

Markt Dietmannsried

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG "PROBSTRIED NORD-OST IV"

Umweltbericht

10.05.2016



## GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Probstried Nord-Ost IV"  
Umweltbericht

---

## AUFTRAGGEBER

**Markt Dietmannsried**  
Rathausplatz 3  
87463 Dietmannsried



Telefon: 08347 5820-32  
Telefax: 08347 5820-132

E-Mail: [info@dietmannsried.de](mailto:info@dietmannsried.de)  
Web [www.dietmannsried.de](http://www.dietmannsried.de)

Vertreten durch: 1. Bgm. Werner Endres

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

**LARS consult**  
**Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH**  
Bahnhofstraße 20  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0  
Telefax: 08331 4904-20  
E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)  
Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Daniela Malcher - Landschaftsarchitektin (B. Eng.)

Memmingen, den 10.05.2016

---

Daniela Malcher - Landschaftsarchitektin (B. Eng.)

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>2</b>
<b>1.1</b>	<b>Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens</b>	<b>2</b>
1.1.1	Art und Lage des Vorhabens	2
1.1.2	Naturräumliche Gliederung	2
<b>1.2</b>	<b>Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>2</b>
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)	3
1.2.2	Regionalplan Allgäu	4
1.2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm	5
1.2.4	Flächennutzungsplan	5
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>Mensch</b>	<b>7</b>
2.1.1	Beschreibung des Schutzgutes Mensch	7
2.1.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch	7
<b>2.2</b>	<b>Tiere und Pflanzen</b>	<b>8</b>
2.2.1	Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen	8
2.2.2	Auswirkungen auf den Tiere und Pflanzen	8
<b>2.3</b>	<b>Boden und Geomorphologie</b>	<b>9</b>
2.3.1	Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie	9
2.3.2	Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie	10
<b>2.4</b>	<b>Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>10</b>
2.4.1	Beschreibung des Schutzgutes Wasser	10
2.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	11
<b>2.5</b>	<b>Klima und Luft</b>	<b>11</b>
2.5.1	Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft	11
2.5.2	Auswirkungen auf Klima und Luft	12
<b>2.6</b>	<b>Landschaftsbild</b>	<b>13</b>
2.6.1	Beschreibung des Landschaftsbildes	13
2.6.2	Auswirkungen auf das Landschaftsbild	14
<b>2.7</b>	<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<b>14</b>
2.7.1	Beschreibung der Kultur- und Sachgüter	14
2.7.2	Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	15
<b>2.8</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>15</b>
<b>3</b>	<b>Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>16</b>

---

<b>4</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>17</b>
<b>4.1</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung</b>	<b>17</b>
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen</b>	<b>17</b>
4.2.1	Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung	17
4.2.2	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	18
4.2.3	Ausgleichsflächen und -maßnahmen	19
<b>5</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>19</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>20</b>
<b>8</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>20</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	17
Tabelle 2:	Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung	21

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets	4
Abbildung 2:	Aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan - Ausschnitt Probstried	5
Abbildung 3:	Blick von Südwesten nach Osten	13

## 1 Einleitung

Der gegenständliche Umweltbericht behandelt im Sinne des § 2a BauGB die Auswirkungen des geplanten Bebauungsplans „Probstried Nord-Ost IV“ der Marktgemeinde Dietmannsried auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts.

Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist die Schaffung von attraktivem Bauland im Ortsteil Probstried. Da die überplante Fläche im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried bereits als Wohnbaufläche dargestellt ist, wird eine Flächennutzungsplanänderung hier nicht notwendig.

### 1.1 Grundsätzliches zu Art und Lage des Vorhabens

#### 1.1.1 Art und Lage des Vorhabens

Die Marktgemeinde Dietmannsried plant die Aufstellung eines Bebauungsplans „Probstried Nord-Ost IV“ zur Umsetzung der im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen vorgesehenen Fläche am nord-östlichen Siedlungsrand von Probstried. Die Fläche schließt direkt an bestehende Wohnbebauung an, ist derzeit unbebaut und unterliegt einer vergleichsweise intensiven Grünlandnutzung.

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Probstried, das im Marktgemeindegebiet von Dietmannsried an der nordöstlichen Grenze, etwa 2 km östlich der BAB 7 zwischen Memmingen und Kempten liegt. Im Norden und Osten des Plangebiets grenzen weitere landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen an, während im Süden und Westen bereits Wohnbebauung besteht.

#### 1.1.2 Naturräumliche Gliederung

Das Plangebiet liegt in der Naturräumlichen Haupteinheit des „Voralpinen Moor- und Hügellands“ (D66) in der naturräumlichen Großeinheit des Alpenvorlands. Die gesamte Region wird geprägt durch die Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge (035-A). Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu definiert für die naturräumlichen Einheiten unterschiedliche Ziele und Maßnahmen, die im Rahmen der Fachgesetze und Fachpläne in den folgenden Kapiteln berücksichtigt werden.

### 1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen und Vorgaben wie dem Baugesetzbuch (BauGB), den Naturschutzgesetzen des Bundes und des Freistaats Bayern, der Wasserschutz- und Abfallgesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) wurden bei der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans auch die fachlichen Vorgaben übergeordneter Planungsebenen berücksichtigt.

### 1.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern aus dem Jahr 2013 liegt die Markt-gemeinde Dietmannsried landesplanerisch im Allgemeinen ländlichen Raum zwischen den Oberzen-tren Kempten und Memmingen. Für diese Räume und die gegenständliche Planung benennt das seit 1. September rechtsgültige Landesentwicklungsprogramm die folgenden, relevanten Ziele und Grundsätze:

#### G 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räum-lichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglich-keiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

#### G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

#### G 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifi-schen Gegebenheiten angewendet werden.“

#### Z 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung:

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorran-gig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

#### Z 3.3 Vermeidung von Zersiedelung:

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

#### G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft:

„Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“

## 1.2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu liegt die Marktgemeinde Dietmannsried als Kleinzentrum an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen (BAB 7). In der Raumstrukturkarte wird die Gemeinde dem Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum zugeordnet. Darüber hinaus befinden sich im Gemeindegebiet zwei regionale Grünzüge sowie ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Im Norden des Gemeindegebiets weist der Regionalplan Allgäu außerdem eine großflächige und im Rahmen eines rechtskräftigen Bebauungsplans festgesetzte Kiesabaufläche aus.



Abbildung 1: Regionalplan-Darstellungen im Umfeld des Plangebiets

Für das gegenständliche Vorhaben sowie die Lage des Plangebiets trifft der Regionalplan Allgäu die folgenden, relevanten Aussagen:

### Teil A - Überfachliche Ziele und Grundsätze:

#### Kapitel I - Allgemeine Ziele und Grundsätze:

„In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.“ (G 2)

#### Kapitel II - Raumstruktur:

„Im Stadt- und Umlandbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) soll die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Kernstadt und den Umlandgemeinden [...] erfolgen und soweit erforderlich über Gemeindegrenzen hinweg abgestimmt werden.“ (Z 1.2)

„Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.“ (G 2.1)

## Teil B - Fachliche Ziele und Grundsätze:

### Kapitel V - Siedlungswesen:

„Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.“ (G 1.1)

„In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. [...]“ (Z 1.2)

„Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.“ (G 1.3)

„Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, - wo erforderlich - erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.“ (Z 1.7)

Über die oben aufgeführten Ziele und Grundsätze hinaus trifft der Regionalplan Allgäu für das Plangebiet sowie für die gegenständlich geplante Nutzung der Fläche keine weiteren, relevanten Aussagen.

### 1.2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Oberallgäu aus dem Jahr 1994 stellt für das Umfeld der Ortslage Probstried eine südlich der Siedlungsbebauung liegende, lokal bedeutsame Verlandungszone von Gewässern; Röhricht, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation dar. Ziel ist hier die Förderung derartiger Weiher- / Teich-Standorte.

Die Ortslage Probstried liegt außerdem innerhalb der im Arten- und Biotopschutzprogramm dargestellten potentiellen Gebiete zur Waldanreicherung mit Laubholzbeständen unter Ausschluss wertvoller Offenlandstandorte und Verbundachsen.

Darüber hinaus trifft das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu keine konkreten Aussagen für den Planungsraum und das gegenständliche Vorhaben.

### 1.2.4 Flächennutzungsplan

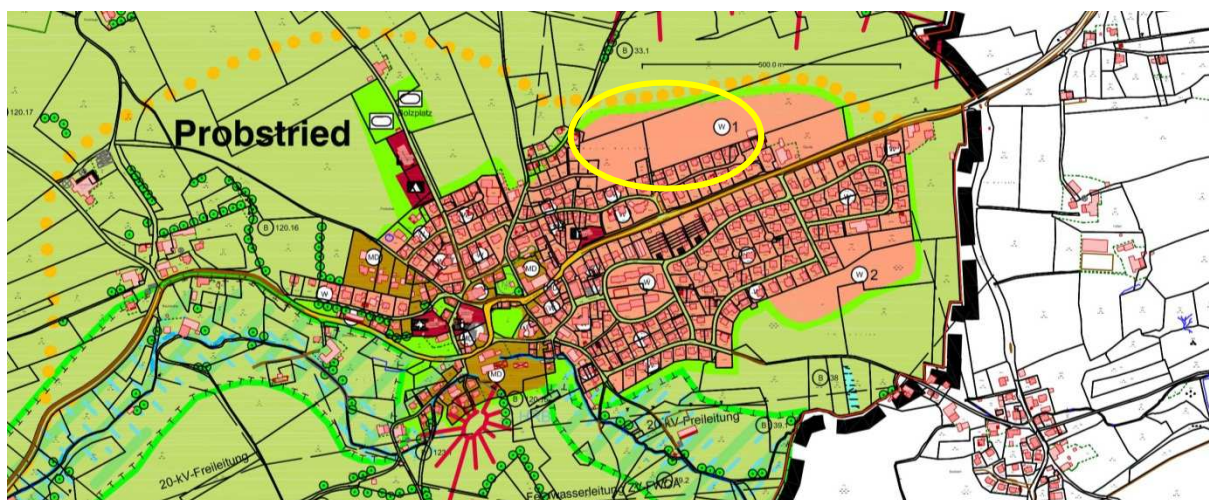


Abbildung 2: Aktuell rechtsgültiger Flächennutzungsplan - Ausschnitt Probstried



Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried sieht für das Plangebiet bereits großflächig Wohnbebauung vor (siehe W1 in obenstehender Karte). Darüber hinaus ist für das Wohngebiet eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die im Plan in Punkten dargestellte Linie nördlich des Wohngebiets ist als mögliche Straßentrasse für eine Ortsumfahrung zu verstehen, die im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung in die Darstellung aufgenommen wurde.

Darüber hinaus sind dem aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried keine für die gegenständliche Planung relevanten Inhalte zu entnehmen.

## **2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Ziel des nachfolgenden Kapitels ist es, die Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraums zu ermitteln. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potentiellen Auswirkungen erkannt und bewertet werden können.

Die Bestandsbewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens erfolgen grundsätzlich verbal-argumentativ und überall dort, wo dies sinnvoll ist, mittels einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch und sehr hoch).

In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen und die festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt. Die Beschreibung erfolgt - soweit dies sinnvoll ist - anhand der baubedingten sowie anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen.

Da das Plangebiet des Bauungsplans „Probstried Nord-Ost IV“ keine bestehenden Bauungspläne in ihren Geltungsbereichen überlagert, gelten die Aussagen des Bauungsplans mit allen Darstellungen und Festsetzungen und bilden die Grundlage für den gegenständlichen Umweltbericht.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Naturschutzrechts in folgender Unterteilung:

- Schutzgut Mensch (2.1)
- Schutzgut Tiere und Pflanzen (2.2)
- Schutzgut Boden und Geomorphologie (2.3)
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser) (2.4)
- Schutzgut Klima und Lufthygiene (2.5)
- Schutzgut Landschaftsbild (2.6)
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter (2.7)
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (2.8)

## 2.1 Mensch

### 2.1.1 Beschreibung des Schutzgutes Mensch

Innerhalb des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans „Probstried Nord-Ost IV“ liegen bisher keine Wohnbebauungen vor. Im direkten Umfeld befinden sich jedoch im südlichen und westlichen Anschluss bereits umgesetzte Wohngebiete. In Bezug auf die Lärmsituation ist an dieser Stelle anzumerken, dass es sich bei dem gegenständlichen Plangebiet und seinem direkten Umfeld um einen ländlich geprägten Siedlungskörper handelt, der weder durch starkes Verkehrsaufkommen, noch durch sonstige Emissionsquellen in erheblichem Umfang vorbelastet ist.

Bezüglich der Freizeit- und Erholungsfunktion des Untersuchungsgebiets ist nicht davon auszugehen, dass das überplante Gebiet herausragende Funktionen in diesem Bereich erfüllt. Es bestehen keine Wegeverbindungen oder Freizeitziele innerhalb des Plangebiets. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass Spaziergänger die nach Norden in Richtung Hangkante verlaufende Straße („Am weißen Bühl“) in ihrer Freizeit nutzen und sich dadurch auch in der Nähe des Plangebiets aufhalten.

Das Schutzgut Mensch wird in seinem Bestand für das Plangebiet zusammengefasst mit hoch bewertet.

### 2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungenintensität wird jedoch nicht über die üblichen unvermeidbaren Baulärmemissionen im Zuge des Neubaus von Wohngebäuden hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten mit entsprechenden Emissionen also nicht möglich sein sollten.

Die mit der Nutzung des Gebietes als Wohnbaufläche verbundenen anlage- und nutzungsbedingten Lärmemissionen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das neu hinzukommende Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer normalen Wohnnutzung einhergehenden Lärmemissionen (Rasenmäher, Freizeitlärm, etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch sicherlich nicht als erheblich einzustufen.

Aufgrund des geringen Freizeit- / Erholungswerts des überplanten Bereichs ist nicht damit zu rechnen, dass mit Umsetzung des Vorhabens Freiraumstrukturen beeinträchtigt werden. Es ist jedoch nicht ganz auszuschließen, dass sich Blickbezüge - vor allem für die Anlieger des südlich und westlich angrenzenden Baugebiets - nachhaltig verändern werden. Aufgrund der Entwicklung des Baugebiets aus dem Flächennutzungsplan heraus kann jedoch angenommen werden, dass eine Weiterentwicklung dieses Siedlungsansatzes den Anliegern bei Grundstückserwerb bekannt gewesen sein sollte.

Zusammenfassend werden die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch mit mittel bewertet.

## 2.2 Tiere und Pflanzen

### 2.2.1 Beschreibung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich wird derzeit in seinem vollen Umfang landwirtschaftlich genutzt - ökologisch hochwertige Strukturen in Form von Gehölzen, Mulden, Gewässern oder dergleichen bestehen weder im Geltungsbereich selbst noch in seinem direkten Umfeld. Darüber hinaus befinden sich im Untersuchungsgebiet oder im direkten Anschluss daran weder amtlich kartierte Biotopflächen noch sonstige, im Sinne der Naturschutzgesetzgebung unter Schutz gestellte Flächen oder Strukturen.

Im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich in erster Linie Privatgärten, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Erschließungsflächen. Das landwirtschaftlich genutzte Offenland hat als Jagdhabitat für Greifvögel vermutlich eine gewisse Relevanz.

Ökologisch hochwertiger sind die Gehölzstrukturen nördlich des Plangebiets einzustufen, die sich zum Teil aus einem biotopkartierten Feldgehölz mit hohem Eschen-Anteil als auch einem kleineren Mischwald zusammensetzen. Das biotopkartierte Feldgehölz liegt dabei etwa 100 m nordwestlich des Plangebiets.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und der vergleichsweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche ist das Plangebiet für den Biotopverbund von eher untergeordneter Bedeutung.

Zusammengefasst wird der Bestand im Schutzgut Tiere und Pflanzen für den Untersuchungsraum mit mittel bewertet.

### 2.2.2 Auswirkungen auf den Tiere und Pflanzen

Die mit der Bebauung der einzelnen Grundstücke entstehenden Beeinträchtigungen durch Abschieben des Oberbodens und durch zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht, etc.) sind als nicht erheblich einzustufen.

Als wesentlichste anlagebedingte Auswirkung einer Umsetzung der Planung ist die Überbauung und der daraus resultierende Verlust der Vegetationsstrukturen und Teil-Lebensräume innerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten. Die Inanspruchnahme der Lebensräume mit geringer Wertigkeit (Intensivgrünland / Sportplatz) für eine Wohnbebauung im gegenständlich geplanten Umfang gilt als Eingriff mit geringer Beeinträchtigungsintensität laut Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung<sup>1</sup>.

Die nutzungsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die Umwidmung des Geltungsbereichs in Wohnbauflächen sind in erster Linie in neu entstehenden Lärm- oder Schadstoffemissionen zu sehen, die infolge der Wohnnutzung und der daraus resultierenden höheren Ver-

---

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

kehrsaufkommen entstehen. Aufgrund der als sehr gering zu erwartenden Intensität werden diese Auswirkungen insgesamt jedoch als eher geringfügig eingestuft.

An dieser Stelle sei darüber hinaus zu bedenken, dass mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für das gegenständliche Vorhaben sowie mit Verwirklichung der grünordnerischen Festsetzungen künftig hochwertigere Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen, als das überplante Gebiet bei seiner aktuellen Nutzung bieten kann. Bei entsprechend naturnaher Anlage der privaten Grünflächen kann sich für diverse Tierarten auch hier eine verbesserte Situation einstellen.

Auf die in der Bayerischen Biotopkartierung bzw. die im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Oberallgäu genannten Strukturen und Artnachweise im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs hat das geplante Vorhaben keine nennenswerten Auswirkungen. Beeinträchtigungen des Biotopverbunds sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Insgesamt werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen im Untersuchungsraum mit mittel bis maximal hoch bewertet.

## **2.3 Boden und Geomorphologie**

### **2.3.1 Beschreibung des Schutzgutes Boden und Geomorphologie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vor. Aus geologischer und bodenkundlicher Sicht lassen sich die Verhältnisse im Plangebiet folgendermaßen beschreiben:

Der geologische Untergrund wird von einer würmzeitlichen Jungmoräne mit Endmoränenzügen (z.T. mit Vorstoßschotter) gebildet, deren Zusammensetzung von sandigem bis tonig-schluffigem Kies gebildet wird. Nördlich des Plangebiets ragt eine Zunge der oberen Süßwassermolasse in Form von ungegliedertem Ton, Schluff, Mergel und Sand in die Jungmoräne. Laut Übersichtsbodenkarte des Freistaats Bayern herrschen im Plangebiet Braunerden vor, die in geringem Umfang von Parabraunerden aus kiesführendem Lehm abgelöst werden. Im unteren Bodenbereich liegen Schluff- und Lehmkiese aus der Jungmoräne (carbonatisch, kalkalpin geprägt) vor. Detailliertere Aussagen über die Bodenarten- und Bodentypenzusammensetzung liegen für den Geltungsbereich derzeit nicht vor.

In der Landwirtschaftlichen Standortkartierung wird das Projektgebiet überwiegend einer Grünlandnutzung aus Frischwiesen und Weiden der Ertragsklasse 3 zugeordnet. Dies entspricht einer Ertragsleistung von 3.100 bis 3.700 kStE/ha bzw. einer guten drei- bis vierschürigen Wiese oder Umtriebsweide.

Es ist an dieser Stelle jedoch zu bedenken, dass die Bodenfunktionen im Plangebiet aufgrund der vergleichsweise intensiven Nutzung bis zu einem gewissen Grad vorbelastet sind. Die Vorbelastungen ergeben sich hier neben Nährstoffeinträgen und eventuellem Pflanzenschutzmitteleinsatz auch durch Verdichtung (Befahren mit landwirtschaftlichem Gerät) und zu einem sehr kleinen Anteil auch aus Schadstoffen aus der Luft.

Zusammenfassend betrachtet kommt dem Schutzgut Boden und Geomorphologie im Untersuchungsraum eine mittlere bis hohe Bedeutung zu.

### **2.3.2 Auswirkungen auf Boden und Geomorphologie**

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung und Verdichtung einzustufen. Bei sachgerechtem Umgang sind die baubedingten Beeinträchtigungen jedoch als temporär und nicht erheblich zu bewerten.

Die anlagebedingten Überbauungen und Versiegelungen von Böden führen zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertrags- sowie Lebensraumfunktion des Bodens. Dieser vollständige Funktionsverlust tritt in erster Linie jedoch nur in versiegelten und bis zu einem gewissen Grad auch in überbauten Bereichen ein.

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden im Geltungsbereich (mittel bis hoch) sind die Auswirkungen auf den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächen grundsätzlich mit ebenfalls mittel bis hoch zu bewerten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (vgl. GRZ = 0,4).

Darüber hinaus wird der Grad der Versiegelung im Geltungsbereich durch geeignete Maßnahmen zur Minimierung von Eingriffsfolgen weiter reduziert. Außerdem ist hier zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten und nicht überbauten Flächen gegenüber der Bestandssituation unter Umständen eine Reduzierung der Beeinträchtigungen bezüglich Nährstoffeintrag eintreten kann, sofern die künftigen Grundstückseigentümer naturnahe Freiflächen anlegen. Nennenswerte nutzungsbedingte Beeinträchtigungen der Böden, zum Beispiel durch den Eintrag von Schadstoffen, sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und Geomorphologie durch die gegenständliche Planung werden insgesamt mit mittel bis hoch bewertet.

## **2.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

### **2.4.1 Beschreibung des Schutzgutes Wasser**

Zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet liegen folgende Angaben aus der Hydrogeologischen Karte Bayerns<sup>2</sup> vor:

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der hydrogeologischen Einheit der Moränenablagerungen, in der Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten vorherrschen. Der unterschiedlich sandige, schluffige oder tonige Kies im kleinräumigen Wechsel, z.T. konglomeriert, stellt je nach

---

<sup>2</sup> <http://www.bis.bayern.de/bis/initParams.do>

örtlich vorliegender Ausprägung Poren-Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter mit lokaler Grundwasserführung dar.

Detailliertere Angaben zur Grundwasserqualität oder -fließrichtung liegen für das Untersuchungsgebiet nicht vor. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlich recht intensiven Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schadstoff- oder Nährstoffwerte im Grundwasser sind jedoch nicht zu erwarten.

Im gesamten Untersuchungsraum liegen weder Still- noch Fließgewässer, auch im direkten Umfeld existieren keine Oberflächengewässer. Auch liegen weder Überschwemmungsgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche im Untersuchungsraum.

Insgesamt wird die Bestandssituation im Schutzgut Wasser mit mittel bis hoch bewertet.

## **2.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

Aufgrund des Fehlens von Oberflächengewässern im Untersuchungsraum werden an dieser Stelle ausschließlich die möglichen Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht, die sich bei Umsetzung der Planung ergeben können.

Während der Bauarbeiten im Geltungsbereich sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potentielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Schadstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen soweit wie möglich reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen.

Aufgrund der künftig nicht mehr stattfindenden landwirtschaftlichen Nutzung in Verbindung mit Düngemittelausbringung ist nicht auszuschließen, dass es durch eine Privatgartennutzung auch zu Verbesserungen der Grundwasserqualität kommt. Tendenziell ist dies aber in den üblichen, sehr aufgeräumten und naturfernen Privatgärten eher nicht der Fall, da hier oft auch besonders häufig und teils unsachgemäß mit Pflanzenschutz- und Düngemitteln gearbeitet wird.

Insgesamt werden die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hier insbesondere auf das Grundwasser, mit gering bis mittel bewertet.

## **2.5 Klima und Luft**

### **2.5.1 Beschreibung des Schutzgutes Klima und Luft**

Großräumlich betrachtet liegt das Untersuchungsgebiet gemäß naturräumlicher Gliederung in den Iller-Vorbergen, wodurch die klimatische Situation erheblich beeinflusst wird. Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Die Jahresniederschlagssumme in

Probstried liegt laut GeoFachdatenAtlas Bayern<sup>3</sup> bei 1.100 bis 1.300 mm. Klima ist warmgemäßigt und immerfeucht, die Jahresmitteltemperatur liegt bei 6 °C bis 7 °C.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Gemeindegebiets von Dietmannsried etwa 2 km östlich der Bundesautobahn BAB 7 zwischen Memmingen und Kempten. Neben der Lage des Geltungsbereichs im direkten Anschluss an bestehende Wohnbebauung, findet im übrigen Umfeld des Plangebietes intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung statt, an die im Norden eine kleinere Waldfläche anschließt.

Ausgangspunkt für die Entstehung von geländeklimatischen Windsystemen sind Temperaturunterschiede, die sich vor allem aufgrund des Reliefs bzw. aufgrund der Verschiedenartigkeit des Untergrunds und unterschiedlicher Bodendeckungen (z.B. Vegetationsstruktur) ergeben.

Das Plangebiet liegt geographisch zwar im Windschatten der bestehenden Bebauung, jedoch im direkten Anschluss an den Fuß der Iller-Hangkante und profitiert somit von den herabfließenden Kalt- und Frischluftströmen. Aufgrund der Lage der bisherigen Offenlandfläche im direkten, windabgewandten Anschluss bereits umgesetzter Wohngebäudestrukturen ist davon auszugehen, dass die überplante Fläche derzeit keinen entscheidenden Einfluss auf die klimatisch-lufthygienische Situation der Umgebung hat.

Im Gegenzug ist an dieser Stelle anzumerken, dass das Plangebiet in seiner aktuellen Form keinen relevanten Vorbelastungen im Schutzgut Klima und Lufthygiene ausgesetzt ist. Die aktuell im Umfeld betriebene landwirtschaftliche Nutzung kann zwar olfaktorisch als temporäre Vorbelastung wirken (bei Gülleausbringung), ist im ländlichen Raum jedoch hinzunehmen und als nicht erheblich einzustufen.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Klima und Lufthygiene in seinem Bestand hier eine geringe bis mittlere Bedeutung zu.

### **2.5.2 Auswirkungen auf Klima und Luft**

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich verhindern. Durch die gegenständliche Planung werden weitere Offenlandflächen im Norden der Ortslage Probstried zumindest in Teilen versiegelt und mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Mögliche kleinklimatische Funktionen derartiger Offenlandbereiche können im überplanten Bereich nach Umsetzung der Planung nicht mehr erfüllt werden.

Aufgrund der geringwirksamen klimatisch-lufthygienischen Funktion der überplanten Fläche ist mit keinen erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Lokalklima der Siedlungsgebiete im Umfeld zu rechnen. Bei Beachtung entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene insgesamt mit gering bis mittel bewertet werden.

---

<sup>3</sup> <http://www.bis.bayern.de/>

## 2.6 Landschaftsbild

### 2.6.1 Beschreibung des Landschaftsbildes

Das geplante Wohngebiet liegt im Norden der Ortslage Probstried in der Marktgemeinde Dietmannsried und grenzt direkt an bestehende Wohnbebauung (südlich und westlich) an. Im Osten und Norden des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Grünlandflächen, während weiter nördlich die prägnante Iller-Hangkante mit ausgeprägten Feldgehölzstrukturen angrenzt. Nach Süden hin sind aus Augenhöhe die Alpen nicht einsehbar - aus einem künftigen Obergeschoss ist der Alpenkamm jedoch aller Voraussicht nach zu sehen.

Das Gelände steigt nördlich und östlich des Plangebiets deutlich an - zwischen der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze und dem Feldgehölz im Norden bis zu 35 Höhenmeter.



Abbildung 3: Blick von Südwesten nach Osten

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung im südlichen und westlichen Anschluss an den Geltungsbereich ist ein ungehinderter Blick in die freie Landschaft vom Plangebiet aus nur bedingt bis gar nicht möglich. Die Fläche selbst bietet aus Sicht des Landschaftsbildes aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung aktuell ebenfalls nur einen eher geringen Wert.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Landschaftsbild in seinem Bestand hier mit mittel bewertet.



## 2.6.2 Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung der Auswirkungen eines Vorhabens auf das Landschaftsbild (wie auch auf die Kultur- und Sachgüter) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung im Süden und Westen ist das Plangebiet aus diesen Richtungen so gut wie nicht einsehbar. Aus Osten bzw. Norden verändert sich das Landschaftsbild ebenfalls nur dahingehend, dass weitere Wohngebäude zur bestehenden Bebauung hinzukommen und sich die geneigte Hangkante verkürzt. Aufgrund der festgesetzten Firsthöhen, Dachformen und -neigungswinkel ist hier grundsätzlich nicht mit erheblichen Veränderungen des Siedlungsbildes zu rechnen.

Während der Bauarbeiten ist mit optischen (z.B. durch Baukräne oder zwischengelagerten Oberböden) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich beschränkt und tendenziell nur von geringer Eingriffsschwere.

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung von Offenlandbereichen und durch die Schaffung von Blickbezügen zu den neuen Baukörpern aus Sicht der bestehenden Wohngebäude im direkten Umfeld. In diesem Zusammenhang ist jedoch zu bedenken, dass die Fläche im Flächennutzungsplan bereits als künftige Wohnbaufläche dargestellt ist und diverse Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebiets festgesetzt wurden. Mit Umsetzung dieser sowie der städtebaulich sinnvollen Maßnahmen (vgl. Maß der baulichen Nutzung) werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert bzw. entstehen neue, naturnahe Landschaftsbildelemente, so dass eine gute Einbindung des geplanten Baugebiets in das Landschaftsbild sichergestellt ist.

Mögliche nutzungsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildempfindens durch Lärmemissionen sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität vernachlässigbar. Nennenswerte negative Auswirkungen auf die bestehenden Blickbeziehungen ergeben sich ausschließlich für die direkten Anlieger des Plangebiets. Aus den übrigen Richtungen verändern sich das Landschaftsbild sowie eventuelle Blickbezüge nicht in erheblichem Umfang.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild mit mittel bewertet.

## 2.7 Kultur- und Sachgüter

### 2.7.1 Beschreibung der Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs und in seinem direkten Umfeld liegen nach aktuellem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Das nächstgelegene Bau- und Bodendenkmal, die katholische Kirche St. Cornelius und Cyprian, liegt in einer Entfernung von etwa 370 m

südwestlich des Geltungsbereichs und ist vom Plangebiet aus nicht einsehbar (aus Augenhöhe). Darüber hinaus liegen im vom Plangebiet einsehbaren Umfeld keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Als Sachgüter können die im Umfeld des Plangebiets verlaufenden Mittelspannungsleitungen eingestuft werden, die durch das gegenständliche Vorhaben jedoch nicht betroffen sind. Darüber hinaus bestehen keine sonstigen Sachgüter (z.B. Oberflurhydranten, Wegkreuze o.ä.) im Plangebiet oder seinem direkten Umfeld.

Insgesamt wird der Bestand an Kultur- und Sachgütern im Plangebiet daher mit gering bewertet.

### **2.7.2 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Baubedingte Auswirkungen auf Kulturgüter sind grundsätzlich maximal in einem zeitlich begrenzten Umfang durch veränderte Blickbezüge von der katholischen Kirche St. Cornelius und Cyprian aus in Richtung Plangebiet zu erwarten, wenn dort im Zuge der Bauarbeiten Baukräne aufgestellt werden.

Anlage- und nutzungsbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind aufgrund ihres Fehlens im Plangebiet und seinem relevanten Umfeld aktuell nicht zu erwarten. Aufgrund der festgesetzten Ortsrand- und Grundstückseingrünungen ist davon auszugehen, dass eventuell veränderte Blickbezüge von der denkmalgeschützten Kirche aus soweit wie möglich minimiert werden.

Die Vorgaben und Regelungen zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern sind entsprechend zu beachten.

Zusammengefasst werden die Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf Kultur- und Sachgüter mit gering bewertet.

## **2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselwirkungen immer innerhalb des Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (insbesondere Grundwasser). Kleinklimatisch bestehen oft auch Wechselwirkungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Klima und Luft.

Durch die gegenständliche Planung entstehen in erster Linie Belastungen für die Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern Boden und Grundwasser. Grundsätzlich sei an dieser Stelle jedoch auf den Zusammenhang zwischen Grünordnungsplanung und Klimawirkung verwiesen. Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Schnittstellen und Zusammenhänge relevant:

Je höher der Anteil an öffentlichen und privaten Grünflächen, umso besser können die negativen Auswirkungen des jeweiligen Vorhabens auf die Schutzgüter Klima und Lufthygiene, Boden sowie Tiere und Pflanzen aber auch auf die Aufenthaltsqualität (gesunde Arbeits- und Lebensbedingungen) kompensiert werden. Festsetzungen über den Umgang mit Niederschlagswasser führen auf der einen Seite zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen im Schutzgut Wasser (Grundwasserneubildung), gleichzeitig entstehen durch die Schaffung von Versickerungsflächen aber auch offene Flächen inner-

halb sonst recht stark versiegelten Gebieten, die für bestimmte Tier- und Pflanzenarten gegenüber der bisherigen Nutzung oft sogar ein höheres ökologisches Potential aufweisen. Zudem können Beeinträchtigungen im Schutzgut Klima und Lufthygiene durch die Aufrechterhaltung von Verdunstungsflächen gemindert werden.

Insbesondere können die bewerteten Beeinträchtigungen der Luft durch eine Erhöhung der Schadstoffemissionen und des Lärms sowohl durch das Bauvorhaben selbst, als auch durch die mittelbar verursachte Erhöhung des Straßenverkehrs nicht isoliert betrachtet werden. Vielmehr haben die Folgen dieser Zusatzbelastung (zumindest sekundäre) Auswirkungen auf zahlreiche weitere Schutzgüter. So kann beispielsweise durch die Erhöhung dieser Emissionen die Wohn- und Erholungsqualität des Menschen ebenso beeinträchtigt werden, wie die Qualität der Lebensräume von Tieren und Pflanzen oder angrenzenden Landschaftseinheiten. Aufgrund der Kleinräumigkeit und geplanten Nutzung des gegenständlichen Vorhabens ist hier jedoch nicht mit erheblichen Veränderungen dieser Art zu rechnen.

Zusammenfassend betrachtet sind die planungsbedingt verursachten Wechselbeziehungen jedoch (vor allem aufgrund der tendenziell nicht hochwertigen Bestandssituation in den einzelnen Schutzgütern) von relativ geringer Intensität.

### **3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einem Verzicht auf die Umsetzung der gegenständlichen Planung im Umgriff des Bebauungsplans „Probstried Nord-Ost IV“ würde der gesamte Bereich weiterhin zur Grüngutgewinnung genutzt und aller Voraussicht nach nicht umgewidmet werden. Eine Nutzung als Wohnbaufläche und die damit verbundene Bebauung fielen dann weg, so dass neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher-, Puffer-, Regler- und Ertragsfunktion) auch die Grundwasserneubildungsrate unverändert bliebe. Darüber hinaus könnte die Wiese von Greifvögeln und Kleintieren weiterhin als (Teil-)Lebensraum genutzt werden.

Grundsätzlich ist zu bedenken, dass der Bebauungsplan aus dem bereits rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt wurde, eine Sinnhaftigkeit von Wohnbebauung an diesem Standort also bereits durch das zuständige Landratsamt bestätigt wurde. Die mit Durchführung der Planung und Ausweisung von Wohnbauflächen verbundene Zielsetzung der Marktgemeinde, neuen bezahlbaren Wohnraum im Marktgebiet zu schaffen, könnte darüber hinaus dann nicht erreicht werden.

## 4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

### 4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Klima / Luft	Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)</li> </ul>
Boden	Abtrag, Versiegelung, Überbauung	<ul style="list-style-type: none"> <li>erwünschte Zulässigkeit von begrüntem Flachdächern an den mit dem Hauptgebäude verbundenen Anbauten</li> <li>nach Möglichkeit Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrasen, Rasengittersteine, etc.) im Bereich der privaten Grundstückszufahrten</li> </ul>
Wasser	Überdeckung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau in wasserdurchlässiger Bauweise (überall, wo dies sinnvoll ist) sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche</li> </ul>
Tiere / Pflanzen	Lebensräume	<ul style="list-style-type: none"> <li>Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen und durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen</li> </ul>
Landschaftsbild in Verbindung mit Kulturgüter	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Eingrünung der Erschließungsstraße, Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken und Beschränkung der Bauhöhen)</li> </ul>

### 4.2 Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

#### 4.2.1 Vorgehensweise bei der Eingriffsregelung

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist*“.

Unter Berücksichtigung dieser Gesetzesgrundlage wird die Ausgleichbarkeit des Eingriffs, der zu nachhaltigen bzw. erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter führt, wie folgt beurteilt.

Aus naturschutzfachlicher Sicht entstehen durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung im parallel aufgestellten Bebauungsplan „Im Henkels West“ folgende wesentliche Eingriffe:

- Versiegelung und Überbauung von Boden (Eingriff in das Schutzgut Boden)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von Blickbeziehungen (Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild)
- Verlust bzw. Beeinträchtigung von (Teil-)Lebensräumen (Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Bei der durch das Vorhaben entstehenden Flächenversiegelung und Überbauung von Grundflächen gehen überwiegend intensiv landwirtschaftliche Nutzflächen mit einer vergleichsweise geringen ökologischen Wertigkeit verloren. Die Kompensationsregelung des Naturschutzrechts ist hier entsprechend anzuwenden. Da im Änderungsbereich keine Flächen zur Kompensation vorgesehen sind, kann der naturschutzfachliche Ausgleich nur auf externen Flächen erfolgen. Der naturschutzfachliche Ausgleich für die Versiegelung und Überbauung von Freiflächen wird in Abhängigkeit von der Bestandsbewertung der Fläche festgelegt

#### **4.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs**

Bei der Ermittlung des tatsächlichen Ausgleichsflächenbedarfs werden die Bereiche im Geltungsbereich, die aktiv überplant werden, als Eingriffsfläche definiert. Diese sind planungsrechtlich etwa 19.872 m<sup>2</sup>, für die im Bebauungsplan andere Aussagen als die bisherige Nutzung getroffen werden und die nicht bereits überbaut oder versiegelt sind.

Flächen, für die im Rahmen des Bebauungsplans keine Aussagen getroffen werden, die der aktuellen Nutzung widersprechen, gehen in die Bilanzierung des Eingriffs also nicht ein (z.B. bestehende Erschließungswege).

Bei dem vorgenommenen Eingriff in eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (hier Intensivgrünland) wird von einem Gebiet der Kategorie 1 (Gebiete mit geringer Bedeutung) ausgegangen.

Aus dem Versiegelungsgrad (GRZ = 0,4) folgt die Einstufung der Eingriffsschwere in Typ A (GRZ über 0,35), in dem ein Ausgleichsfaktor von 0,3 bis 0,6 empfohlen wird. In Überlagerung der Nutzung als intensives Grünland sowie der daraus resultierende Nutzungsdruck der Fläche hat die Marktgemeinde Dietmannsried einen Ausgleichsfaktor von 0,3 festgelegt.

Die anzurechnende Eingriffsfläche ergibt sich für das gegenständliche Bauleitplanverfahren aus der Summe von bebaubaren Grundstücksflächen und sämtlichen Erschließungsstraßen -und wegen.

Bei überbaubaren Grundstücksflächen in einem Umfang von etwa 16.038 m<sup>2</sup> (Baugrundstücke abzüglich Ortsrandeingrünung) sowie neu zu errichtenden Erschließungsflächen von rund 2.795 m<sup>2</sup> ergibt sich eine Gesamt-Eingriffsfläche von ca. 18.833 m<sup>2</sup>.

Bei einem festgelegten Ausgleichsfaktor von 0,3 müssen für das gegenständliche Vorhaben also Ausgleichsflächen im Umfang von etwa 5.650 m<sup>2</sup> gesichert und ökologisch aufgewertet werden.

### **4.2.3 Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Zur Kompensation der prognostizierten Eingriffsfolgen in einem Umfang von rund 5.650 m<sup>2</sup> ist die ökologische Aufwertung einer Fläche im Ortsteil Überbach geplant. Die angedachte Ausgleichsfläche umfasst die Flurnummern 775 und 775/4 der Gemarkung Überbach, hat eine Flächengröße von rund 5.850 m<sup>2</sup> und befindet sich in Privateigentum mit Dienstbarkeiten für eine ökologische Ausgleichsfläche.

Zur ökologischen Aufwertung der Fläche wurden bereits 20 verschiedene Obstbäume gepflanzt. Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen und bei Ausfall mit min. 14/16cm Stammumfang nachzupflanzen. Die Fläche ist extensiv zu nutzen und maximal zweimal pro Jahr zu mähen.

Darüber hinaus wird die Fläche von einem Graben, der die südlich anschließenden Hänge entwässert, durchzogen. Dieser Graben ist mit einer beidseitigen Schutzpflanzung aus Blühstauden in einer Breite von mind. 2 m zu versehen.

Im Bereich des aktuellen Verlaufs des Grabens (östlicher Teilbereich der Fl.-Nr. 775) ist zur weiteren Aufwertung der Fläche in Abstimmung mit der Fachbehörde die Anlage einer flachen Mulde denkbar und sinnvoll. Die Böschung der Mulde sollte mit einer Neigung von 1:10 (bis max. 1:5) auszubilden und mit Landschaftsrasen mit Blühaspekt zu begrünen. Anfallendes Niederschlagswasser wird zeitweise innerhalb der Flachmulde gesammelt und eine Erhöhung der Standortvielfalt innerhalb der Streuobstwiese erreicht.

Mit Umsetzung der Maßnahmen ist der ökologische Ausgleich für die Planungen im Bereich des Bauungsplans „Probstried Nord-Ost IV“ vollständig erbracht. Eine Verbuchung der darüber hinaus entstehenden Ökopunkte in das Ökokonto der Marktgemeinde Dietmannsried ist empfehlenswert und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

## **5 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Plangebiet ist im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dietmannsried bereits als Wohnbaufläche dargestellt, sodass sich hier eine grundsätzliche Diskussion von Standortalternativen erübrigt. Im Rahmen der Aufstellung des Bauungsplans wurden dann lediglich ver-

schiedene Umsetzung- und Erschließungsvarianten diskutiert. Im Zuge dieser Diskussionen ergab die aktuelle Planung die ökologisch und städtebaulich sinnvollste Planungsmöglichkeit.

Die aktuelle Planzeichnung stellt also die für die Marktgemeinde Dietmannsried realistischste Variante einer Überführung der Flächennutzungsplanung in die verbindliche Bauleitplanung dar.

## **6 Beschreibung der Methodik bei der Erarbeitung des Umweltberichts und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte nach den „GRUNDSÄTZEN FÜR DIE ANWENDUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG“, die 1992 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden.

Zur Bewertung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden u.a. die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm Oberallgäu sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen herangezogen. Das Projektgebiet wurde darüber hinaus im Frühsommer 2015 begangen und die vorkommenden Strukturen kartiert. Darüber hinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor.

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten traten nicht auf - lediglich in Bezug auf die Grundwassersituation lagen zum aktuellen Zeitpunkt keine konkreten Informationen vor. Aufgrund der bestehenden Bebauung im direkten Umfeld des Plangebiets ist hier jedoch nicht mit außerordentlich schwierigen Verhältnissen zu rechnen.

## **7 Maßnahmen zur Überwachung**

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nicht damit zu rechnen, dass Auswirkungen entstehen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden könnten bzw. müssten. Auf ein Monitoring kann daher verzichtet werden.

## **8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Die Marktgemeinde Dietmannsried im schwäbischen Landkreis Oberallgäu plant die Weiterentwicklung des Ortsteils Probstried als attraktiven Wohnstandort. Hierzu wird der Bebauungsplan „Probstried Nord-Oste IV“ aufgestellt, der sich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im direkten Anschluss an bereits bestehende Wohnbebauung im Bereich „An der Wilhelmshöhe“ auf einer derzeit intensiv genutzten Wiese sollen künftig weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Mit Ausweisung dieser Fläche als Wohnbaufläche soll der aktuelle örtliche Bedarf an Bauland gedeckt und die örtliche Bevölkerung bei dem Wunsch nach Wohneigentum in ihrem Heimatort unterstützt werden.

Der Gesamtumfang des gegenständlichen Bebauungsplans nimmt eine Fläche von etwa 19.872 m<sup>2</sup> ein und umfasst ausschließlich landwirtschaftlich vergleichsweise intensiv genutzte Wiesenflächen im nördlichen Probstried.

Innerhalb der Gesamtfläche werden 17.077 m<sup>2</sup> als private Bauparzellen (inkl. Ortsrandeingrünung) ausgewiesen, innerhalb deren Grenzen auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans (GRZ = 0,4) eine Fläche von maximal 6.831 m<sup>2</sup> überbaut werden kann.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens orientiert sich an dem Regelungsgehalt der vorgesehenen Planfestsetzungen, also an den Festsetzungen zu Gebäudehöhe, zulässige überbaubare Grundstücksfläche, etc.

Nachfolgende Tabelle fasst die Bestandssituation - differenziert nach den einzelnen Schutzgütern - und die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Vorhabens (unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen) zusammen:

*Tabelle 2: Entwicklung des Umweltzustands bei Umsetzung der Planung*

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestandsbewertung</b>	<b>Auswirkungsintensität</b>
Mensch	hoch	mittel
Tiere und Pflanzen	mittel	mittel - hoch
Boden und Geomorphologie	mittel - hoch	mittel - hoch
Wasser	mittel - hoch	gering - mittel
Klima und Lufthygiene	gering - mittel	gering - mittel
Landschaftsbild	hoch	mittel
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Für das gegenständliche Vorhaben fällt ein Ausgleichsflächenbedarf von rund 5.650 m<sup>2</sup> an, die im Zuge der Planung auf einer externen Ausgleichsfläche im Bereich der Ortslage Überbach erbracht werden sollen.

Hierzu sind die im Bebauungsplan zum gegenständlichen Vorhaben festgesetzten Maßnahmen umzusetzen und von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen. Eventuell verbleibende Ökopunkte, die nicht für die Planung im Bereich des Bebauungsplans „Probstried Nord-Ost IV“ verbraucht werden, können auf dem Ökokonto der Gemeinde verbucht und für weitere Vorhaben herangezogen werden.

Grundsätzlich wird die gegenständliche Planung als ökologisch ausgleichbar angesehen, wenn die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und die entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden.