



# GEMEINDE UNTRASRIED

## 1. Vereinfachte Änderung Bebauungsplan Nr. 14

### „Nördlich der Osterwalder Straße“

#### BEGRÜNDUNG nach § 9 Abs. 8 BauGB

Gefertigt am:  
Endfassung:

04.03.2021  
10.06.2021

Städtebaulicher Teil

**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil

**FREIRAUMGESTALTUNG &  
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**  
Heidi FRANK-KRIEGER  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435  
mail: [frank-krieger@t-online.de](mailto:frank-krieger@t-online.de)

## 1. Ausgangssituation

### 1.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 61/8, 171/3, 171/4, 171/9 sowie Teilflächen von Flur-Nr. 60/3, 61/2, 170/2 und 171, sowie TF 145 Gmk. Hopferbach.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

Im Westen wird das Gebiet von der verkleinerten Flur-Nr. 171 begrenzt, daran schließt ein Dorfgebiet an (Bereich der Einbeziehungssatzung „Hopferbach-West“).

Den südlichen Abschluss bildet eine gemischte Baufläche entlang der Osterwalder Straße, der öffentliche Straßenraum wird komplett beigezogen, da für die gewerblich geplante Nutzung Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.

Im Norden wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftliches Intensivgrünland auf Flur-Nr. 172 begrenzt.

Im Osten reicht der Geltungsbereich bis an den Krottenbach heran. Da hier keine Veränderungen geplant sind, wird der Krottenbach nicht beigezogen.

Das Gelände ist bislang als landwirtschaftliches Intensivland anzusprechen. Ein Bewuchs liegt in Form der Uferbegrünung des Krottenbachs vor, sowie in Form einer Ortsrandeingrünung des bestehenden Gebäudebestandes. Darüber hinaus besteht eine Baumreihe entlang der Osterwalder Straße, die bestehen bleiben sollte.

Der Geltungsbereich bleibt gegenüber der rechtswirksamen Fassung unverändert.

## **1.2 Anlass und Aufgabe**

Die gegenständliche 1. Änderung des vorliegenden Bebauungs-/Grünordnungsplans ist erforderlich aufgrund einer Umwidmung der ökologische Ausgleichsfläche. Die Fläche in Habranz (Teilfläche der Fl.-Nr. 988, Gmk. Untrasried) entfällt vollständig. Stattdessen werden ökologische Kompensationsmaßnahmen in Teilflächen der Fl.-Nr. 145 Gmk. Hopferbach ausgewiesen (nähere Ausführungen hierzu siehe Satzung und Umweltbericht).

## **1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **1.3.1 Landesentwicklungsprogramm 2013**

Landesplanerische Belange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Osterwaldstraße“ nicht betroffen.

### **1.3.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)**

Landesplanerische Belange sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Nördlich der Osterwaldstraß“ nicht betroffen.

### **1.3.3 Flächennutzungsplan**

Die Gemeinde Untrasried verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der durch die Kreisplanungsstelle und dem Landschaftsplanungsbüro Frank-Krieger, Kaufbeuren ausgearbeitet wurde. Die Genehmigung erfolgte durch das Landratsamt Ostallgäu am 10.11.1999 mit Bescheid Nr. V-610-6/2. Durch Bekanntmachung am 22.11.1999 wurde der Flächennutzungsplan wirksam.

Eine Änderung oder Anpassung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist durch die 1. Änderung des B-Planes nicht gegeben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Nördlich der Osterwaldstraße“ sind von der 1. Änderung nicht betroffen.

## **2. Ökologie**

zu 3.2.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

In einer externen Ausgleichsfläche (Flur-Nr. 145, Gmk. Hopferbach, Teilflächen) sind Ausgleichsmaßnahmen für die in diesem Gebiet vorgenommenen Eingriffe festgeschrieben, nähere Erläuterungen enthält der Umweltbericht.

### 3. Änderungen zum Umweltbericht

Der Punkt 5.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Umweltberichts wird wie folgt geändert:

#### 5.3.1 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich soll extern auf zwei Teilflächen des Flurstücks 145, Weihermühle, Gemarkung Hopferbach, erbracht werden. Eigentümer dieses Flurstücks ist H. Knestel, Markus.

Ausgangszustand		Ökologisches Entwicklungsziel		
Biotop- / Nutzungstyp Bewertung	Flächen- größe	Biotoptyp Bewertung	Aner- kenn- faktor	Flächen- größe
Intensivgrünland, mehrschurig, artenarm Kat. I oben	2.000 m <sup>2</sup>	<b>Streuobstwiese (20 Stück), artenreiche Extensivwiese mit Strukturanreicherungs- elementen (Stein-und Sandhaufen, Nisthilfen, Greifvogel-Ansitze)</b> Kat. III	1,0	2.000 m <sup>2</sup>
Artenarmes Grünland, mäßig ex- tensiv genutzt Kat. II unten	3.842 m <sup>2</sup>	<b>Artenreiches Extensivgrün- land</b> Kat. III	0,6	2.305 m <sup>2</sup>
<b><u>Gesamt-Flächengröße real</u></b>	<b><u>5.842 m<sup>2</sup></u></b>	<b><u>Summe Anerkennungsfläche:</u></b>		<b><u>4.305 m<sup>2</sup></u></b>

**Tabelle: Flächenbilanz ökologische Ausgleichs- und Ersatzfläche**

Die beiden Teilflächen liegen an einem insg. süd-west-exponierten Hang. Die südliche Teilfläche befindet sich oberhalb des Wohnhauses und wird – wie auch die westlich und östlich angrenzenden Flächen – als mehrschuriges Intensiv-Grünland genutzt. Im Norden grenzt eine ca. 100 m lange und 10 bis 15 m breite natürliche Böschung an, die mit Einzelsträuchern bewachsen ist und derzeit von Ziegen beweidet wird. Oberhalb, d.h. nord-östlich davon, liegt mit leichtem Gefälle die zweite Teilfläche mit artenarmem, mäßig extensiv genutztem Mehrschnitt-Grünland.

#### 5.3.2 Ziele und Maßnahmen

- Das ökologische Entwicklungsziel der südlichen Teilfläche ist eine Streuobstwiese mit artenreicher Extensivwiese. Es sind 20 Obstbäume zu pflanzen (alte, regional-typische Hochstammsorten).  
 Die Wiese ist einmal jährlich zu mähen (frühestens ab Juli), das Mähgut ist abzutransportieren, auf Dünger und Pestizide ist zu verzichten.  
 Zur Strukturanreicherung sind mind. 5 Ansitze für Greifvögel aufzustellen, 3 Nisthilfen aufzuhängen und im Randbereich zur oberhalb angrenzenden Böschung 3 etwa 4 m<sup>2</sup> große Stein- und Sandhaufen als Reptilienhabitate anzulegen.
- Die nördliche Teilfläche ist als artenreiche Extensivwiese zu entwickeln mit ein- bis zweimaliger Mahd pro Jahr in den ersten 2 bis 3 Jahren (nicht vor dem 15. Juni) und anschließender einmaliger Mahd pro Jahr frühestens ab Juli. Das Mähgut ist abzutransportieren, auf das Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Mineraldünger und Festmist ist zu verzichten.



Unmaßstäblich

Gemeinde Untrasried,

Jürgen Detzer  
Dritter Bürgermeister