



Stand: 17.05.2018

Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 14

„Nördlich der Osterwalder Straße“

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
Telefon 0 83 41/9 66 73-80 | Fax 9 66 73-88 | info@hofmann-dietz.de

INHALTSVERZEICHNIS

1. ANLASS, GRUNDLAGEN	4
1.1 Anlass	4
1.2 Lage und Abgrenzung des Gebiets	4
2. INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS	5
3. ÜBERGEORDNETE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES	7
3.1 Rechtsgrundlagen	7
3.2 Landes- und Regionalplanerische Vorgaben	7
3.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	7
3.4 Schutzgebiete und Biotope	8
4. BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN, MASSNAHMEN	8
4.1 Verwendete Verfahren	8
4.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung	8
4.2.1 Aktuell bestehende Nutzungen	8
4.2.2 Schutzgut Boden	9
4.2.3 Schutzgut Wasser	9
4.2.4 Schutzgut Klima/Luft	10
4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen	10
4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Immissionen	11
4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	11
4.2.9 Gesamteinstufung der Naturelemente und der Schwere des Eingriffs	11
4.2.10 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	12
5. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	13
5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung, Grünordnerische Gestaltung	13
5.1.1 Landschaftsbild	13
5.1.2 Boden und Wasser	13
5.1.3 Einfriedungen, Hecken	13
5.1.4 Grünordnerische Maßnahmen	13
5.1.6 Empfehlungen zur Straßenbeleuchtung	15
5.1.7 Empfehlungen zu siedlungsökologischen Kleinstrukturen	15
5.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	15
5.2.1 Ausgleichsfaktoren	15
5.2.2 Ausgleichsflächenbedarf	16
5.3 Maßnahmen zum Ausgleich	16
5.3.1 Ausgleichsfläche	16
5.3.2 Ziele und Maßnahmen	16
5.3.3 Maßnahmen zur Überwachung	17
6. Zusammenfassung	18

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. 14 „Nördlich der Osterwalder Straße“. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet sowie ein Mischgebiet zu schaffen.

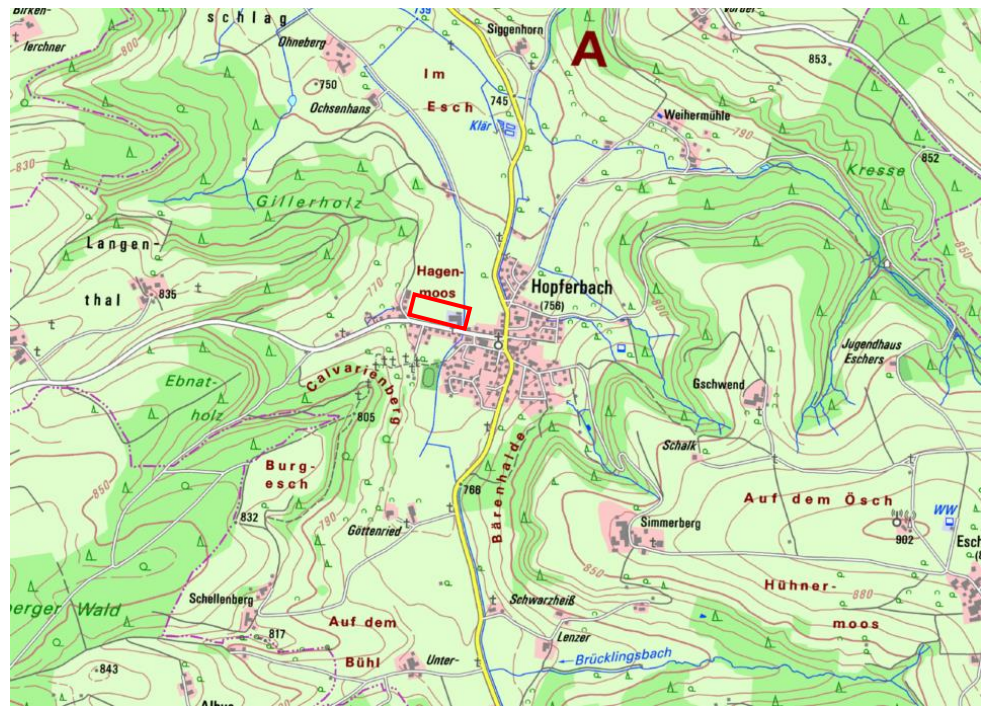
Nach § 2a BauGB ist mit dem Bauleitplan ein „Umweltbericht“ aufzustellen. Die in der Anlage zum BauGB geforderten Inhalte werden mit vorliegender Arbeit behandelt.



Übersichtsluftbild Bebauungsplan

1.2 Lage und Abgrenzung des Gebiets

Das Planungsgebiet liegt im Westen von Hopferbach und grenzt im Süden unmittelbar an die Osterwalder Straße und die bestehende Bebauung an. Im Osten grenzt es ebenfalls an bestehende Bebauung, Richtung Westen folgt nach einer Wiesenfläche eine mit der Einbeziehungssatzung „Hopferbach-West“ überplante Fläche mit Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Betrieben. Naturräumlich befindet sich das Vorhabensgebiet in den Hängen der Riedellandschaft der Iller – Lech – Schotterplatten.



*Lage des Plangebietes und der Ausgleichsfläche (rot)
Ausschnitt aus der topographischen Karte M 1 : 50.000, unmaßstäblich*

2. INHALT UND ZIELE DES BAULEITPLANS

Der Bebauungsplan sieht vor, dass „Nördlich der Osterwalder Straße“ ein Gewerbe- und Mischgebiet entsteht.

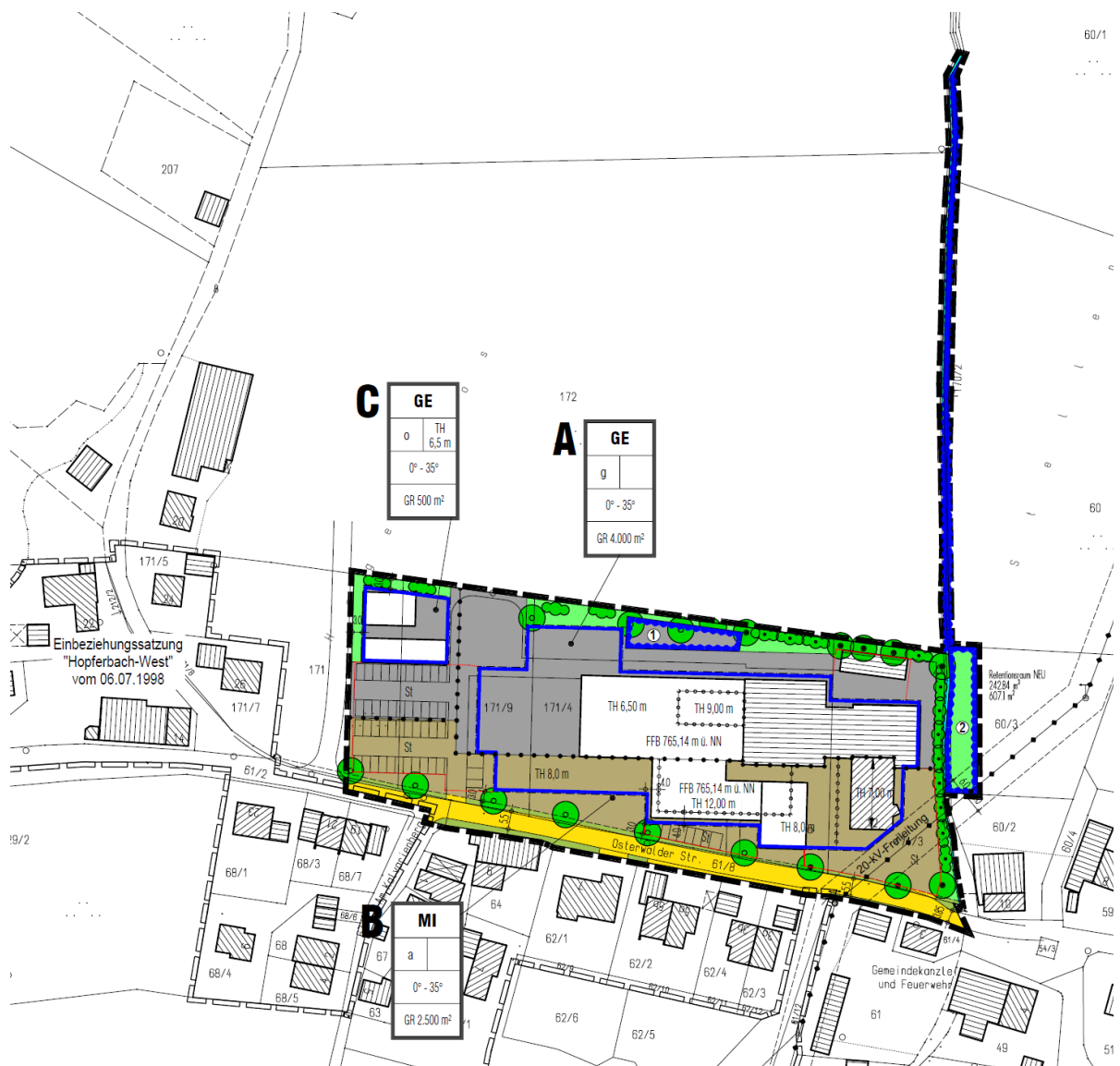
Der östliche Teilbereich ist bereits mit einem Gewerbebetrieb mit Parkplätzen bebaut. Es ist der Bau von weiteren Gewerbebetrieben sowie großflächigen Stellplätzen geplant.

Der südliche Bereich des Bebauungsplans soll als Mischgebiet festgelegt werden.

An der nördlichen Grenze wird eine Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgelegt, auf welcher eine Sickermulde für die Versickerung von Niederschlagswasser geplant ist.

Außerdem ist im östlichen Teil des Planungsgebiets eine weitere Fläche als neuer Retentionsraum vorgesehen. Der östlich verlaufende Krottenbach wird mit in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine Abflachung der Ufer als weiterer Retentionsraum geplant ist.

Zur Durchgrünung des Baugebietes sind Einzelbäume entlang der Osterwalder Straße sowie eine Eingrünung durch Baum- und Strauchpflanzungen am nördlichen Rand des Baugebietes festgesetzt. Die bestehende Eingrünung entlang der östlichen Grenze und nördlich der bestehenden Gebäude soll erhalten bleiben.



Bebauungsplan Nr. 14 „Nördlich Osterwalder Straße“

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 Regionalplan der Region Allgäu von 2006 ist die Gemeinde Untrasried innerhalb eines ländlichen Teilraums dargestellt, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll. Im neuen Landesentwicklungsprogramm von 2013 als „allgemeiner ländlicher Teilraum“

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 ist die Fläche bereits als Gewerbe- und Mischfläche dargestellt. Im Osten, Süden und Westen grenzen Mischgebiete an. Richtung Norden ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Mit etwas Abstand ist im Norden eine Fläche für 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 ökologischen und klimatischen Gründen von Erstaufforstungen und Bebauung im Sinne von Besiedelung freigehalten werden.

Östlich des Plangebiets verläuft ein Bachlauf, an welchem eine Bachrenaturierung vorgesehen ist.

Eine 20kV-Freileitung kreuzt das Plangebiet an der südöstlichen Ecke.



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 rund 3,5 km östlich des Vorhabengebietes.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Biotope. Die nächsten amtlich kartierten Biotope befinden sich in über 300 m östlicher Entfernung (Nr. 8128-0063-007 Gehölze von südlich Schellenberg bis östlich und nördlich Schwantele) bzw. über 200 m südlicher Entfernung (Nr. 8128-0063-005 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 Leitfadens¹ bewertet. Die Bewertung des Bestandes stützt sich im Wesentlichen auf vorhandene Daten der Fachbehörden.

4.2 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

4.2.1 Aktuell bestehende Nutzungen

Der Geltungsbereich wird aktuell zur Hälfte bereits als Gewerbefläche genutzt, hier besteht ein Technologie- und Elektronikbau-Unternehmen mit großzügigen Parkplätzen. Der Gewerbebetrieb ist nach Osten und Norden mit Bäumen und Sträuchern eingegrünt. Nördlich des Betriebs liegt eine begrünte Sickermulde. Die Osterwalder Straße ist entlang des Betriebs mit Straßenbäumen bepflanzt.

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

Die unbebaute Fläche des Geltungsbereichs wird gegenwärtig als Intensivwiese landwirtschaftlich genutzt.

4.2.2 Schutzgut Boden

Bestand

Den geologischen Untergrund des Vorhabengebietes bilden wärm-eiszeitliche Schotter aus Kies oder Sand. Geologisch liegt das Vorhaben in einer wärm-eiszeitlichen Schmelzwasserrinne, entlang dem Talraum der westlichen Günz.

Nach der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 ist der vorherrschende Bodentyp im westlichen Bereich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) und im östlichen Bereich ein Bodenkomplex aus Gleyen, kalkhaltigen Gleyen und anderen grundwasser- beeinflussten Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment) (verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig).

Die Landwirtschaftliche Standortkarte beurteilt die Fläche als Grünlandstandort mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen (Dg).

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, da vor allem die Parkplätze eine großflächige Versiegelung darstellen. Eine Sickermulde für das Oberflächenwasser ist nordwestlich des versiegelten Bereichs vorhanden.

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 versiegelten und bebauten Flächen werden als Gebiet geringer Bedeutung (I, unterer Wert) eingestuft.

Auswirkungen der Bebauung

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

Da die Parkplätze mit wassergebundener Decke ausgeführt werden, behält der Boden hier z.T. seine Infiltrations- und Filterfunktion. Als Standort für Biotope und die landwirtschaftliche Nutzung entfallen diese Bereiche jedoch trotzdem.

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

Da der geplante Versiegelungsgrad für die Fläche sehr hoch ist und kaum Grünflächen bestehen bleiben ist die Schwere des Eingriffs in das Schutzgut Boden mit hoch zu bewerten.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Daten über den Grundwasserflurabstand liegen nicht vor. Der Schotter als Untergrund besitzt eine hohe Versickerungsleistung.

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

Zur Klärung der Hochwassersituation wurde parallel von Jellen & Co, Kempten ein 2 D- Gutachten mit Einflussgebiet erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Neubauten theoretisch bei 100-jährigem Hochwasser bis zu 60 cm eingestaut sein werden, entsprechende bauliche Vorrichtungen sind vorzusehen. Durch die zusätzliche Bebauung geht Retentionsraum verloren, für den ortsnahe Ersatz geschaffen werden muss. Hierzu stellt die Gemeinde Flächen auf den Flurnummern 170/2 und 60/3 zur Verfügung.

Östlich des Vorhabengebiets fließt ein Bachlauf (Krottenbach), welcher nördlich von Hopferbach in die westliche Günz mündet. An den Bachlauf wird östlich ein Retentionsraum angeschlossen und die Ufer des Bachs nördlich des bebauten Bereichs abgeflacht, um weiteren natürlichen Rückhalteraum zu schaffen.

Als Gebiet mit hoher Versickerungsleistung und der Lage in einem wassersensiblen Bereich wird die Fläche hinsichtlich des Schutzguts Wasser mit einer mittleren 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. Der Bachlauf wird durch die Schaffung von Retentionsräumen und eine Uferabflachung ökologisch aufgewertet. 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 aus und schließt eine aktuell unbebaute Fläche im Siedlungsraum. Eine beeinträchtigende Wirkung auf die umliegenden Areale ist damit jedoch nicht verbunden, da die Siedlungsausdehnung in Nord-Süd-Richtung sehr gering ist und die angrenzenden weit ausgedehnten Freiflächen nach wie vor Frischluft für eine Ventilation des Siedlungsbereiches liefern.

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

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Das Planungsgebiet ist zum Teil bereits bebaut, hier sind die Flächen größtenteils versiegelt und ein Lebensraum für Pflanzen und Tiere nicht vorhanden.

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

Entlang der östlichen Grenze entlang des Bachlaufs sowie nördlich des Gewerbebetriebs besteht eine Eingrünung aus einheimischen Baum- und Straucharten. Diese bieten ein Habitat für beispielsweise siedlungsnahe Vogelarten.

Die versiegelten Flächen besitzen eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (I, unten), die artenarme Intensivwiese wird ebenfalls gering bewertet (I, oben). Die Baum- und Strauchbestände sind einer mittleren Bedeutung (II, unten) zuzuordnen.

Auswirkungen der Bebauung

Durch die Ausweisung des Gewerbe- und Mischgebiets wird die Intensivwiese überbaut, sodass kein Standort für Wiesenpflanzen mehr gegeben ist. Da ein Großteil der Fläche jedoch bereits versiegelt ist und die hochwertigen Vegetationsbestände (Sträucher und Bäume) erhalten bleiben, ist der Eingriff als gering zu werten. Des Weiteren werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans weitere Eingrünungsmaßnahmen und Baumpflanzungen vorgenommen.

4.2.6 Schutzgut Landschaftsbild, Mensch, Immissionen

Bestand

Die Osterwalder Straße ist als Wanderweg des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu ausgeschildert. Außerdem verläuft hier der Radwanderweg des Wegenetzes des Landkreises Ostallgäu. Beide Wege verlaufen jedoch direkt auf der Straße und da größtenteils bereits beidseitig der Straße Bebauung besteht, besitzt der Wanderweg keine hohe landschaftliche Bedeutung.

Bei der Ortsrandsituation handelt es sich nicht um einen rein von älteren Gebäuden geprägten eigentümlichen, mit alten Eingrünungsstrukturen bewachsenen Ortskern, sondern um heterogene Bauformen, die auch aus jüngerer Zeit durch den Bebauungsplan entstanden sind. Die geplante Bebauung reicht nicht weiter als die bestehende in die Landschaft und bewirkt mit der vorgesehen Eingrünung eine bessere Abgrenzung des Ortsrands. Damit ist die Planung als Lückenschluss zu werten. Gemäß Leitfaden ist somit die Ortsrandsituation als geringwertig (I, unten) anzusprechen.

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. Die geplante Bebauung bewirkt einen Lückenschluss und die geplante Eingrünung schafft eine Ortsrandabrundung. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird damit als gering bewertet.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Vorhabengebiet befinden sich keine Boden- oder Baudenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal ist ehemaliges Bauernhaus, im Kern aus dem 17. Jahrhundert (D-7-77-176-7), welches sich südlich der Osterwalder Straße in zweiter Reihe befindet und somit von dem Bebauungsplan nicht betroffen ist.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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	Gesamtbewertung
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	hoch	mittel	gering	gering	gering	mittel

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

Auch mittel- bis langfristig ist keine Siedlungserweiterung nach Norden vorgesehen. Der neu entstehende Ortsrand wird eingegrünt.

5.1.2 Boden und Wasser

Nach 3.3.10 der Satzung ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser entweder in Sickermulden über die belebte Bodenzone zu versickern und zu verdunsten oder es ist zu sammeln, zwischen zu speichern und gedrosselt an den Vorfluter abzugeben.

Das auf Hofflächen, Stellplätzen, Garagenzufahrten etc. anfallende Niederschlagswasser ist durch offenporige Beläge oder in seitliche Grünflächen breitflächig durch die belebte Bodenzone zu versickern und darf nicht auf öffentlichen Grund geleitet werden.

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 Geländevertiefungen, 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. Gemäß Satzung ist ein zum Gelände hin ein Mindestabstand von 0,15 m einzuhalten.

Einfriedungen sind gemäß 3.3.7 Satzung nur als Holz- oder Metallzäune bis max. 1,5 m Höhe oder als freiwachsende Hecken aus standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzliste) zugelassen. Thujahecken sind nicht zulässig.

5.1.4 Grünordnerische Maßnahmen

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

Die bestehenden Gehölze entlang des Bachlaufs und nördlich des Gewerbebetriebs sind zu erhalten. Zur Durchgrünung und Gliederung des öffentlichen Straßenraumes wird eine Baumreihe gepflanzt.

Die mindestens 6 m² 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. Außerdem wird das Planungsgebiet nach Norden hin durch Baum- und Strauchpflanzungen eingegrünt.

Die Artauswahl orientiert sich an der folgenden Pflanzliste.

Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm

Bäume 1. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m):

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Aesculus carnea</i>	Rotblühende Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe 10 bis 20 m):

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Alnus incana</i>	Grauerle
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus colurna</i>	Baum-Hasel
<i>Pinus sylvestris</i>	Wald-Kiefer
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher, verpflanzt, mind. 100-150 cm, ohne Ballen

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Für geschnittene Hecken sind folgende Arte zu verwenden:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Taxus baccata</i>	Eibe

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 Außenbereiche mit Kleinstrukturen auszustatten, Beispiele hierfür sind:

- Komposthaufen als Unterschlupf und Futterquelle für Insekten und Vögel
- Reisighaufen als Unterschlupf für Vögel und Igel sowie Lebensmöglichkeit für holzbewohnende Insekten
- Brennholzstapel als Nistmöglichkeit für Wildbienen und -wespen
- Hochstaudenfluren als Lebensgrundlage für Schmetterlinge
- Trockenmauern in südlicher Exposition als Raum für Reptilien (Eidechsen)
- Verschalungen an Gebäuden sollten unten offen gelassen werden, um Fledermäusen eine Unterschlupfmöglichkeit zu bieten

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 Bestandwert und Eingriffsschwere und unter Berücksichtigung der Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen lässt sich direkt der Ausgleichsfaktor ableiten:

Gepl. Flächennutzung	Eingriffsschwere	Faktor
Gewerbe- und Mischgebiet einschl. Nebenanlagen (z.B. Parkplätze, Nebengebäude)	Insgesamt hoher Versiegelungsgrad, Typ A	0,3 – 0,6

Tabelle 2: Ausgleichsfaktoren

Begründung für die Wahl des Faktors

Der Bebauungsplan teilt das Planungsgebiet in Teilbereiche Gewerbe- und Mischgebiete mit unterschiedlichen maximal zulässigen Grundflächen (GR).

Nachfolgende Tabelle zeigt die Flächengröße der Bereiche, die zugeordnete GR sowie den möglichen prozentualen Anteil der überbaubaren Fläche auf:

Bereich	Parzellengröße in m ²	Zulässige GR in m ²	Überbaubare Fläche in %
A	6.204	4.000	64 %
B	6.002	2.500	42 %
C	811	500	62 %

Mit einer überbaubaren Fläche der einzelnen Bereiche von 42 bis 64 % ist das Vorhaben als Eingriff mit hohem Versiegelungsgrad einzustufen, da jeweils mehr als 35 % der Bauparzellen versiegelt werden können.

Für Eingriffe mit hohem Versiegelungsgrad in ein Gebiet geringer Bedeutung sieht der Leitfaden Ausgleichsfaktoren zwischen 0,3 und 0,6 vor. Da die Erheblichkeit des Eingriffs unter Beachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung mit mittel zu bewerten ist, wird ein Ausgleichsfaktor von 0,3 angesetzt.

5.2.2 Ausgleichsflächenbedarf

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

Größe Geltungsbereich		14.349	m²
Faktor		0,30	
Ausgleichsflächenbedarf		4.305	m²

5.3 Maßnahmen zum Ausgleich

5.3.1 Ausgleichsfläche

Der Ausgleich soll extern auf dem Flurstück 988, Gemarkung Untrasried, erbracht werden. Die Gemeinde ist Eigentümer dieses Flurstücks, welches insgesamt ca. 6.660 m² umfasst.

Die Fläche wird derzeit als Intensivwiese bewirtschaftet. Im Süden ist sie durch einen nordexponierten Hang begrenzt, welcher nicht mehr regelmäßig gemäht wird. Hier hat sich ein Altgras-Hochstauden-Saum entwickelt, welcher von Brennesseln dominiert wird. Abschnittsweise findet eine Verbuschung mit Brombeeren und Eschen-Aufwuchs statt. Westlich grenzt ein Mischwald mit gestuftem Waldrand an.

Im Osten der Fläche befinden sich eine alte Viehtränke und ein verrohrter Zufluss. Der Bereich ist von wasserführenden Gräben begrenzt. Neben den Nährstoffzeigern Brennessel und Brombeere weisen Seggen, Binsen und Weidenröschen auf feuchte bis nasse Bodenverhältnisse hin. Innerhalb der Fläche liegt ein verrohrter Bachlauf.

5.3.2 Ziele und Maßnahmen

1. Entwicklung eines artenreichen (feuchten) Hochstaudensaum auf dem nordexponierten Hang an der südlichen Grenze der Fläche
 - Entbuschung
 - Abschnittsweise Mahd alle 2 Jahre ab Anfang September
 - Kein Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Mineraldünger und Festmist
2. Pflanzung einer Eiche (*Quercus robur*) als Einzelbaum an der Wegkreuzung sowie einer Traubenkirsche (*Prunus padus*) am Ende des neuen Bachlauf
3. Öffnen des verrohrten Bachlaufs in der Senke mit Anbindung an die bestehenden Gräben
 - Gestaltung eines naturnahen Gewässerverlaufs
 - Böschungen mit unterschiedlichen Neigungen
 - Schaffung einer feuchten Mulde an flacher Berme
 - Pflanzung von Uferbegleitgehölzen unter Verwendung der folgenden Arten:

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

Salix aurita	Öhrchen-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

- Entwicklung eines feuchten Hochstaudensaums entlang des Bachlaufs sowie den bestehenden Gräben mit Seggenbeständen, Mahd abschnittsweise alle 2-3 Jahre
 - Rückbau der Viehtränke
4. Entwicklung einer mageren, artenreichen Wiese durch Extensivierung
- zweischürige Mahd, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
 - Kein Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Mineraldünger und Festmist

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. 14 „Nördlich der Osterwalder Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan verfolgt die Gemeinde Untrasried das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Gewerbe- und Mischgebieten zu schaffen. Das Planungsgebiet liegt im Westen von Hopperbach und grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.

Aktuell wird das Plangebiet als Intensivwiese genutzt und ist zu einem Teil bereits mit einem Gewerbebetrieb und Parkplätzen 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 mit mittel 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 Eingriffs sind festgesetzt:

- Ausschließliche wassergebundene Herstellung von Kfz – Stellplätzen
- Kleintierdurchlässige Gestaltung von Einfriedungen
- Baumpflanzungen auf den Außenanlagen
- Grünplanerische Gestaltung des öffentlichen Straßenraums
- Empfehlungen zur Straßenbeleuchtung
- Empfehlungen zur Schaffung siedlungsökologischer Kleinstrukturen
- Eingrünung der Fläche Richtung Norden, Schaffung einer Ortsrandeingrünung

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen errechnet sich der externe Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan „Nördlich der Osterwalderstraße“ auf 4.305 m². Die Maßnahmen für den Ausgleich werden auf der Fl.-Nr. 988 – Gemarkung Untrasried – erbracht. Die Gemeinde ist Eigentümer dieser Fläche, welche insgesamt 6.660 m² umfasst.

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche vorgesehen:

- Entwicklung eines artenreichen (feuchten) Hochstaudensaums auf dem nordexponierten Hang an der südlichen Grenze der Fläche
- Pflanzung von zwei Einzelbäumen
- Öffnen des verrohrten Bachlaufs und Schaffung eines Begleitsaums aus Hochstauden und Ufergehölzen
- Entwicklung einer mageren, artenreichen Wiese durch Extensivierung

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

UNTERLAGEN

- 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
- LFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt) (Hrsg.): Biotopkartierung Bayern Schwaben Flachland
- 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
- 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
- Bodenübersichtskarte 1:25.000 unter:
- 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