

# Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan

## “Lechweg - II”

der  
Gemeinde Bernbeuren  
Landkreis Weilheim-Schongau

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

- 1.1 Für die Gemeinde Bernbeuren liegt ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vor. In der noch nicht rechtsverbindlichen 6. Flächennutzungsplanänderung ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit eingeschlossen.
- 1.2. Die Gemeinde ist bemüht vorrangig Bauland für den Eigenbedarf über einen Zeitraum von zwei Jahren vorzuhalten und auszuweisen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Parzellen werden für den örtlichen Bedarf gesichert (Weilheimer Modell).
- 1.3. Die Gemeinde Bernbeuren hat zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes (es liegen bereits mehr Bewerbungen Einheimischer vor, als Baugrundstücke zur Verfügung stehen) und zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 1.4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wurde Dipl. Ing. (FH) Alois Suiter aus Bernbeuren beauftragt.
- 1.5. Auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung wird verzichtet, da nach Norden und Osten bestehende Bebauung angrenzt .
- 1.6 Im Landschaftsplan, der derzeit erarbeitet wird, ist die Halbtrockenrasenkante entlang der Flur 828 aufgeführt. Auch in der amtlichen Biotopkartierung ist die Fläche im Kartenblatt 8230 unter der Nummer 67.2 aufgeführt. Wegen der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung entspricht die tatsächliche Größe der Halbtrockenrasenfläche bei weitem nicht der in der Biotopkarte eingezeichneten Größe. Ein Biotopverknüpfungskorridor trockenes Milieu ist derzeit nicht vorhanden und konnte auch bisher, obwohl im Landschaftsplan dargestellt, nicht erreicht werden. Der Trockenrasen hat deshalb eine Insellage. Das private Grünland in der Mitte des Bebauungsplanes dient dem Schutz des Trockenrasens und wertet ihn auf. Da die Trockenra-

senfläche nur über Privatgrund erreicht werden kann, muß er den Baugrundstücken zugeschlagen werden. Die Auflagen an die Besitzer der Baugrundstücke, wie Verbot der Düngung und Aufforderung zum Mähen, um die Pflanzenvielfalt zu erhalten, sowie Einschränkung der Bepflanzung zur Vermeidung von Schattenwirkung und zum Erhalt des Kleinklimas werden von der Gemeinde zwingend vorgeschrieben und überprüft. In Bezug auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung stellt die Gemeinde ein südlich des Baugebietes liegendes landwirtschaftliches Grünland als Ausgleichsfläche zur Verfügung

Der Geltungsbereich endet 10 Meter nördlich des Grönenbaches um den nassen Biotopverknüpfungskorridor zu erhalten sowie die Pflege und Bewirtschaftung des Grönenbaches zu gewährleisten. Die weiterhin landwirtschaftlich genutzte Fläche dient als Pufferzone und Überschwemmungsbereich.

## **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

- 2.1. Das Baugebiet liegt südlich der bestehenden Bebauung des Lech - und Feuerhaldenweges innerhalb des Dorfgebietes. Es fällt terrassenartig von Osten nach Westen und gleichmäßiger von Nord nach Süd bis zum Grönenbach ab.
- 2.2. Der Geltungsbereich erstreckt sich teilweise oder ganz über die Flurnummern 817/2, 820/4, 820/7, 832, 832/1, 832/2, 832/3, 831, 830, 829/1, 829, 828, 827, 826/1, 826, 825/1, 825, 824/2, 824/1, 822, und 820. Er beinhaltet eine Fläche von ca. 3,50 ha.
- 2.3. Der Untergrund besteht aus späteiszeitlichen Ablagerungen, bei denen kiesiges und lehmiges Material in unterschiedlichen Stärken und abwechselnder Schichtung vorzufinden ist. Der Grundwasserstand liegt unterschiedlich tief unter der Geländeoberfläche.
- 2.4. Die angrenzende bestehende Bebauung hat max. 2 Vollgeschosse.
- 2.5. Im Geltungsbereich ist ein gekennzeichneteter, erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich teilweise intensiv als Grünland und teilweise extensiv für Weidezwecke genutzt. Der Übergang zu angrenzenden landwirtschaftlichen Freiflächen ist fließend zu halten, deshalb sind nur lockere Baum- u. Strauchpflanzungen und keine mauerartigen Gehölzpflanzungen (dichte Hecken) zu wählen.

## **3. Geplante bauliche Nutzung:**

- 3.1. Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2. Als Bebauung sind Einzelhäuser bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen. Um überwiegend familiengerechte Wohnungsgrößen und nicht Kleinstwohnungen für 1-Personen-Haushalte sicherzustellen, werden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zugelassen. Der zulässige Haustyp ist, unter Berücksichtigung des Geländes, im flachen Bereich I+D und im Hangbereich U+I  
Garagen und Nebengebäude sind zur besseren Ausnutzung der Grundstücke außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

Flächenverteilung:  
Nettobaufläche ca. 2,94 ha ( 84,0%)  
Verkehrs- u. Grünfläche ca. 0,56 ha ( 16,0%)  
Geltungsbereich 3,50 ha (100,0%)

Einwohner im Geltungsbereich:  
22 Parzellen mit 1,5 WE = 33 WE  
33 WE x 3 Personen = **99 Einwohner**

Dichte:  
99 Einwohner auf 2,94 ha Nettobauland  
entsprechen ca. **33 Einwohner/ha (Nettodichte)**

#### 4. Erschließung:

- 4.1. Das Baugebiet ist über den vorhandenen Lechweg und die neu zu errichtenden Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen. Die Stichstraßen sind untergeordneter Natur, deshalb ist auf einen separaten Gehsteig bei der Erschließung zu verzichten. Anstelle der Gehsteige werden Grünstreifen neben der befestigten Fahrbahn angelegt. Die Straßenprofilbreite kann im vorliegenden Fall auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die reduzierte Fahrbahnbreiten (4,0 – 5,0m) gesenkt. Entlang des Grönenbaches wird ein Streifen von 10 m Breite zur Pflege des Baches und für den natürlichen Bewuchs des Uferstreifens, von Bebauung freigehalten.
- 4.2. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz.
- 4.3. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
- 4.4. Die Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.
- 4.5. Das Gebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt  
Bernbeuren ..12.01.1999  
Geändert am 26.04.1999  
Geändert am 22.06.1999

Bernbeuren, den 19. AUG. 1999 .....

**ALOIS SUITER**  
Dipl.-Ing. (FH)  
BAUGESCHÄFT  
Kaufbeurer Straße 72 - 3693 BERNBEUREN  
Telefon (08860) 291 - Telefax (08860) 82 55

Dipl. Ing (FH) Alois Suiter

  
.....  
Bürgermeister

# **EINGRIFFSBEWERTUNG**

**zum**

**Bebauungsplan**

**"Lechweg II"**

**Gemeinde Bernbeuren**



# **EINGRIFFSBEWERTUNG**

**zum  
Bebauungsplan**

## **"Lechweg II"**

**Gemeinde Bernbeuren**

Datum: 21.6.1999



---

**Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger, Landschaftsarchitektin BDLA  
Büro für Freiraumgestaltung und Landschaftsentwicklung  
Lindenstr. 13 A, 87600 Kaufbeuren, Tel.: 08341-41697, Fax: -41435**

---

# INHALTSVERZEICHNIS

## A Textliche Erläuterungen

- 1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**
  - 1.1 Einstufung des Zustands des Planungsgebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter**
    - 1.1.1 Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
KATEGORIE I
    - 1.1.2 Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
KATEGORIE II
    - 1.1.3 Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild  
KATEGORIE III
- 2. Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild**
  - 2.1 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung
- 3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**
  - 3.1 Ermittlung der Beeinträchtigungsintensität
  - 3.2 Ermittlung des Kompensationsfaktors
  - 3.3 Quantitative Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
- 4. Ausgleichsmaßnahmen**
  - 4.1 Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen
  - 4.2 Bestimmung naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen

## **B Karten**

**KARTE I: Bestand / Bewertung der Schutzgüter**

Maßstab 1 : 1.000

**KARTE II: Planung / Einstufung der geplanten Nutzung**

Maßstab 1 : 1.000

**KARTE III: Ableitung der Beeinträchtigungsintensität**

Maßstab 1 : 1.000

**KARTE IV: Kompensationsmaßnahmen**

Maßstab 1 : 1.000



## 1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

### 1.1 Einstufung des Zustands des Planungsgebiets nach den Bedeutungen der Schutzgüter

Das Planungsgebiet liegt östlich vom Ortskern Bernbeuren auf einem insgesamt nach Süden hin leicht abfallenden Moränenhangs. In der Mitte des Gebiets verlaufen drei steile Terrassenstufen in Nord-Süd-Richtung mit westlicher Exponierung.

Entlang der nördlichen und westlichen Umgriffs-Grenzen verlaufen Asphaltstraßen und ein Schotterweg (Dorfangerweg, mit westexponiertem Wegrain) zur Erschließung der vorhandenen Einzelhausbebauung. Die Privatgärten werden z.T. für Gemüseanbau genutzt und besitzen einen gut ausgeprägten Laubbaum-, teilweise Obstbaum-Bestand. Einige Grundstücke sind mit Schnitthecken eingegrünt. Auf den Flurstücken 825/1 und Teilstück von 824 erstreckt sich ein recht großer Garten mit südexponierter, leichter Hangneigung. Der Gehölzbestand umfaßt sowohl Schnitthecken und Zierkoniferen als auch Obstbäume, große Laubbäume und wärmeliebende standortgerechte Sträucher. Im südöstlich angrenzenden Flurstück liegt der obere Ausläufer eines artenreichen, naturnahen, gut ausgeprägten Laubgehölzbestands, der sich in Richtung Süden weitererstreckt.

Der Vegetationsbestand auf den Terrassenböschungen unterteilt sich in drei Bereiche: im Norden liegt auf Privatgrund ein in die Biotopkartierung aufgenommenener Halbtrockenrasen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (Vorkommen gefährdeter Pflanzen- und Tierarten und hohe Artenvielfalt) und Schutzstatus gem. Art. 13d BayNatSchG.

Auf den Flächen der südlich angrenzenden (an dieser Stelle am ausgeprägtesten) Geländestufen hat sich ein Extensivwiesenbestand entwickelt, der sich vermutlich durch Weidenutzung und Nährstoffeinträge degeneriert hat. Auch sind Trittschäden festzustellen.

Im südlichsten Teil laufen die Terrassenstufen in einen südwest-exponierten Hangfuß aus mit artenreichem Magerwiesenbestand, der ebenfalls Beeinträchtigungen durch Trittschäden aufweist.

Oberhalb, also östlich der Terrassenstufen, grenzt nährstoffreiches, durch Trittschäden erheblich beeinträchtigtes intensivgenutztes Grünland an.

Alle übrigen landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bearbeitungsraum werden als Intensiv-Grünland bearbeitet. Ein kleiner Flurstücksstreifen im Süden, der aus der Flur-Nr. 820 in den Geltungsbereich hineinreicht, wurde bislang über Fördermittel extensiv bewirtschaftet mit Schnittzeitpunkt 1. Juli, die jedoch am 1.7.1999 auslaufen.

Parallel zur südlichen Geltungsbereichsgrenze fließt in etwa 10 m Abstand der begradigte Bachlauf des Grönenbachs mit Steilufeln inmitten einer bis an die Böschungsoberkante heranreichenden Grünlandbewirtschaftung. Für den gesamten Bachlauf wird im Gemeindlichen Landschaftsplan Bernbeuren Bachlauf- und Uferrenaturierung vorgeschlagen, u.a. auch in Hinblick auf seine Bedeutung als Lebensraum-Verknüpfungsband.

Für die Terrassenbereiche wird im Landschaftsplan Bernbeuren eine Biotopvernetzung von Trocken- und Magerstandorten empfohlen.



Im Folgenden werden zur Einstufung des Zustands des Planungsgebiets die Schutzgüter im einzelnen bewertet und je nach ihrer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild in drei Wertstufen eingeteilt. Die Zuordnung zu den Kategorien I, II oder III ist in Karte I: "Bestand / Bewertung der Schutzgüter" farbige dargestellt:

KATEGORIE I (geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild): orange

KATEGORIE II (mittlere Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild): gelb

KATEGORIE III (hohe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild): grün

### 1.1.1 Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### KATEGORIE I

##### Arten und Lebensräume

- Grünland / Grünflächen intensiv gepflegt
- teilversiegelte Flächen, wie Schotter- und Sandflächen, Pflaster, wassergebundene Wege

##### Boden

- Teilversiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, Asphalt, Beton, sonstige Beläge
- befestigte Verkehrs- und Lagerflächen

### 1.1.2 Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### KATEGORIE II

##### Arten und Lebensräume

- Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten
- Streuobstwiese mit altem (> 30 Jahre) Obstbaumbestand
- artenreiches oder extensiv genutztes Grünland (magere Wiesen / Weiden, mesophiles Grünland)
- geschnittene Degenerationsstadien von Magerstandorten

##### Boden

- anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (Grünland, Gärten) ohne Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen
- magerer Boden, beeinträchtigt durch Eutrophierung und Trittschäden

##### Klima, Luft

- gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen

### Landschaftsbild

- bisherige Ortsrandlage mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

### 1.1.3 Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

#### KATEGORIE III

#### Arten und Lebensräume

- Naturnahe Biotop- und Nutzungstypen wie Magerrasen
- artenreiche, ältere Gebüschbestände

### Landschaftsbild

- Bereiche mit natürlicher, landschaftsbildprägender Oberflächenform, weithin sichtbare Hanglage mit Terrassenbildung

## **2. Erfassen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild**

In Karte II: "Planung / Einstufung der geplanten Nutzung" werden das Ausmaß der geplanten Nutzung dargestellt und in Beziehung gesetzt zu den Vermeidungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen für Natur und Landschaft. Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich ausschließlich um eine lockere Wohnbebauung mit einer GRZ < 0,35. Die Freihaltung wertvoller Vegetationsbestände bzw. ökologischer Entwicklungsflächen, sonstige Maßnahmen zur Vermeidung oder Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie ökologisch und gestalterisch aufwertende Maßnahmen innerhalb der Bebauungsflächen sind im Folgenden je nach Schutzgut im einzelnen aufgeführt.

### **2.1 Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung**

#### Schutzgut Arten und Lebensräume

- Nichtinanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut "Arten und Lebensräume/ Biotope"
- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen, Obstwiesen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Verzicht auf tiergruppenschädigende Anlagen oder Bauteile wie Sockel-



- mauern, unnötige Lichtquellen
- Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen
- Bepflanzungseinschränkung entlang der Grenzen zum Magerwiesenstandort zur Vermeidung von Verschattung
- Mahdgebot zur Biotop-Pflege

#### Schutzgut Wasser

- Nichtinanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut "Wasser", wie Überschwemmungsgebiet
- Erhalt des Oberflächengewässers durch geeignete Standortwahl: Freihalten eines ca. 10m breiten Abstandstreifens
- Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau
- Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden
- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen infolge von tiefbaumaßnahmen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung

#### Schutzgut Boden

- Nichtinanspruchnahme von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut "Boden", wie naturnahe bzw. seltene Böden
- Schutz von natürlichen und kulturhistorischen Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl
- Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Reduzierung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Oberflächenformenveränderungen
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Vermeidung von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen
- Verzicht auf Befahren von nassen Böden
- schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung
- Vermeidung von Bodenversiegelung durch Minimierung der Straßenprofilbreite (Verzicht auf Bürgersteige in den Stichstraßen)

#### Schutzgut Klima und Luft

- Erhalt von Luftaustauschbahnen (Freihalten von Bebauung im Talbereich)
- Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen (Kaltluftentstehungsgebiet an der Hangoberkante)
- Unterstützung des Einsatzes von Solarenergie

### Schutzgut Landschaftsbild

- Erhalt von Sichtbeziehungen

### Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung

- Naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten
- Eingrünung der Wohnstraßen, Wohnwege

## **3. Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

### **3.1 Ermitteln der Beeinträchtigungsintensität**

Das Ausmaß und die Intensität der negativen Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft ergeben sich aus der Überlagerung von ökologischer und visueller Wertigkeit einer Fläche und dem voraussichtlichen Versiegelungsgrad und Grad der Nutzungsintensität. In Anlehnung an den *"Leitfaden zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung"* (Vorentwurf Okt. 1998) handelt es sich bei der geplanten Wohnnutzung um eine bauliche Nutzung mit niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, d.h. einer Eingriffsschwere des **Typs B**.

Die Zuordnung der Beeinträchtigungsintensitäten von I bis III hängen davon ab, welcher ökologische oder visuelle Wert dabei ge- oder zerstört wird.

In Karte III "Ableitung der Beeinträchtigungsintensität" zeigt sich entsprechend, daß der Eingriff "Bebauung von Intensiv-Grünland" als Beeinträchtigungsintensitätsstufe I bewertet wird, die "Überbauung von Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft" in die Kategorie II einzustufen ist und die "Überbauung von Flächen mit hoher Bedeutung" in die Kategorie III.

### **3.2 Ermittlung des Kompensationsfaktors**

Die jeweiligen Kompensationsfaktoren für die erforderlichen Flächen für einen ökologischen Ausgleich leiten sich aus dieser Einstufung ab unter Anrechnung naturschutzrelevanter Maßnahmen zur Eingriffs-Vermeidung und Wohnumfeldgestaltung.

Stellt man die Flächen mit der Beeinträchtigungsintensität I den umfangreichen von Bebauung freigehaltenen und mit Festsetzungen belegten Flächen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung von Natur und Landschaft (insgesamt ca. 0,24 ha) sowie den sonstigen eingriffsvermindernden grünordnerischen Maßnahmen innerhalb der Bauflächen gegenüber, so rechtfertigt sich ein Kompensationsfaktor von 0,0.

Die in den Flächen mit Beeinträchtigungsintensität I und Beeinträchtigungsintensität II vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verbesserung (siehe Absatz 2.1)



ergeben die Festlegung auf den jeweils niedrigsten Kompensationsfaktor von 0,5 bzw. 1,0 aus den jeweiligen Faktorenspannen im genannten Leitfaden zur Eingriffsregelung.

Für die Flächen, auf denen keine Bebauung stattfindet und auf denen ökologische Aufwertungsmaßnahmen geplant sind, besteht kein Kompensationsbedarf.

Flächen, deren bisherige Nutzung (Bebauung oder Erschließungsstraßen) sich nicht ändert, sind ohne Eingriffsrelevanz und damit auch ohne Kompensationsbedarf.

### 3.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Die Ermittlung des Flächenumfangs für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ergibt sich aus folgender Tabelle zur Flächenbilanz:

<b>Flächenbilanz zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs</b>			
<b>Flächentyp</b>	<b>Umfang der beeinträcht. Fläche</b>	<b>Kompensationsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
<b>B I</b>	<b>2,26 ha</b>	<b>0,0</b>	<b>-</b>
<b>B II</b>	<b>0,36 ha</b>	<b>0,5</b>	<b>0,18 ha</b>
<b>B III</b>	<b>0,08 ha</b>	<b>1,0</b>	<b>0,08 ha</b>
<b><u>Summe:</u></b>			<b><u>0,26 ha</u></b>

## 4. Ausgleichsmaßnahmen

### 4.1 Auswahl geeigneter Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Zu den erforderlichen Flächen für Kompensationsmaßnahmen zählen die ökologischen Aufwertungsflächen innerhalb der Wohngebietsausweisung sowie die Ausgleichsfläche außerhalb des Bebauungsplansumgriffs.

Die Ausgleichsflächen Nr. 2, 3, 4 und 7 (siehe Karte IV: "Kompensationsmaßnahmen") stehen in direktem ökologischen Vernetzungszusammenhang zueinander. Bei Fläche Nr. 7 handelt es sich um den Halbtrockenrasen Biotop-Nr. 67.2, wertvollster

und schützenswertester Biotop im Geltungsbereich. Die Maßnahmenfläche Nr. 2 dient seiner Lebensraumvergrößerung und Biotopvernetzung auf einer durch topographische Lage und vorhandenen Extensivwiesenbestand zur Weiterentwicklung geeigneten Fläche. Die oberhalb der Terrassenkanten gelegene Fläche mit dem Entwicklungsziel einer ausgehagerten Extensivwiese dient sowohl der Lebensraumerweiterung für die mageren, süd-west-exponierten Terrassenstandorte als auch der Pufferfunktion. Ebenfalls Schutzfunktion gegen unerwünschte Einflüsse aus den intensiv genutzten umliegenden Gärten dient der Pufferstreifen mit der Nr. 4 mit der Bestimmung, auf neuzupflanzende Gehölze zu verzichten und damit eine verschattende und eutrophierende Wirkung zu verhindern.

Die Maßnahme Nr. 5 hat zum Ziel, eine Teilfläche des vorhandenen Gehölzbestands des Gartens im Südosten des Geltungsbereichs durch geeignete Maßnahmen zu einer Streuobstwiese weiterzuentwickeln. Dieser Fläche kommt zudem eine Biotopvernetzungsfunktion mit dem naturnahen Laubwaldbestand zu, der sich südöstlich anschließt.

Als Ersatz für den Verlust des Wegrains entlang des Dorfangerwegs ist ein magerer, west-exonierter, extensivgepflegter Krautstreifen auf der Maßnahmenfläche Nr. 8 vorgesehen.

Mit der Bachrenaturierungsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche Nr. 1 im Süden des Bearbeitungsgebiets wird eine Zielaussage des Entwicklungskonzepts aus dem Gemeindlichen Landschaftsplan Bernbeuren aufgegriffen mit der Forderung nach einer gesamten Bachlaufrenaturierung und zur Gewässerbiotopvernetzung.

#### **4.2 Bestimmung naturschutzfachlich sinnvoller Kompensationsmaßnahmen**

Für die einzelnen Schutzgüter werden folgende wert- und funktionssteigernden Wirkungen erreicht:

##### Schutzgut Boden

- Verminderung der Bewirtschaftungsintensität
- Verringerung des Nährstoffeintrags
- Maßnahmen zum Erosionsschutz durch Anlage naturnaher Strukturen

##### Schutzgut Wasser

- Renaturierung des Bachlaufs
- Verminderung des Eintrags von Schadstoffen und der Eutrophierung von Oberflächengewässern durch Anlage von Uferstreifen
- Nutzungsextensivierungen



- Neuanlage von Uferstreifen
- Aufwertung bestehender, übersteiler Uferbereiche zu wieder landschaftsverfügbaren Gewässern durch Verbreiterung des Profils

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Durchführung von Renaturierungsmaßnahmen bei nicht landschaftsgerechten Veränderungen
- Eingrünung mit Gehölzen in orts- und standorttypischer Art und Weise

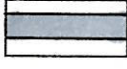

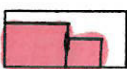







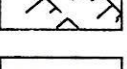
### 4.3 Maßnahmenliste

Nr. der Maßnahme	Maßnahmenbeschreibung & ökologisches Entwicklungsziel
1	Gewässer- und Uferrenaturierung mit beidseits 7 bis 10 m breiten Uferstreifen (Zulassen von Krautsukzession durch abschnittsweise u. seiten-wechselnde Mahd alle 2-3 Jahre bzw. Gehölzselbstentwicklung durch Verzicht der Mahd an 3 bis 4 Stellen am Südufer auf jeweils ca. 5 m Länge)
2	Aufwertung zur Magerrasenfläche (als Lebensraumerweiterung für die nördlich angrenzende Biotopfläche Nr. 67.2 sowie als Lebensraumaufwertung)
3	Entwicklung einer artenreichen, nährstoffarmen Extensivwiese (als Pufferfläche zu Biotop-Nr. 67.2 und zur unterhalb (westl.) angrenzenden Magerböschung)
4	Verzicht auf Gehölzpflanzungen (zur Vermeidung von Verschattungs- und Eutrophierungseffekten auf die Magerwiesenflächen)
5	Weiterentwicklung zur Streuobstwiese (Nachpflanzen alter, ortstypischer Hochstammsorten, Entfernen standortfremder Nadelgehölze, Ersetzen der Schnithecke durch lockere, wärmeliebende Sträucher; Nutzung der Krautschicht als Extensivwiese)
6	Erhalt des naturnahen Laubgehölzbestands (als Teilfläche eines ökologisch wertvollen größerem Gesamtbestands)
7	Schutz, Erhalt des Halbtrockenrasens, Fortsetzen der Biotoppflege
8	Anlegen eines mageren, west-exponierten, extensivgepflegten Krautstreifens ( als Trittsteinbiotop im Umfeld der Halbtrockenrasen und Magerwiesen)





**ZEICHENERKLÄRUNG**

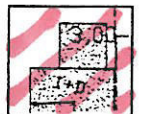

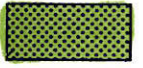



-  Straße (Asphalt)
-  Weg (Schotter) mit Wegrain
-  Wohnbebauung, private Gärten
-  Gehölzreiches, extensives Gartenland mit Obstbaumbestand
-  Artenreiches Gebüsch (Teil eines größeren, ökolog. wertvollen Gesamtbestands)
-  Intensiv Grünland
-  Extensiv Grünland  
Auslaufende Fördermittel (Schnittzeitpkt. 1.Juli) am 1.7.1999
-  Artenreiche Magerwiese, Trittschäden durch Weidenutzung
-  Halbtrockenrasen, Biotop-Nr. 67.2 (Biotopkart.Bay.) Schutzstatus nach Art. 13d BayNatSchG.
-  Böschung, Terrassenkanten
-  Geltungsbereich vorliegenden Bebauungsplans

<b>EINGRIFFSREGELUNG zum Bebauungsplan "LECHWEG II"</b>	
Karte I: Bestand / Bewertung der Schutzgüter	
Maßstab 1 : 1.000	Datum: 21.6.1999
	
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger, Landschaftsarchitektin BDLA Büro für Freiraumgestaltung und Landschaftsentwicklung Lindenstr. 13 A, 87600 Kaufbeuren, Tel.: 08341-41697, Fax:-41435	





### ZEICHENERKLÄRUNG

-  Geplante Wohnbebauung, GRZ < 0,35  
Typ B  
Eingriffsschwere: niedriger bis mittlerer  
Versiegelungs- und Nutzungsgrad
-  Halbtrockenrasen, Biotoppflege fortsetzen
-  Magerwiese, artenreich (Düngeverbot, Jährl. Mahd, Schnittzeitpunkt 1.Juli, Mähgutabtransport, Gehölzpflanzungsverbot)
-  Artenreiche, magere Extensivwiese, Aushagerung, Vermeidung von Verschattungen durch Gehölzpflanzungen
-  Streuobstwiese
-  Artenreiches Gebüsch

Zu sonstigen Planzeichen siehe "Erläuterungen der Planzeichen" zu vorliegendem Bebauungsplan

### EINGRIFFSREGELUNG zum Bebauungsplan "LECHWEG II"

Karte II: Planung / Einstufung der geplanten Nutzung

Maßstab 1 : 1.000







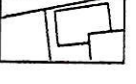
Datum: 21.6.1999

Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger, Landschaftsarchitektin BDLa  
Büro für Freiraumgestaltung und Landschaftsentwicklung  
Lindenstr. 13 A, 87600 Kaufbeuren, Tel.: 08341-41697, Fax:-41435



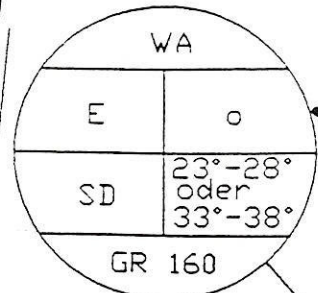


**ZEICHENERKLÄRUNG**





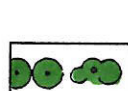
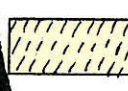

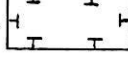
-  Beeinträchtigungsintensität B I  
Kompensationsfaktor: 0,0
-  Beeinträchtigungsintensität B II  
Kompensationsfaktor: 0,5
-  Beeinträchtigungsintensität B III  
Kompensationsfaktor: 1,0
-  Flächen ohne Kompensationsbedarf
-  Flächen ohne Eingriffsrelevanz

<b>EINGRIFFSREGELUNG zum Bebauungsplan "LECHWEG II"</b>	
Karte III: Ableitung der Beeinträchtigungsintensität	
Maßstab 1 : 1.000	Datum: 21.6.1999
	
Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger, Landschaftsarchitektin BDLA Büro für Freiraumgestaltung und Landschaftsentwicklung Lindenstr. 13 A, 87600 Kaufbeuren, Tel.: 08341-41697, Fax:-41435	





**ZEICHENERKLÄRUNG**

-  Entwicklung einer artenreichen, nährstoffarmen Extensivwiese (als Pufferfläche zu Biotop 67.2 und zur unterhalb (westl.) angrenzenden Magerböschung)
-  Aufwertung zur Magerrasenfläche (als Lebensraumerweiterung für die nördlich angrenzende Biotopfläche 67.2)
-  Weiterentwicklung der Streuobstwiese (Nachpflanzen alter Hochstamm-Sorten, Entfernen der standortgerechter Nadelgehölze, Ersetzen der Schmitzhecke durch lockeres, artenreiches Gebüsch)
-  Gewässer- und Uferrenaturierung mit beidseits je 7m breiten Uferschutzstreifen (Zulassen von Kraut- und Gehölzsukzession durch abschnittsweise und seitenwechselnde Mahd alle 2-3 Jahre bzw. Verzicht der Mahd an 3 bis 4 Stellen am Südufer auf ca. 5m)
-  Zu pflanzende Gehölze in den Grundstücken
-  Verzicht auf Gehölzpflanzungen mit Verschattungswirkung auf die Magerwiesenflächen
-  Zu erhaltender wertvoller Gehölzbestand
-  Umgrenzung von Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft

**EINGRIFFSREGELUNG zum Bebauungsplan "LECHWEG II"**

Karte IV: Kompensationsmaßnahmen

Maßstab 1 : 1.000  Datum: 21.6.1999

Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger, Landschaftsarchitektin BDLA,  
 Büro für Freiraumgestaltung und Landschaftsentwicklung  
 Lindenstr. 13 A, 87600 Kaufbeuren, Tel.: 08341-41697, Fax: -41435

