



Stand: 01.12.2016

Umweltbericht  
**Bebauungsplan Nr. 13**  
**„Am Biegelmahd“**

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Untrasried  
Dorfstraße 30, 87496 Untrasried  
Telefon: 08372/97376, Telefax: 08372/8257

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

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1. ANLASS, GRUNDLAGEN</b> .....	<b>4</b>
1.1    Anlass	4
1.2    Lage und Abgrenzung des Gebiets	4
<b>2. INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS</b> .....	<b>4</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES</b> .....	<b>6</b>
3.1    Rechtsgrundlagen	6
3.2    Landes- und Regionalplanerische Vorgaben	6
3.3    Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	6
3.4    Schutzgebiete und Biotope	7
<b>4. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN</b> .....	<b>7</b>
4.1    Verwendete Verfahren	7
4.2    Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung einschließlich Auswirkungen	7
4.2.1    Aktuell bestehende Nutzungen	7
4.2.2    Schutzgut Boden	8
4.2.3    Schutzgut Wasser	8
4.2.4    Schutzgut Klima/Luft	9
4.2.5    Schutzgut Tiere und Pflanzen	9
4.2.6    Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Immissionen	10
4.2.7    Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10
4.2.8    Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	10
4.2.9    Gesamteinstufung der Naturelemente und der Schwere des Eingriffs	11
4.2.10    Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	11
<b>5. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich</b> .....	<b>12</b>
5.1    Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Grünordnerische Gestaltung	12
5.1.1    Landschaftsbild	12
5.1.2    Boden und Wasser	12
5.1.3    Einfriedungen, Hecken	12
5.1.4    Grünordnerische Maßnahmen	12
5.1.6    Empfehlungen zur Straßenbeleuchtung	13
5.1.7    Empfehlungen zu siedlungsökologischen Kleinstrukturen	14
5.2    Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	14
5.2.1    Ausgleichsfaktoren	14
5.2.2    Ausgleichsflächenbedarf	15
5.3    Maßnahmen zum Ausgleich	15
5.3.1    Ausgleichsflächen	15
5.3.2    Ziele und Maßnahmen	16
5.3.3    Maßnahmen zur Überwachung	16
<b>6. Zusammenfassung</b> .....	<b>17</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BayLfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl
UVPG	Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz

# 1. ANLASS, GRUNDLAGEN

## 1.1 Anlass

Die Gemeinde Untrasried plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Biegelmahd“. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohn- sowie ein Mischgebiet zu schaffen.

Die Gemeinde Untrasried hat derzeit im Ortsteil Hopperbach keinerlei Bauland anzubieten. Das Gebiet dient ausschließlich der Deckung des organischen Bedarfs. Insgesamt sollen 10 öffentlich zu vergebende Bauparzellen mit Größen von ca. 350-800 qm für Ortsansässige angeboten werden. Die Parzellierung sieht auch die Realisierung eines Doppelhauses vor, damit auch Bewerber dieser Wohnform zum Zug kommen.

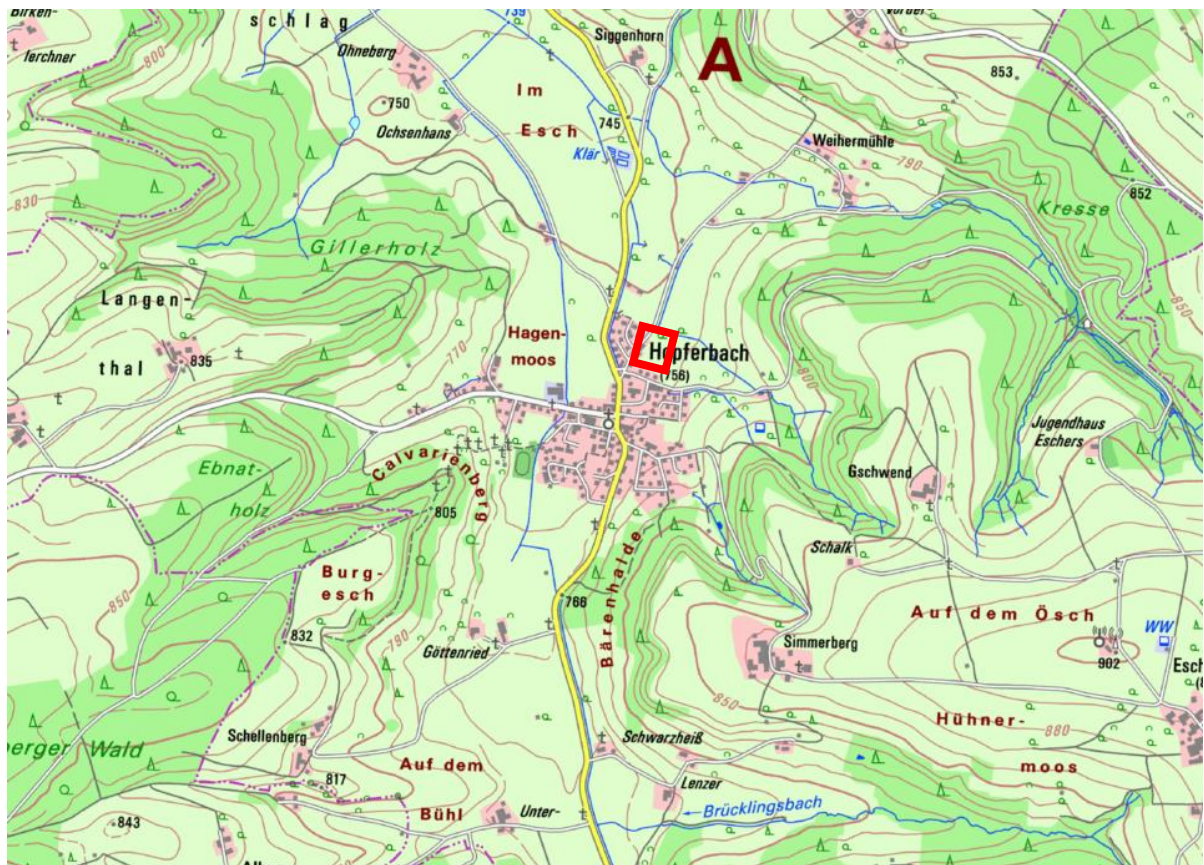
Zusätzlich wird eine private Parzelle überplant und bestehende bereits bebaute Grundstücke miteinbezogen, um zum einen die Erschließung zu gewährleisten und zum anderen Grundstücksarrondierungen vorzunehmen.

Nach § 2a BauGB ist mit dem Bauleitplan ein „Umweltbericht“ aufzustellen. Die in der Anlage zum BauGB geforderten Inhalte werden mit vorliegender Arbeit behandelt.

## 1.2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt im Norden von Hopperbach und grenzt im Süden und Westen unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Naturräumlich befindet sich das Vorhabensgebiet in den Hängen der Riedellandschaft der Iller – Lech – Schotterplatten.

Die Ausgleichsfläche befindet sich östlich von Ostenried an der St 2055 zwischen Untrasried und Immenthal.



*Lage des Plangebietes (rot)*

*Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1 : 50.000, unmaßstäblich*

# 2. INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Der Bebauungsplan sieht vor, dass „Am Biegelmahd“ ein Wohn- und Mischgebiet entsteht.



Der südliche Bereich des Planungsgebietes ist bereits mit Wohnhäusern und handwerklichen Betrieben bebaut. Das geplante allgemeine Wohngebiet ist in sieben Parzellen aufgeteilt, welche in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern mit höchstens 3 Wohneinheiten bebaut werden dürfen. Im geplanten Mischgebiet sind zwei neu bebaubare Parzellen vorgesehen, welche ebenfalls in offener Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern mit höchstens 3 Wohneinheiten bebaut werden dürfen. Des Weiteren ist ein Anbau an ein bestehendes Gewerbegebäude möglich. Eine Erschließungsstraße soll das Gebiet nach Westen an den Weihermühlweg und nach Süden an den Birkenweg anknüpfen. Zwei weitere Straßen führen Richtung Osten für eine zukünftige Erweiterung des Baugebietes.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Einzelbäume im Straßenraum festgelegt. Außerdem ist auf jedem Grundstück mindestens ein Baum vorgesehen. Entlang der Erschließungsstraße ist eine begrünte Sickermulde geplant. Im Norden des Planungsgebietes soll entlang des Bachlaufs eine Ausgleichsfläche entstehen.



### **3. ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES**

#### **3.1 Rechtsgrundlagen**

Im Folgenden werden die wichtigsten bei der Aufstellung eines Bauleitplans für die Umwelt relevanten Gesetze und Verordnungen aufgeführt:

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a, Abs. 2: sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Abs. 3: Verpflichtung zur Ausweisung von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung einer Umweltprüfung

BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplans

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde

UVPG Anlage 1: Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben

BNatSchG § 1: Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Abs. 1 (1)

BNatSchG §§ 14 bis 25: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich

BayNatSchG Art. 1: Allgemeine Verpflichtung zum Schutz der Natur

BBodSchG § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

#### **3.2 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben**

Im Landesentwicklungsprogramm liegt die Gemeinde Untrasried im „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gefördert werden soll“.

Südöstlich von Hopferbach liegen zwei festgesetzte Wasserschutzgebiete sowie das Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVB 44.

Östlich von Hopferbach befindet sich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 6 „Täler der Günz, Leubas und Mindel mit Umgebung“.

Das Planungsgebiet liegt im Ausschlussgebiet (Wohn- und Mischgebiet gem. FNP 800 m Puffer) für Windenergie.

#### **3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 22.11.1999 ist die Fläche bereits als Wohn- und Mischfläche dargestellt. Im Süden und Westen grenzen Wohn- bzw. Mischgebiete an. Richtung Norden und Osten ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Im Osten ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, inkl. Schwerpunktgebiet zur Durchführung landschaftspflegerischer Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Diese Fläche soll außerdem aus landschaftlichen und klimatischen Gründen von Erstaufforstungen und Bebauung im Sinne von Besiedelung freigehalten werden.

Von Osten kommend fließt nördlich im Planungsgebiet ein Bachlauf, an welchem eine Bachrenaturierung vorgesehen ist.

Eine 20kV-Freileitung mit einem beidseitig 5m breiten Schutzstreifen kreuzt das Planungsgebiet im nördlichen Randbereich.



*Rechtsgültiger Flächennutzungsplan (22.07.1999), Ausschnitt Hopferbach, unmaßstäblich*

### 3.4 Schutzgebiete und Biotope

Im Geltungsbereich liegen keine Schutzgebiete nach BNatSchG oder europäischen Richtlinien.

Das nächste Schutzgebiet ist das FFH-Gebiet „8128-301 Günzhangwälder Markt Rettenbach – Obergünzburg“ liegt über 3 km östlich des Vorhabengebiets.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotope. Das nächste amtlich kartierte Biotop befindet sich in ca. 50 m Entfernung entlang dem Birkenweg (Nr. 8128-0063-007 Gehölze von südlich Schellenberg bis östlich und nördlich Schwantele).

Unmittelbare Auswirkungen durch das Vorhaben auf Schutzgebiete und Biotope können somit gänzlich ausgeschlossen werden.

## 4. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN

### 4.1 Verwendete Verfahren

Im Anschluss wird das Plangebiet in Bezug auf die vorhandenen Landschaftspotenziale verbal-argumentativ nach den Vorgaben des Leitfadens<sup>1</sup> bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf vorhandene Daten der Fachbehörden.

### 4.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung einschließlich Auswirkungen der Planung

#### 4.2.1 Aktuell bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich ist aktuell bereits zum Teil bebaut und wird als Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern mit Privatgärten sowie gewerblich genutzt (Lackiererei und Schlosserei).

Die unbebaute Fläche des Geltungsbereichs wird zur Zeit als Intensivwiese genutzt.

<sup>1</sup> StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, München 2003

## 4.2.2 Schutzgut Boden

### Bestand

Großräumlich geologisch liegt das Vorhaben in einer würmzeitlichen Schmelzwasserrinne, entlang dem Talraum der westlichen Günz.

Nach der Übersichtbodenkarte 1:25.000 ist der vorherrschende Bodentyp ein Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasser- beeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment) (verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig).

Laut dem Baugrundgutachten<sup>2</sup> ist die Fläche aus einem nacheiszeitlichen Schwemmfächer entstanden, in dem Abtragungsmaterial von der östlich im Planungsgebiet um 4 - 5 m ansteigenden Hanglage abgelagert wurde.

Die Landwirtschaftliche Standortkarte beurteilt die Fläche als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen (Dg) bzw. als Ortsbereich ohne Wertung.

Die Bodenfunktionen (Puffer- und Filterfunktion für Schadstoffe, Infiltrationsfunktion, biotische Ertragsfunktion) sind auf den unbebauten Flächen als intakt zu bezeichnen. Auf den bereits versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen stark eingeschränkt.

Zusammengefasst sind, dem Leitfaden folgend, anthropogen überprägte Böden, die keine sehr guten Erzeugungsbedingungen aufweisen unter Dauerbewuchs als Gebiet mittlerer Bedeutung zu bewerten (II, unterer Wert), die bereits versiegelten und bebauten Flächen werden als Gebiet geringer Bedeutung (I, unterer Wert) eingestuft.

### Auswirkungen der Bebauung

Die Ausweisung des Wohn- und Mischgebiets bzw. die folgende Bebauung bringt Bodenbewegungen und Versiegelungen durch die geplanten Gebäude sowie die Erschließungsstraßen, Zufahrten und sonstige befestigte Nebenflächen mit sich. Hier kann der Boden seine natürlichen Funktionen nach Baufertigstellung nicht mehr erfüllen.

Im Bereich der unbefestigten Privatgärten und Grünflächen kann der Boden aber nach Fertigstellung der Außenanlagen weiterhin seine Infiltrations-, Filter- und Pufferfunktion beibehalten.

Da der geplante Versiegelungsgrad für die Fläche eher gering bleibt, ist die Schwere des Eingriffs in das Schutzgut Boden mit mittel zu bewerten.

## 4.2.3 Schutzgut Wasser

### Bestand

Bei einer Baugrunduntersuchung<sup>3</sup> wurde in 5 m tiefen Bohrungen kein freier Grundwasserspiegel festgestellt, so dass von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden kann. Innerhalb der Schwemmfächer-ablagerungen wurde ab 1 m Tiefe eine deutliche Durchfeuchtung festgestellt, die im Anschnitt zu geringfügigen Schichtwasseraustritten führen kann.

Der Schotter als Untergrund besitzt eine hohe Versickerungsleistung.

Das gesamte Planungsgebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich. Dieses Gebiet ist durch den Einfluss von Wasser geprägt und es kann zu Überschwemmungen und Überspülungen durch über die Ufer tretende Bäche oder hoch anstehendes Grundwasser kommen. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Im nördlichen Bereich des Vorhabengebiets fließt Vorfluter der Westlichen Günz, der aktuell stark begradigt, eingetieft und die Ufer zum Teil befestigt sind. Im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsfläche soll dieser renaturiert werden. Im Süden direkt entlang des Birkenwegs verläuft ein wasserführender Graben, welcher abschnittsweise verrohrt ist.

---

<sup>2</sup> ICP: Erschließung Baugebiet „Am Biegelmahd“, Hopferbach Baugrunduntersuchung, Altusried 2017

<sup>3</sup> ICP: Erschließung Baugebiet „Am Biegelmahd“, Hopferbach Baugrunduntersuchung, Altusried 2017



Als Gebiet mit hoher Versickerungsleistung, den naturfernen Bachlauf und den wassersensiblen Bereich wird die Fläche hinsichtlich des Schutzguts Wasser mit mittlerer Bedeutung gewertet (II, unterer Wert).

#### **Auswirkungen der Bebauung**

Nach Fertigstellung der Baulichkeiten liegt eine teilweise Versiegelung des Bodens vor, welche die Grundwasserneubildung in den Umgriff verlagert und damit das Rückhaltevermögen der Landschaft im Vergleich zur Ist-Situation vermindert. Da der Versiegelungsgrad als hoch einzustufen ist, und durch die allgemein hohe Versickerungsleistung des Bodens wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser mit mittel bewertet.

### **4.2.4 Schutzgut Klima/Luft**

#### **Bestand**

Das Gebiet liegt im Übergangsbereich zwischen einem dorftypischen Siedlungs- und einem Freiluftklimatop. Die Fläche selbst übernimmt aktuell eine Funktion für den Kaltluftabfluss. Da es sich bei der Siedlung aber nicht um einen stark versiegelten innerstädtischen Bereich handelt, der auf diese Art der Frischluftzufuhr angewiesen ist, wird somit dem Gebiet eine geringe Bedeutung beigemessen (I, unterer Wert).

#### **Auswirkungen der Bebauung**

Die Bebauung dehnt das Siedlungsklimatop Richtung Norden aus. Eine beeinträchtigende Wirkung auf die umliegenden Areale ist damit jedoch nicht verbunden, da die angrenzenden weit ausgedehnten Freiflächen nach wie vor Frischluft für eine Ventilation des Siedlungsbereiches liefern.

Zusätzliche lufthygienische Belastungen sind durch die vorwiegende Nutzung als Wohngebiet und die bereits bestehenden Kleingewerbebetriebe nicht zu befürchten.

Damit sind die Eingriffe in das Schutzgut Klima/Luft als gering zu werten.

### **4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

#### **Bestand**

Das Planungsgebiet ist zum Teil bereits bebaut, hier sind die Flächen teils versiegelt, je nach Gestaltung bieten die Privatgärten Lebensräume für siedlungsnahe Tierarten.

Die unbebaute Fläche wird als Intensivwiese genutzt und ist somit als artenarm einzuordnen und besitzt keine hohen Habitatqualitäten.

Entlang der nördlichen Grenze fließt ein Bachlauf. Bis auf einen Einzelbaum, eine kleine Strauchgruppe und einen sehr schmal ausgebildeten Staudensaum sind keine gewässertypischen Lebensräume geboten und der Gewässerrandstreifen wirkt strukturlos. Eventuell vorhandene aquatische Lebewesen profitieren von der geplanten Gewässerrenaturierung.

Die versiegelten Flächen besitzen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (I, unten), die artenarme Intensivwiese wird ebenfalls gering bewertet (I, oben). Der naturferne Bachlauf ist einer geringen Bedeutung (I, oben) zuzuordnen.

#### **Auswirkungen der Bebauung**

Durch die Ausweisung des Wohn- und Mischgebiets wird die Intensivwiese überbaut. Durch eine strukturreiche und naturnahe Gestaltung der Privatgärten können jedoch siedlungsökologische Biotope geschaffen werden, die im Bestfall hochwertigere Lebensräume bieten können als eine artenarme Wiese. Des Weiteren werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans Baumpflanzungen vorgenommen sowie der Bachlauf innerhalb einer Ausgleichsfläche renaturiert.

Insgesamt ist die Eingriffsschwere der Planung in das Schutzgut Tiere und Pflanzen somit als gering zu werten.

## 4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Immissionen

### Bestand

Der Weihermühlweg sowie der Birkenweg sind als Wanderwege des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu ausgeschildert. Beide Wege verlaufen jedoch direkt auf den Straßen und da entlang den Straßen bereits eine einreihige Bebauung besteht, besitzt der Wanderweg hier keine hohe landschaftliche Bedeutung, welche durch eine weitere Bebauung gestört werden könnte.

Bei der Ortsrandsituation handelt es sich nicht um einen rein von älteren Gebäuden geprägten eigentümlichen, mit alten Eingrünungsstrukturen bewachsenen Ortskern, sondern um heterogene Bauformen. Vor allem die Wohnbebauung im südlichen Bereich ist erst in jüngerer Zeit entstanden und besitzt keinerlei Ortsrandeingrünung. Mit der geplanten Bebauung reicht das Siedlungsgebiet weiter nach Norden und Osten in die freie Landschaft, da es jedoch südlich und westlich an bestehende Bebauung anschließt, kann ein neuer einheitlicher Ortsrand entwickelt werden. Das Gelände steigt Richtung Osten an, so dass sich das Planungsgebiet gut in die Landschaft anpassen kann. Gemäß Leitfaden ist somit die Ortsrandsituation als geringwertig (I, unten) anzusprechen.

Zur Klärung möglicher Beeinträchtigungen der geplanten Wohngebiete durch die bestehenden Gewerbebetriebe wurden Gutachten erstellt.

Für die Lackiererei wurde eine gutachterliche Stellungnahme<sup>4</sup> beim TÜV-Süd eingeholt, um die Geruchsmissionen einzuschätzen. Das Ergebnis des Gutachtens vom 16.02.2017 zeigt auf, dass die gesetzlichen Werte eingehalten sind und keine zusätzlichen Maßnahmen als Immissionsschutz ergriffen werden müssen.

Für die Schlosserei am Birkenweg wurde eine schalltechnische Beurteilung<sup>5</sup> durch Tecum, Kempten am 20.10.2009 erstellt. Demzufolge sind auch hier die schalltechnischen Richtwerte eingehalten, sodass keine schallschutztechnischen Maßnahmen notwendig sind.

Zusammengefasst kommt dem Gebiet eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Immissionen zu (I, oben).

### Auswirkungen der Bebauung

Die bestehenden Wegeverbindungen werden nicht unterbrochen und verlaufen nicht direkt durch das Planungsgebiet. Die geplante Ausgleichsfläche bewirkt eine Eingrünung des nördlichen Ortsrands. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird damit als gering bewertet.

## 4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabensgebiet befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal ist ein Pfarrhaus mit Mansard-Walmdach, erbaut 1779/80 (D-7-77-176-9), welches sich in ca. 150 m an der Hauptstraße (Ecke Maxengäble) befindet. Das nächste Bodendenkmal sind mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Katholischen Pfarrkirche St. Bartholomäus und ihrer Vorgängerbauten (D-7-8128-0060) in ca. 175 m. Somit ist kein Boden- oder Baudenkmal von dem Bebauungsplan betroffen.

## 4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Mit weiteren erheblichen negativen Effekten durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist nicht zu rechnen.

---

4 TÜV Süd Industrie Service GmbH: Immissionsprognose – Gutachterliche Stellungnahme zur Aufstellung eines Bebauungsplans in Hopferbach, Untrasried, München 2017.

5 Tecum GmbH: Bericht zu Schallpegelmessungen für das Grundstück Fl.Nr. 121/7 der Gemarkung Hopferbach, Kempten 2010.

#### 4.2.9 Gesamteinstufung der Naturelemente und der Schwere des Eingriffs

Die Gesamtbedeutung des Bebauungsplangebietes ergibt sich aus der Zusammenschau der oben beschriebenen Schutzgüter in der nachfolgenden Tabelle und erfolgt dreistufig. Zusammenfassend ist der Bestand als Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten.

Schutzgüter						
Bestand	Boden	Wasser	Klima/Luft	Tiere und Pflanzen	Landschaftsbild, Erholung, Mensch	Gesamtbedeutung
Intensiv-Grünland	II, unterer Wert	II, unterer Wert	I, unterer Wert	I, oberer Wert	I, oberer Wert	gering
Versiegelte Flächen	I, unterer Wert	I, unterer Wert	I, unterer Wert	I, unten	I, unten	gering

*Tabelle 1: Bewertung der Landschaftselemente, Bewertung nach Leitfaden: Wertstufen: I = Gebiet geringer Bedeutung, II = Gebiet mittlerer Bedeutung, III = Gebiet hoher Bedeutung*

Die Erheblichkeiten der Eingriffe in die Schutzgüter werden folgendermaßen zusammenfassend bewertet:

Schutzgüter						
	Boden	Wasser	Klima/Luft	Tiere und Pflanzen	Landschaftsbild, Erholung, Mensch	Gesamtschwere
Erheblichkeit des Eingriffs	mittel	mittel	gering	gering	gering	gering

#### 4.2.10 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass der unbebaute Bereich des Geltungsbereichs auch weiterhin als Intensivgrünland genutzt wird. Die vorhandene Bebauung bleibt ebenfalls bestehen.

## **5. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, ZUR VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH**

### **5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Grünordnerische Gestaltung**

#### **5.1.1 Landschaftsbild**

Nach Norden wird das Planungsgebiet durch die Ausgleichsfläche entlang des Bachlaufs eingegrünt. Der renaturierte Bachlauf verbessert darüber hinaus das Landschaftsbild, welches bisher eher von artenarmen, strukturlosen Wiesenflächen geprägt ist. Der Bachlauf bietet auch einen Erholungsraum für die Anwohner.

#### **5.1.2 Boden und Wasser**

Zur Entlastung der Vorfluter sind Rückhalteeinrichtungen in den Privatgrundstücken geplant. Auf den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser ist zu sammeln, zwischenspeichern und gedrosselt an die öffentliche Kanalisation abzugeben. Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten, Terrassen etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern oder der Rückhalteeinrichtung unter der Beachtung der DWA-Richtlinien M 153 und A 117 zuzuführen und darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig.

Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen wird über eine Mulde abgeleitet, um den Verdunstungseffekt zu nutzen und anschließend über Einlaufschächte in die öffentliche Regenwasserrigole eingeleitet.

Aufgrund des großen Einzugsgebietes ist es erforderlich ein natürlich gestaltetes Regenrückhaltebecken im Bereich des nördlichen Gewässerlaufs gemäß dem Gutachten von Jellen & Co, Kempten zu erstellen.

Stellplätze sind gem. 3.3.8 der Satzung grundsätzlich in wassergebundener Decke (bzw. Kiesdecke) herzustellen und dürfen weder gepflastert, betoniert noch asphaltiert werden.

Mit anfallendem Bodenmaterial ist sachgerecht umzugehen (Trennen von Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung des Oberbodens).

Das natürliche Gelände ist gemäß 3.3.9 der Satzung weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden.

Höhendifferenzen können durch natürliche Geländeverzüge, Natursteinmauern oder Böschungen ausgeglichen werden, dies ist in entsprechenden Schnitten und in einem Freiflächengestaltungsplan in den Bauvorlagen nachzuweisen und darzustellen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren gemäß BayBO.

Das natürliche Gelände auf der Nachbargrenze ist zu erhalten, unbebaute Flächen sind zu begrünen.

Um die natürlichen Bodenfunktionen zu erhalten, ist ein Abdecken des Bodens auf Freiflächen mit Unkrautfolien nicht zulässig.

#### **5.1.3 Einfriedungen, Hecken**

Einfriedungen sind nach Möglichkeit kleintierdurchlässig zu gestalten. Hierfür ist zum Gelände hin ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten.

Einfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen (Latten) oder Metallzäunen zulässig. Zwischen privaten Grundstücken ist auch ein Maschendrahtzaun möglich. Koniferenhecken sind nicht zulässig.

Gabionenwände sind nur innerhalb des Grundstücks zur Geländeabfangung möglich, entlang des öffentlichen Straßenraums sind stattdessen nur max. 1,0 m hohe Natursteinmauern zugelassen.

#### **5.1.4 Grünordnerische Maßnahmen**

Die Grünflächen mit Sickermulden im Straßenraum sollen als Schotterrasen ausgebildet und mit kräuterreicher Saatgutmischung eingesät werden.

Die bestehenden Bäume entlang des Bachlaufs sind zu erhalten. Zur Durchgrünung und Gliederung des öffentlichen Straßenraumes werden mehrere Bäume gepflanzt. Die mindestens 6 m<sup>2</sup> große Baumscheibe ist offen

zu halten und darf nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden. Bei gefährdeten Standorten sind Schutzmaßnahmen vorzusehen; bei Ausfall eines oder mehrerer Hochstämme sind Bäume entsprechender Qualität nach zu pflanzen.

Auf jedem Grundstück ist außerdem mindestens ein Baum zu pflanzen. Der Standort hierfür ist frei wählbar. Die Artauswahl orientiert sich an der folgenden Pflanzliste.

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 12-14 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

#### **Obstbäume**

Apfel:	Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer, Blutstreifling, Danziger Kantapfel
Birne:	Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora
Zwetschge:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

Für Gehölzpflanzungen innerhalb der Gärten werden nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2xv mit 60-100 cm Höhe empfohlen:

<i>Amelanchier ovalis</i>	gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Heckenrose
<i>Sambucus nigra</i>	Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schnellball

#### **5.1.6 Empfehlungen zur Straßenbeleuchtung**

Es wird aufgrund folgender Vorteile die vorzugsweise Verwendung von modernen LED-Lampen empfohlen:

- kaum Anlocken von Insekten da keine Strahlung im Ultraviolett-Bereich



- kein unerwünschtes Streulicht durch Bündelung des Lichtstrahls
- gute Energieeffizienz und langfristige Kosteneinsparung durch Langlebigkeit und hohe Lichtausbeute

### 5.1.7 Empfehlungen zu siedlungsökologischen Kleinstrukturen

Zur Aufwertung der siedlungsökologischen Lebensräume ist es sinnvoll, die Privatgärten mit Kleinstrukturen auszustatten, Beispiele hierfür sind:

- Komposthaufen als Unterschlupf und Futterquelle für Insekten und Vögel
- Reisighaufen als Unterschlupf für Igel und Kleintiere sowie Lebensmöglichkeit für holzbewohnende Insekten
- Brennholzstapel als Nistmöglichkeit für Wildbienen und -wespen
- Hochstaudenfluren als Lebensgrundlage für Falter und Nahrungsquelle für Insekten
- Trockenmauern in südlicher Exposition als Raum für Reptilien (Eidechsen)
- Naturnahe Teiche (ohne Fischbesatz) als Laichmöglichkeit für Amphibien und Lebensraum für Libellen und weitere auf Feuchtstandorte angewiesene Insekten
- Verschalungen an Gebäuden sollten unten offen gelassen werden, um Fledermäusen eine Unterschlupfmöglichkeit zu bieten
- Ansaat und Pflege von blütenreichen Wiesenflächen statt artenarmen Rasen

## 5.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

### 5.2.1 Ausgleichsfaktoren

Als Grundlage für die Bewertung des Eingriffs dient auch hier der Leitfaden. Die Eingriffsschwere wird nach der vorgesehenen Nutzung beurteilt. Aus der Zusammenschau von Bestandswert und Eingriffsschwere lässt sich direkt der Ausgleichsfaktor ableiten:

Gepf. Flächennutzung	Eingriffsschwere	Faktor
Allgemeines Wohngebiet einschl. Nebenanlagen (z.B. Parkplätze, Nebengebäude) in einem Gebiet mit aktuell geringer bis mittlerer Bedeutung	Insgesamt hoher Versiegelungsgrad, Typ A	0,3 – 0,6
Mischgebiet einschl. Nebenanlagen (z.B. Parkplätze, Nebengebäude) in einem Gebiet mit aktuell geringer bis mittlerer Bedeutung	Insgesamt hoher Versiegelungsgrad, Typ A	0,3 – 0,6

*Tabelle 2: Ausgleichsfaktoren*

## Begründung für die Wahl der Faktoren

Der Bebauungsplan teilt das Gebiet in Flächen mit Grundstückszahlen (GRZ) von 0,3 und 0,35 ein.

Nach dem Leitfaden werden Wohngebiete mit einer GRZ unter 0,35 als Eingriffe mit geringem Versiegelungsgrad gewertet (Typ B).

Gebiet	Nutzung	GRZ	Fläche	Versiegelbare Fläche
A	MI	0,35	2.078 m <sup>2</sup>	727 m <sup>2</sup>
B	WA	0,3	4.716 m <sup>2</sup>	1.415 m <sup>2</sup>
Erschließungsstraße			1.272 m <sup>2</sup>	1.272 m <sup>2</sup>
<b>gesamt</b>		<b>0,42</b>	<b>8.066 m<sup>2</sup></b>	<b>3.414 m<sup>2</sup></b>

Rechnet man jedoch die Erschließungsstraße dazu stehen 8.066 m<sup>2</sup> bebaubarer Fläche 3.414 m<sup>2</sup> versiegelbare Fläche gegenüber. Somit ist der Versiegelungsgrad von 0,42 % als hoch zu bewerten.

Für Eingriffe dieser Schwere in einem Gebiet geringer Bedeutung sieht der Leitfaden Ausgleichsfaktoren zwischen 0,3 und 0,6 vor. Da die Grundflächenzahl der einzelnen Grundstücke unter dem Schwellenwert liegen werden und eine Beeinträchtigung besonders zu beachtender Belange des Natur- und Landschaftshaushalts vermieden werden kann, wird ein Faktor von 0,3 für das gesamte Gebiet angesetzt.

## 5.2.2 Ausgleichsflächenbedarf

### Ausgleichsflächenberechnung:

Aus der folgenden Tabelle errechnet sich der Ausgleichsflächenbedarf für die Aufstellung des Bebauungsplans:

<b>Größe Geltungsbereich</b>	<b>9.012 m<sup>2</sup></b>
Faktor	0,30
<b>Ausgleichsflächenbedarf</b>	<b>2.704 m<sup>2</sup></b>

Die Flächen des Geltungsbereiches für die sich kein neues Baurecht ergibt (Grünflächen mit Zweckbestimmung, Ausgleichsflächen, Bestand Bebauung und Straße mit Straßenbegleitgrün) werden nicht als Eingriff gewertet.

## 5.3 Maßnahmen zum Ausgleich

### 5.3.1 Ausgleichsflächen

Der erforderliche Ausgleich von 2.704 m<sup>2</sup> wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs erbracht.

Auf einer Fläche von 1.013 m<sup>2</sup> entlang des Bachlaufs im Norden des Geltungsbereichs soll eine naturnahe Gewässerbegleitstruktur geschaffen werden.

Der restliche Ausgleich von 1.691 m<sup>2</sup> erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Fl.-Nr. 715/2 und 716, Gemarkung Untrasried. Das Flurstück umfasst 4.417 m<sup>2</sup> und ist Eigentum der Gemeinde Untrasried. Nach Auskunft der Gemeinde ist von der Fläche bisher 253 m<sup>2</sup> für die Ausgleichsmaßnahme zum Geh- und Radweg zwischen Obergünzburg und Untrasried und 3.234 m<sup>2</sup> für den B-Plan Nr. 12 „Im Öschle“ zugeordnet. Die Restfläche von 2.254 m<sup>2</sup> ist noch keinem Eingriff zugeordnet und steht als Ausgleichsfläche für den vorliegenden Bebauungsplan zur Verfügung.

### 5.3.2 Ziele und Maßnahmen

#### Ausgleichsfläche 1:

Entlang des Bachlaufs innerhalb des Planungsgebiets ist eine gruppenweise Bepflanzung mit Ufergehölzen vorgesehen.

Pflanzliste Sträucher: verpflanzte Sträucher mindestens 60 -100 cm hoch, das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) ist zu beachten (autochthones Pflanzgut).

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

Entlang der Ufergehölze soll sich ein artenreicher Hochstaudensaum entwickeln. Hierfür ist eine dreijährige Mahd abschnittsweise jährlich wechselnd jeweils nach September vorgesehen. Eine Düngung oder das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

#### Ausgleichsfläche 2:

Das Grünland soll sich zu einer mageren und blütenreichen Wiese entwickeln. Hierfür kann eine extensive Beweidung mit Bestoßung im Frühjahr je nach Anzahl der Tiere für 2-3 Wochen durchgeführt werden. Im Sommer ist eine Mahd mit Abfuhr des Mahdguts vorgesehen. Im Herbst ist eine Nachweide möglich, falls noch Aufwuchs vorhanden ist. Statt der Beweidung ist auch eine Reduzierung auf eine 2-malige Mahd möglich. Der erste Schnitt ist nicht vor dem 15. Juni durchzuführen. Die Benutzung von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Mineraldünger und Festmist ist untersagt.

### 5.3.3 Maßnahmen zur Überwachung

Da keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter festgestellt werden konnten, sind Maßnahmen zur Überwachung nicht notwendig.

## 6. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Biegelmahd“ mit integriertem Grünordnungsplan verfolgt die Gemeinde Untrasried das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Wohnraum zu schaffen. Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Hopferbach und grenzt südlich und westlich unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Die Planung sieht eine Wohnnutzung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie Mischgebiete vor.

Aktuell wird das Plangebiet als intensive Wiese genutzt. Ein Teil des Gebiets ist bereits bebaut.

Im Rahmen der Umweltprüfung wurde der Bestand im Geltungsbereich nach den Schutzgütern Boden, Klima, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter erfasst und bewertet sowie die Schwere der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Umsetzung der Planung abgeschätzt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass dem überplanten Bereich eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landschaft zukommen. Die Erheblichkeit des Eingriffes in die Schutzgüter ist zusammenfassend ebenfalls mit gering zu werten. Die Schutzgüter Boden und Wasser weisen im Vergleich zu den anderen Schutzgütern die höchste Betroffenheit auf.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffes sind festgesetzt:

- Vorzugsweise wassergebundene Herstellung von Kfz – Stellplätzen bzw. Ausführung mit sickerfähigem Pflaster
- Kleintierdurchlässige Gestaltung von Einfriedungen
- Baumpflanzungen innerhalb der Grundstücksflächen
- Grünplanerische Gestaltung des öffentlichen Straßenraums
- Empfehlungen zur Straßenbeleuchtung
- Empfehlungen zur Schaffung siedlungsökologischer Kleinstrukturen
- Bachrenaturierung und Ausgleichsfläche im nördlichen Bereich

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen errechnet sich der externe Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan „Am Biegelmahd“ auf 2.704 m<sup>2</sup>. Die Maßnahmen für den Ausgleich werden einerseits intern im Planungsgebiet auf 1.013 m<sup>2</sup> erbracht, indem der Bachlauf renaturiert und ein standortgerechter Begleitsaum geschaffen wird. Der restliche Ausgleich von 1.691 m<sup>2</sup> wird auf der Fl.-Nr. 715/2 und 716 – Gemarkung Untrasried - erbracht. Die Gemeinde ist Eigentümer dieser Fläche, die sich östlich von Ostenried befindet. Auf dieser Fläche ist eine extensive Weide- und Grünlandnutzung ohne den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngern vorgesehen.

Nach der Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen gilt der Eingriff, vorbehaltlich der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde, als ausgeglichen.

## UNTERLAGEN

- ICP – Geologen und Ingenieure für Boden und Wasser: Erschließung Baugebiet „Am Biegelmahd“, Hopferbach Baugrunduntersuchung, Altusried 2017.
- Kreisplanungsstelle Ostallgäu und Planungsbüro Peter Kern: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Untrasried, Juli 1999.
- LFL (Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft) (Hrsg.): Landwirtschaftliche Standortkartierung für die Gemeinde Untrasried.
- StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen), Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern: „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, München 2006.
- StMLU (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen): „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2. erweiterte Auflage, München 2003.
- Tecum GmbH: Bericht zu Schallpegelmessungen für das Grundstück Fl.Nr. 121/7 der Gemarkung Hopferbach, Kempten 2010.
- TÜV Süd Industrie Service GmbH: Immissionsprognose – Gutachterliche Stellungnahme zur Aufstellung eines Bebauungsplans in Hopferbach, Untrasried, München 2017.
- Digitale Orthofotos, zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Untrasried.
- Digitale Flurkarte, zur Verfügung gestellt von der Gemeinde Untrasried.

### Online-Kartenviewer und wms-Server:

- Bayern-Viewer Denkmal unter
- <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/index.html?X=5421649.25&Y=4459462.00&zoom=5&lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=122>
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - Online-Viewer (FIN-Web) unter
- <http://fisnat.bayern.de/finweb/>
- Geologische Karte 1:500.000 unter
- [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_geologie\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_geologie_ftz/index.html?lang=de)
- Bodenübersichtskarte 1.25.000 unter:
- [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_boden\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_boden_ftz/index.html?lang=de)
- Umweltatlas Naturgefahren:
- [http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu\\_naturgefahren\\_ftz/index.html?lang=de](http://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/lfu_naturgefahren_ftz/index.html?lang=de)