



# **GEMEINDE UNTRASRIED**

## **4. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

# **BEGRÜNDUNG**

nach § 5 Abs. 5 BauGB

**Schongau, den**  
geändert  
Endfassung

**28.09.2023**  
15.02.2024  
27.08.2024

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER & PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
**Architektur + Stadtplanung**  
An der Leithe 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil  
**U-Plan**  
**Büro für Umweltberatung &  
angewandte Landschaftsplanung GbR**  
Mooseurach 16  
82549 Königsdorf  
Tel. 08179 / 925540  
mail : mail@buero-u-plan.de

## **Inhaltsverzeichnis**

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. Planungsanlass</b>  | <b>3</b> |
| <b>2. Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>  | <b>3</b> |
| 2.1 Landesplanung   | 3        |
| 2.2 Regionalplan  | 4        |
| 2.3 Flächennutzungsplan   | 5        |
| 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan  | 5        |
| 2.5 Denkmalschutz   | 5        |
| 2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht   | 5        |
| <b>3. Angaben zum Baugebiet</b>   | <b>6</b> |
| 3.1 Abgrenzung und Größe  | 6        |
| 3.2 Vorhandene Nutzungen  | 6        |
| 3.3 geplante Nutzungen  | 6        |
| 3.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten  | 6        |
| 3.5 Verkehrliche Anbindung  | 6        |
| 3.6 Niederschlagswasserbeseitigung  | 6        |
| <b>4. Planungsziel und Planungskonzept</b>  | <b>7</b> |
| 4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 7        |
| 4.2 Art der baulichen Nutzung   | 7        |
| <b>5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung</b> | <b>8</b> |

## 1. Planungsanlass

Die anhaltend große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau in Untrasried veranlasst die Gemeinde dort, wo sie selbst über Grundstücke verfügt oder Miteigentumsanteile an Grundstücken hat, geeignete Flächen auszuweisen, um insbesondere der einheimischen Bevölkerung Grundstücke zur Verfügung stellen zu können.

Zudem soll eine Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte, Sport- und Freizeitnutzung festgesetzt werden.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen als Misch- und öffentliche Grünfläche dar. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan zu ändern.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Untrasried, mit ca. 1.700 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 17 - Oberland, Region 14 - München und Region 15 - Donau-Iller.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern - LEP - und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), dargestellt.

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wird dieser Bereich dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Im Landesentwicklungsplan sind zur Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen folgende Aussagen getroffen worden:

#### *1.2.2 Abwanderung vermindern*

*(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.*

#### *3.1 Flächensparen*

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

**(Z)** *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

Zu den vorstehenden Aussagen des Landesentwicklungsplanes ist in Bezug auf die geplante Bebauung folgendes festzustellen:

Durch die Entwicklung des betreffenden Geländes in Ortsrandlage kann eine Wohnbaufläche von ca. 11.500 m<sup>2</sup> generiert werden.

Die Gemeinde Rettenbach strebt mit der vorliegenden Planung die Ausweisung eines Neubaugebiets im Gemeindegebiet an.

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Landesplanung.

## 2.2 Regionalplanung

Der Regionalplan der Region 16 - Allgäu weist zu dem Thema Siedlungsentwicklung folgende Aussage auf:

### 1 Siedlungsleitbild

#### 1.1 G

*Die Siedlungsentwicklung soll dem Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung entsprechen. Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vor allem die Innenentwicklung gestärkt, Baulandreserven mobilisiert und bereits ausgewiesene Baugebiete genutzt werden.*

#### 1.3 Z

*Eine verstärkte Siedlungstätigkeit soll sich auf dafür geeignete zentrale Orte und Bereiche entlang der Entwicklungsachsen beschränken. Im Übrigen sollen sich alle Gemeinden organisch entwickeln, wobei sich im Alpengebiet die Siedlungsentwicklung im Wesentlichen auf den wohnbaulichen und gewerblichen Siedlungsbedarf für die ortsansässige Bevölkerung beschränken soll.*

#### 2.2 G

*Zur Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit angemessenem Wohnraum sollen verstärkt Einheimischenmodelle angewandt werden.*



Quelle Bayernatlas, unmaßstäblich

Die geplante Bebauung entspricht demzufolge den Zielen der Regionalplanung.

## 2.3 Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt die im Geltungsbereich befindlichen Flächen als Misch- und öffentliche Grünfläche dar.

Der Bebauungsplan wird parallel zum Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans aufgestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

## 2.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan besteht nicht

## 2.5 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Boden- oder Einzeldenkmäler als auch keine Sichtbeziehungen zum bestehenden historischen Ensemble.

### HINWEIS:

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

## 2.6 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Im geplanten Geltungsbereich sind keine Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht vorhanden.

### **3. Angaben zum Baugebiet**

#### **3.1 Abgrenzung und Größe**

Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Untrasried.

Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Grundstücke der Fl.Nr. 1/3, 64, 64/2, 87 und 87/25, Gemarkung Untrasried.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 12.000 m<sup>2</sup>.

Die Grundstücke werden als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch Grünflächen und im Nordosten und Westen durch Wohnbebauung und im Nordwesten durch Flächen für Gemeinbedarf begrenzt.

#### **3.2 Vorhandene Nutzungen**

Das vorhandene Gelände wird zurzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt.

#### **3.3 Geplante Nutzungen**

Der nördliche Bereich soll künftig als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte, Sport- und Freizeitnutzung, wie weiteren Flächen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden.

#### **3.4 Vorbelastung des Plangebietes, Altlasten**

Im Geltungsbereich sind keine Vorbelastungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### **3.5 Verkehrliche Anbindung**

Das Baugebiet wird über den Waizenrieder Weg sowie noch eine noch zu erstellende Stichstraße sowie private Erschließungsstraßen erschlossen.

#### **3.6 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das anfallende Regenwasser der Bauparzellen der Dächer wird in kombinierter Regenwasserspeicher eingeleitet, von wo es gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation angeleitet wird.

#### **4. Planungsziel und Planungskonzept**

Durch die Entwicklung der Wohnfläche ermöglicht die Gemeinde den einheimischen Bürgern die Schaffung von Bauplätzen und reagiert dadurch auf die Notwendigkeit zur Generierung von Bauflächen innerhalb des bestehenden Ortsgebietes.

Die Ausweisung des Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Kindergarten, Sport- und Freizeitnutzung“ soll eine Erweiterung der bestehenden Fläche mit Mehrzweckhalle sichern.

##### **4.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da sich keine weiteren geeigneten Flächen im Gemeindeeigentum befinden.

##### **4.2 Art der baulichen Nutzung**

###### **4.2.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der Geltungsbereich wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, ebenso die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften.



Die Ausweisung einer anderen, insbesondere einer gewerblichen Nutzung anstelle einer Wohnbebauung widerspräche dabei der oben dargestellten Zielsetzung der Gemeinde, auf den Grundstücken Baurecht für eine maßvolle Nachverdichtung mit Geschößwohnungsbau zu schaffen. Diese Zielsetzung entspricht auch den Vorgaben des LEP an eine Nutzung von Innenbereichsflächen vorrangig vor der Ausweisung von neuen Baugebieten im Außenbereich.

###### **4.2.2 Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Kindergarten, Sport- und Freizeitnutzung“**

Der Geltungsbereich wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung in eine Gemeinbedarfsfläche (G) im Sinne des § 5 Abs. 2 BauGB festgesetzt.


Die Ausweisung begründet sich dahingehend, dass notwendige Erweiterungsflächen der nördlich gelegenen Mehrzweckgebäude (Kindergarten, Turnhalle, Schützenheim) benötigt werden.

**5. Umweltbericht einschließlich Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

|   | <b>Bestand</b>   | <b>Planung</b>   |
|---|--|--|
| <b>Graphische Darstellung</b>   |   |   |
| <b>Verbale Beschreibung</b>   | Die anhaltend große Nachfrage nach Grundstücken für den Eigenheimbau in Untrasried veranlasst die Gemeinde geeignete Flächen auszuweisen, um insbesondere der einheimischen Bevölkerung Grundstücke zur Verfügung stellen zu können. Zudem soll eine Fläche als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Kindertagesstätte, Sport- und Freizeitnutzung festgesetzt werden. Der Umgriff umfasst eine Fläche von ca. 1,2 Hektar.   |  |
| <b>Zielsetzung der Plandarstellung und Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan</b> | Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die überplanten Flächen als Misch- und öffentliche Grünfläche dargestellt. Zudem stellt der Flächennutzungsplan an der Weggabelung im Süden einen Aussichtspunkt dar. Aus diesem Grund ist der Flächennutzungsplan zu ändern.  | Nördlich des Waizenrieder Weges ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Sport- und Freizeitnutzung“ vorgesehen. Daran anschließend sollen allgemeine Wohngebiete zur Deckung des Wohnbedarfes für die nachwachsende Bevölkerung ausgewiesen werden.   |
|   | Bestehendes Baurecht: Im östlichen Teil des Geltungsbereiches der vorliegenden FNP-Änderung gilt das Baurecht des gesetzten B-Planes Nr. 7 „Untrasried Süd“, der hier eine Gemeinbedarfsfläche mit Kita, eine grünlandgenutzte Grünfläche sowie eine Ausgleichsfläche mit Zielsetzung „Grünlandbestand mit Einzelbäumen“ festsetzt. Die Ausgleichsfläche ist auch im Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt unter der Nummer 172064 dokumentiert. Außerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7 lässt sich der in Natura vorhandene Vegetationsbestand als intensiv genutztes, artenarmes Grünland (G 11) beschreiben, welches landwirtschaftlich genutzt wird. Naturschutzfachlich wertvollere Strukturen, wie ältere Laubbäume, stehen außerhalb des Geltungsbereiches stehen. In der amtlichen Biotopkartierung des Landkreises sind für den Planbereich keine Biotop ausgewiesen. Schutzgebiete nach BNatSchG sind nicht von der Planung betroffen. | Insgesamt ermöglicht die vorliegende FNP-Änderung die Überbauung und Umnutzung landwirtschaftlicher Nutzflächen. Bei den betroffenen Flächen handelt es sich in Natura um intensiv genutztes Grünland. Die ökologische Wertigkeit der betroffenen Flächen in Natura ist gering (G11, 3 Wertpunkte).<br><br>Gleichfalls ist eine im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7 „Untrasried Süd“ festgesetzte Ausgleichsfläche von der Planung betroffen. Sie kann jedoch weitgehend in die Eingrünung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes integriert und erhalten werden. |



|   | <b>Bestand</b>   | <b>Planung</b>   |
|---|--|--|
| <p><b>Schutzgüter</b><br/>Boden, Wasser,<br/>Klima/Luft</p> | <p>Relief: Das Gelände fällt generell von Süden nach Norden in Richtung der vorhandenen Bebauung ab. Nördlich des Waizenrieder Weges beträgt die maximale Höhendifferenz im Geltungsbereich der FNP-Änderung ca. 7 Meter.</p> <p>Geologie und Boden: Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M 1 : 25.000) liegt der Planbereich innerhalb der Einheit 37 „Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoräne)“. Als Ausgangsmaterial ist in der geologischen Karte würmeiszeitliche Moräne ausgewiesen. Braunerden und Parabraunerden bieten ebenen Lagen gute Erzeugungsbedingungen für die Landwirtschaft. Neben der Produktionsfunktion kommt den tiefgründigen Böden auch eine gute Filter- und Speicherfunktion zu.</p> <p>Wasser: Im Planbereich finden sich keine natürlichen Gewässer. Es ist davon auszugehen, dass das Grundwasser deutlich unter der Geländeoberfläche ansteht, da Anzeichen für an Nässe angepasste Vegetation fehlen. Aufgrund der Tatsache, dass das Gelände zur bestehenden Bebauung nach Norden abfällt, wurde zum Bebauungsplan eine Fließwegeanalyse für Niederschläge durch das IB Kokai (Bericht vom 18.09.2023) erstellt, die den Hauptabfluss des Wassers entlang des Waizenrieder Weges sieht.</p> <p>Klima: Im Planbereich findet sich kein Baumbestand. Die mögliche Kaltluftentstehung auf den grünlandgenutzten Offenlandflächen ist für das lokale Klima von Untrasried ohne erhebliche Bedeutung, da der Versiegelungsgrad in dem ländlich geprägten Ort kein nennenswerter Hitzestau erwarten lässt.</p> | <p>Mit der zukünftigen Umwidmung der Gebiete zu Bauflächen geht in der Regel ein weitgehender Verlust der Bodenfunktionen einher. Betroffen sind insbesondere Braunerden und Parabraunerden. Während mit der Überbauung durch Hauptgebäude ein vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Lebensraumfunktion, Filter- und Speicherfunktion, Regulationsfunktion) einhergeht, erfolgt im Bereichen, welche z. B. als Stellplätze umgenutzt werden wird, eine Minderung der Funktionsausprägung.</p> <p>Um die Auswirkung einer zukünftigen Bebauung auf das Schutzgut Wasser möglichst gering zu halten, sollte das anfallende Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück versickert werden.</p> <p>Mit dem Verlust von bislang vegetationsbestandener Fläche geht deren Bedeutung für die Kaltluftentstehung (-&gt; Grünland) verloren. In dem ländlich geprägten Raum ist dies nicht merklich spürbar. Mit der Pflanzung von Bäumen wird ein Beitrag zur Verbesserung der lokalklimatischen Situation geleistet. Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das lokale Klima gering bis unerheblich.</p> |

|   | <b>Bestand</b>   | <b>Planung</b>   |
|---|--|--|
| <b>Schutzgut</b><br>Orts- und Landschaftsbild |  <p>Das Foto (vgl. oben) gibt den Blick von der Wegkreuzung mit Materl und Sitzbank außerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung in Richtung Nordwesten zur Kirche St. Sebastian wieder (vgl. dazu auch Karte 1). Die bebaute Ortslage liegt tiefer als der Aussichtspunkt, der auch im Flächennutzungsplan dargestellt ist. Das Landschaftsbild im Planbereich ist durch die reliefierte, eiszeitlich geformte Landschaft, die intensiv als Grünland genutzt wird, geprägt. Nördlich des Waizenrieder Weges liegt der höchste Punkt innerhalb des Geltungsbereiches auf ca. 830 m ü. NN. Von dort fällt das Gelände nach Norden bis auf ca. 823 m ü. NN ab. Markante und strukturierende Elemente wie z. B. alte Bäume oder Gewässer fehlen im Geltungsbereich der FNP-Änderung. Entsprechend bedingt hier die sanft wellige Landschaftsform, dass man von den Erhebungen aus die attraktive Landschaft weithin überblicken kann. Südlich des Waizenrieder Weges steigt das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung bis ca. 833 m ü. NN und dann, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf dem Weg nach Waizenried bis auf Höhen über 850 m ü. NN an.</p> | <p>Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird in dem dargestellten Geltungsbereich zusätzliche Bebauung und intensivere Nutzung planerisch vorbereitet, was mit einer Veränderung des Landschaftsbildes (Ausdehnung der Bebauung, Abnahme der Naturnähe) einhergeht. Für Fußgänger bzw. Radfahrer, die von Süden auf dem Waizenrieder Weg nach Untrasried gehen / fahren, wird der Blick zur Kirche im Bereich der Wegkreuzung mit dem Materl durch die geplanten Neubauten verstellt sein. Dennoch wird der Kirchturm als markanter Bezugspunkt in der Ortslage vom Waizenrieder Weg, der nach Süden auf Höhen von über 850 m ü. NN ansteigt, weiterhin sichtbar sein (vgl. dazu konkrete Planung im Bebauungsplan).</p> <p>Als Maßnahme zur Minderung der Beeinträchtigungen für das Orts- und Landschaftsbild sind die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung zu werten.</p> |
| <b>Schutzgut</b><br>Kultur-/Sachgüter         | <p>Im Plangebiet sind keine Kultur und Sachgüter bekannt. Das nächstgelegene Bodendenkmal steht in Zusammenhang mit dem Friedhof um die Kirche (- &gt; „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Fabian und Sebastian in Untrasried und ihrer Vorgängerbauten“).</p>   | <p>Die Änderung des Flächennutzungsplanes führt nicht zu Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern.</p>  |
| <b>Schutzgut</b><br>Mensch                    | <p>In Bezug auf das Schutzgut Mensch sind u. a. die mit der Planung verbundenen verkehrlichen Auswirkungen in Zusammenhang mit der geplanten Erschließung zu betrachten.</p>   | <p>Mit der Erweiterung der Bebauung werden baubedingt erhöhte Schallimmissionen entstehen, die jedoch aufgrund der zeitlichen Begrenzung auf die Bauphase als geringe Auswirkung zu werten sind. Die mit der Neuausweisung verbundene Mehrung des Verkehrs wird über den Waizenrieder Weg zur Kirchstraße abgeführt. Die damit in Verbindung stehenden Auswirkungen (Lärm, Unfallgefahr) werden als verträglich gewertet; eine Überschreitung geltender Grenzwerte für Lärm in allgemeinen Wohngebieten ist nicht zu erwarten.</p>   |

|  | <b>Bestand</b>  | <b>Planung</b> |
|--|---|----------------|
| <b>"Nullvariante"</b>  | Bei Nicht-Durchführung der Planung wird der aktuelle Bestand (vgl. Beschreibung „Bestand“) erhalten.  |                |
| <b>Vermeidungs- / Minderungsmaßnahmen</b>                                    | Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes besteht in der Standortwahl eine Maßnahme zur Vermeidung, indem hier nur Flächen betroffen sind, die aus ökologischer Sicht von geringer Wertigkeit sind. Im Bebauungsplan sind Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Erhalt des natürlichen Geländes festgesetzt, die als Vermeidungsmaßnahmen zu werten sind.   |                |
| <b>Planungsalternativen</b>  | Für die mit der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung verfolgten Ziele (vgl. Beschreibung unter Zielsetzung) sieht die Gemeinde Untrasried keine standörtlichen Alternativen mit geringeren Umweltauswirkungen.  |                |
| <b>Erwartete Kompensationsspanne<br/>Erwarteter Kompensationsbedarf</b>      | Trotz der oben angeführten Vermeidungs-/Minderungsmaßnahmen verbleiben erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft, die gemäß Naturschutzrecht auszugleichen sind. Gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2021)“ ergibt die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für den Bebauungsplan eine naturschutzrechtliche Ausgleichsforderung von insgesamt 16.615 Wertpunkten.   |                |
| <b>Empfehlung für die Kompensation</b>                                       | Die Gemeinde Untrasried verfügt über geeignete Ausgleichsmaßnahmen, von denen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine 3.323 m <sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 970, Gemarkung Untrasried der Planung zugeordnet wird. Hier soll eine Streuobstwiese mit extensiv genutztem Unterwuchs entwickelt werden.   |                |
| <b>Beschreibung der Merkmale der verwendeten Verfahren</b>                   | <p>Die als „Bestand“ bezeichnete Spalte gibt die aktuell in Natura vorhandene Ausprägung der Schutzgüter wieder (= aktuelle Umweltsituation). Die als „Planung“ bezeichnete Spalte umfasst die Darstellung in der Flächennutzungsplanänderung sowie die daraus abgeleiteten Umweltauswirkungen. Der Bestand und die Planung werden in <u>die zu untersuchenden Schutzgüter</u>: Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter und Mensch differenziert (Nr. 2a/b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die Betrachtung der Entwicklung des Umweltzustandes <u>bei Nichtdurchführung der Planung</u> wird in der tabellarischen Zusammenstellung unter dem Punkt „Nullvariante“ gefasst (Nr. 2b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Die in die Umweltprüfung integrierte naturschutzrechtliche Eingriffsregelung verlangt die Festlegung von Maßnahmen, mit denen nachteilige Umweltauswirkungen vermieden bzw. gemindert werden können (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). In der tabellarischen Zusammenfassung sind <u>Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen</u> in einem eigenen Punkt gefasst. Gleichfalls kommt der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der ergänzten Fassung (Januar 2003) zur Ermittlung der erforderlichen <u>Ausgleichsmaßnahmen</u> zur Anwendung (Nr. 2c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB). Ferner sind, sofern erforderlich, Vorschläge für sinnvolle Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.</p> <p>Die Umweltprüfung endet mit der <u>Zusammenfassung</u> der Ergebnisse (in der Tabelle: Schwerpunkt der Umweltauswirkungen) (Nr. 3c der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB).</p> <p>Zum <u>Detaillierungsgrad der Angaben</u> sei angemerkt, dass sie der Planungsebene der Flächennutzungsplanung entsprechen und nicht den Detaillierungsgrad der Ebene der Bebauungsplanung besitzen (können). Dementsprechend sind beispielsweise die Angaben zu erforderlichen Vermeidungs-/Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der Bebauungsplanung weiter zu konkretisieren.</p> |                |
| <b>Hinweis auf technische Lücken / fehlende Kenntnisse</b>                   | Keine der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprechenden Lücken.   |                |
| <b>Empfohlene Monitoringmaßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen</b> | Es sind keine spezifischen Monitoringmaßnahmen erforderlich.  |                |

|   | <b>Bestand</b>  | <b>Planung</b> |
|---|---|----------------|
| <b>Schwerpunkt der<br/>Umweltauswirkungen</b> | <p>Mit der vorliegenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Gemeinde das Ziel, im Bereich um den Waizenrieder Weg ein Baugebiet im Flächenumfang von ca. 1,19 ha auszuweisen. Für den westlich gelegenen Teil des hier vorliegenden Geltungsbereiches besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 7.</p> <p>Als wesentliche Umweltauswirkung ist der mit der Planung verbundene Flächenverbrauch zu werten. Bei dem beanspruchten Gebiet handelt es sich ausschließlich um Grünland mit geringer Bedeutung für den Naturschutz, jedoch mit guter Fruchtbarkeit und Eignung für die Landwirtschaft.</p> <p>Im Weiteren hat die Planung Auswirkungen auf das Landschaftsbild: so wird zukünftig für Fußgänger bzw. Radfahrer, die von Süden auf dem Waizenrieder Weg nach Untrasried gehen / fahren, der Blick zur Kirche im Bereich der Wegkreuzung mit dem Materl durch die geplanten Neubauten verstellt sein. Dennoch wird der Kirchturm als markanter Bezugspunkt vom Waizenrieder Weg, der nach Süden bis auf Höhen von über 850 m ü. NN ansteigt, sichtbar sein.</p> <p>Trotz der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung, die im Wesentlichen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind, verbleiben Beeinträchtigungen, die auszugleichen sind. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie des Versiegelungs- und Nutzungsgrades wurde für die Planung des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplanes ein Ausgleichsbedarf von 17.194 Wertpunkten ermittelt.</p> <p>Die Umsetzung des Ausgleichserfordernisses erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch die Entwicklung einer Streuobstwiese mit artenreichem Unterwuchs im Umfang von 3.439 m<sup>2</sup> Fläche auf einer im Gemeindebesitz befindlichen Fläche (vgl. Festsetzung im Bebauungsplan).</p> |                |

Gemeinde Untrasried,

Alfred Wölfle  
1. Bürgermeister