

Markt Weitnau

"WEITNAU-HELLENGERST - ETTENSBERGER WEG"

Umweltbericht

24.10.2013



GEGENSTAND

"Weitnau-Hellengerst - Ettensberger Weg"
Umweltbericht

AUFTRAGGEBER

Markt Weitnau
Hauchenbergweg 6
87480 Weitnau



Telefon: 08375 9202-0
Telefax: 08375 9202-699

E-Mail: gemeinde@weitnau.de
Web www.weitnau.de

Vertreten durch: 1. Bgm. Alexander Schleicher

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
Web: www.lars-consult.de

LARS
consult

BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner
Alex Semler - Dipl.-Ing. (FH)

Memmingen, den 24.10.2013

LARS
consult GmbH
Planung und Projektentwicklung
Bahnhofstr. 20 87700 Memmingen
Tel 08331/4904-0 Fax 08331/4904-20

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	2
1.1	Art des Vorhabens	2
1.1.1	Angaben zum Standort, Umfang des Vorhabens	2
1.2	Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne	3
2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	5
2.1	Klima und Lufthygiene	5
2.1.1	Bestand	5
2.1.2	Auswirkungen	6
2.2	Lärm	6
2.2.1	Bestand	6
2.2.2	Auswirkungen	6
2.3	Boden und Geomorphologie	7
2.3.1	Bestand	7
2.3.2	Auswirkungen	7
2.4	Grundwasser	8
2.4.1	Bestand	8
2.4.2	Auswirkungen	8
2.5	Oberflächen- und Niederschlagswasser	9
2.5.1	Bestand	9
2.5.2	Auswirkungen	9
2.6	Flora und Fauna	9
2.6.1	Bestand	9
2.6.2	Auswirkungen	11
2.7	Landschaftsbild	11
2.7.1	Bestand	11
2.7.2	Auswirkungen	12
2.8	Erholungseignung	13
2.8.1	Bestand	13
2.8.2	Auswirkungen	13
2.9	Kultur- und Sachgüter	13
2.9.1	Bestand	13
2.9.2	Auswirkungen	14
3	Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	14

4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	15
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	15
4.2	Maßnahmen zum Ausgleich	15
5	Alternative Planungsmöglichkeiten	19
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	21
7	Maßnahmen zur Überwachung	21
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	15
Tabelle 2:	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	16
Tabelle 3:	Beschreibung der Ausgleichsflächen	16
Tabelle 4:	Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Projekts	22

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Übersicht Untersuchungsgebiet, unmaßstäblich	3
Abbildung 2:	Lage der Ausgleichsflächen, unmaßstäblich	19
Abbildung 3:	Unterschiedliche Planungsalternativen	20

1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zur Aufstellung eines Bebauungsplans ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen.

1.1 Art des Vorhabens

Der Markt Weitnau plant die im Osten des Teilortes Hellengerst gelegenen Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Weitnau -Hellengerst – Ettensberger Weg“ als Wohnbauflächen auszuweisen. Durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) soll das Baurecht auf diesen Flächen geschaffen werden.

1.1.1 Angaben zum Standort, Umfang des Vorhabens

Das Projektgebiet liegt am östlichen Ortseingang von Hellengerst einem Teilort der Marktgemeinde Weitnau im Landkreis Oberallgäu. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurnummern 12, 84, 92/4, 92/6, 92/7 und 93/1, Gemarkung Rechtis und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha.

Der Planungsraum wird im Norden durch die Helingerstraße und im Westen durch den Ettensberger Weg begrenzt. Östlich und südlich des Projektgebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als intensive Grünlandfläche genutzt.

Im Nordwesten des Planungsraums bestehen derzeit noch zwei Gebäude älterer Bausubstanz (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). Diese sollen im Rahmen der Bebauung des Gebietes jedoch abgerissen werden. Im Umfeld der Gebäude liegt eine verwilderte Hoffläche (nitrophile Hochstaudenflur, Ruderalflächen, versiegelte Bereiche) sowie einige Gehölze vor (u. a. Winterlinde im Einfahrtsbereich). Südlich der o. g. Gebäude steht innerhalb einer Intensivwiese eine ältere Kastanie (ca. 50 cm Stammumfang). Entlang der südlichen Begrenzung des Projektgebietes liegt eine Obstbaumreihe vor (10 Bäume, überwiegend jüngere Birn- und Apfelbäume, 1 Esche, 1 Winterlinde), ein weiterer Einzelbaum (Birnbaum) stockt angrenzend an den Ettensberger Weg. Im Norden sind entlang der Helingerstraße zwei Berg-Ahorn, eine Winterlinde sowie eine Stieleiche zu finden.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weitnau als Bauerwartungsland für Wohnen mit der Ziffer „M“ bzw. „W HE-O“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt.

Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen wurde der Untersuchungsraum so abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens erkannt werden können. Insbesondere

zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein entsprechend großer Umgriff um das Vorhabensgebiet gewählt.

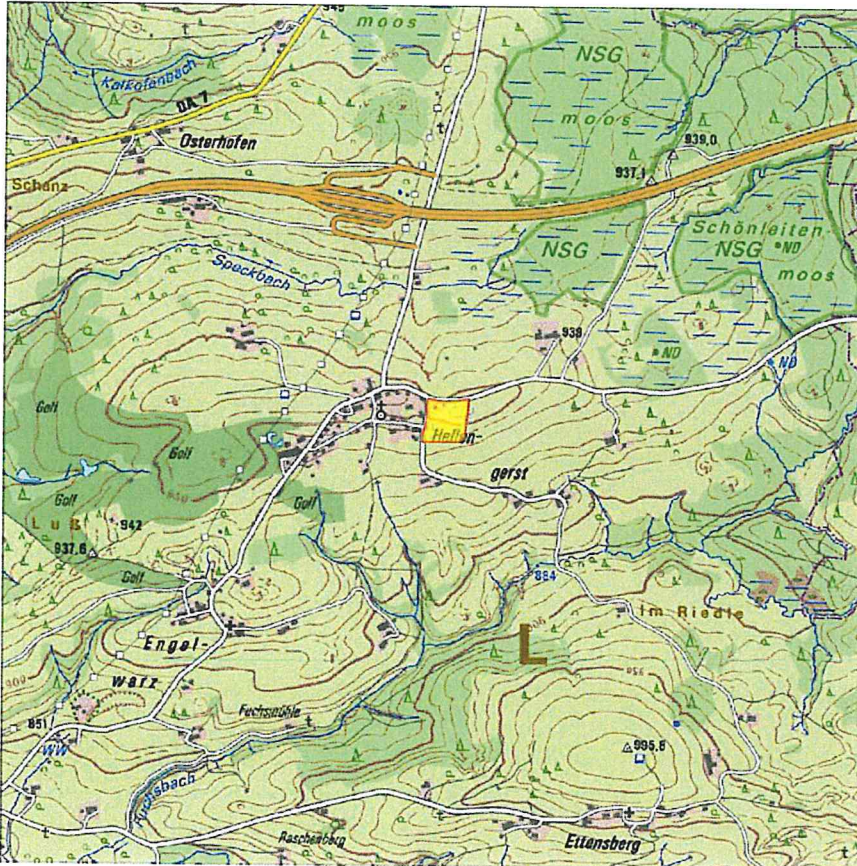


Abbildung 1: Übersicht Untersuchungsgebiet, unmaßstäblich

1.2 Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne

Im ABSP Oberallgäu sind für das geplante Projektgebiet keine Aussagen getroffen. Allerdings lassen sich folgende, für Teilbereiche des Gemeindegebietes von Weitnau relevante Zielaussagen ableiten, die bei der Ausgleichsflächenkonzeption für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind (beispielhafter Auszug aus den Zielsetzungen des ABSP):

Für die im Umfeld von Hellengerst gelegenen Flächen werden folgende Zielsetzungen formuliert (siehe Karte „Feuchtgebiete – Ziele und Maßnahmen“):

- Vordringlicher Erhalt und Optimierung überregional bis landesweit bedeutsamer Feucht- und Moorstandorte
- Erhalt extensiver Nutzungsformen bzw. Extensivierung der Grünlandnutzung im Umfeld, Anlage von Pufferzonen

-
- Naturschutzfachliche Sicherung der besonders wertvollen Mooregebiete; Erstellung von Zonenkonzepten mit differenzierter Nutzungs- und Schutzintensität für die gesamten Moorkomplexe
 - Sanierung des Wasserhaushaltes; keine Beeinträchtigung durch Wegebau, ggf. Rückbau von Wegen
 - Förderung von naturnahen Zonierungen und Standortsgradienten im Randbereich und Umfeld der Moore
 - Erhalt und Förderung von Streuwiesen als typischer Vegetationstyp und Nutzungsform von Moorlandschaften bzw. Moorkomplexen
 - Keine Aufforstung hochwertiger Flächen mit Vorkommen seltener Pflanzen- und Tierarten
 - Erhalt und Optimierung der landesweit bedeutsamen, noch weitgehend intakten Moorlandschaften des Oberallgäuer Alpenvorlandes im Kempter Wald im Wirlinger Forst
 - Naturschutzfachliche Sicherung der wertvollen Gebiete, fachliche Überarbeitung der Abgrenzung und Verordnung der bestehenden Naturschutzgebiete
 - Durchführung waldbaulicher Maßnahmen zur Optimierung der Moorrandwälder und der moornahen Waldbereiche auf Mineralboden
 - Optimierung der Randzonen und Vernetzungszonen der Moorkomplexe, Prüfung der Moorsanierung durch Wiedervernässung, Nutzungsextensivierung

Die nordöstlich von Hellengerst gelegenen Flächen werden im ABSP für den Landkreis Oberallgäu dem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes G „Buchenberger Mooregebiet und Wirlinger Forst“ zugeordnet. Für dieses Schwerpunktgebiet werden folgende Zielsetzungen formuliert (Auszug):

- Erhalt und Optimierung der landesweit bedeutsamen Moorlandschaften im Wirlinger Wald und der Streuwiesenkomplexe im Umfeld
- Erstellung differenzierter Zonenkonzepte für den Erhalt und die Optimierung des gesamten Mooregebietes mit unterschiedlicher Nutzungsintensität in enger Zusammenarbeit mit den Forstbehörden
- Naturschutzrechtliche Sicherung der wertvollen Gebiete, fachliche Überarbeitung der Abgrenzung und Verordnung der bestehenden Naturschutzgebiete
- Durchführung waldbaulicher Maßnahmen zur Optimierung der Moorrandwälder und der moornahen Waldbereiche auf Mineralboden
- Optimierung der Randzonen und Vernetzungszonen der Moorkomplexe, Prüfung der Moorsanierung durch Wiedervernässung
- Keine Erstaufforstungen wertvoller Flächen im Umfeld

- Deutliche Reduzierung der Schalenwildbestände; keine Anlage von Wildfütterungen in Mooren oder deren näherem Umfeld

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Weitnau ist das Vorhabensgebiet zum überwiegenden Teil bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen (gekennzeichnet als „M“ bzw. „W HE-O“).

Weder im Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006) noch im Regionalplan Allgäu (2007) werden flächenscharfe Aussagen zum Geltungsbereich getroffen. Die im Landesentwicklungsprogramm bzw. Regionalplan enthaltenen Fachinformationen zum Umweltschutz sind überwiegend allgemeiner Natur und wurden durch die Aufnahme in den Flächennutzungsplan bereits hinreichend berücksichtigt. Auf eine nochmalige Auflistung der entsprechenden Ziele wird aus diesem Grund verzichtet.

Im Plangebiet liegen weder Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet etc.) noch nach Europäischen Schutzvorschriften (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet).

Als nächstgelegenes FFH-Gebiet sind die ca. 180 m nördlich des Projektgebietes liegenden „Moore im Wierlinger Wald“ (Nr. 8327-301) zu nennen.

Das Naturschutzgebiet „Breitenmoos“ (Nr. 00489.01) liegt innerhalb dieses FFH-Gebietes. Projektbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und das Naturschutzgebiet sind aufgrund der fehlenden Wirkfaktoren ausgeschlossen.

Innerhalb des Plangebiets liegen keine amtlich kartierten Biotope. Auch sind keine Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen bekannt.

2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Klima und Lufthygiene

2.1.1 Bestand

Das Projektgebiet ist wegen seiner landwirtschaftlichen Nutzung als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist davon auszugehen, dass die entstehende Kaltluft in die topographisch niedriger liegenden Bereiche abfließt. Die im Planungsraum bestehenden Gehölze besitzen im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft nur eine untergeordnete Bedeutung.

Hinsichtlich der lufthygienischen Situation ist angesichts des ländlichen Charakters des Projektgebietes und des relativ geringen Verkehrsaufkommens auf der Helingerstraße bzw. dem Ettensberger Weg nur von einer geringen Vorbelastung (u. a. durch Kfz-bedingte Emissionen) auszugehen.

2.1.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die baubedingten Auswirkungen auf die lufthygienischen Verhältnisse beschränken sich auf temporäre Belastungen durch Staubbildung und die Kfz-bedingten Emissionen des Bauverkehrs.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung des Gebietes verliert die Fläche zwar ihre Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet, wesentliche negative Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse sind jedoch nicht zu erwarten. Auch die unvermeidbaren Rodungen einiger Einzelbäume wirken sich nicht nennenswert auf das Schutzgut Klima / Luft aus.

Auch eine erhebliche Verschlechterung der lufthygienischen Situation ist durch die Bebauung der Fläche nicht zu erwarten, da der projektbedingt verursachte Verkehr – und deshalb auch die damit verbundenen Emissionen – als gering einzustufen sind.

2.2 Lärm

2.2.1 Bestand

Die Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches wird ebenfalls durch den ländlichen Charakter des Ortsteiles Hellengerst geprägt. Genaue Messdaten liegen zwar nicht vor, es ist jedoch davon auszugehen, dass – mit Ausnahme der relativ geringen Kfz-bedingten Emissionen der angrenzenden Verkehrsflächen (Helingerstraße, Ettensberger Weg) – keine nennenswerten Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen vorliegen.

2.2.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen unvermeidbaren Lärmemissionen im Zuge des Neubaus von Wohngebäuden hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters dieser Beeinträchtigungen als gering zu bewerten. Außerdem wird da-rauf hingewiesen, dass die Bauherren selbstverständlich an die geltenden Gesetze und Regelungen gebunden sind (Sonntagsruhe etc.).

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die mit der Nutzung des Gebietes als Wohnbaufläche verbundenen Lärmemissionen (anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen) beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen durch das projektbedingt verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die grundsätzlich mit einer Wohnnutzung verbundenen Lärmemissionen (Rasenmäher, Gartengeräte, Freizeitlärm etc.). Diese zusätzlichen Lärmbelastungen sind jedoch sicherlich nicht als erheblich zu bezeichnen.

2.3 Boden und Geomorphologie

2.3.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Aus geologischer und bodenkundlicher Sicht sind die Verhältnisse im Projektgebiet folgendermaßen zu beschreiben:

Den geologischen Untergrund bildet eine aus der Würm-Eiszeit stammende unegliederte Fernmoräne (im Allgemeinen schluffreiche Grundmoräne, Geologische Übersichtskarte Blatt-Nr. 8327, M 1:25.000 veröffentlicht im Internet unter <http://www.bis.bayern.de>).

Entsprechend der Darstellung in der Bodenkundlichen Übersichtskarte von Bayern, M 1:500.000 sind im Projektgebiet vorherrschend Braunerden (z. T. rendzinenartige Bildungen) anzutreffen. Die Bodenart wird als sandiger Lehm, z. T. lehmiger Sand bis stark lehmiger Sand angesprochen (z. T. geröll- oder geschiebeführend, z. T. auf Schotter, vorwiegend mittel bis tiefgründige Böden).

In der Bodengütekarte Blatt-Nr. 33 Kempten werden für das Projektgebiet Ertragsmesszahlen zwischen 50 und 59 angegeben. In der landwirtschaftlichen Standortkartierung für den Landkreis Oberallgäu wird der Geltungsbereich als Grünlandstandort mit ungünstigen Erzeugungsbedingungen dargestellt.

Zusammenfassend betrachtet weisen die Böden eine relativ hohe Bedeutung bezüglich der Speicher- und Reglerfunktion sowie eine mittlere Bedeutung in Bezug auf die Ertragsfunktion auf. Die Lebensraumfunktion der Böden im Geltungsbereich ist als verhältnismäßig gering einzustufen.

Als Vorbelastungen der Böden sind vor allem die verkehrsbedingten Emissionen sowie die Folgen der landwirtschaftlichen Nutzung anzusehen (z.B. Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln, Verdichtung etc.).

2.3.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Als baubedingte Auswirkung sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch die Lagerung und Verdichtung zu nennen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagenbedingte Überbauung von Böden führt zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Reglerfunktion, der Ertragsfunktion sowie der Lebensraumfunktion. Dies gilt jedoch nur für die überbauten / versiegelten Flächenanteile.

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden innerhalb des Geltungsbereiches sind die Auswirkungen auf den von Überbauung / Versiegelung betroffenen Flächenanteilen als mittel bis hoch zu

bewerten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (WR: GRZ = 0,35). Außerdem wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Straßennebenflächen etc.).

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass auf den nicht versiegelten / überbauten Flächen gegenüber der Bestandssituation eine erhebliche Reduzierung der Auswirkungen durch Nährstoffeinträge und Verdichtung infolge einer Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung herbeigeführt wird. Außerdem sind auch keine nennenswerten betriebsbedingten Beeinträchtigungen von Böden z.B. durch den Eintrag von Schadstoffen zu erwarten.

2.4 Grundwasser

2.4.1 Bestand

Zu den Grundwasserverhältnissen im Projektgebiet liegen folgende Angaben vor (Hydrogeologische Karte 1:500.000; Hydrogeologische Einheiten; veröffentlicht im Internet unter <http://www.bis.bayern.de>):

Der Planungsraum gehört zur hydrogeologischen Einheit der Moränenablagerungen (Verbreitungsgebiet: Quartär). Er ist als „Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten oder Poren-Grundwasserleiter/Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten“ klassifiziert. Der unterschiedlich sandige, schluffige oder tonige Kies im kleinräumigen Wechsel, z.T. konglomeriert, stellt je nach örtlicher vorliegender Ausprägung einen Poren-Grundwasserleiter bzw. Grundwassergeringleiter mit lokaler Grundwasserführung dar.

Detaillierte Angaben zu Grundwasserfließrichtung oder -qualität liegen für das Projektgebiet nicht vor. Tendenziell ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung zwar von einer gewissen anthropogen bedingten Vorbelastung auszugehen, erheblich erhöhte Schad- oder Nährstoffwerte bzw. hygienische Probleme sind jedoch nicht zu erwarten.

2.4.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bebauung des Geltungsbereiches sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (z.B. durch Nährstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr solcher baubedingten Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als grundsätzlich mögliche anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate (Flächenversiegelung) sowie eine Beeinträchtigung der Grundwasserhältnisse (Qualität, Fließrichtung) durch die Ausbildung von Kellergeschossen anzuführen.

Demnach kann sowohl eine gewisse Beeinträchtigung des Grundwassers durch den An-schnitt von Schichtwasser als auch eine gewisse Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung wird die Gefahr von Nährstoffeinträgen in das Grundwasser reduziert. Tendenziell ist daher eher von einer Verbesserung der Grundwasserqualität auszugehen.

2.5 Oberflächen- und Niederschlagswasser

2.5.1 Bestand

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans kommen keine Oberflächengewässer vor. Auch sind entsprechend der Angaben des „Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (veröffentlicht durch das Bayerische Landesamt für Umweltschutz im Internet unter <http://www.lfu.bayern.de>) keine innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen als „Überschwemmungsgebiete“ bzw. „wassersensible Bereiche“ anzusehen.

2.5.2 Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es treten keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer auf.

2.6 Flora und Fauna

2.6.1 Bestand

Wie bereits in Kap. 1.1.1 beschrieben, wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches derzeit als intensive Grünlandfläche genutzt. Im Umfeld der im Nordwesten des Projektgebietes bestehenden Gebäude sind nitrophile Hochstaudenfluren, Ruderalflächen sowie versiegelte Bereiche vorzufinden.

Darüber hinaus stehen im Planungsraum insgesamt 18 Einzelbäume. Dabei sind in erster Linie die Bäume entlang der südlichen Begrenzung des Projektgebietes (Obstbaumreihe, Winterlinde, Esche) sowie entlang der Helingerstraße (Berg-Ahorn, Winterlinde, Stieleiche) und dem Ettensberger Weg (Birnbäum) zu nennen. Des Weiteren stocken Gehölze im Bereich der Gebäudesubstanz sowie zentral im Geltungsbereich innerhalb der Intensivwiese (größere Kastanie mit ca. 50 cm Stammumfang).

Wie Kap. 1.2 zu entnehmen ist, liegen innerhalb des Plangebiets keine Schutzgebiete nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder den Europäischen Schutzvorschriften. Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine amtlich kartierten Biotope oder Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern vor.

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von geringer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Ausnahmen stellen die (älteren) Gehölzbestände dar, welche insbesondere für die Avifauna von Bedeutung sind. Die Hochstaudenfluren / Ruderalfluren im Umfeld der Gebäude sind dagegen von relativ geringer floristischer und faunistischer Bedeutung.

Dagegen besteht die Möglichkeit, dass Fledermäuse oder auch bestimmte gebäudebrütenden Vogelarten (z. B. die Schleiereule) die Bausubstanz als Habitat nutzen.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der ortsnahen Lage ist das Projektgebiet für den Biotopverbund von untergeordneter Bedeutung.

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind folgende Biotopstrukturen anzutreffen:

- Nördlich des Projektgebietes: Hangquellmoor im südwestlichen Speckbachmoos: Artenreicher Hangquellmoorkomplex in gutem Pflegezustand, Quellmoorregime durch Gräben aber eingeschränkt. Besondere Artnachweise laut Biotopkartierung Bayern (Auszug): Davalls Segge, Saum-Segge, Schlamm-Segge, Fleischfarbendes Knabenkraut, Breitblättriges Knabenkraut, Sumpfstendelwurz, Fieberklee, Europäische Trollblume
- Östlich des Projektgebietes: Streu- und Nasswiesengebiet östlich von Hellengerst: Südwestlich des "NSG Schönleiten-Moos" im Zwiernmoos gelegener Streu- und Nasswiesenkomplex mit einer kleinen isolierten Streuwiese am Südwestrand. Besondere Artnachweise laut Biotopkartierung Bayern (Auszug): Davalls Segge, Saum-Segge, Weichhaariger Pippau, Breitblättriges Knabenkraut, Alpen-Haarsimse
- Südöstlich des Projektgebietes: Übergangsmoor, hauptsächlich mit Streuwiesenvegetation, z.T. mit Anklängen an bodensaure magere Wiesen, aufgelassenen Torfstichen, Hochstaudensäumen an den Biotoprändern; hier auch einzelne Weiden. Besondere Artnachweise laut Biotopkartierung Bayern (Auszug): Saum-Segge, Rundblättriger Sonnentau, Schwalbenwurz-Enzian, Fieberklee, Sumpf-Läusekraut, Weißes Schnabelried, Gewöhnliche Moosbeere
- Westlich des Projektgebietes: Für die Kirche Hellengerst wurden im Rahmen der Artenschutzkartierung Bayern nicht näher bestimmte Fledermäuse nachgewiesen (Nachweis aus dem Jahr 1994).

2.6.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Die mit der Bautätigkeit auftretenden Beeinträchtigungen durch Abschieben des Oberbodens und den zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen) sind nicht als erheblich zu bewerten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Als wesentlichste anlagenbedingte Auswirkung des geplanten Projektes ist die Überbauung und der damit verbundene Verlust der Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungs-bereiches zu nennen. Während die Inanspruchnahme der Lebensräume mit geringer Wertigkeit (Intensivgrünland, Hochstaudenfluren / Ruderalfluren im Umfeld der Gebäude, junge Gehölzstrukturen etc.) als Eingriff mit geringer Beeinträchtigungsintensität zu bewerten ist, stellt die Überbauung insbesondere der älteren Gehölzbestände einen Eingriff mit mittlerer Eingriffsintensität dar.

Um sicher zu stellen, dass infolge des Abrisses der beiden bestehenden Gebäude im Nordwesten des Geltungsbereiches keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden, ist vor Beginn der Bauarbeiten ein entsprechendes Monitoring durchzuführen (vgl. Kap. 7). Dabei sind die Gebäude auf mögliche Fledermäuse bzw. die Avifauna zu untersuchen. Sollten sich diesbezüglich artenschutzrechtlich relevante Nachweise ergeben, so müssen für die gefundenen Arten geeignete Maßnahmen ergriffen werden (Evakuierung der Bestände, ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten z. B. durch Aufstellung von geeigneten Nistkästen).

Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Lärm- oder Schadstoffemissionen (infolge der Wohnnutzung oder auch durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen) sind aufgrund der geringen zu erwartenden Emissionsbelastung als geringfügige Beeinträchtigung anzusehen.

Im Rahmen der Beurteilung der Beeinträchtigungsintensität ist insbesondere zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie der grünordnerischen Festsetzungen künftig vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen werden.

Auf die in der Biotopkartierung Bayern bzw. im ABSP für den Landkreis Oberallgäu im Umfeld des Geltungsbereiches genannten Biotopstrukturen bzw. Artnachweise hat das geplante Projekt keine nennenswerten Auswirkungen. Die Auswirkungen des geplanten Projektes auf den Biotopverbund sind demnach zu vernachlässigen.

2.7 Landschaftsbild

2.7.1 Bestand

Das geplante Baugebiet liegt östlich der von Hellengerst im Anschluss an die bebaute Siedlungsfläche auf einem exponierten Höhenrücken. Der nord-westliche Teil des Grundstücks ist weitestgehend eben, während der südlich und süd-östliche Teil deutlich nach Süden abfallen. Zum einen bedeutet

dies eine äußerst günstige Wohnlage, zum anderen ist das Baugebiet dadurch auch von den gegenüberliegenden Hängen gut einsehbar, was eine entsprechende Konsequenz in der Planung erfordert, um eine optimale Einbindung in diese besondere Landschaftssituation zu erreichen.

Aus Sicht des Landschaftsbildes sind weiterhin die älteren Gehölzbestände von Bedeutung (im Umfeld der bestehenden Gebäude sowie innerhalb der Intensivwiese stehende Kastanie). Aber auch die jüngeren Bäume bzw. die Baumreihe am südlichen Rand des Plangebietes sind im Landschaftsbild als belebendes Element erkennbar.

Im Gegensatz dazu ist der als Intensivgrünland genutzte Teil des Projektgebietes ebenso wie die bestehenden Gebäude (inkl. dem Hofbereich) von untergeordneter Bedeutung für das Landschaftsbild.

2.7.2 Auswirkungen

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur und Sachgüter die im Rahmen der Grünordnungsplanung des Bebauungsplan-Verfahrens beschriebenen Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebietes von besonderer Bedeutung (vgl. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, Kap. 4). Im Rahmen der Wirkungsanalyse wird die gute Einsehbarkeit des Projektgebietes (Lage auf einer Kuppe) von den umgebenden Flächen berücksichtigt.

Baubedingte Auswirkungen

Während des Baubetriebs ist mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese sind jedoch auf die Dauer der Bautätigkeit beschränkt und von geringer Eingriffsintensität.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung von im Geltungsbereich vorliegenden Gehölzbeständen sowie die Schaffung von Blickbezügen zu den neuen Baukörpern. In diesem Zusammenhang ist auf die positiven Auswirkungen der grünordnerischen Maßnahmen sowie der sonstigen Festsetzungen hinzuweisen (hangparallele Erschließung und Bebauung, fixierte Firstrichtungen etc.) ins-besondere Ortsrandeingrünung, vgl. Planzeichnung und Satzung des Bebauungsplanes). Dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen deutlich mehr Bäume neu gepflanzt werden als für die Umsetzung des Bebauungsplans gerodet werden müssen. Mit Umsetzung dieser Vorgaben werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert bzw. entstehen neue, naturnahe Landschaftsbildelemente, so dass eine gute Einbindung des geplanten Baugebietes in das Landschaftsbild sichergestellt wird.

Die zu erwartenden betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Verlärmung sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität zu vernachlässigen. Nennenswerte negative Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von den umgebenden Flächen ergeben sich durch die geplante Wohnbebauung nicht, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt wird, dass sich die neu entstehenden Baukörper harmonisch in den ländlichen Charakter des Raumes einbinden

werden (maximale Gebäudehöhe überwiegend 8,50 m; Ausnahme: zwei größere Wohngebäude im Nordwesten des Geltungsbereichs mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m).

Zusammenfassend betrachtet sind mit dem geplanten Projekt hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild nur „mittlere bis hohe“ Auswirkungen verbunden.

2.8 Erholungseignung

2.8.1 Bestand

Der überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Geltungsbereich ist bezüglich der Erholungseignung von geringer Bedeutung (Fehlen von Erholungsinfrastruktur, geringe Bedeutung für das Landschaftsbild).

2.8.2 Auswirkungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Das geplante Projektgebiet liegt zwar in unmittelbaren Nachbarschaft zur bestehenden Bebauung und damit innerhalb des siedlungsnahen Freiraums (der bevorzugt für die Naherholung herangezogen wird), allerdings sind vom geplanten Projekt weder besondere Infrastruktureinrichtungen für die Erholung betroffen, noch kommt es zu Unterbrechungen bestehender Wegebeziehungen. Mit der Inanspruchnahme des überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten Projektgebietes sind demnach nur „geringe“ Auswirkungen auf die Erholungseignung verbunden.

Die projektbedingten Auswirkungen auf die Erholungseignung infolge der Neuschaffung von negativen Blickbeziehungen wurden bereits im vorangegangenen Kapitel (Schutzgut Landschaftsbild) hinreichend gewürdigt.

2.9 Kultur- und Sachgüter

2.9.1 Bestand

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen gemäß <http://geodaten.bayern.de> keine Kulturgüter vor (weder Bau- oder Bodendenkmale). Als nächstgelegenes Kulturdenkmal ist ca. 150 m westlich des Geltungsbereiches die Katholische Pfarrkirche St. Stephan zu nennen (D-7-8327-0009; Saalbau mit eingezogenem, dreiseitig geschlossenem Chor und nördlichem Satteldachturm, im Kern spätgotisch, 1773 erneuert; mit Ausstattung).

Als Sachgüter innerhalb des Geltungsbereiches sind die beiden Gebäude im Nordwesten des Planungsraumes einzustufen. Aufgrund der mangelhaften Bausubstanz dieser Bauwerke ist deren Sachwert jedoch relativ gering einzustufen. Die landwirtschaftliche Nutzfläche ist nicht als Sachgut einzustufen.

2.9.2 Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Der Abriss der bestehenden Gebäude ist als baubedingte Auswirkung auf bestehende Sachgüter anzusehen. Da es sich jedoch um baufällige Gebäude handelt sind die Auswirkungen dieser Baumaßnahme nur von „geringer bis mittlerer“ Bedeutung.

Baubedingte Auswirkungen auf Kulturgüter ergeben sich mit Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Anlagenbedingte Auswirkungen auf Kultur- oder Sachgüter sind nicht zu erwarten. Auch indirekte (betriebsbedingte) Auswirkungen auf angrenzende Kultur- (Pfarrkirche St. Stephan) und Sachgüter (umgebende Wohngebäude) treten nicht auf.

3 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Planung wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches auch zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine Nutzung als Wohnbaufläche und die damit verbundene Bebauung entfällt in diesem Fall. Neben dem Erhalt der Bodenfunktionen (Speicher- und Reglerfunktion, Ertragsfunktion) unterbleibt auch der Abriss der bestehenden Gebäude im Nordwesten des Geltungsbereiches.

Allerdings sind mit Weiterführung der landwirtschaftlichen Nutzung auch die damit verbundenen Auswirkungen unvermindert möglich (Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. das Grundwasser, Verdichtung des Bodens etc.). Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die mit der Ausweisung als Wohnbaufläche verbundenen Zielsetzungen Neuschaffung von bezahlbarem Wohnraum nicht erfolgen könnte.

4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens werden folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Luft / Klima	Überbauung	Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung (Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Boden	Abtrag / Bodenversiegelung	erwünschte Zulässigkeit von Begrünungen von Flachdächern und nach Möglichkeit Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen (Kieswege, Schotterrassen, Rasenpflaster) im Bereich von Verkehrsnebenflächen
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen sowie extensiv begrünte Flachdachbereiche
Tiere / Pflanzen	Lebensräume	Anreicherung der Landschaft durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen Nach Möglichkeit Versetzung jüngerer Einzelbäume (v. a. Obstbäume im südlichen Teil des Geltungsbereiches) im Zuge der Baumaßnahmen
Landschaftsbild	Fernwirkung	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 auch Beschränkung der Höhe der Baukörper)

4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Erweiterung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt.

Eine detaillierte Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt in der Begründung des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. Nachfolgend werden die wesentlichsten Ergebnisse nochmals zusammenfassend dargestellt:

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Planung	Bestand	Eingriffsfläche	Komp.-faktor	Ausgleichsflächenbedarf
Grundstücksflächen	Intensivgrünland, Gebäude, Hoffläche, Hochstauden, Gehölze	15.007 m ²	0,4	6.003 m ²
Verkehrsflächen (inkl. Gehwege)		1.780 m ²	0,4	712 m ²
nicht bebaubarer Bereich (öffentliche Grünflächen)		1.245 m ²	---	kein Ausgleich erforderlich
Ausgleichsfläche A1 im Südosten des Geltungsbereiches		1.026 m ²	---	kein Ausgleich erforderlich
Summe		19.058 m ²		6.715 m ²

Der Ausgleichsflächenbedarf beträgt somit für das Gesamtgebiet ca. 6.715 m².

Davon werden im Südosten des Geltungsbereiches im Rahmen der Ausgleichsmaßnahme A 1 (Entwicklung einer Streuobstwiese, s. u.) ca. 1.026 m² bereits innerhalb des Plangebietes erbracht.

Nachfolgend werden Bestandssituation, Zielsetzung und umzusetzende Maßnahmen für die Ausgleichsflächen A 1 (auf Fl.-Nr. 93/1 im Südosten des Geltungsbereiches) sowie A 2 (Schlifigenmoos bei Hellengerst) und A 3 (Seemoos südöstlich Eisenbolz) dargelegt:

Hinweis: Die Ausgleichsflächen A 2 und A 3 wurden vom Ingenieurbüro für Garten- und Landschaftsplanung (Dipl.-Ing. Miriam Puscher) geplant und mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Oberallgäu (Hr. Gern) bereits abgestimmt. In der vorliegenden Unterlage werden die Ergebnisse der vorangegangenen Ortstermine / Abstimmungen nur nachrichtlich übernommen (Maßnahmenkonzept für die Ausgleichsflächen A 2 und A 3).

Tabelle 3: Beschreibung der Ausgleichsflächen

Nr.	Beschreibung	Fläche
A1	<u>Bestand:</u> Fl.-Nr. 93/1 im Südosten des Geltungsbereiches Grünland <u>Ziel:</u> Entwicklung von extensiv genutztem Grünland, Pflanzung einer Streuobstwiese <u>Maßnahmen:</u>	1.026 m ²

Nr.	Beschreibung	Fläche
	<ul style="list-style-type: none"> • Umwandlung der derzeitig intensiv genutzten Wirtschaftswiese in extensive Grünlandbewirtschaftung. • vollständiger Verzicht auf Dünger (sowohl mineralischer als auch organischer Dünger) und Pflanzenschutzmittel, einmalige Sommermahd mit Mähgutabfuhr. • Um die angestrebte Aushagerung der Fläche zu erreichen, kann in den ersten Jahren auch eine häufigere Mahd notwendig sein (zwei- bis dreimalige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr in den ersten 5 Jahren). Die Mahdhäufigkeit ist - nach Rücksprache mit der Unteren Natur-schutzbehörde - der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. • Mahdzeitpunkt zwischen Anfang Juli und Mitte August, völlige Bewirt-schaftungsruhe im Zeitraum zwischen 20. März und 20. Juni, zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen. • Entwicklung einer Streuobstwiese durch Pflanzung von standortsge-rechten, alten Obstbäumen (Hochstamm) in einem Pflanzraster von ca. 15 m x 15 m. <p>Bei der Pflanzung der Obstbäume kann aus folgender Pflanzliste ausge-wählt werden:</p> <p><u>Äpfel:</u> Jakob Fischer, Hauxapfel, Rote Sternrenette, Kaiser Wilhelm, Luiken- apfel, Roter Boskoop, Brettacher, Schöner von Hernhut, Bohnapfel</p> <p><u>Birnen:</u> Frühe aus Trévoux, Williams Christ, Mostbirne, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne</p> <p>Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Sorten gepflanzt werden. Unzulässig sind jedoch Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551).</p> <p>Die Pflanzung ist in mehreren Reihen mit einem gleichmäßigen Abstand (Raster) von 15 m vorzunehmen. Auf ausreichend große Pflanzlöcher und eine Sicherung der Bäume mit Pflanzpflöcken ist zu achten. Erfolgt eine Beweidung, sind die Bäume zusätzlich mit einem Verbisschutz zu verse-hen. In den ersten 10 Jahren ist ein Pflege- und Erziehungsschnitt fachge-recht durchzuführen, um eine optimale Entwicklung zu gewährleisten.</p>	
A2	<p><u>Bestand:</u> Schlifigenmoos bei Hellengerst, Biotop-Nr. 8327-0120-004 „Oster-Seggen-Pfeifengras-Übergangsmoorkomplex“ mit einzelnen Bulten des Scheidigen Wollgrases, nach Süden hochstaudenreich</p> <p><u>Ziel:</u> Verbesserung der Biotopqualität durch Entfernung störender Fichten so-wie weitere Pflegemaßnahmen</p> <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Entfernen der Fichten (Gehölzriegel), dabei Spirken nur langsam über 3 	2.000 m ²

Nr.	Beschreibung	Fläche
	<p>Jahre freistellen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fuchsbach-Ufer: erst noch kartieren, dann Mahdtermine festlegen, evtl. sogar zweimal mähen • Pfeifengraswiese: Faulbaum und Fichten entfernen, Pfeifengraswiese sehr behutsam mähen mit hoch genommenem Balkenmäher, um Moosbulte nicht zu zerstören (Handarbeit); Fläche nur alle 2-3 Jahre mähen bzw. noch besser jährlich wechselnde Flächen mähen; Faulbaum anfangs jährlich entfernen. Mahdtermin ab 1. September. • Hochstaudenfläche: als Streuwiese jährlich mähen; Erstmahd 15. August, dann immer erst 15. September; Fläche mit Schwalbenwurzzenian evtl. nicht jährlich oder später mähen (späte Blüte). 	
<p>A3</p>	<p><u>Bestand:</u> Seemoos südöstlich Eisenbolz, Biotop Nr. 8327-0037-001 „Hoch- und Übergangsmoor inkl. Spirkenfilz“, ehemaliges Torfstichgebiet, inzwischen fast vollständig verwaldet</p> <p><u>Ziel:</u> Verbesserung der Biotopqualität durch Entfernung störender Fichten sowie weitere Pflegemaßnahmen</p> <p><u>Maßnahmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachentbuschung der im Winter 2009/2010 bearbeiteten Fläche (ca. 4.100 m²). • Vom Kernstück (Biotopbereich) aus behutsame Entnahme der Fichten (Einzelstammentnahme) in alle Richtungen (gesamt ca. 4.000 m²), dabei Spirken langsam über ca. 3 Jahre freistellen (2-3 Fichten evtl. stehen lassen und „ringeln“). Moorfläche dabei nicht zerstören (nur bei starkem Frost arbeiten). Ökologische Bauleitung erforderlich. • Verbindung zu Feuchtstaudenfläche über lichten Wald erreichen, d.h. Fichten (+ Birken) entnehmen, aber einzelne schöne / bizarre Bäume („Haselfichte“/Moorfichte) oder Gehölzgruppen sowie Buchen, Tannen, Spirken stehen lassen. 	
	<p>Summe:</p>	<p>7.026 m²</p>

Die Ausgleichsmaßnahmen nehmen insgesamt eine Fläche von ca. 7.026 m² ein. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 6.715 m² wird durch die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 3 damit vollständig ausgeglichen. Es verbleibt sogar ein Überschuss von 311 m², der für spätere Bebauungsplanverfahren herangezogen werden kann. Aus nachfolgender Abbildung 2 gehen die Lage der Ausgleichsflächen sowie der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hervor.

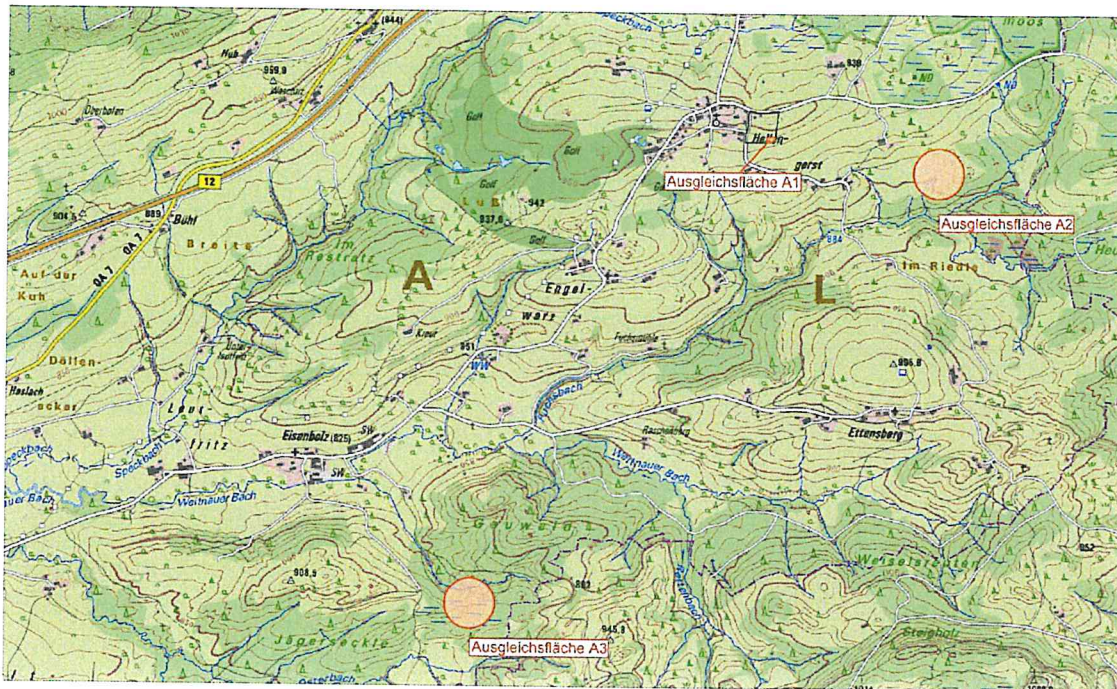


Abbildung 2: Lage der Ausgleichsflächen, unmaßstäblich

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.

5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Projektgebiet ist im Flächennutzungsplan des Marktes Weitnau bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf der Ebene des Bebauungsplanes bestehen keine realistischen Standortalternativen.

Im Rahmen der gegenständlichen Aufstellung des Bebauungsplans sind demnach nicht die alternativen Standorte sondern vielmehr die unterschiedlichen städtebaulichen Lösungsansätze innerhalb des Geltungsbereiches darzustellen. Für den vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplans wurden in Zusammenarbeit mit der Marktgemeinde Weitnau u. a. folgende Planungsalternativen geprüft.



Abbildung 3: Unterschiedliche Planungsalternativen

Auch diese alternativen Planungsmöglichkeiten hätten zu einem vergleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft geführt, wie das im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren zur Disposition stehende Konzept.

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Eingriffsregelung erfolgte nach den „Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, die 1999 (2. erweiterte Auflage Januar 2003) vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurden. Zur Beurteilung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden u. a. die Biotopkartierung Bayern, Artenschutzkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm Oberallgäu sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen herangezogen. Das Projektgebiet wurde im Sommer / Herbst 2011 mehrmals begangen, darüber hinausgehende Untersuchungen liegen nicht vor.

Folgende Schwierigkeiten bzw. Kenntnislücken sind aufgetreten:

Zu möglicherweise vorkommenden artenschutzrechtlich relevanten Artnachweisen (Fledermaus- und Avifauna) innerhalb der beiden Gebäude liegen derzeit noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Um diesem Umstand jedoch ausreichend Rechnung zu tragen wird im Rahmen des Monitoring (vgl. nachfolgendes Kap. 7) eine entsprechende Untersuchung der Bausubstanz festgelegt.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Um sicher zu stellen, dass infolge des Abrisses der beiden bestehenden Gebäude im Nordwesten des Geltungsbereiches keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden, sind die Gebäude vor Beginn der Bauarbeiten auf mögliche Fledermäuse bzw. die Avifauna hin zu untersuchen. Sollten sich diesbezüglich artenschutzrechtlich relevante Nachweise ergeben, so müssen für die gefundenen Arten geeignete Maßnahmen ergriffen werden (Evakuierung der Bestände, ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten z. B. durch Aufstellung von geeigneten Nistkästen).

Darüber hinaus sollte im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplan-Verfahrens die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen, insbesondere der Randeingrünung einer Überwachung unterzogen werden.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Markt Weitnau plant die im Osten des Teilortes Hellengerst gelegenen Flächen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Weitnau „Hellengerst – Ettensberger Weg“ als Wohnbauflächen auszuweisen. Durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes (WR) soll das Baurecht auf diesen Flächen geschaffen werden.

Das Projektgebiet liegt am östlichen Ortseingang von Hellengerst einem Teilort der Marktgemeinde Weitnau im Landkreis Oberallgäu. Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Flurnummern 12, 84, 92/4, 92/6, 92/7 und 93/1, Gemarkung Rechtis und besitzt eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha.

Der Planungsraum wird im Norden durch den Helingerstraße und im Westen durch den Ettensberger Weg begrenzt. Östlich und südlich des Projektgebietes grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland).

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches wird als intensive Grünlandfläche genutzt.

Im Nordwesten des Planungsraums bestehen derzeit noch zwei Gebäude älterer Bausubstanz (Wohn- und Wirtschaftsgebäude). Diese sollen im Rahmen der Bebauung des Gebietes jedoch abgerissen werden. Im Umfeld der Gebäude liegen eine verwilderte Hoffläche (nitrophile Hochstaudenflur, Ruderalflächen, versiegelte Bereiche) sowie einige Gehölze vor (u. a. Winterlinde im Einfahrtsbereich). Südlich der o. g. Gebäude steht innerhalb einer Intensivwiese eine ältere Kastanie (ca. 50 cm Stammumfang). Entlang der südlichen Begrenzung des Projektgebietes liegt eine Obstbaumreihe vor (10 Bäume, überwiegend jüngere Birn- und Apfelbäume, 1 Esche, 1 Winterlinde), ein weiterer Einzelbaum (Birnbäum) stockt angrenzend an den Ettensberger Weg. Im Norden sind entlang der Helingerstraße zwei Berg-Ahorn, eine Winterlinde sowie eine Stieleiche zu finden.

Nachfolgende Tabelle 4 fasst die projektbedingten Auswirkungen – differenziert für die einzelnen Schutzgüter in geringe, mittlere und hohe Beeinträchtigungsintensitäten – unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zusammen.

Tabelle 4: Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Projekts

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen
Klima / Luft	gering	gering
Mensch / Lärm	gering	gering
Boden	gering	mittel bis hoch
Grundwasser	gering	mittel
Oberflächengewässer	es treten keine Auswirkungen auf Oberflächengewässer auf	
Fauna und Flora	gering	mittel
Landschaftsbild	gering	mittel bis hoch
Mensch / Erholung	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering bis mittel	gering

Als wesentlichste mit dem geplanten Projekt verbundene Eingriffe sind demnach die Versiegelung von Boden sowie die Eingriffe in einige ältere Gehölzbestände (Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild) anzusehen.

Beim Schutzgut Boden ergibt sich die mittlere bis hohe Beeinträchtigungsintensität in erster Linie durch den Verlust der Bodenfunktionen (hohe Speicher- und Reglerfunktion, mittlere Ertragsfunktion) infolge der zu erwartenden Überbauung der Flächen. Die von Überbauung betroffenen Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan begrenzt (WR: GRZ = 0,35). Außerdem wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches durch geeignete Maßnahmen weiter reduziert (Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen auf Straßennebenflächen etc.).

In Bezug auf die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kann aufgrund der Tatsache, dass im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen deutlich mehr Bäume neu gepflanzt werden als für die Umsetzung des Bebauungsplans gerodet werden müssen, nicht von erheblichen Eingriffen die Rede sein. Darüber hinaus wird über die Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass sich die neu entstehenden Baukörper harmonisch in den ländlichen Charakter des Raumes einbinden werden (maximale Gebäudehöhe überwiegend 8,50 m; Ausnahme: zwei größere Wohngebäude im Nordwesten des Geltungs-bereichs mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,50 m).

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ergeben sich Auswirkungen in erster Linie durch die Rodung der innerhalb des Geltungsbereiches bestehenden älteren Gehölzbestände. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass mit Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme sowie der grünordnerischen Festsetzungen künftig vielfältige Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen werden. Um sicher zu stellen, dass infolge des Abrisses der beiden bestehenden Gebäude im Nordwesten des Geltungsbereiches keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände erfüllt werden (v. a. in Bezug auf die Fledermaus- und Avifauna), ist vor Beginn der Bauarbeiten ein entsprechendes Monitoring durchzuführen. Dabei sind die Gebäude auf mögliche Fledermäuse bzw. die Avifauna zu untersuchen. Sollten sich dies-bezüglich artenschutzrechtlich relevante Nachweise ergeben, so müssen für die gefundenen Arten geeignete Maßnahmen ergriffen werden (Evakuierung der Bestände, ggf. Schaffung von Ersatzhabitaten z. B. durch Aufstellung von geeigneten Nistkästen).

Nachfolgend werden Bestandssituation, Zielsetzung und umzusetzende Maßnahmen für die Ausgleichsflächen A 1 (auf Fl.-Nr. 93/1 im Südosten des Geltungsbereiches) sowie A 2 (Schlifigenmoos bei Hellengerst) und A 3 (Seemoos südöstlich Eisenbolz) dargelegt:

- A 1: Entwicklung von extensiv genutztem Grünland, Pflanzung einer Streuobstwiese im Südosten des Geltungsbereiches; Gesamtfläche: 1.026 m²
- A 2: Verbesserung der Biotopqualität durch Entfernung störender Fichten sowie weitere Pflegemaßnahmen im Schlifigenmoos bei Hellengerst, Biotop-Nr. 8327-0120-004; anrechenbare Gesamtfläche: 2.000 m²
- A 3: Verbesserung der Biotopqualität durch Entfernung störender Fichten sowie weitere Pflegemaßnahmen im Seemoos südöstlich Eisenbolz, Biotop Nr. 8327-0037-001; anrechenbare Gesamtfläche: 4.000 m²

Die Ausgleichsmaßnahmen nehmen insgesamt eine Fläche von ca. 7.026 m² ein. Der erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 6.715 m² wird durch die Ausgleichsmaßnahmen A 1 bis A 3 damit vollständig ausgeglichen. Es verbleibt sogar ein Überschuss von 311 m², der für spätere Bebauungsplanverfahren herangezogen werden kann.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB dem Eingriff zugeordnet, so dass die mit dem geplanten Projekt verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft - vorbehaltlich der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde - vollständig ausgeglichen sind.

Zusammenfassend betrachtet sind mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Weitnau „Hellengerst – Ettensberger Weg“ mit integriertem Grünordnungs-plan keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.