertachauen“ in 87666 Pforzen“ des Büros GRUNDCONSULT trifft zum Baugrund Aussagen, die den oberen Bodenbereich als sehr frostempfindlich kategorisieren. Darunter nimmt Frostempfindlichkeit ab. Für Tiefbauarbeiten wird im nördlichen Gebietsbereich Grundwasser bei ca. 10 dm erwartet, im Süden nach Aufschlusslage ca. bei 25-26 dm unter der Geländeoberkante. Thematisiert werden auch mögliche Aufweichungen des Bodens auf die der Untergrund empfindlich ist. Die bodenchemischen Untersuchungen deuten nicht auf Altlasten hin.

Flächeninanspruchnahme: Derzeit ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft und Grünfläche dargestellt. Im gegenständlichen Bebauungsplan soll das Plangebiet aber als Sonder-, Gewerbe- und Mischgebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Damit entwickelt sich der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

Das Plangebiet mit 9,39 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf /Abweichungen möglich:

	Flächenteil	gesamt	Anteil
Bauflächen - alle Teilgebiete		72.203 m ²	77,0 %
MI	2.887 m ²		
GE	54074 m ²		

SO Biogas	7.804 m ²		
SO Solar	4.011 m ²		
SO Heizung	3.454 m ²		
Verkehrsflächen		10.019 m ²	10,6 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	9.250 m ²		
Straßenbegleitgrün	769 m ²		
Grünflächen		11.593 m ²	12,3 %
Öffentliche Grünflächen – Eingrünung Nord	4.582 m ²		
Öffentliche Grünflächen – Eingrünung West	4.993 m ²		
Öffentliche Grünflächen – Eingrünung Süd (B16)	1.986 m ²		
Gesamtfläche		93.815 m ²	100 %

In den Teilbereichen 1 bis 10 des Gewerbegebietes gilt eine Grundflächenzahl von 0,8, da hier für die Gewerbegebietsnutzung versiegelt werden muss, angrenzend an die Gewerbegebietsflächen befinden sich Grünflächen mit Bepflanzungsauflagen, durch die eine leichte Ein- bzw. Durchgrünung entsteht.

Die für die Sondergebietsflächen für Biogas und Heizung wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, da hier nur bestehende Strukturen nachverdichtet werden sollen, die Eingrünung nach Osten hin durch den Gehölzbestand bleibt erhalten. Das Sondergebiet Solar wird mit einer Grundflächenzahl von 0,5 festgelegt, die tatsächliche Verdichtung durch die Rammfundamente dürfte aber geringer sein, da bei der GRZ von 0,5 die Überstellung der Fläche mit den Modulen berücksichtigt ist, nicht die tatsächliche Verdichtung im Boden.

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:

Historische Bodenschätzung	L II 2
Grünlandzahl	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 ca. 8-10° C = Klimastufe a

Die Auflistung der Bodenfunktionserfüllung zeigt leicht überdurchschnittliche Werte auf. Die durchschnittliche Grünlandzahl im Ostallgäu liegt diese nur bei 46, ist hier also mit 59 erhöht. Insgesamt führt dies zu einem Boden, der mit mittlerer (Tendenz zu hoher) Schutzwürdigkeit einzustufen ist, jedoch weist der Boden im Übrigen keine besondere Funktionserfüllung auf. Es handelt sich um etwas überdurchschnittlich ertragreiche Böden aus Lehm in gutem Zustand mit guten Wasserverhältnissen.

Auswirkungen: Der Aushub und die Befahrung bei Bauvorgängen verändert die Oberbodenstruktur. Durch die Anlage von Gebäuden und Verkehrswegen im Gewerbegebiet, Mischgebiet und Sondergebiet werden Eingriffe in den Boden (auch Aufschüttungen und Abtragungen) erforderlich und zusätzlich Flächen versiegelt. Die zu erwartende Nutzung im GE, SO und MI-W kann zu weiteren Verdichtungen im umliegenden Erdreich führen. Geeignete Maßnahmen werden die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung). Der Boden ist dann dauerhaft stärkeren anthropogenen Nutzungen mittlerer bis hoher Intensität unterworfen. Die Bodenfunktionen werden dadurch in Teilbereichen dauerhaft leicht bis mittel beeinträchtigt.

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

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, es befindet sich in einem Gebiet, welches durch den Einfluss von Wasser geprägt ist. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche (hier: Wertach), zeitweise hohen Wasserabfluss oder durch hochanstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges, ein mittleres oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken: Die Lage in einem wassersensiblen Gebiet erklärt sich hier dadurch, dass das Gebiet nahe an der Wertach liegt. Es ist ein Hochwasserereignisse an Gewässer 1. und 2. Ordnung dokumentiert und Berechnungen für HQ-Extrem deuten auf eine Überflutung im östlichen Teilbereich (GE-09) hin.

Zusätzlich sind für den Geltungsbereich Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Der im mittleren Bereich durch den Geltungsbereich führende Bestandsfeldweg ist als potentielle Fließwege bei Starkregen, im Osten mit erhöhtem, im Westen mit mäßigem Abfluss dargestellt. Zusätzlich ist unterhalb des Bestandsfeldweges in der Mitte des Plangebietes ein potentielle Fließwege bei Starkregen mit erhöhtem Abfluss und auf der Südlichen Fläche mehrere potentielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss und Geländesenken und Aufstaubereiche zu sehen.

Der Grundwasserstand ist laut der Standortsauskunft des Umweltatlas Bayern > 10 - 20 dm tief, gelegentlich bis < 10 dm ansteigend. Das Bodengutachten liefert in den Schurfen genaueren Tiefen (um 10 bis 25-26 dm, s.o.).

Auswirkungen: Mit dem erkundeten Grundwasserstand ist mit drückendem Wasser zu rechnen. Dagegen müssten bauliche Maßnahmen ergriffen werden. Werden diese normenkonform umgesetzt oder sind tiefere Bodeneingriffe im Vorhaben nicht vorgesehene, wird das Grundwasser nicht beeinträchtigt.

Durch die nah anstehenden Grundwasserstände besteht eine mittlere Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser durch Bautätigkeiten. Durch die steigende Versiegelung wird der Oberflächenabfluss der Böden beschleunigt. Betriebsbedingt sind Gefährdungen des Grundwassers nur durch bestimmte Betriebsarten und / oder unsachgemäße Handhabung zu erwarten. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung und Wasserbehandlung werden die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung dämpfen und die Gefahr von Schadstoffeinträgen niedrig halten. Für den Betrieb der Biogasanlage bestehen strenge Auflagen, die den Schutz des Grundwassers sicherstellen sollen. Die Rückhaltefähigkeit der Oberflächen wird durch die Gestaltung der Freiflächen verbessert. Die Düngung der Grünlandflächen entfällt, was den Nitrathaushalt des Umfeldes etwas entspannt. Der wassersensible Bereich und die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut sind bei Planung und Bau zu beachten.

Ergebnis: Nach der gegenständlichen Planung ist von einer 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 erfolgte also eine regelmäßige landwirtschaftliche Bewirtschaftung.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge und Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Die Verkehrsfrequentierung wird die Emissionen aufgrund der Lage des Planungsgebietes an der Kemptener Straße und angrenzend an ein schon vorhandenes Gewerbegebiet nur geringfügig erhöhen. Die nach Satzung bezogen auf die Grundstücksgröße zu pflanzenden Gehölze und Straßenbegleitbäume 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. Die Gemeinde Pforzen befürwortet die Nutzung regenerativer Energien auch jenseits des SO-Biogas und SO-Solar: Auch betriebsbezogene Solaranlagen sollen errichtet und harmonisch auf der Dachfläche gestaltet werden. Der Untergrund ist zur Nutzung von Erdwärme in den verschiedenen Formen geeignet, bedarf aber für z. B. eine Erdwärmensondenanlage eine Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Eine qualifizierte und fachlich fundierte individuelle Beratung hierzu wird zusätzlich empfohlen.

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

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Pforzen liegt im Naturraum Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (046-A). Bedingt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung und anthropogene Einflüsse sind Flora und Fauna verarmt. Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete oder anderen Schutzflächendarstellungen direkt betroffen.

Im Umkreis von circa 500 Metern befinden sich einige Flächen, die in der Biotopkartierung Flachland Bayern als besonders schützenswert kartiert wurden und einige Ausgleichs-/ Ersatzfläche aus dem Ökoflächenkataster und eine Ökokontofläche:

- TF 1, 2, 3 und 4 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8029-0130 Der Pforzener Mühlbach“, südlich bzw. Südwestlich der Fläche, bestehend hauptsächlich aus linearen Gewässer-Begleitgehölzen, zusätzlich aus unverbauten Fließgewässer, feuchten und nassen Hochstaudenfluren, mesophilen Laubwälder, Auwälder und naturnahen Hecken
- TF 1 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8029-0124 Altgrasböschung westlich Pforzen“ südlich der Fläche, bestehend hauptsächlich aus magere Altgrasbestände und Grünlandbrache, zusätzlich aus Großseggenried und feuchten und nassen Hochstaudenfluren
- TF 1 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8029-0125 Kleinere Gehölz- und Feuchtstrukturen nördlich und südlich der Hammerschmiede“ südlich der Fläche, bestehend hauptsächlich aus Auwälder, zusätzlich aus Seggen- od. binsenreiche Nasswiesen, Sümpfen, Gewässer-Begleitgehölzen, unverbauten Fließgewässern, planaren bis montanen feuchten und nassen Hochstaudenfluren und naturnahen Hecken
- TF 4, 5, 6, 7, 9 und 10 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8029-0123 Kleinere Gehölzreste nördlich bis westlich Pforzen“ westlich und östlich der Fläche, bestehend hauptsächlich aus naturnahen Hecken, zusätzlich bestehend aus sonstigem Feuchtwald, Verlandungsröhricht, mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachen, planaren bis montanen feuchten und nassen Hochstaudenfluren und Unterwasser- und Schwimmblattvegetation
- TF 8 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8029-0123 Kleinere Gehölzreste nördlich bis westlich Pforzen“ nordwestlich direkt an den Geltungsbereich angrenzend, bestehend hauptsächlich aus naturnahen Hecken, zusätzlich bestehend aus sonstigem Feuchtwald, Verlandungsröhricht, mageren Altgrasbeständen und Grünlandbrachen, planaren bis montanen feuchten und nassen Hochstaudenfluren und Unterwasser- und Schwimmblattvegetation
- TF 1 des amtlich in der Biotopkartierung Flachland Bayern kartierten Biotops „8029-0098 Feuchtkomplex am „Ingenrieder Weiher““ nördlich der Fläche, bestehend hauptsächlich aus Auwäldern, zusätzlich bestehend aus Großseggenried, planar bis montan feuchten und nassen Hochstaudenfluren, Flachmooren, Streuwiesen, Gewässer-Begleitgehölzen und sonstigem Feuchtwald (incl. degenerierte Moorstandorte)
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 150460, südlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 58663, südwestlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 58662, südwestlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 160944, südlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 90583, östlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 133639, östlich an die Fläche angrenzend
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 133636, östlich an die Fläche angrenzend
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 160936, östlich an die Fläche angrenzend
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 160939, östlich an die Fläche angrenzend
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 160942, östlich an die Fläche angrenzend
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 160940, östlich an die Fläche angrenzend
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 160941, östlich an die Fläche angrenzend
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 188072, östlich an die Fläche angrenzend
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 140736, südlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 140735, südlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 87451, nördlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 88126, nördlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 146505, nördlich der Fläche
- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 146503, nördlich der Fläche
- eine Ökokontofläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 1021699, westlich der Fläche

Diese Flächen sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Der Hang nördlich der Fläche G01 ist besonders zu schützen und deshalb als Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) in der Planzeichnung gekennzeichnet. Aufgrund der dort wachsenden, in Bayern seltenen Arten, die in der Roten Liste Bayern und Deutschland unter dem Schutzstatus 3 gefährdet geführt werden (*Allium carinatum* (Kiel-Lauch) und *Campanula glomerata* (Knäuel-Glockenblume)), darf in diesen Hang nicht eingegriffen werden, er also auch nicht überbaut werden.

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. Nach Osten, Norden und Westen hin sind öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Ortsrandeingrünung vorgesehen oder werden existente, als Eingrünung wirkende Gehölze belassen und geschützt. Die Fläche, die direkt an den Geltungsbereich angrenzen, muss während der Bauphase und dem Betrieb des Gewerbegebietes besonders geschützt werden. In den Hang nördlich von der Fläche G01 darf nicht eingegriffen werden, er ist auch in der Bauphase zu schützen. Eine ökologische Baubegleitung wird empfohlen. Biotopverlegungen sind nur nach Ausnahme der Naturschutzbehörde zulässig. Dies ist bei Planung und in der Bauphase zu beachten.

Ergebnis: Bisher artenarme Grünlandflächen werden teils versiegelt, teils sogar aufgewertet. Die Erheblichkeit ist als mittel 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. Von der Biogasanlage und dem Gewerbegebiet gehen Emissionen aus, die gemeinsam mit der Vorverlärmung durch die B 16 ins Gebiet und die Umgebung wirken. Die Umgebung selbst ist bereits stark landwirtschaftlich und durch das bestehende Gewerbegebiet geprägt. Es führen Rad- und Wanderwege außerhalb des Geltungsbereiches vorbei.

Es wurde durch das Büro BEKON – Lärmschutz & Akustik GmbH von Dipl.-Geogr. Thomas Pehl eine „Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wertachauen II" der Gemeinde Pforzen (Stand 03.02.2026) durchgeführt, das zu folgendem Ergebnis kam:

„Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass durch die vorgeschlagenen Lärmemissionskontingente keine schädlichen Lärmimmissionen verursacht werden.

Somit werden durch die zukünftigen Gewerbebetriebe weder an den bestehenden noch an den geplanten schutzbedürftigen Nutzungen schädliche oder unzumutbare Lärmimmissionen verursacht.

Die sich durch die Planung ergebenden Lärmemissionen können als zumutbar angesehen werden.“

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr, Lärm und Schmutz zu rechnen. Die Erholungsfunktion der Rad- und Wanderwege könnte während der Bauphase indirekt betroffen werden. Mit der Emissionskontingentierung sind die Auswirkungen des Betriebs auf die Umgebung in verträglicher Erheblichkeit gehalten. Die Biogasanlage und auch die benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle sind derzeit durch den Bestand eingeschränkt und müssen bereits vor der Planung schon Rücksicht auf benachbarte Nutzungen nehmen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und Lärm während des Baus keine erhöhte, danach eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf Höhen um 650 - 652 m NHN. Es schließt westlich an ein bereits bestehendes Gewerbegebiet an und folgt am Leutenweg auf misch- bzw. borfgebietstypische Nutzungen mit mäßiger Eingrünung oder Grünlandwirtschaft auf Wiesenflächen. Von Kaufbeuren kommend, fährt man zwischen den Waldflächen am Hang des Wertachtals und den Auwäldern der Wertach an einem Verkehrsübungsplatz und einem Einödhof vorbei auf die linksseitig nur durch die Hofstelle zur Landschaft vermittelnde Siedlungsgrenze der Ortslage Pforzen zu. Den Bauten auf der Nordseite der B 16 sind Wiesenflächen vorgelegt, bis die Baugrundstücke schließlich bis an die Bundesstraße heranrücken. Von Norden kommend liegt das gesamte Gewerbegebiet hinter der Steige der B 16 nach Ingenried und jenseits einer Gehölzhecke entlang eines Grabens. In westliche Richtungen folgt nach ca. 100 m der Hangwald der Wertach mit einem Relief von ca. 30 m und dichtem Nadelgehölzforst.

Auswirkung: Während der Bauzeit sind Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen. Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Ortsrandeingrünung sind im südlichen Teil nach Westen vorgesehen und es werden existente, als Eingrünung wirkende Gehölze belassen und geschützt. Nach Osten folgt die Ortslage Pforzen und noch eine kurze verbleibende Wiese. Auf dieser Seite werden Gehölzpflanzungen in den Gewerbegrundstücken festgesetzt. Die Eingrünung nach Nordosten wird gesichert. Zur Bundesstraße hin wird eine Gehölzreihe vorgesehen. Die Erschließungsachse wird mit Straßenbegleitbäumen und begrünten Versickerungsmulden gesäumt, wo keine Grundstückseinfahrten nötig sind

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt geringe Auswirkungen.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler direkt im Plangebiet bekannt. In der Umgebung (im Umkreis von 500 Meter) befinden sich mehrere Bau- und Bodendenkmäler. Diese sind im Folgenden kurz aufgeführt.

(weit) südlich des Plangebiets:

- Bodendenkmal D-7-8029-0116 „Brücke vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“
- Bodendenkmal D-7-8029-0165 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Valentin in Pforzen“
- Bodendenkmal D-7-8029-0131 „Turmhügel des hohen und späten Mittelalters“
- Baudenkmal D-7-77-158-3 „St. Valentin Kirche“
- Baudenkmal D-7-77-158-4 „Gasthaus, zweigeschossiger Bau mit Steilsatteldach, bez. 1547“
- Baudenkmal D-7-77-158-6 „Mitterstallhaus“
- Baudenkmal D-7-77-158-7 „Mittertennhaus“

In keines der Bau- oder Bodendenkmäler wird eingegriffen.

Auswirkung: Durch den Aushub der Baugruben können bisher unbekannte Bodendenkmäler zu Tage treten. Dies ist nicht wahrscheinlich. Die Anlage des Wohngebietes 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. Die schon kartierten Bau- und Bodendenkmäler werden durch dieses Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Durch die Versiegelung im Rahmen der Gewerbe – und Sondergebiete können Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Boden und dem Schutzgut Wasser entstehen. Auch kann eine Veränderung des Bodens und damit des Wasserhaushaltes sich auf die umgebende Flora und damit auch auf die Fauna auswirken. Daher ist ein zu starker Versiegelungsgrad sowie tiefere Eingriffe in den Boden möglichst zu vermeiden.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die Planung nicht durchgeführt werden, würden die Flächen weiter landwirtschaftlich intensiv bewirtschaftet. Durch die geplante Nutzung der Flächen werden die unversiegelten Grünflächen ausgehagert und damit der Bodenzustand und damit auch die darauf wachsende Flora aufgewertet und artenreicher.

Der Fortbestand der Biogasanlage ist unsicher. Diese Flächen würden mindestens mittelfristig brach fallen oder nach Rückbau wie der übrige Planbereich perspektivisch intensiv landwirtschaftlicher Grünlandwirtschaft unterworfen, die keine Förderung der Artenvielfalt gegenüber dem Ist-Zustand darstellen würde.

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 Oberboden soll autochthon auf Halden gelagert und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden. Der Wiedereinbau ist anzustreben. Der flächigen Versickerung ist der Vorzug zu geben. Die Stellflächen sollten weitgehend versickerungsfähig ausgebildet werden und so sollte sich die Versiegelung deutlich reduzieren. 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 soll gezielt zur Versickerung verbracht werden. Gegen ankommendes Hangwasser bei Starkregen im Westen werden Maßnahmen durch die Erschließungsplanung vorgesehen, die voraussichtlich eine leichte Mulde zum Aufstauen und zur Versickerung vor der Verkehrsachse auf der öffentlichen Grünfläche vorsieht.

Es wird Bauherren empfohlen, möglichst auf Keller oder höhere Eindringtiefen zu verzichten, sofern der Aufschluss von Grundwasser zu erwarten ist. Eine Bauweise, die auf den Grundwasserstand angepasst und, insbesondere im GE-09 auf Extremereignisse bei Hochwasser angepasst ist (auftriebssicher, wasserdicht) wird empfohlen. Bodeneingriffe, die den Grundwasserfluss beeinflussen sind genehmigungspflichtig.

4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Es werden Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern 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.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen mit bisher geringer Diversität, auf denen Grünflächen geplant sind, 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. Die Durchlässigkeit für Kleintiere bei den Einzäunungen wurde durch Festsetzung verankert.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Der Erweiterungsbereich wird in bereits vorbelasteter Lage geplant. Mit der schalltechnischen Untersuchung werden die Gewerbeflächen gegliedert und die Lärmwirkung auf die benachbarten und gebietsinternen (z.B. MI-W), zu berücksichtigenden Immissionsorte auf ein angemessenes Maß begrenzt. Die Durchwegung des Gesamtgebiets wird weiterhin möglich sein, auch wenn hier keine stark frequentierten Rad-/Wanderwege vorliegen – der Wertachwanderweg liegt südlich der B 16 an der Wertach. Der Weiterbetrieb der Biogasanlage ist, vorbehaltlich ggfs. auf die Ausführung des Vorhabens bezogener, baulicher Maßnahmen, möglich.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Nach Südosten und Nordwesten hin sind öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten zur Ortsrandeingrünung vorgesehen oder es werden existente, als Eingrünung wirkende Gehölze belassen und geschützt. Im Osten grenzt der Geltungsbereich an das bestehende Gewerbegebiet bzw. die gemischte Siedlungslage an. Die bisher nur mäßig eingegrünte, unscharfe Ortsrandlage wird künftig begradigt und klar mit Grün in die Landschaft eingebunden. Insgesamt ist die Lage auch ohne die getroffenen landschaftsästhetischen Festsetzungen schon begrenzt einsehbar und nur von geringer Fernwirkung.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

4.2 Ausgleich

Für das SO-Solar gelten die Vermeidungsmaßnahmen, die den auszugleichenden Eingriff kompensieren:

- Grundflächenzahl $\leq 0,5$
- Abstand zwischen den Modulreihen mind. 3 m zur Besonnung der Wiesenfläche
- Bodenabstand der Einfriedung mind. 15 cm als Durchschlupf für Kleintiere
- Bodenabstand der Module mind. 0,8 m
- Gründung der Modultische nur durch Rammpfähle
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei Erdarbeiten, Vermeidung von Bodenverdichtungen, Erhalt der natürlichen Geländeform
- Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland (G212 gemäß Biotopwertliste zur BayKompV) durch:
 - Aushagerung durch mehrschürige Mahd in den ersten drei Jahren mit Mähgutentfernung, Mindest-Schnitthöhe: 10 cm
 - Extensive Beweidung, Beginn frühestens im Juni, kurze Bestoßung und lange Weideruhe, zwei Durchgänge, ggf. Nachmahd
 - Alternative Pflege als Mähwiese, 2-3 schürig, erste Mahd im Juni, mit Entnahme des Schnittguts
 - Keine Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Ausbau der Umfahrung als Schotterrasen mit artenreicher, gebietseigener Ansaat

4.2.1 Artenschutz

In der Planzeichnung ist eine T-Linie mit Index 2 beziffert. Diese umfasst zwei Teile eines mageren Hangs mit geschützten Arten. Für den Bereich mit Vorkommen der geschützten Arten *Allium carinatum* (Kiel-Lauch) und *Campanula glomerata* (Knäuel-Glockenblume) / BNT-Typ K 121 wurden Maßnahmen festgesetzt, die der Erhaltung der Arten dienen. Zudem sind während der Bauzeit Schutzmaßnahmen (geschlossener Bauzaun und Umweltbegleitung) vorgesehen. Für den Bereich der Verkehrsachse ist eine fachgerechte Verlegung der Vegetationsschicht bestimmt worden.

4.2.2 Eingriffsermittlung

Die Betrachtung des Kompensationsbedarfes erfolgte durch Begehung und Einwertung der Flächen des Plangebiets von Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen. Deren Werke sind Bestandteil der Planung und liegen dieser als Anlage bei.

Kompensationsbedarf:

Bestand auf Flurnummer 2285 (TF), 2292 (TF), 2293 (TF), 2294 (TF), 2295 (TF), 2297, 2298, 2299, 2304, 2304/1, 2304/7 (TF), 2309 (TF), 2315, 2316 (TF), 1823/6 (TF) Gemarkung Pforzen

BNT	Bedeutung	Wertp./ m ²	Fläche in m ²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	60.784,00	0,80	0,00	291.763,20
B112 Mesophiles Gebüsch/Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	mittel	10	297,00	0,80	0,00	2.376,00
V32 Rad- und Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	gering	1	285,00	0,80	0,00	228,00
P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	gering	1	173,00	0,80	0,00	138,40
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	2.655,00	0,40	0,00	6.372,00
P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	gering	1	233,00	0,40	0,00	93,20
B112 Mesophiles Gebüsch/Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel)	mittel	10	3.746,00	0,00	0,00	0,00
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	4.821,00	0,00	0,00	0,00
V32 Rad- und Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	gering	1	2.269,00	0,00	0,00	0,00
V11 Verkehrsflächen des Straßen und Flugverkehrs, versiegelt	keine	0	2.000,00	0,00	0,00	0,00
P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	gering	1	5.078,00	0,00	0,00	0,00
K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenflure trockenwarmer Standorte	mittel	8	375,00	0,00	0,00	0,00
P412 Sonderflächen der Land- und Energiewirtschaft, teilversiegelt	gering	1	6.529,00	0,30	0,00	1.958,70
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	3.820,00	1,00	0,00	22.920,00
K121 Mäßig artenreiche Säume und Staudenflure trockenwarmer Standorte	mittel	8	100,00	1,00	0,00	800,00
V32 Rad- und Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt	gering	1	650,00	1,00	0,00	650,00
Kompensationsbedarf						327.299,50

Zur Erläuterung: Die Grundflächenzahlen (GRZ) sind in dem Bebauungsplan mit 0,8, 0,4 und 0,3 festgesetzt, daher beträgt der Beeinträchtigungsfaktor jeweils entsprechend der GRZ der Flächen entweder 0,8 oder 0,4 oder 0,3. Der Planungsfaktor wird bei einer GRZ von 0,8 mit 0 angesetzt, da die beplanten Flächen zwar vereinzelt durchgrünt sind, die Planung aber schon fast einer Vollversiegelung entspricht. Die Bereiche, die eine

GRZ von 0,3 bzw. 0,4 haben, verfügen über keinerlei Art von Durchgrünung, wodurch der Planfaktor dort ebenfalls mit 0 angesetzt wird. Beim BNT K121 ist zu beachten, dass der Beeinträchtigungsfaktor nur bei 0,00 (275 m²) bleibt, wenn in den entsprechenden Hang nicht eingegriffen wird, bei einem Eingriff wird ein Faktor von 1,0 (100 m²) angesetzt. Aufgrund der dort wachsenden, in Bayern seltenen Arten, die in der Roten Liste Bayern und Deutschland unter dem Schutzstatus 3 gefährdet geführt werden (*Allium carinatum* (Kiel-Lauch) und *Campanula glomerata* (Knäuel-Glockenblume)), darf in diesen Hang nicht eingegriffen werden, er also auch nicht überbaut werden. Sollte die Überbauung von Teilstücken unausweichlich sein (Ausnahmefall!), muss bei diesem Teilstück die Vegetationsdecke inklusive Wurzelschicht aufgenommen und an geeigneter Stelle wiedereingepflanzt werden! Eine ökologische Baubegleitung für Arbeiten im Bereich des BNT K121 wird dringend empfohlen! Auf den BNT-Flächen, über die die geplante Erschließungsstraße laufen soll, beträgt der Beeinträchtigungsfaktor 1,00, da diese voll versiegelt werden. In der Planzeichnung der BNT-Einwertung sind einige Bereiche gelb eingefärbt. Auf diesen Flächen fällt kein Ausgleich an, weil in sie entweder nicht eingegriffen wird (B112: fungiert als Eingrünung/ G211: fungiert als Saum der Eingrünung/ V32: existierende unversiegelte Feldwege/ V11: Bestandstraße) oder auf eine andere Art und Weise ein Ausgleich für sie erbracht wird (P 412: dort ist eine Solaranlage geplant, die gemäß der bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Stand 12/24, ausgeglichen wird.

4.2.3 Kompensationsumfang

Für den entstehenden Eingriff wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich, der Kompensationsbedarf wurde nach BayKompV ermittelt und beträgt 327.299,50 WP. Der Kompensationsumfang wird über gewerbliche Ökokonten erbracht. Die Maßnahmen wurden von IGL, Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung, Dipl.Ing (FH) Miriam Puscher bzw. von außenraumkonzepte, Dipl.-Ing. (FH) M. König, erarbeitet, mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und für die jeweiligen gewerblichen Anbieter als Ökokonto angelegt. Folgende Ökokontoflächen wurden der Planung zugeordnet:

Herkunft	Fläche in m ²	Wertpunkte
Ökokonto LPH Birkenhof, Fl.Nr. 327 GMK Oberauerbach	4.250,00	32.240,00
Ökokonto LPH Birkenhof, Fl.Nr. 1148 (TF) GMK Frankenried, Fl.Nr. 1587/23 (TF) GMK Reichenbach	1.950,00	5.850,00
Ökokonto LPH Birkenhof, Fl.Nr.n 1150 (TF), 1151 (TF) GMK Frankenried	20.210,00	88.460,00
Ökokonto LPH Birkenhof, Fl.Nr. 1151 (TF) GMK Frankenried	11.160,00	46.640,00
Ökokonto LPH Birkenhof, Fl.Nr.n 1186, 1187 GMK Frankenried	4.236,00	29.521,00
Ökokonto LPH Birkenhof, Fl.Nr. 1976 GMK Blöcktach	9.680,00	48.400,00
Ökokonto Matzke, Fl.Nr. 393 (TF) GMK Bronnen	7.404,00	32.030,00
Ökokonto Matzke, Fl.Nr. 2282 (TF) GMK Pforzen	8.158,00	44.160,00
Summe		327.301,00

Die Fl.Nr. 2282 liegt auf Pforzener Flur und kann daher über Festsetzungen durch Planzeichen dem Bebauungsplan zugeordnet werden. Die übrigen Flächen wurden vertraglich gesichert und von den jeweiligen Konten abgebucht. Auf der Planzeichnung sind in der Übersichtskarte die Verortungen der verschiedenen Flächen nachvollziehbar. Im Anhang zur Satzung sind zur Nachvollziehbarkeit Auszüge aus den Ökokonten enthalten.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Pforzen besitzt in einem wesentlichen Teil des aufzustellenden Bebauungsplanes bereits im FNP vorbereitete Gewerbebauflächen. Diese werden um 0,9 ha im Zuge eines Lückenschlusses mit dem bestehenden Gewerbegebiet „nördlich Leutenweg“ ergänzt. Für die Energieversorgung (Wärme und Strom) wird sowohl die bestehende Biogasanlage, als auch deren Erweiterungsflächen mit Sonderbauflächen für Heizungsanlagen und einem Bereich für eine Freiflächensolaranlage ergänzt. Die Erweiterung an bereits vorbereiteter Stelle ist, insbesondere wegen der Anbindung an die Bundesstraße 16, eine Maßnahme zur effizienten Ausnutzung der Infrastruktur und steht zudem in direkter Anbindung an den Hauptort. Andere Standorte lägen mit stärkerer Exposition in die Landschaft und schlechterer Anbindung. Dies gilt sowohl für den nördlichen Anschluss ans Gewerbegebiet am Kreisel, nördlich von Ingenried und an jeglicher Stelle an der Hammerschmiede. Die Gewerbebauflächen an der Kiesgrube sind abgelegen und infrastrukturell und städtebaulich nicht integriert, da diese sich in erster Linie auf Rohstoffgewinnung beziehen. Andere Standortmöglichkeiten stehen daher nicht zur Auswahl.

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- und Artenschutz- Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) eingeholt.

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach 5 Jahren eine Überprüfung der Maßnahmen vornehmen:

Mit einer Durchführungs-, Anwuchs-, und Pflegekontrolle wird der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sichergestellt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der fehlenden, ausgefallenen oder entfernten Bepflanzung zu entsprechen. Die Gemeinde spricht hierzu nach Bedarf Pflanzgebote nach § 178 BauGB aus.

7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

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

Überwachungsmaßnahmen

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

Für die Flächen mit Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) wird eine Kontrolle auf Unversehrtheit bzw. eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Für die öffentlichen Grünflächen wird 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 Eingrünung und der Ausgleichsflächen sicherzustellen und Mängel frühzeitig zu beheben.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Pforzen liegt nahe der kreisfreien Stadt Kaufbeuren, die durch ihre Flächenbegrenzung nicht ausreichend Gewerbeflächen zur Verfügung stellen kann und somit im Umland Flächen für die gewerbliche Nutzung gefunden werden müssen. Das Plangebiet bindet an das bereits bestehende Gewerbegebiet an und erschließt zusätzlich den Bereich nördlich der Kemptener Straße / B 16. Des Weiteren wird die bestehende Biogasanlage eingebunden und weitere Sonderflächen zur Energiegewinnung festgelegt.

Das Gebiet des neuen Bebauungsplanes liegt auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Der Bereich wird durchgrünt, um 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	Mittel	Mittel	Mittel
Mensch (Erholung)	Mittel	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 Landesamtes für Umwelt, Bayern mit Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geogefahren, Wassergefahren, Bodenfunktionen), Übersichtsbodenkarte 1:25.000, hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
Geologische Übersichtskarte 1:200.000

BayernAtlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft
Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP), ABAG Interaktiv (LFL)

Anlagen zur Bauleitplanung:

Bodengutachten: Technische Erkundung zur geplanten Erschließung des Baugebietes „Gewerbegebiet Wertachauen“ in 87666 Pforzen. Stichtag: 18.06.2025, vom 15.07.2025, erstellt durch Thomas Hahn grundconsult, München,

Schallgutachten: Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wertachauen II" der Gemeinde Pforzen, erstellt durch Dipl.-Geogr. Thomas Pehl, Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg

Kartierung Geltungsbereich, Einstufung Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV; BNT-Einwertung Kompensationsbedarf und Kompensationsberechnung, erstellt von H. Rösel, Landschaftsarchitekt, Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen

Ökokontoauszüge: LPH Birkenhof: Fl.Nr. 327 GMK Oberauerbach; Fl.Nr. 1148 (TF) GMK Frankenried; Fl.Nr. 1587/23 (TF) GMK Reichenbach Fl.Nr.n 1150 (TF), 1151 (TF) GMK Frankenried; Fl.Nr. 1151 (TF) GMK Frankenried; Fl.Nr.n 1186, 1187 GMK Frankenried; Fl.Nr. 1976 GMK Blöcktach | Ökokonto Matzke, Fl.Nr. 393 (TF) GMK Bronnen; Fl.Nr. 2282 (TF) GMK Pforzen

Aufgestellt,

Kaufbeuren,	Gemeinde Pforzen den
Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner	Herbert Hofer, Erster Bürgermeister