

# **Umweltbericht**

zur

## **5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES MIT INTEGRIERTEM LANDSCHAFTSPLAN DER GEMEINDE MAUERSTETTEN**

**Gemeinde Mauerstetten  
Landkreis Ostallgäu**

**Entwurf  
Fassung 27.11.2023**

## INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Vorbemerkungen**
- 1.1 Veranlassung**
- 1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen**
- 1.3 Inhalt und Ziele des vorbereitenden Bauleitplans**
- 1.4 Darstellung der Fachplänen und einschlägigen Fachgesetzen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**
  - 1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013**
  - 1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)**
  - 1.4.3 Darstellung im rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integr. Landschaftsplan**
  - 1.4.4 Änderungsbereich**
- 1.5 Schutzgebiete**
- 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**
  - 2.1 Eingriffsbewertungen und Ausgleichsermittlung**
  - 2.2 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- 3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**
- 4 Alternative Planungsmöglichkeiten**
- 5 Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**
- 6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)**
- 7 Zusammenfassung**

### **Abbildungen:**

**Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs-/Landschaftsplan**

**Abb. 2: 5. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplan Mauerstetten**

## **1 Vorbemerkungen**

### **1.1 Veranlassung**

Die Veranlassung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Mauerstetten ist die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 26 „Kindergarten Frankenried“ zur Schaffung dringend notwendiger weiterer Kindergartenplätze in der Gemeinde Mauerstetten.

### **1.2 Lage und angrenzende Flächennutzungen**

Der Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans befindet sich am süd-westlichen Ortsrand von Frankenried.

Die Zufahrtsstraße, die von der Hirschzeller Straße in Richtung Süden abzweigt, wird im Osten von dem Baugebiet „Am Krautgarten“ begrenzt und im Westen von landwirtschaftlichen Grünlandflächen, die sich süd-westlich bis südlich um den Geltungsbereich herum ziehen.

An die geplante Gemeinbedarfsfläche grenzen nördlich und östlich das Wohn- bzw. Mischgebiet „Am Krautgarten“ an, im Süden eine Teilfläche des bestehenden Bolzplatzes und nach Westen ein Wirtschaftsweg als Verlängerung der Zufahrtsstraße.

### **1.3 Inhalt und Ziele des vorbereitenden Bauleitplans**

Ziel ist die Schaffung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten mit der dazugehörigen verkehrlichen Erschließung, Stellplatzflächen und Eingrünung sowie die ökologischen Ausgleichsflächen.

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

Laut § 1(4) BauGB haben sich vorbereitende wie auch verbindliche Bauleitpläne an den Zielen (Z) und Grundsätzen (G) der Landesplanung (LEP) und Regionalplanung (RP) zu orientieren.

#### **1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

- Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit in allen Teilräumen Bayerns
- Ausgleichen lagebedingter und wirtschaftsstruktureller Defizite
- Ausbau vorhandener Stärken
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten

LEP Strukturkarte (M 1:626.000): I. Ziele der Raumordnung

Allgemeiner ländlicher Raum

- Mauerstetten liegt im ländlichen Raum. Diese Bereiche sollen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes entwickelt werden
- In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden, deren Umfang sich nach Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinde bemisst.
- Bewahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes, Vermeidung von Zersiedelung der Landschaft
- Anbindung von Bauflächen an möglichst geeignete Siedlungseinheiten

#### 1.4.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Die Gemeinde Mauerstetten, mit ca. 3.500 Einwohnern, liegt im Ostallgäu, im nördlichen Bereich der Region 16 – Allgäu, angrenzend an die Region 15 - Donau-Iller, Region 9 - Augsburg, Region 14 - München und Region 17 - Oberland.

3. „Bildungs- und Erziehungswesen“:

3.1 (G): Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Karte 1 „Raumstruktur“: *zentralörtliche Funktion als Siedlungsschwerpunkt als einzige Gemeinde in der Region (Z Nr. AIII 4), mögliches Oberzentrum Kaufbeuren, Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum*

Karte 2 „Siedlung und Versorgung“: *Kein festgesetztes Wasserschutzgebiet bzw. Überschwemmungsgebiet*

*Kein Vorranggebiet bzw. Vorbehaltsgebiet für Bodenschätze (Kies/Sand) grenzen westlich und nördlich an.*

Karte 3 „Natur und Landschaft“: *Der Geltungsbereich liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet noch in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet*

#### 1.4.3 Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungs-/Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Mauerstetten ist seit 06.07.2000 rechtswirksam. Die letzte der insg. bisherigen 4 Änderungen erfolgte 2020.

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung umfasst im rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan die Darstellungen für

- Grünfläche / Freifläche
- Hecken
- Verkehrswege

- landwirtschaftliche Flächen
- Rad- und Wanderwegebeziehungen entlang der Zufahrtsstraße und der landwirtschaftlichen Wirtschaftswege in Richtung Süden und Westen

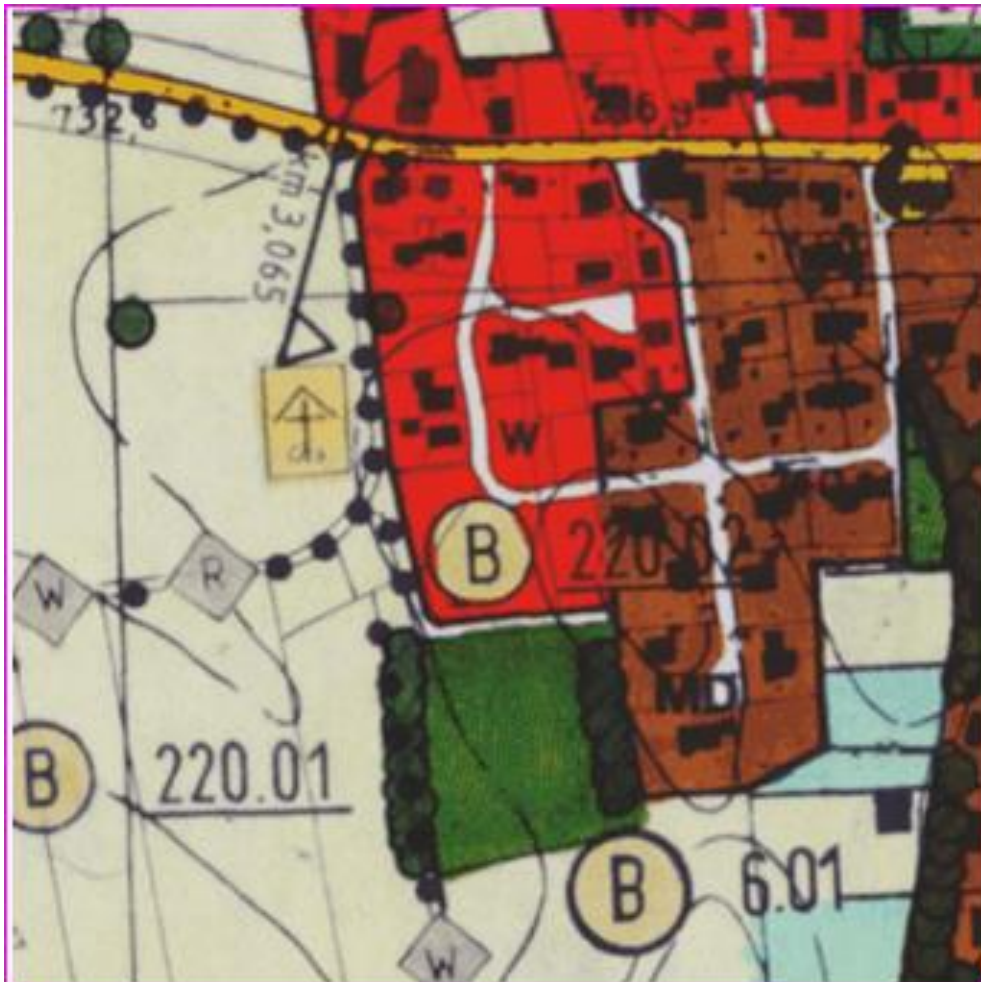


Abb. 1: Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungs-/Landschaftsplan

#### 1.4.4 Änderungsbereich

Die geplante Änderung betrifft folgende Darstellungen:

- Verbreiterung der Zufahrtsstraße nach Westen an Stelle von Flächen für die Landwirtschaft
- Gemeinbedarfsfläche (Stellplätze und Eingrünung) an Stelle landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Wendekreis an Stelle des nördlichen Abschnitts der westlichen Hecke

- Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten an Stelle von öffentlicher Grünfläche
- Anpassung der Lage der östlichen Hecke an die Realität (Verschieben der östlichen Hecke in westlicher Richtung)
- Verbreiterung der westlichen Hecke gem. Bebauungs-/Grünordnungsplan
- Verkürzung der östlichen Hecke gem. Bebauungs-/Grünordnungsplan
- Ökologische Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) an Stelle von Hecke und öffentlicher Grünfläche
- Löschen der Ausweisung als Biotop (Nr. 6.01)



Abb. 2: 5. Änderung des Flächennutzungs-/Landschaftsplan Mauerstetten

## 1.5 Schutzgebiete

In der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie oder schützenswerte Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume. Lediglich für die vorhandenen Heckenstrukturen wurde in einer artenschutzfachlichen Relevanzprüfung

Weder innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereichs noch in den angrenzenden Flächen existieren Wasserschutzgebiete.

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### 2.1 Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung

Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt auf der Ebene des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens. Demzufolge beträgt der Kompensationsbedarf insg. 5.292 Wertpunkte, die intern als 357 m<sup>2</sup> Streuobstwiese nachgewiesen werden und extern als 110 m<sup>2</sup> Abbuchung von dem Ökokonto in Breitenbrunn.

### 2.2 Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Intern wird ein Teil des Ausgleichsbedarfs über eine 357 m<sup>2</sup> große Streuobstwiese abgedeckt und extern mit der Abbuchung von 110 m<sup>2</sup> von dem gemeindlichen Ökokonto in Breitenbrunn (Flur-Nr. 304, Gemarkung Loppenhausen, Gemeinde Breitenbrunn, Landkreis Unterallgäu).

## 3 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den Schutzgütern untereinander bestehen keine negativen Wechselwirkungen. Zwischen den drei Schutzgütern Tiere / Pflanzen, Landschaftsbild und Mensch besteht ein positiver Synergieeffekt für den Aspekt der Grünstrukturen. Sie bieten wildlebenden Pflanzen und Tieren neuen Lebensraum, erhöhen den landschaftsvisuellen Erlebniswert sowie die Erholungsqualität.

## 4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für den geplanten Kindergarten existieren im Gemeindegebiet keine Standortalternativen.

## 5 Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Systematik der Eingriffsbewertung und Kompensationsermittlung wird auf die nachfolgende Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Die Schutzgut- und Eingriffsbewertung in Natur und Landschaft sowie die Kompensationsermittlung basiert auf dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in der fortgeschriebenen Fassung vom Dez. 2021 (BayStMLU 2021).

Als ergänzendes Gutachten wurde für die Fauna der Heckenstrukturen eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vergeben.

Der Erstellung des Umweltberichts liegt der Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2006) zu Grunde.

## 6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

Das Monitoring ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

## 7 Zusammenfassung

Anlass für die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan Mauerstetten ist die Aufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplans Nr. 26 „Kindergarten Frankenried“ aufgrund der Notwendigkeit eines weiteren Kindergartens zur dringenden Deckung des steigenden Bedarfs an Kindergartenplätzen im Gemeindegebiet vor dem Hintergrund nicht ausreichender Kapazitäten sowie fehlender Erweiterungsmöglichkeiten in den bestehenden Einrichtungen

Die geplante Änderung betrifft folgende Darstellungen:

- Verbreiterung der Zufahrtsstraße nach Westen an Stelle von Flächen für die Landwirtschaft
- Gemeinbedarfsfläche (Stellplätze und Eingrünung) an Stelle landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Wendekreis an Stelle des nördlichen Abschnitts der westlichen Hecke
- Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Kindergarten an Stelle von öffentlicher Grünfläche
- Anpassung der Lage der östlichen Hecke an die Realität (Verschieben der östlichen Hecke in westlicher Richtung)
- Verbreiterung der westlichen Hecke gem. Bebauungs-/Grünordnungsplan
- Verkürzung der östlichen Hecke gem. Bebauungs-/Grünordnungsplan
- Ökologische Ausgleichsfläche (Streuobstwiese) an Stelle von Hecke und öffentlicher Grünfläche
- Löschen der Ausweisung als Biotop (Nr. 6.01)



In der näheren Umgebung sind keine Schutzgebiete gem. NATURA 2000, Vogelschutzrichtlinie oder schützenswerte Gebiete oder Objekte nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz vorhanden. Der Geltungsbereich berührt keine Gebiete besonderer oder herausragender Bedeutung für Arten und Lebensräume. Lediglich für die vorhandenen Heckenstrukturen wurde in einer artenschutzfachlichen Relevanzprüfung

Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden teilweise intern nachgewiesen (Streuobstwiese) als auch zusätzlich extern über eine Abbuchung vom gemeindlichen Ökokonto (Flur-Nr. 304, Gemarkung Loppenhausen, Gemeinde Breitenbrunn, Landkreis Unterallgäu).

Grünordnungsplan und Umweltbericht aufgestellt:

Dipl.-Ing. H. Frank-Krieger

Freie Landschaftsarchitektin BDLA  
Planungsbüro für FreiraumGestaltung &  
LandschaftsEntwicklung  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren

Bebauungsplan aufgestellt:

Dipl.-Ing. Hörner

Architektur + Stadtplanung

Weinstraße 7

86956 Schongau

Fon: 0 88 61 / 20 01 16

info@architekturbuero-hoerner.de

Verfahrensträger:

Gemeinde Mauerstetten

Vertreten durch:

Armin Holderried, Erster Bürgermeister

Kirchplatz 4

87655 Mauerstetten