

# **Gemeinde Bernbeuren**

## **Bebauungsplan für das Gebiet „Lechweg Nord“**

### **Begründung**

Datum: 19.12.2015

Entwurfsverfasser:

**Alois Suiter Dipl. Ing (FH)**

Kaufbeurer Str. 14a, 6975 Bernbeuren  
Telefon 08860 / 231; Fax 08860/8255  
info@suiter-bau.de

Grünordnung:

**DIPL.-ING. HEIDI FRANK-KRIEGER**  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN bdl**  
LandschaftsEntwicklung&FreiraumGestaltung  
87600 Kaufbeuren Lindenstraße 13a  
Tel.: 08341/41697 (Festnetz & mobil)  
email: [frank-krieger@t-online.de](mailto:frank-krieger@t-online.de)

## I. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Bernbeuren hat in den Jahren 1997 bis 2001, ihren seit 1973 rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundlegend überarbeitet. Das Aufstellungsverfahren für einen „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“ fand mit der öffentlichen Bekanntmachung am 26.03.2001 seinen Abschluss. Der vorliegende Bebauungsplan wurde teilweise aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt. Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landratsamt darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet des Bebauungsplanes große Flächen umfasst, die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen sind. Dadurch war eine parallele Flächennutzungsplanänderung notwendig. Am 14.10.2014 hat der Gemeinderat Bernbeuren die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen und das erforderliche Verfahren durchgeführt.

Der Grund für die Aufstellung des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung ist die Schaffung von Wohnraum für Einheimische, insbesondere für Familien zu bezahlbaren Preisen. Der Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan legt auf den Seiten 58 bis 60 ausführlich die orts- und landschaftsplanerischen Gründe für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen nach Umfang und Lage dar. Er weist insbesondere darauf hin, dass auch die, der Gemeinde von der Landes- und Regionalplanung zugedachte, organische Entwicklung einen beträchtlichen Baulandbedarf auslöst. Er stellt auch klar, dass die Schaffung von neuem Baurecht, durch die verbindliche Bauleitplanung stets voraussetzt, dass die Grundstücke zu annehmbaren Bedingungen verfügbar sind. Die Gemeinde hat zunächst, nach im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen, gesucht, die in höherem Maße an bestehende Siedlungsgebiete anschließen. Auch um Möglichkeiten, im Ortskern kleinere Bereiche zu verdichten oder schwach genutzte bzw. leerstehende Gebäude umzubauen, zu renovieren und neu als Miet- oder Eigentumswohnungen zu belegen, hat sich die Gemeinde bemüht.

## II Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Lechweges innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes, zwischen dem allgemeinen Wohngebiet „Lechweg Ost“ im Süden und dem Mischgebiet „Straßfeld“ im Nordosten. Das Gebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und einen kartierten Biotop, im Westen durch eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Süden durch Wohnbebauung und im Osten durch eine Grünlandfläche begrenzt. Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte und allen öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen Luftlinie beträgt zwischen 480 und 75 m. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 9714 m<sup>2</sup> (100%). Hiervon entfallen auf

-Öffentlichen Verkehrsflächen als innere Erschließung	1530 m <sup>2</sup>	(15,7%)
-Öffentliche Grünfläche	133 m <sup>2</sup>	(1,4%)
- Nettobauland	8051 m <sup>2</sup>	(82,9 %)

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv als Grünland genutzt, ist un bebaut und ohne Gehölzbestand. Das nach Süden gerichtete Gelände steigt im westlichen Teil terrassenartig vom Lechweg aus nach Norden bzw. Nordosten an. Von Osten her ist das Gelände plateauartig und fällt ab der nördlichen Geltungsbereichsgrenze nach Norden ab. Der max. Höhenunterschied beträgt ca. 5m. Der Untergrund besteht aus späteiszeitlichen Ablagerungen eines Moränenwalls, bei denen kiesiges und lehmiges Material in unterschiedlichen Stärken und wechselnder Schichtung vorzufinden ist. Der Grundwasserstand liegt unterschiedlich tief unter der Geländeoberfläche.

### III. Planungsziele

Die Gemeinde beabsichtigt neues Bauland für Einheimische auszuweisen, um dem Wohnungsbedarf insbesondere junger Familien entsprechen zu können. Sie möchte dabei den im Landkreis überdurchschnittlichen Anteil junger Menschen auch für die Zukunft halten, um dem Ort vermeidbare Abwanderungen weitestgehend zu ersparen und die Vielseitigkeit des Gemeindelebens nachhaltig zu sichern. Dabei erscheint ihr nicht zuletzt wegen des Freiraumbedarfs der Kinder und Jugendlichen das freistehende Ein- und Zweifamilienhaus trotz des damit verbundenen Flächenverbrauchs die nach wie vor geeignetste Bau- u. Siedlungsform. Die Gemeinde weist in diesem Bebauungsplan 9 unterschiedlich große Grundstücke von 734 m<sup>2</sup> bis zu 1086 m<sup>2</sup> aus.

Damit wird der Eigenbedarf der Vorbesitzer abdeckt und der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB im Rahmen der notwendigen Rücksichtnahme auf das Landschaftsbild entsprochen.

Das inzwischen von der Gemeinde erworbene Planungsgebiet soll auf 9 Grundstücke aufgeteilt und im Rahmen des Einheimischenmodells an die bereits vorhandenen Bauwerber vergeben werden. Auf diesen Grundstücken kann mit bis zu 18 Wohnungen und einem Einwohnerzuwachs von ca. 41 gerechnet werden.

In den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehende Lärm- und Geruchsemission insbesondere die Ausbringung von organischen Düngern von den Bewohnern zu tolerieren ist. Ein entsprechender Hinweis wird auch in die Kaufverträge aufgenommen.

### IV. Bebauungskonzept

Zur Vorbereitung des Bebauungsplanentwurfs wurden sog. Erschließungs- und Bebauungskonzepte in Insgesamt 4 Varianten ausgearbeitet und bewertet. Die nunmehr favorisierte Variante 4 und damit der Bebauungsplan sieht eine Aufteilung in 9 Grundstücke, die ausnahmslos von „innen“, d.h. von einer 6 m breiten Erschließungsstraße aus und einer sogenannten Hammerzufahrt erschlossen wird. Eine Stichstraße nach Norden dient als landwirtschaftliche Zufahrt, damit keine Inselgrundstücke entstehen. Die Straßenführung verläuft von Ost nach West mit einem Wendekreis. Der nach Süden zum Lechweg führende Fußweg, soll seitlich mit Schotterrasen befestigt werden, um Rettungsfahrzeugen eine 2. Zufahrt zu ermöglichen. Der Bebauungsplan übernimmt die im Erschließungs- und Bebauungskonzept entnommenen Baukörper- und Firststellungen als unverbindliche Empfehlungen. Die großen Bauräume lassen jedoch in beschränktem Umfang auch eine andere Positionierung zu. Die Stellung der vorgeschlagenen Baukörper orientiert sich weitgehend an den bestehenden Höhenlinien und versucht, die Flächen für Vorgärten und Hauszugänge zu Gunsten ausreichend großer Hausgärten zu minimieren. Die Höhenfestsetzungen sind so organisiert, dass von einem städtebaulichen  $\pm 0$ , der sog. Grundkote ausgehend die traufseitigen Wandhöhen der Gebäude als höchstzulässig beschränkt werden. Bedingt durch die Hanglage wird auch die Firsthöhe begrenzt. Die Festlegungen der Oberkanten aller Ebenen sind im Rahmen der Wandhöhenbegrenzung frei gestellt. Die Geländeanschnitte am Gebäude differieren je nach Lage des Grundstücks und Positionierung innerhalb der Baugrenzen. Inwieweit die Erdgeschossfußbodenoberkante „talseitig“ über und / oder „bergseitig“

auch unter das Niveau des natürlichen Geländes gelegt wird, kann von den Bauwilligen frei entschieden werden.

Die Entscheidung der Gemeinde für eine max. II-geschossige Bebauung mit Firsthöhenbegrenzung ist von dem Ziel geleitet, das Landschaftsbild nicht über Gebühr durch zu hohe Gebäude zu beeinträchtigen und tendenziell rechteckige Baukörper mit ausreichend großem Erdgeschoss entstehend zu lassen. An das Hauptgebäude angebaute, oder freistehende Garagen und Nebengebäude, dürfen anteilig zur Grundfläche, 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Garagen und Nebengebäude müssen 3 m von der Grundstücksgrenze abgerückt werden, damit keine Verbindung zu Nachbargebäuden entsteht und damit die offene Bebauung erhalten bleibt.

## V. Festsetzungen

### 1. Bebauung

Als Maß der Nutzung wird die Grundfläche mit entsprechenden Zuschlägen für bauliche Anlagen außerhalb der Gebäude, die Zahl der Vollgeschosse und Höhenlage der Gebäude festgesetzt. Die Grundfläche für Gebäude wird auf 160 m<sup>2</sup> begrenzt. Für Balkone und Terrassen wird eine 20% ige Überschreitungsmöglichkeit zugelassen. Werden Garagen in das Gebäude eingebaut, darf die Grundfläche bei Doppelgaragen um 25 m<sup>2</sup> und bei Einzelgaragen um 15 m<sup>2</sup> überschritten werden. Überschreitungen der Grundfläche für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden zugelassen. Dies entspricht einer maximalen GRZ von 0,31 und liegt damit deutlich unter dem gem. § 17 BauNVO zulässigen Grenzwert von 0,40. Naturgemäß schwanken die Grundflächenzahlen je nach Größe der Grundstücke und Bebauung. Der Festsetzungspunkt 6 enthält eine Reihe von Gestaltungsregeln, die von dem Ziel geleitet sind, insbesondere die Dachlandschaft den in der Gemeinde üblichen Gestaltungsmerkmalen anzupassen. Dabei ist ein Wechsel der Firstrichtung im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes wünschenswert.

### 2. Grünordnung

Versiegelungen verursachten Eingriffe in den Natur- und Landschaftsraum dienen. Die Standorte für Baumpflanzungen werden lediglich vorgeschlagen und können Der Festsetzungspunkt 9 enthält Pflanzvorschriften, die als Kompensation der durch Überbauung und andere im Einzelnen den gewählten Baukörperstellungen und den Belichtungsbedürfnissen angepasst werden. Pflanzgrößen werden nicht vorgeschrieben, um möglichst viel persönlichen Spielraum zu belassen. Für die äußere Abgrenzung des Baugebietes werden besondere Festsetzungen auf Pflanzflächen als Ortsrandeingrünung getroffen. Die „Bewertungen der Eingriffe in Natur und Landschaft“ sind als Anlage 1 Bestandteil der Begründung.

## VI. Erschließung

Das Baugebiet ist über den vorhandenen Lechweg und über den Flurweg verkehrsmäßig erschlossen. Auf einen separaten Gehweg bei der inneren Erschließung wird wegen der geringen Verkehrsmenge verzichtet. Anstelle der Gehsteige werden beidseitig 0,75 m breite Grünstreifen, als Schotterrasen neben der befestigten Fahrbahn angelegt. Die Straßenprofilbreite kann damit auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die auf 4,50 m reduzierte Fahrbahnbreite gesenkt.

Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken, Das Schmutzwasser wird über die gemeindliche Kanalisation entsorgt. Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Die Gemeinde wird die Grundstückskäufer im Kaufvertrag dazu verpflichten, zur Minimierung des Regenwasserabflusses in den Vorfluter auf den Grundstücken Zisternen für Brauchwasser bzw. Sickerschächte oder Rigolen einzubauen. Das Wasser des Regenwasserkanals wird in den bestehenden Regenwasserkanal im Lechweg eingeleitet.

## VII. Umweltbericht

### 1. Vorbemerkungen

#### 1.1 Einleitung

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von 0,971 ha liegt nördlich des Lechweges, innerhalb des besiedelten Gemeindegebietes, zwischen dem allgemeinen Wohngebiet „Lechweg Ost“ im Süden und dem Mischgebiet „Straßfeld“ im Nordosten. Das Gebiet wird im Norden durch landwirtschaftliche Flächen und einem kartierten Biotop, im Westen durch eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Süden durch Wohnbebauung und im Osten durch eine Grünlandfläche begrenzt. Das Gelände ist Teil des östlich von Bernbeuren gelegenen Moränenwalls, der ein Plateau bildet, das nach Westen stark, nach Norden und Süden etwas leichter abfällt. Ziel der Planung ist es, Wohnraum für die einheimische, insbesondere junge Familien zu schaffen.

#### 1.2 UVP / Natura 2000 Gebiete

Nach geltender Rechtsprechung liegt der Ermittlung des Schwellenwertes nach Abzug der öffentlichen Flächen (incl. Verkehrsflächen) die maximal zulässige Grundfläche (GRZ) nach Baunutzungsverordnung zugrunde. Der Bauleitplan enthält kein Vorhaben, das für sich eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert. Die in der Anlage 1 zum UVPG festgelegten Größen- und Leistungswerte für ein Städtebauprojekt werden nicht erreicht. Der vorliegende Geltungsbereich liegt gemäß § 3 UVPG bzw. Anlage 1 zum UVPG unter der Grenze zur Vorprüfung und unterhalb der Schwelle zur verpflichtenden Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Anhaltspunkte für eine mögliche Beeinträchtigung von Erhaltungszielen von Natura-2000 Gebieten nach der FFH- bzw. Vogelschutz-Richtlinie sind nicht gegeben.

### **1.3 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Bauleitplanung**

Das neu auszuweisende Allgemeine Wohngebiet dient der Bedarfsdeckung von dringend benötigtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insb. für junge Familien.

Das Gebiet wird in 9 unterschiedlich große Parzellen aufgeteilt.

Die externe Erschließung erfolgt von Süden über den Lechweg. Die innere Erschließung verläuft in Ost-Westrichtung mit einem Wendekreis. Zusätzlich ist eine Fußwegverbindung zum Lechweg nach Süden geplant und eine landwirtschaftliche Zufahrt nach Norden.

Das geplante Wohngebiet erhält eine durchgehende Ortsrandeingrünung nach Westen, Norden und Osten.

Die besondere topographische Lage auf einer sichtexponierten Kuppe, die nach Norden, Nord-Westen und Westen in einer steilen Hangkante abfällt sowie deren naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit als kartierte Biotopfläche (Nr. 67.1) erfordert die Berücksichtigung des Landschaftsschutzes als auch des Biotopschutzes in besonderem Maße. Die Aktualisierung der Ausdehnung der Trockenhangvegetation durch Ausmessung der Biotopfläche Nr. 67.1 vor Ort zeigte, dass im Gegensatz zur Darstellung im gültigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan die Biotopfläche etwa auf Höhe der nord-Westlichen Ecke des zu untersuchenden Geltungsbereich endet. Somit wird die Erweiterungsfläche im Westen begrenzt von Grünlandnutzung auf der Steilhangböschung. Zu deren Hangoberkante wird aus Gründen der Eingriffsvermeidung ein Pufferstreifen mit Grünlandnutzung eingehalten. Nach Norden wird zur Biotopfläche ausreichend Abstand gehalten.

### **1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Neben den sonstigen gesetzlichen Grundlagen liegen folgende umweltspezifische Rechtsgrundlagen und Verordnungen zugrunde:

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG, 2010)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG, 2011)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG, 1973/1994)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90 / 1998)
- Waldgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz

Von Seiten des Landesentwicklungsprogramms, des Regionalplans, des Waldaktionsplans sowie der landwirtschaftlichen Standortkartierung liegen für die Entwicklung des Wohngebiets keine einschränkenden Aussagen vor.

## **2 Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Im Flächennutzungs-/Landschaftsplan der Gemeinde Bernbeuren werden für die zu untersuchende Erweiterungsfläche in Erläuterungstext, Plan und Themenkarten folgende Aussagen getroffen:

### **2.1 Boden**

Die Fläche ist im östlichen Geltungsbereich nahezu eben, im mittleren Bereich leicht geneigt und im westlichen Bereich stark nach Süden geneigt.

Die Ertragsbedingungen der LNF (Landwirtschaftliche Nutzfläche) sind „durchschnittlich“. Für die westlich und nördlich angrenzenden, außerhalb liegenden Steilhangbereiche (>18%) besteht ein hohes Erosionsgefährdungspotential durch Wasserabtrag und eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Störungen wie Abgrabungen, Beschädigung der geschlossenen Vegetationsdecke etc.

## **2.2 Wasser**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

Der Boden ist unversiegelt und versickerungsfähig.

## **2.3 Klima / Lufthygiene**

Die landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen auf der Kuppe besitzen Kaltluftproduktionsfunktion. Diese Kaltluft kann abfließen über die Hangkanten. Der angrenzende Kaltluftabflusskorridor verläuft westlich vom Geltungsbereich in der Talsohle entlang des Baches in Nord-Südrichtung.

## **2.4 Biotop- und Artenschutz**

Die Geltungsbereichsfläche des Bebauungsplanes besitzt als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Nutzfläche ohne Strukturelemente keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit.

Der westlich und nördliche angrenzende Biotop mit magerem, trockenem Standort (Nr. 67.1) besitzt einen sehr hohen Biotopwert und ist von regionaler Bedeutung.

## **2.5 Landschaftsbild**

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Landschaftsraum, der geprägt ist durch abwechslungsreiches Relief, z.B. durch Moränenwälle.

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer sichtexponierten Geländekuppe, die nach Westen und Norden in einer Steilhangkante abfällt. Diese eiszeitlich bedingte Terrassenabbruchkante, die im Westen und Nord-Westen an den Geltungsbereich angrenzt, hat einen sehr hohen ästhetischen Eigenwert als für Bernbeuren charakteristische geomorphologische Geländestruktur und ist aufgrund seiner landschaftsbildprägenden Bedeutung sehr erhaltenswert und von Bebauung freizuhalten.

## **2.6 Erholungseignung**

Aussagen zu naturnaher Eignung oder zu Ausstattungselementen für Freizeit und Erholungsnutzung liegen nicht vor.

### **3. Bestandsanalyse und Bewertung der vorhabenbedingten Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Lage und Flächennutzung**

Der zu untersuchende Geltungsbereich liegt im Osten des Ortskerns von Bernbeuren. Nach Norden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Süden schließen die Baugebiete „Lechweg Ost“ und „Lechweg I“ an.

Die Flächen werden mit intensiver Grünlandnutzung bewirtschaftet und besitzen keine gliedernde oder ökologisch wirksamen Strukturelemente.

### **3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume**

#### Zustandsbeschreibung und -bewertung

Der Geltungsbereich wird als Intensivgrünland genutzt. Die Vegetation in diesem Bereich ist artenarmes Grasland, Gehölze oder sonstige landschaftliche Strukturelemente fehlen vollständig.

Das Planungsgebiet liegt weder im direkten Umgriff noch im weiteren Wirkraum von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutz-(SPA-)Gebieten. Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Kartierte Biotope sowie schützenswerte Flächen und Objekte nach BayNatSchG bzw. BNatSchG sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Die Biotopfläche Nr. 67.1 („Steilhang mit Ausbildung blütenreicher Goldhaferwiese“) liegt in einem nord- und west-exponierten Steilhangbereich, der sich im Nord-Westen und Norden außerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs erstreckt. Um eine Beeinträchtigung der östlichen Spitze dieser Biotopfläche zu vermeiden, wurde die Geltungsbereichsgrenze des vorliegenden Baugebiets außerhalb der Biotopfläche gelegt.

Aufgrund des sehr geringen Arteninventars und der fehlenden Strukturausstattung der Intensivgrünlandflur ist das Gebiets mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt einzustufen.

#### Auswirkungen:

Der im vorgesehenen Grüngürtel im Norden und Westen ist entsprechend landschaftstypischer und ökologischer Entwicklungsziele so zu gestalten, dass im Vergleich zu der bisherigen intensiv genutzten, strukturarmen Grünlandnutzung eine Aufwertung des Lebensraums für Flora und Fauna erreicht wird.

Die geplante Umnutzung in Wohnbauflächen im Geltungsbereich bedeutet einen vollständigen Verlust der landwirtschaftlich geprägten Lebensräume für Intensivgrünland spezifische Tier- und Pflanzenarten durch Überbauung, Versiegelung und private gärtnerische Nutzung.

#### Ergebnis:

Für die Wohngebietsflächen ist von einer niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsintensität (Typ B) auszugehen.

Für die Grüngürtel im Norden und Westen sowie den gebietsinternen Grünkorridor besteht keine Eingriffsrelevanz.

#### **3.2.1 Artenschutzrechtliche Belange**

Das Planungsgebiet liegt weder im direkten Umgriff noch im weiteren Wirkraum von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutz-(SPA-)Gebieten. Es werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

### **3.3 Schutzgut Boden**

#### Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum „Lech-Vorberge“ mit dem Vorkommen der würmeiszeitlichen Moränen des Lechgletschers.

Für die westlich und nördlich angrenzenden, außerhalb liegenden Steilhangbereiche (> 18 %) besteht ein hohes Erosionsgefährdungspotential durch Wasserabtrag und eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Störungen wie Abgrabungen, Beschädigen der geschlossenen Vegetationsdecke etc..



Das Untersuchungsgebiet liegt auf einem Moränenhügel. Gemäß der Themenkarte „Boden“ des Gemeindlichen Landschaftsplans herrschen lehmige Böden vor.

Die Flächen sind unversiegelt, versickerungsfähig und mit Dauerbewuchs versehen.

Zu den bestehenden Vorbelastungen zählen die für landwirtschaftliche Intensivgrünlandnutzung typische Nährstoffanreicherung und Bodenverdichtung.

Kartierte Altlastenvorkommen bzw. Altlastenverdachtsflächen sind nicht vorhanden.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Die Ertragsbedingungen der LNF (Landwirtschaftliche Nutzfläche) sind „durchschnittlich“.

Als unversiegelter, anthropogen überprägter Boden mit Dauerbewuchs sind die Grünlandflächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt zu bewerten.

#### Auswirkungen:

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen werden in Bauland umgewidmet, d.h. einer Erhöhung der Veränderungen durch Überbauung und Versiegelung zugeführt. In den Flächen mit Ortsrandeingrünungsfunktion ist zu erwarten, dass im Vergleich zur landwirtschaftlichen Intensivnutzung eine Nutzungsextensivierung für den Boden gegeben ist.

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des östlichen Ausläufers der Steilhangkante wurde die Geltungsbereichsgrenze nach Osten verschoben. Somit kann eine Betroffenheit der Steilböschung ausgeschlossen werden.

#### Ergebnis:

Im geplanten Wohngebiet ist ein niedriger bis mittlerer Grad an Versiegelungsintensität bzw. Befestigung des Bodens zu erwarten.

Im Bereich der Grünflächen der Ortsrandeingrünung ist durch eine Reduzierung der Bodenbearbeitungsintensität eine Erhöhung des Natürlichkeitsgrads für den Boden zu erwarten.

### **3.4 Schutzgut Wasser**

#### Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Im Geltungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet und nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet.

Konkrete Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

Die Grünlandböden sind versickerungsfähig, es besteht jedoch ein Eintragsrisiko für Nährstoffe und Schadstoffe aus der Landwirtschaft.

Aufgrund der nutzungsbedingten Vorbelastung erfolgt die Bewertung mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

#### Auswirkungen:

Entsprechend der Überbauung und Oberflächenversiegelung werden der Oberflächenabfluss und die Verdunstungsrate erhöht, die Versickerungsleistung und das Rückhaltevolumen reduziert sowie die Neubildungsrate des Grundwassers verringert.

In den geplanten Grünflächen sind als Folge der Bewirtschaftungs-Extensivierung eine Reduzierung der Nähr- oder Schadstoff-Einträge, eine Verminderung der Bodenverdichtung sowie eine Erhöhung der Versickerungsleistung zu erwarten.

#### Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser besteht der Wert des Geltungsbereichs in der Funktion der Wasserspeicherfähigkeit des Bodens und der Grundwasseranreicherung. Die vorhandenen Vorbelastungen bestehen in dem Eintragsrisiko landwirtschaftlicher Nährstoff- und Herbizid-

einträge. Die Beeinträchtigung durch Erhöhung des Nutzungs- und Versiegelungsgrads sowie der Reduzierung der Versickerungsleistung sind gering bis mittel einzustufen.

### **3.5 Schutzgut Klima / Luft**

#### Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Aufgrund der Grünlandnutzung besitzt die Fläche die Funktion für Kaltluftproduktion; aufgrund fehlender Gehölze ist die Sauerstoffproduktionsfunktion gering. Der Kaltluftabfluss erfolgt über die Hangleiten nach Süden, Westen und Norden. Siedlungsbezug besteht zur angrenzenden Wohnbebauung im Süden. Nach Norden trifft sich die Kaltluft mit dem Kaltluftstrom, der im Talbereich entlang des Baches von Norden nach Süden ausgerichtet ist.

Die Bedeutung für den Naturhaushalt ist mit gering zu bewerten.

#### Auswirkungen:

Die Bebauung der Grünlandflächen auf der Hügelkuppe bedeutet den Verlust der Kaltluftproduktionsfunktion.

#### Ergebnis:

Da die Kaltluftproduktion keinen maßgeblichen Siedlungsbezug hat und die Bebauung zu keiner Störung eines ortsbezogenen Luftaustauschs führt, ist die Beeinträchtigung der luft-hygienischen Funktion als unerheblich bis gering zu bewerten.

### **3.6 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Untersuchungsgebiet liegt auf einer sichtexponierten Geländekuppe, die nach Westen und Norden in einer Steilhangkante, nach Süden etwas flacher abfällt. Diese eiszeitlich bedingte Terrassenabbruchkante hat einen sehr hohen ästhetischen Eigenwert als für Bernbeuren charakteristische geomorphologische Geländestruktur und ist aufgrund seiner landschaftsbildprägenden Bedeutung sehr erhaltenswert und von Bebauung freizuhalten.

Der vorliegende Geltungsbereich liegt im süd-westlichen Teilbereich der Hügelkuppe und betrifft konkret lediglich die südexponierte flachere Hangseite. Die nördlichen und nord-westlichen Steilhangkanten bleiben von der vorliegenden Planung unberührt. Zur Hangoberkante der westlich angrenzenden Steilböschung wird als Pufferstreifen ein schmaler Abstandstreifen eingehalten.

Obwohl es sich um ausstattungs- und strukturarme Grünlandflächen handelt, besitzt der Geltungsbereich aufgrund seiner herausragenden topographischen Situation als „Bereich mit natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenform als weithin sichtbarer Höhenrücken, Kuppe und Hanglage“ (s. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. S. 30) eine sehr hohe Wertigkeit (Kat. III).

#### Auswirkungen:

Die natürliche Geländesituation wird überprägt durch die Baukörper, die optische Erlebbarkeit des Ensembles aus natürlicher Hügelkuppe mit vorgelagerten Steilhangkanten wird beeinträchtigt. Die Kuppenlage bedingt für die Bebauung eine erhebliche Sichtexponiertheit. Die Ortsrandeingrünung ergibt eine gewisse Eingriffsminimierung für die Sichtbezüge aus Richtung Norden und von Westen.

#### Ergebnis:

Aufgrund der landschaftsästhetischen Vorbelastung durch den strukturarmen, ausgeräumten Charakter der Intensivgrünlandnutzung einerseits und der eingriffsminimierenden Ortsrandeingrünungsmaßnahmen andererseits ist die Inanspruchnahme der exponierten Gelände-

situation durch eine Bebauung als eine mittlere Beeinträchtigung des ortstypischen Landschaftsbilds zu werten.

### **3.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

#### Zustandsbeschreibung und -bewertung:

Schützenswerte Kultur- und Sachgüter existieren im Geltungsbereich nicht.

#### Auswirkungen:

keine

### **3.8 Schutzbelang Mensch**

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der fehlenden landschaftlichen Strukturelemente und erholungsspezifischer Ausstattungselemente nur eine sehr geringe Eignung für Freizeit und Erholung und eine sehr geringe naturnahe Erlebnisqualität. Die landschaftsästhetische Bedeutung ist in Kap. 4.2.7 „Schutzgut Landschaftsbild“ behandelt.

In der Umgebung bestehen keine Immissionen ausstoßende Betriebe bzw. Einrichtungen.

#### Auswirkungen:

Es werden keine bestehenden Erholungsfunktionen oder Wegebeziehungen durch die geplanten Wohngebietsausweisungen gestört.

Aus der Umgebung sind keine Immissionseinwirkungen auf das geplante Baugebiet zu erwarten.

### **3.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Positive Wechselwirkungen bestehen zwischen den Schutzgütern Boden, Tiere/Pflanzen und Wasser durch die Erhaltung von Versickerungsfähigkeit des Bodens durch die Reduzierung des Versiegelungsgrades.

Die Grüngürtel am nördlichen und westlichen Gebietsrand bietet als Verzahnung mit der umgebenden Landschaft neben der landschaftsvisuellen Wirkung zusätzlich eine Lebensraumbereicherung für die Tier- und Pflanzenwelt.

Tiere und Pflanzen profitieren gleichermaßen von der Verwendung heimischer Pflanzenarten wie das Landschaftsbild.

## **4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche weiterhin landwirtschaftliche Nutzfläche bleiben. Die Gemeinde kann die benötigte Erweiterung ihres Angebots an Wohngrundstücken nicht durchführen. Der derzeitige Mangel an Wohnbauflächen für Einheimische kann nicht gedeckt werden.

## **5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich**

### **5.1 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs**

Folgende Maßnahmen dienen – bezogen auf das jeweilige Schutzgut - der Vermeidung bzw. Verringerung möglicher vorhabenbedingter Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Arten und Lebensräume

- Reduzierung des Geltungsbereichs zum Schutz der Biotopfläche Nr. 67.1 am östlichen Ausläufer des Steilhangs
  - Randliche Eingrünungsmaßnahmen als Übergang und zur Einbindung in die umgebende Landschaft, Schaffung von Schutz- und Rückzugshabitaten für die Tierwelt
  - Auf Grundstücken mit einer Fläche von 600 bis 800 m<sup>2</sup> sind 2 Bäume, auf Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> sind 3 Bäume der 2. Ordnung zu pflanzen.
  - Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Nebengebäude und an den Hauptbaukörper angebaute oder freistehend errichtete Garagen können mit [Satteldächern oder mit] extensiv begrünten Flachdächern ausgeführt werden.
  - Die Pflanzungen von Scheinzypressen, Thujen- und Fichten als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig, ebenso das Pflanzen von fremdländischen Nadelgehölzen wie Zedern und Zypressen, von blauen Formen der Fichte und Tanne sowie von Hängeformen der Birke, Buche, Esche und Ulme.
  - Die vorgeschriebenen Baum- und Strauchpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen können zu einer Bereicherung der Artenvielfalt beitragen.
  - Für Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind keine Betonsockel zulässig.
- Schutzgut Boden, Topographie
- Einhaltung eines räumlichen Abstands zur westlich angrenzenden, stark erosionsgefährdeten Steilhangkante
  - Reduzierung des Geltungsbereichs zum Schutz des östlichen Steilhangausläufers
  - Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes auf max. 80 cm begrenzt. Entsprechendes gilt für Stützmauern und Terrassenaufschüttungen. Jedes Grundstück ist ohne Höhensprung an die Nachbargrundstücke anzuschließen. Aufschüttungen und Stützmauern sind mindestens einen Meter vor der Grenze benachbarter Baugrundstücke abzurücken, in ihrem sichtbaren Teil auf 80 cm Höhe zu begrenzen und sind als Natursteintrockenmauern auszuführen.
  - Straßenbegleitgrünflächen werden als überfahrbare Schotterrasen ausgebildet.
- Schutzgut Wasser
- Befestigte Flächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, Offene Stellplätze und Hauszugänge sowie Terrassenflächen) sind mit Schotterrasen, wassergebundener Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster bzw. Platten zu befestigen. Bituminöse Beläge, sowie mit Pressfugen verlegte Verbundsteine, soweit das Steinmaterial selbst nicht wasserdurchlässig ist, sind unzulässig.
  - Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wurde. Sollte kein versickerungsfähiger Untergrund vorhanden sein und die Ausnahmefähigkeit von Sickerschächten und/ oder Rigolen nicht ausreichen, ist ein Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal herzustellen.
  - Straßenbegleitgrünflächen werden als überfahrbare Schotterrasen ausgebildet.
- Schutzgut Landschaftsbild

- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung auf privaten Grünflächen mit mehrreihiger, aufgelockerter Hecke aus heimischen Baum- und Straucharten
- Auf Grundstücken mit einer Fläche von 600 bis 800 m<sup>2</sup> sind 2 Bäume, auf Grundstücken über 800 m<sup>2</sup> sind 3 Baume der 2.Ordnung zu pflanzen.
  
- Geschlossene, durchgehend blockdichte Hecken sind unzulässig.
- Als Einfriedung der Grundstücke sind max. 0,90 m hohe, für den Sichtschutz mit Sträuchern hinterpflanzte Holzzäune ohne Betonsockel zwischen den Baugrundstücken nur Maschendrahtzäune, zugelassen.

➤ Schutzbelang Mensch

Fußweganbindung nach Süden und nach Norden

## 5.2 Eingriffsbewertung

In folgender Tabelle sind jeweils schutzgutbezogen die Zustandsbewertung, Bewertung der Eingriffsschwere und die Ermittlung des Ausgleichsfaktors zusammengestellt.

SCHUTZGUT	Bedeutung für Natur und Landschaft	Eingriffsbewertung
ARTEN- UND LEBENSRAÜME	gering	gering
BODEN / GEOLOGIE	gering	gering
WASSER	gering	gering bis mittel
KLIMA/LUFT	gering	unerheblich / gering
LANDSCHAFTSBILD	hoch	mittel
KULTUR- UND SACHGÜTER	-	-
MENSCH	-	-

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter sind bis auf das Schutzgut Landschaftsbild mit geringer Erheblichkeit einzustufen. Somit gilt die Faktorenspanne zwischen 0,2 und 0,5. Aufgrund des geringen Durchgrünungsgrades des Baugebiets mit festgesetzten Grünflächen ist der Faktor 0,3 zu anzusetzen.

## 5.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

### 5.3.1 Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs

Die GRZ beträgt 0,31. Da die Ortsrandeingrünung in die GRZ mit einfließt, ist für die Eingriffsfläche als Basis für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs die gesamte Wohngebietsfläche anzusetzen.

Der Flächenumfang des gesamten Geltungsbereichs beträgt 9.714 m<sup>2</sup>. Die eingriffsrelevante Fläche errechnet sich durch Abzug von festgesetzten Grünflächen für die Ortsrandeingrünung von 1.324 m<sup>2</sup> auf öffentlichem Grund sowie 133 m<sup>2</sup> auf Privatgrund und umfasst insgesamt 8.257 m<sup>2</sup>.

Ermittlung des eingriffsrelevanten Flächenumfangs:

Geltungsbereich:	9.714 m <sup>2</sup>
abzüglich: festgesetzte priv. Grünflächen zur Ortsrandeingrünung	- 1.324 m <sup>2</sup>

---

<u>abzüglich öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung</u>	-	133 m <sup>2</sup>
<u>Ausgleichsrelevante Fläche:</u>		<u>8.257 m<sup>2</sup></u>

Der Umfang an erforderlichen Flächen für ökologische und landschaftsästhetische Kompensationsmaßnahmen ermittelt sich wie folgt:  $8.257 \text{ m}^2 \times 0,3 = 2.477 \text{ m}^2$ .

Der erforderliche Flächenbedarf für ökologische Ausgleichsmaßnahmen beträgt **2.477 m<sup>2</sup>**.

### 5.3.2 Maßnahmenbeschreibung

Die ökologischen Kompensationsmaßnahmen, die notwendig sind zum Ausgleich und Ersatz für die nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, können nicht innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden und werden auf der externen Fläche mit der Flur-Nr. 690 (Gemarkung Bernbeuren) nachgewiesen. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt auf einer Fläche, die im Eigentum der Gemeinde steht.

<u>Flur-Nummer:</u>	690 Gemarkung Auerberg, Gemeinde Bernbeuren
<u>Flächengröße:</u>	2.477 m <sup>2</sup>
<u>Aktueller Zustand:</u>	Artenarmes Intensivgrünland
<u>Entwicklungsziel:</u>	<b>Artenreiches Extensiv-Grünland</b>

Herstellungspflege: 3-malige Aushagerungsmahd in den ersten 3 Jahren (je nach Wüchsigkeit). 1. Mahd nicht vor Mitte Juni, 3. Mahd so spät wie möglich, nicht vor Mitte Oktober (Vermeidung von „Mäusebrut“), aufwuchsbedingt ggf. Beweidung für den 2. Oder 3. Bewuchs, Abgrenzung mit Pflöcken o.ä. zur Kenntlichmachung der Bewirtschaftungsgrenze.

Entwicklungspflege: danach 1 bis 2-malige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor Ende Juli), evtl. erforderliche 2. Mahd ca. Ende September nach dem Aussamen; in der Übergangszeit kann je nach Wüchsigkeit auch eine 3. Mahd erforderlich sein; generell Entfernung des Mahdguts, Verzicht auf Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln.

Ökologische Baubegleitung: Ökologische Baubegleitung durch fachliche Begleitung. Schnittzeitpunkte in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde ggf. der jeweiligen Entwicklung des Arteninventars anpassen.

## 6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Grund der vielfältigen und einzigartigen Geländeformtypen im Umgriff des Dorfbereichs Bernbeuren bieten sich nur wenige Bereiche für benötigte Wohngebiete an. Darunter ist das Baugebiet „Erweiterung Lechweg Ost“ geeignet, eine konfliktarme Baulanderschließung zu ermöglichen und die Verzahnung mit dem Ortskern zu erhalten.

## 7 Methodik der Umweltprüfung sowie Angaben zu fehlenden Kenntnissen

Der Erstellung des Umweltberichts liegt der „Bayerische Leitfaden der obersten Baubehörde, Bayerisches Staatsministerium des Inneren“, zugrunde. Die Bewertung der Leistungsfähigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Eingriffsschwere erfolgte gemäß Leitfaden zur „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen. Als fachliche

Grundlagen wurden herangezogen: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Bernbeuren, Biotopkartierung Flachland, ABSP, Luftbilder, Ortseinsicht.

Zur Ermittlung der realen Ausdehnung der Biotopfläche Nr. 67.1 erfolgte am 05.12.2014 eine Vermessung.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit bzw. Erhaltungswürdigkeit der Schutzgüter sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Die Bewertungsskala für die Einstufung der Beeinträchtigungserheblichkeit ist fünfstufig: unerheblich, gering, mittel, hoch, sehr hoch.

Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor.

## **8 Monitoring (Maßnahmen zur Überwachung)**

Die Gemeinde Bernbeuren ist Planungsträger für den Bebauungsplan und das Straßenbauprojekt innerhalb des Geltungsbereichs, so dass eine direkte Einwirkungsmöglichkeit bei unerwarteten Umweltauswirkungen besteht.

Die Wirksamkeit der Ortsrandeingrünungsmaßnahmen hinsichtlich der Einbindung des Baugebiets in die Landschaft sind in Abständen von ca. 3 Jahren zu überwachen.

## **9 Zusammenfassung**

Das neu auszuweisende Allgemeine Wohngebiet dient der Bedarfsdeckung von dringend benötigtem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, insb. für junge Familien.

Der vorliegende Geltungsbereich liegt auf einer sichtexponierten Kuppe. Die landschafts-ästhetisch und naturschutzfachlich besonders hochwertigen Steilhangkanten im Westen und Nord-Westen sind von der Planung nicht betroffen.

Die Fläche selbst ist landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland.

Das Gebiet erhält nach Westen, Norden und Osten eine geschlossene Ortsrandeingrünung.

Die durch die Baugebietsausweisung zu erwartende Belastung für die Schutzgüter Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Kultur- und Sachgüter sowie Menschen ist wegen der jeweiligen geringwertigen Ausgangslage bzw. Unerheblichkeit insgesamt gering einzustufen. Für den Schutzbelang Landschaftsbild sind die zu erwartenden Beeinträchtigungen mit einer mittleren Eingriffsintensität zu bewerten.

Eine Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wird durch die planerische Konzeption und die Festlegung der Geltungsbereichsgrenzen erzielt. Die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden durch ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

Die Flächen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können nicht innerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen werden. Die erforderlichen ökologischen Kompensationsmaßnahmen werden auf einem externen Flurstück mit der Nummer 690 (Gemarkung Bernbeuren) umgesetzt. Der rechnerische Flächenbedarf beträgt 2.477 m<sup>2</sup>.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht vorgenommen.

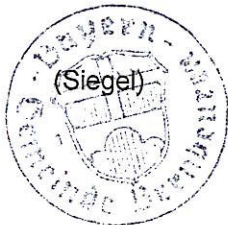
Anlagen: Übersichtsplan Ausgleichsfläche  
Ausgleichsflächenplan M 1:2000  
Luftbild Lage Ausgleichsfläche



Bernbeuren, den. 11.03.2016

.....  
(1. Bürgermeister)

1. Der Bebauungsplan wurde am 09.03.2016 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. §10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 10.03.16 auf Dauer im Rathaus Bernbeuren, Marktplatz 4, 86975 Bernbeuren, eingesehen werden.



Bernbeuren, den. 11.03.2016

.....  
(1. Bürgermeister)





Unterleithen

Auerbergstraße

Am Weidenbach

Weidachweg

Bernbeuren

Langa Gasse

Burgstraße

An der Eckhalde

Ellensberg

Hof

Egghof

Senhub

Bürstenstiel

Straß

Thalhof

Wieshof

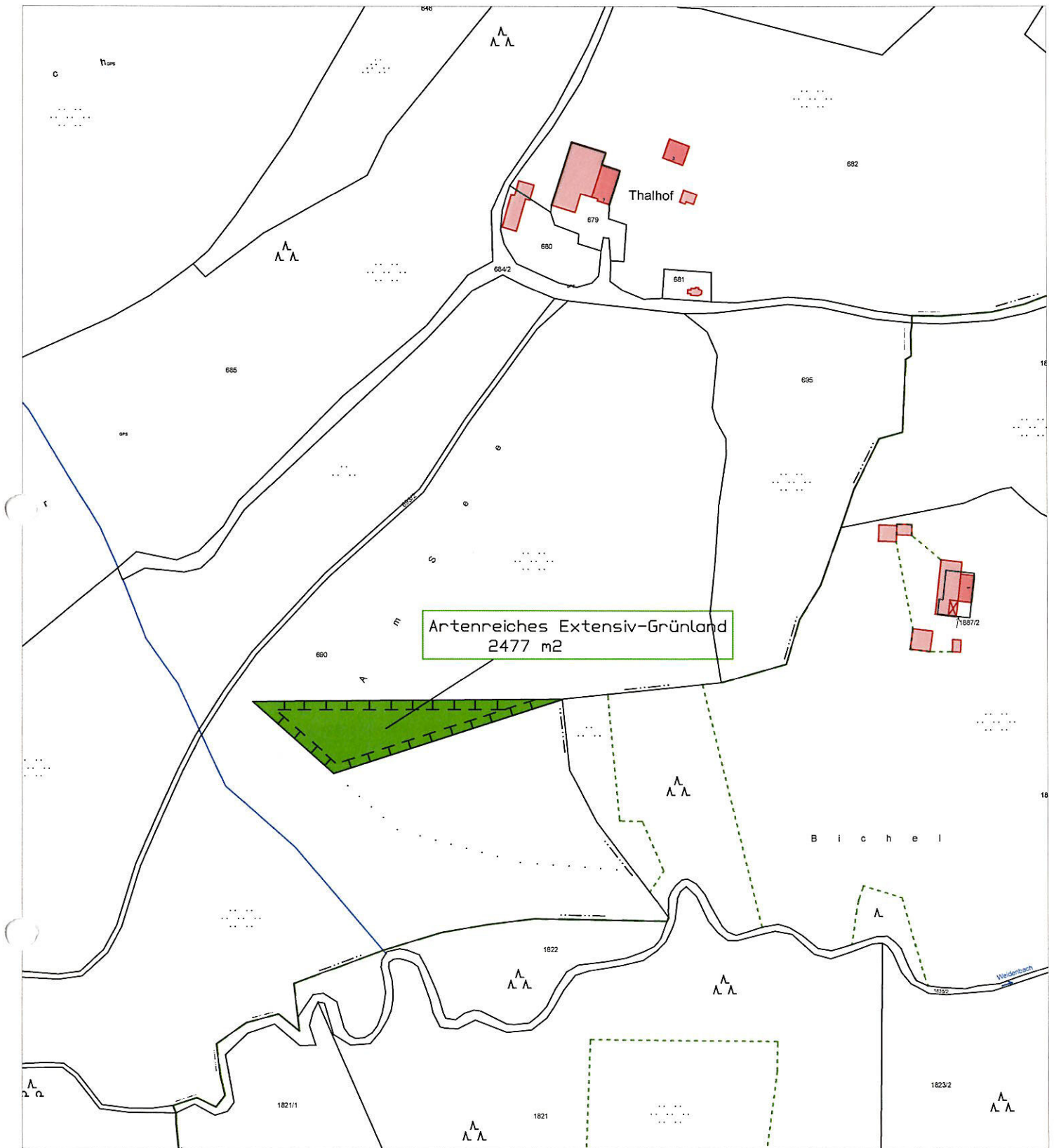
Wiesbichl

Ried

chlögelsberg

Angerhof

© BVV



# Ausgleichsflächenplan M 1:2000

Datum: 19.12.2015

zu Bebauungsplan Lechweg Nord

