



Stadt Marktoberdorf

Bebauungsplan Nr. 86 „Bertoldshofen Nord-Ost“

Vorentwurf

Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung

Fassungsdatum: 13.02.2026

Im Auftrag von: Stadt Marktoberdorf
Richard-Wengenmeier-Platz 1
87616 Marktoberdorf

Marktoberdorf, den

.....
1. Bgm. Dr. W. Hell

Planung:

Terrabiota

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 13.02.2026

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Theresa Schmid, M. Sc. Hydrologie, Landschaftsplanerin

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Aufgabenstellung.....	3
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	3
	Landes und Regionalplanung	3
	Umwelt- und Naturschutzgesetze	4
2.	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1	Lage und Nutzung des Planungsgebietes	5
2.2	Schutzgut Boden und Fläche.....	6
2.3	Schutzgut Wasser	7
2.4	Schutzgut Klima und Luft	9
2.5	Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt	9
	Flora / Vegetation	10
	Fauna / Tierwelt	13
2.6	Schutzgut Landschaft	15
2.7	Schutzgut Mensch	16
	Immissionen	16
	Erholung.....	16
2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
2.10	Zusammenfassung der der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen	17
3.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	18
3.1	Vermeidung und Verringerung	18
3.2	Eingriffsermittlung.....	19
3.3	Ausgleichsmaßnahmen	21
4.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen. 22	22
4.1	Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung ...	22
4.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	23
4.3	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
5.	Zusätzliche Angaben.....	23
5.1	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	23
5.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	24
5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	24
6.	Literaturverzeichnis.....	25

Anlagen

- Anlage 1

1. Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Marktoberdorf plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Bertoldshofen Nord-Ost“. Gemäß § 2 Abs. 4 ist bei der Aufstellung solcher Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Durchführung und Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht dargelegt.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplans

Da im Stadtgebiet Marktoberdorf ein hoher Bedarf an Wohnbaugrundstücken besteht, soll im Nordosten von Bertoldshofen östlich der Straße nach Hausen und westlich der Tunneleinfahrt der B472 das Baugebiet „Bertoldshofen Nord-Ost“ ausgewiesen werden. Es sind neben Einzelhäusern auch verdichtete Bauweisen wie Doppel- und Mehrfamilienhäuser geplant. Die Grundstücke sollen auch für Familien mit Kindern erschwinglich sein.

Die Planung sieht die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vor.

1.2 Festgelegte umweltrelevante Ziele einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Landes und Regionalplanung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Planungsregion 16 Allgäu. Gemäß Karte 1 des Regionalplans (RPV Allgäu, 2018) liegt das Planungsgebiet in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung nahe des Mittelzentrums Marktoberdorf (Abb. 1). Es grenzt zudem an das Vorranggebiet für den Hochwasserschutz Nummer 34 aus dem Ursprungsplan von 2006, das in der Tektur zur Wasserwirtschaft vom 25. Juli 2023 nicht mehr dargestellt wird¹.

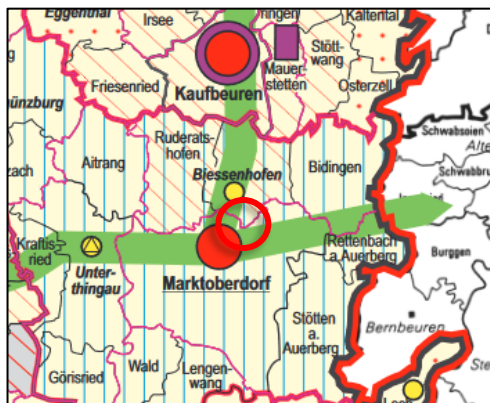


Abb. 1 Ausschnitt Regionalplan Karte 1 Raumstruktur (RPV Allgäu, 2018): grüne Linie = Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung; senkrechte hellblaue Schraffur = ländlicher Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maß gestärkt werden soll; roter Punkt = Mittelzentrum; roter Kreis = Lage Planungsgebiet

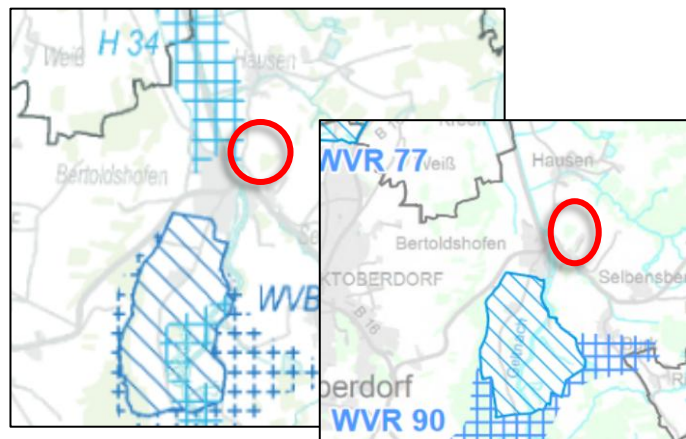


Abb. 2 Ausschnitt Regionalplan Karte 2 Siedlung und Versorgung; links: Urplan 2006, rechts: Tektur „Wasserwirtschaft“ 2023 (RPV Allgäu, 2018): hellblaue Gitterschraffur = Vorranggebiet Hochwasser; blaue Kreuzschraffur = Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung; blaue Diagonalschraffur = festgesetztes Wasserschutzgebiet, roter Kreis = Lage Planungsgebiet.

¹ „Das LEP 2013 beauftragt die Regionalplanung nicht mehr, Vorranggebiete für den Hochwasserschutz festzulegen. Seit dem 01.09.2013 wird daher kein Vorranggebiet für Hochwasserschutz neu festgelegt.“ (<https://inspire-geoportal.ec.europa.eu/srv/api/records/47d03fb3-8b61-42e0-85e4-a8a96c5f27ca>, zuletzt aufgerufen am 22.10.2024)

Der Regionalplan definiert folgende für das Planungsvorhaben relevanten Grundsätze (G) und Ziele (Z):

- **A I 2 (Z):** In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.
- **A II 2.2 (Z):** [Die] Lechvorberge [...] sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- **B I 2.3.2.9 (Z):** Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang [...] der] Gelnach [...] sollen erhalten und aktiviert werden.
- **B I 3.2.2.3 (G):** Die Gewässerstruktur in der freien Landschaft und im Siedlungsbereich sowie die natürliche Eigenentwicklung der Fließgewässer sollen verbessert werden. Dabei sollen auch die natürlichen Abflussverhältnisse in den Fließgewässern erhalten und wo möglich wiederhergestellt werden. Bei Hochwasserrückhaltebecken und Hochwasserspeichern soll eine Abflussdynamik so weit wie möglich erhalten werden. Die Bereitstellung von Entwicklungskorridoren für die natürliche Eigenentwicklung der Fließgewässer soll angestrebt werden.
- **B IV 3.4.1 (G):** Risiken durch Hochwasser, Starkregenereignisse, hohe Grundwasserstände [...] sollen durch vorsorgende Maßnahmen minimiert werden. [...] Auch außerhalb festgesetzter Gefährdungsbereiche sollen diese Risiken in der Bauleitplanung berücksichtigt werden. Zudem soll durch entsprechend angepasste Bauweise die Entstehung neuer Risiken vermieden werden.
- **B IV 1.4.1 (G):** Das regionale Radwegenetz soll sowohl für den Alltags- als auch für den Freizeitradverkehr weiterentwickelt und verbessert werden. [...] Der verstärkte Ausbau von Radwegenetzen in den Nahbereichen der zentralen Orte ist zur Förderung des Alltagsradverkehrs von besonderer Bedeutung.
- **B V 1.3 [...] (Z):** Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- **B V 1.7 (Z):** 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.

Umwelt- und Naturschutzgesetze

Das Planungsgebiet ist nicht Bestandteil von geschützten Flächen gemäß BNatSchG oder anderen Fachgesetzen (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet etc.). Außerdem liegen keine Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete vor. In der Bayerischen Biotopkartierung erfasste Flächen liegen innerhalb des Geltungsbereichs nicht vor.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter im Bestand erfolgt entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, (StMUV, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden., 2021), Anlage 1 – Bewertung des Ausgangszustands. Es wird unterschieden in geringe, mittlere und hohe Bedeutung der einzelnen Schutzgüter für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Für das Schutzgut

Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt (Flora/Vegetation) werden zusätzlich die Biotopwertliste zur Umsetzung der Bayerischen Kompensationsverordnung sowie die Kartieranleitung zur Biotopkartierung Bayern herangezogen. Letztere bilden die wesentliche Grundlage der jeweiligen Einstufung.

Bei der Bewertung der Auswirkungen wird entsprechend dem Leitfaden „Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ (Oberste Baubehörde im Bay. St.-M. des Innern, 2007) grundsätzlich zwischen baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen unterschieden.

Baubedingt

- Bodenveränderung durch Auf- und Abtrag
- Beseitigung von Vegetationsdecke
- Gefährdungen durch Maschinenbetriebsstoffe
- Störungen durch Emissionen und Bewegungsunruhe aus dem Baubetrieb

Anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung von Grünland
- Veränderung der Abflussdynamik durch Neugestaltung des Wiesengrabens und Versiegelungen
- Veränderung des Landschaftsbildes

Betriebsbedingt

- Immissionen durch An- und Abfahrtsverkehr
- Erhöhter Nutzungsdruck auf umgebende Flächen
- Erhöhtes Kollisionsrisiko
- Beeinträchtigung von Fledermäusen und anderen Tiergruppen durch nächtliche Beleuchtung

2.1 Lage und Nutzung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet, das ca. 2,9 ha umfasst, befindet sich nordöstlich des Ortsteils Bertoldshofen der Stadt Marktoberdorf, der sich rund 3 km östlich des Zentrums von Marktoberdorf befindet. Der geplante Bereich ist zwischen der Geltnach bzw. der Hausener Straße im Westen und der Hangkante der würmzeitlichen Jungmoräne zum Geltnachtal im Osten bzw. der B472 mit Tunneleinfahrt im Nordosten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen verortet. Im Süden an das Planungsgebiet grenzt direkt die bestehende Bebauung von Bertoldshofen an.

Es liegt auf einer Höhe zwischen ca. 724 m NHN im Südosten und 714,6 m NHN im Nordwesten. Naturräumlich zählt das Planungsgebiet zur Haupteinheit „D66 Voralpines Moor- und Hügelland“ nach Ssymank und der Einheit „036 Lech-Vorberge“ nach Meynen/Schmithüsen et. al..

Verkehrlich ist Bertoldshofen über die Schongauer Straße und die Kreisstraße an die B472 sowie die B16 und die B12 angeschlossen. Die Buslinie 53 verkehrt unter der Woche mehrmals täglich zwischen ca. 5:30 und 18:15 und einmal samstags mit Halt in Bertoldshofen (teils als Linientaxi) zwischen Marktoberdorf und Lechbruck. Der nächste Bahnhof befindet sich in Marktoberdorf. Von hier aus verkehren Züge nach Füssen Richtung Süden und nach Buchloe, Augsburg und München Richtung Norden.

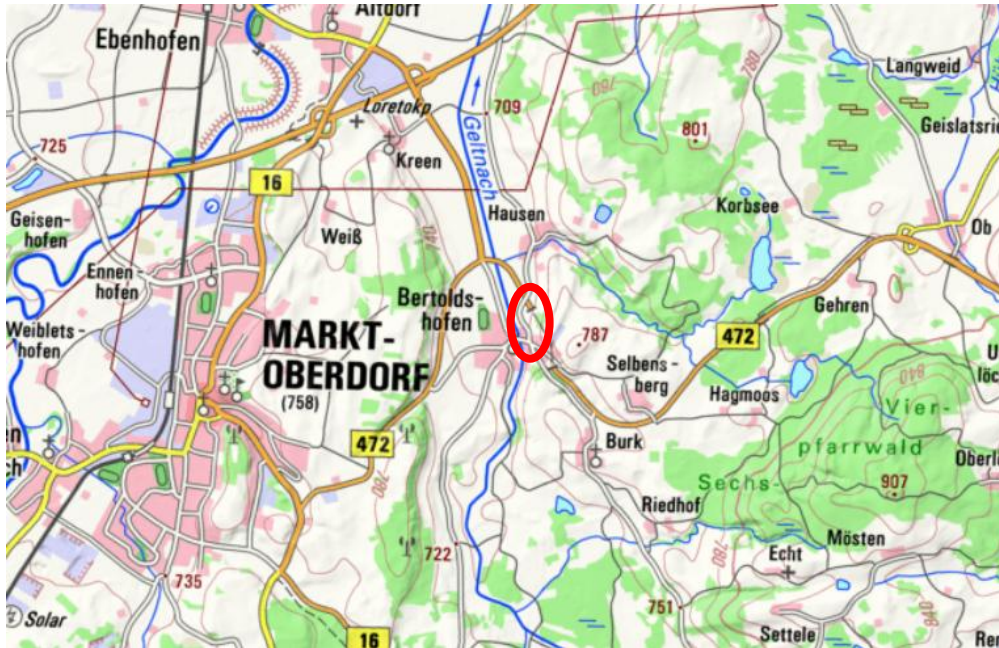


Abb. 3 Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 86 "Bertoldshofen Nord-Ost" (Hintergrund: Topographische Karte, © Bayerische Vermessungsverwaltung)

2.2 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung

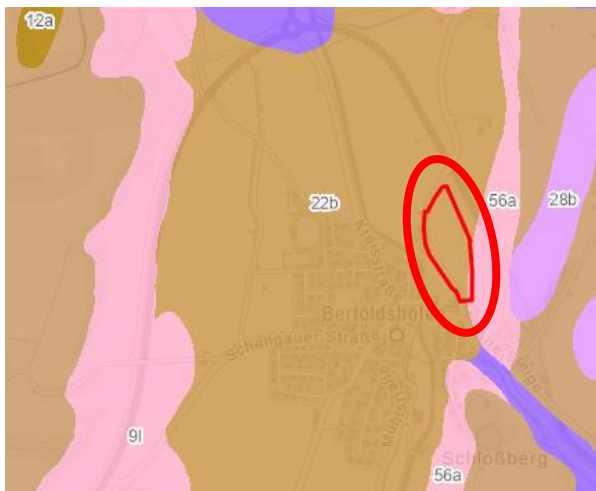


Abb. 4 Lage des Planungsgebiets (rot umkreist) in der ÜBK25 Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 (© Bayerisches Landesamt für Umwelt)

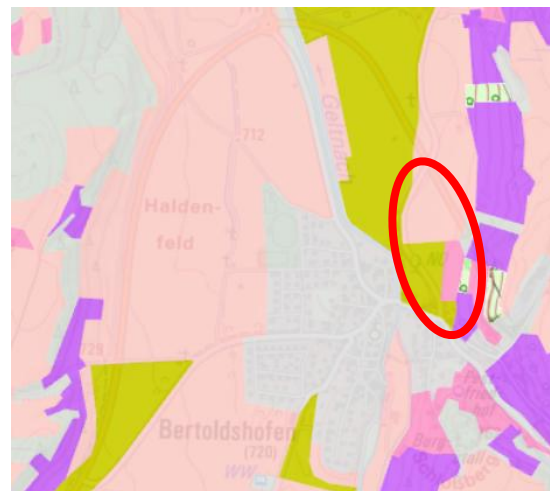


Abb. 5 Natürliche Ertragsfähigkeit des Bodens im Planungsgebiet (rot umkreist): violett = sehr gering, pink = gering, hellrosa = mittel, grün = hoch (© Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Im Planungsgebiet findet sich überwiegend der Bodentyp 22b - *Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)*. In diesem Bereich ist demnach mit einer mittleren bis hohen Durchlässigkeit des Bodens und geringem Filtervermögen zu rechnen. Randlich befindet sich außerdem der Bodentyp 56a, bei dem es sich um einen *Bodenkomplex aus fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde, selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial an steilen Talhängen* handelt. Hier ist eine hohe bis mittlere Durchlässigkeit und ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen des Bodens anzunehmen.

Die Angaben aus der Bodenkarte konnten durch die Ergebnisse im Bericht Nr. 240803 vom 14.11.2024 zur Baugrunduntersuchung der Ingenieurgesellschaft ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden im Wesentlichen bestätigt werden. Als unterste Schicht (Bohrtiefe 6 bis 7 m) wurde Schmelzwasserkies angetroffen. Dieser wird von bindig-gemischtkörnigen Deckschichten überlagert. Es handelt sich hier um eine Verwitterungsdecke ("Rotlage"). Zur Hanglage hin bestehen die Deckschichten, teils aus Hangschutt und Hanglehm aus den angrenzenden Hochlagen teils auch aus Auffüllungen aus Erdaushub der angrenzenden Tunnelbaumaßnahme. Die Schichtenfolge wird von Oberboden abgeschlossen.

Derzeit sind ausgenommen der Hausener Straße im Planungsgebiet keine baulichen Anlagen oder befestigten Flächen vorhanden. Die Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt und somit nicht häufig befahren und nicht umgebrochen, sodass hier von einem überwiegend unbeeinträchtigtem Bodenaufbau auszugehen ist. Allerdings haben sich im Nordosten in den Jahren um 2020 Baustelleneinrichtungsflächen für den Tunnelbau zur Ortsumfahrung um Bertoldshofen befunden, sodass das hier kein natürlich gewachsener Boden mehr vorzufinden ist.

In der nördlichen Hälfte des Planungsbereichs wird dem Boden eine mittlere natürliche Ertragsfähigkeit zugewiesen, im überwiegenden südlichen Teil eine hohe natürliche Ertragsfähigkeit. Lediglich im südöstlichen Bereich wird die natürliche Ertragsfähigkeit als gering eingestuft (vgl. Abb. 5).

Dem Bereich wird eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden und Fläche zugeordnet.

Auswirkungen

Es entsteht Neuversiegelung von ca. 2.400 m² für neue Erschließungswege und öffentliche Stellplätze, die durch die Einbindung der bestehenden Hausener Straße (ca. 2.500 m² im Geltungsbereich) möglichst gering gehalten werden. Hinzu kommen 8.190 m² für Bebauung inklusive aller Nebenanlagen.

Geländeeingriffe werden zur Einbindung der Baukörper in das teils geneigte Gelände erforderlich, werden aber für Abgrabungen auf 0,5 m und für Aufschüttungen auf 1,0 m begrenzt.

Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als gering erachtet.

Es ist von einer mittleren Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche auszugehen.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Als Oberflächengewässer innerhalb des Planungsgebietes ist ein Entwässerungsgraben anzuführen, der in West-Ost- Richtung verläuft und durch eine Verrohrung unter der Hausener Straße in die westlich des Planungsgebiets gelegene Geltnach (Gewässer III. Ordnung) führt.

Im der Baugrunduntersuchung (Ingenieurgesellschaft ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden) wurde ein langjähriger mittlerer Grundwasserstand von über 5 m im gesamten Geltungsbereich ermittelt. Die Grundwasserfließrichtung wurde nicht bestimmt.

Die modellierte Grundwasserneubildung (Differenz aus: Niederschlag – Evapotranspiration – Oberflächenabfluss) bewegt sich gemäß UmweltAtlasBayern des Landesamts für Umwelt (LfU) mit 300 bis 400 mm/a bzw. 400 bis 600 mm/a im hohen Bereich (Stufe 8 bzw. 9 von 12) des bayernweiten Spektrums (≤ 25 mm/a bis > 1000 mm/a). Da auf der Fläche im Bestand keine Versiegelung vorhanden ist, ist von einem hohen Beitrag der Fläche zur Grundwasserneubildung auszugehen.

Das nächstgelegene festgesetzte Trinkwasserschutzgebiet 2210822900052 „Marktoberdorf, St“ befindet sich in rund 700 m Entfernung direkt südlich von Bertoldshofen. Es befindet sich

damit entlang der Geltnach flussaufwärts des Planungsgebiets und wird vom Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet entlang der Wertach liegt über 3 km westlich es Planungsgebiets und ist somit ebenfalls von der Planung unberührt.

Allerdings ragt eine Hochwassergefahrenfläche (HQextrem), ein vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet und wassersensibler Bereich (alle mit der gleichen bzw. sehr ähnlichen Ausdehnung) an der westlichen Geltungsbereichsgrenze in das Flurstück Fl.Nr. 45/7 (Gemarkung Bertoldshofen) hinein. Jedoch enden alle am Böschungsfuß zur höher gelegenen Hausener Straße. In diesem Bereich wird durch den Bebauungsplan keine Änderung der Bestandsituation vorgenommen.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen der Baugrunduntersuchung geprüft. Die Deckschichten direkt unter dem Oberboden wurden als gering durchlässig ($k_f < 1 \times 10^{-7}$) und der Schmelzschotter im Untergrund als für Versickerungszwecke gut geeignet eingestuft ($k_f = 1 \times 10^{-4} \text{ } 1 \times 10^{-3}$).

Der MHGW (langjähriges Mittel der höchsten Grundwasserstände) liegt in Tiefen zwischen 5,3 m bis 6,2 m unter Gelände, sodass ein ausreichen hoher Sickerraum gegeben ist.

Es ist anzumerken, dass sich im Hang östlich des Geltungsbereichs Hangquellmoorrester sowie ein fast hangparallel verlaufender Graben, der in den oben beschriebenen Entwässerungsgraben mündet, befinden. Aus den östlich angrenzenden Flächen fließt also nicht nur im Regenfalle, sondern auch bei trockener Witterung Wasser in das geplante Baugebiet, das entsprechend aufgenommen werden muss.

Dem Gebiet wird eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser zugesprochen.

Auswirkungen

Baubedingt ist im Havariefall von Baufahrzeugen das Risiko für Einträge von wassergefährdenden Stoffen in Oberflächengewässer bzw. das Grundwasser erhöht.

Anlagebedingt steigt die Versiegelung im Gebiet, was zu erhöhten Abflussmengen bei Niederschlagsereignissen und zu einer Veränderung der natürlichen Versickerung führen kann.

Es sind Grünflächen geplant, die zum Rückhalt und zur Versickerung des Regenwassers beitragen. Die Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswasser kann und wird dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück erfolgen, sodass die Grundwasserneubildung durch die Bebauung nicht erheblich beeinflusst wird. Das von Osten kommende Hangwasser wird in hangparallelen Versickerungsmulden am Ostrand des Planungsgebietes aufgefangen und somit ebenfalls entsprechend der Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereichs versickert. Sonstiges anfallendes Niederschlagswasser (z.B. von Wegflächen) wird in zentralen Versickerungsmulden innerhalb des Geltungsbereichs versickert. Insgesamt ist somit keine wesentliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung und des Grundwasserkörpers absehbar.

Bei besonders starken Niederschlagsereignissen fließt ein Teil des Wassers, das nicht mehr in den zentralen Mulden gefasst werden kann, durch die bestehende Verrohrung unter der Hausener Straße in die Geltnach ab. Für die Ableitung des verbleibenden überschüssigen Wassers muss entsprechend dem Vorabzug zum Entwässerungskonzept (Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH Ammersee) unter Berücksichtigung der Belange der westlich angrenzenden Bebauung die bestehende Verrohrung entweder erweitert, durch ein parallel verlaufendes Rohr ergänzt oder durch einen zweiten Ablauf weiter südlich entlastet werden, damit bei besonders starken Niederschlagsereignissen weder die geplante noch die auf der Westseite der Hausener Straße bestehende Wohnbebauung von Überflutungen betroffen werden.

Betriebsbedingt sind keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

Insgesamt ist aufgrund der ergriffenen Maßnahmen eine geringe Eingriffserheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu prognostizieren.

Flora / Vegetation

Die Bestandserhebungen zur Vegetation erfolgten zum einen durch online-Abfragen im BayernAtlas (©Bayerische Vermessungsverwaltung, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>) zu Biotopkartierung, Flächen des Ökokatasters, Landschafts-, Natur-, Vogelschutz und Flora-Fauna Habitatgebieten und zum anderen durch Erhebungen vor Ort anhand der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) und der Kartieranleitung zur Bayerischen Biotopkartierung. Da der naturschutzfachliche Ausgleich als Abbuchung von einem Ökokonto erfolgen soll, das vor Einführung der BayKompV anhand des damaligen Leitfadens (StMLU, 2003) erstellt wurde, erfolgt zusätzlich eine Einstufung des Gebiets anhand dieses Leitfadens.

Beschreibung

Potentielle natürliche Vegetation

Im Planungsgebiet ist als potentielle natürliche Vegetation der Typ N6bT Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald oder Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald zu erwarten (IVL Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie Bayern, 2012)

Biotopkartierung

Im Planungsgebiet selbst befinden sich keine amtlich kartierten Biotope, allerdings sind östlich des Planungsgebietes diverse Biotope erfasst worden (vgl. Abb. 6, Abb. 7 und Abb. 8):

- 8229-0041: „Hangquellmoorreste an der Geltnachleite N Bertoldshofen“ (zumindest Teilfläche 004 der insgesamt fünf Teilflächen ist beim Tunnelbau verloren gegangen; Teilfläche 002 grenzt im Osten direkt an das Planungsgebiet an)
- 8299-0189: „Magerrasen und Extensivweide an der Geltnachleite NO Bertoldshofen“ (Im Luftbild starke Verbuschung erkennbar)
- 8230-0231: „Extensivweide, Kiesgrube und Hohlweg nördlich Bertoldshofen“ (Zusammenhängend mit 8229-0189)

Außerdem finden sich innerhalb Bertoldshofen diverse Hecken und gewässerbegleitenden Säume, die in der Biotopkartierung erfasst wurden.

Ökoflächenkataster

Im Untersuchungsgebiet sind keine Flächen aus den Kategorien „Ausgleich/Ersatz“, „aus Flurbereinigung“, „Ankauf“ oder „Ökokonto“ erfasst. Östlich bzw. nordöstlich des Planungsgebietes finden sich zwei Ausgleichs-/ Ersatzflächen mit dem Entwicklungsziel „Moor“ (vgl. Abb. 6).

Naturschutzgebiete

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet NSG-00509.01 „Räsenmoos“ liegt in über 8 km Entfernung zum Planungsgebiet. Somit sind auch keine Naturschutzgebiete vom Vorhaben betroffen.

Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV und Einstufung nach altem Leitfaden

Das Planungsgebiet ist überwiegend als intensiv genutztes Grünland (G11) genutzt (vgl. Abb. 7). Dieses wird mittig durch einen von Ost nach West verlaufenden Graben (F212) getrennt, der aus den östlich angrenzenden Hangquellen der Geltnachleite gespeist wird (vgl. Abb. 8). Der Graben unterquert im Westen des Geltungsbereichs die Ortsverbindungsstraße Hausener Straße (V11), tritt außerhalb des Geltungsbereichs in einem Privatgarten wieder zutage, quert diesen, fließt durch eine weiter Verrohrung und mündet dann in die westlich fließende Geltnach. Am Einlauf des Grabens in die Verrohrung unter die Hausener Straße stocken eine junge Weide und eine junge Esche (B311). Westlich der Hausener Straße befindet sich im südlichen Teil des Geltungsbereichs eine westexponierte Böschung. In etwa auf der halben Länge der Böschung wächst eine vierstämmige Linde bzw. vier eng aneinander stockende Linden als Gruppe (B312), die als Naturdenkmal eingetragen ist und regelmäßig gepflegt wird. Südlich

dieser Linde ist die Böschung mit einem mesophilen Gebüsch bewachsen (B112), nördlich der Linde wird die grasbewachsene Böschung als verkehrsbegleitende Grünfläche (V51) eingestuft.



Abb. 7 Blick von Nordnordost nach Südsüdwest über das geplante Wohngebiet mit angrenzender hochwertiger Hangfläche auf den bestehenden Ortsrand von Bertoldshofen mit Kapelle St. Rochus und Pfarrkirche St. Michael; Eigene Aufnahme 16.09.2024



Abb. 8 Blick entlang des Entwässerungsgrabens Richtung Osten auf den bewachsenen Hang außerhalb des Geltungsbereichs; (Eigene Aufnahme 16.09.2024)



Abb. 9 Blick Richtung Süden auf die Baumgruppe mit Weide und Esche (Vordergrund) und die mehrstämmige Linde (Hintergrund) an der Hausener Straße; (Eigene Aufnahme 16.09.2024)

Bei der Einstufung in die Kategorien nach altem Leitfaden ist die vierstämmige Linde aufgrund ihres Alters und ihres Naturdenkmalstatus in der höchsten Kategorie III einzuordnen. Das mesophile Gebüsch, die beiden Bäume (Esche und Linde) fallen unter den oberen Wert der mittleren Kategorie II, ebenso wie der Graben mit artenreicherem Uferbewuchs. Die übrigen Flächen sind der Kategorie I zuzuordnen, wobei das Intensivgrünland sowie Straßenbegleitgrün unter den oberen Wert, die Hausener Straße unter den unteren Wert fallen.

Naturdenkmäler



Abb. 10 Straßenseitige Stammschäden am Naturdenkmal; eigene Aufnahme vom 16.09.2024

Westlich der Hausener Straße befindet sich das Naturdenkmal „ND ‚Winterlinde‘, Gem. Bertoldshofen, Marktoberdorf, Fl.Nr.45/7“, das direkt an der westlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet. Es handelt sich um eine ca. 80 Jahre alte, vierstämmige Linde, die straßenseitig an einem der Stämme sehr starke Stammschäden aufweist. Ein anderer Stamm ist ebenfalls schadhaft und weist bereits Pilzbewuchs auf. Es wurde eine technische Kronensicherung installiert und der Baum wird in regelmäßigen Abständen kontrolliert und der Zustand des Baums dokumentiert (vgl. Anhang X)

Gesamtbewertung

Dem Planungsgebiet kommt eine mittlere Bedeutung für das Teilschutzgut Vegetation des Schutzguts Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt zu.

Auswirkungen

Alle kartierten Biotope kommen außerhalb des Geltungsbereiches zu liegen und sind daher vom Vorhaben nicht betroffen. Durch ausreichende Abstände der Bepflanzung zum östlich angrenzenden Hang entsteht auch keine Verschlechterung durch Verschattung.

Im Ökoflächenkataster erfasste Flächen (z.B. Ausgleichs-/ Ersatzflächen) oder Schutzgebiete des Naturschutzes sind ebenfalls nicht vom Vorhaben betroffen.

Das Naturdenkmal im Geltungsbereich wird durch grünordnerische Maßnahmen (Erhalt und bauzeitlicher Schutz) vor negativen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben geschützt.

Ebenso werden die beiden Bäume am Einlauf des Grabens in die Verrohrung unter der Hausener Straße erhalten und bauzeitlich geschützt, sodass für diese keine Beeinträchtigung durch das Vorhaben erkennbar ist. Das mesophile Gebüsch westlich der Hausener Straße bleibt ebenfalls erhalten.

Es entstehen Eingriffe in Vegetationsbestände auf den Grünlandflächen und im Bereich des Grabens. Auf Flächen für Wohnbebauung und Erschließungswege findet zumindest teilweise Versiegelung von Grünland, in jedem Fall aber Umnutzung statt. Die Umnutzung ohne Versiegelung schließt jedoch auch zahlreiche grünordnerisch festgelegte Gehölzpflanzungen mit ein, die die Erheblichkeit dieses Eingriffs vermindern. Für die zentrale Grünfläche mit einer Entwässerungsmulde wird in den Grabenverlauf eingegriffen und außerdem muss eine Brücke über den Graben errichtet werden, welche die beiden Teilgebiete nördlich und südlich des Grabens miteinander verbindet. Da der Graben im Anschluss möglichst naturnah entwickelt wird und zusätzlich weitere Gehölze gepflanzt werden, handelt es sich vor allem um eine bauzeitliche Beeinträchtigung.

Es ist insgesamt von einer mittleren Eingriffserheblichkeit für das Teilschutzgut Vegetation des Schutzguts Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt auszugehen.

Fauna / Tierwelt

Beschreibung

FFH- und Vogelschutzgebiete

Die Vogelschutzgebiete DE8031471 „Mittleres Lechtal“ und DE8329401 „Wertachdurchbruch“ sind je über 10 km vom Planungsgebiet entfernt.

Bei dem zum Geltungsbereich nächstgelegenen FFH-Gebiet handelt es sich um den Turm der Kirche St. Michael in Bertoldshofen. Das dortige Teilgebiet 5 des Gebiets DE7728301 „Mausohrkolonien im Ost- und Unterallgäu“ hat eine Größe von rund 100 m² und liegt umgeben von Siedlungsflächen etwas mehr als 200 m südwestlich des Geltungsbereichs. In rund 4 km Entfernung zum Planungsgebiet befindet sich das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) DE8130301 „Gennachhauser Moor“, weitere FFH-Gebiete befinden sich in über 5 km Entfernung zum Planungsgebiet und umfassen größtenteils weitere Moorgebiete.

ABSP-Flächen, ABSP-Ziele und Vogelkullissen

Im ABSP für den Landkreis Ostallgäu (PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, 2005) werden die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopflächen als überregional bedeutsamer Lebensraum (Hangquellmoorreste) bzw. regional bedeutsamer Lebensraum (Maggerrasen und Extensivweise) eingestuft. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von ABSP-Schwerpunktgebieten. Allerdings definiert das ABSP für den Hangquellmoorrest das Ziel Nr. 3 außerhalb von Schwerpunktgebieten „Optimierung von Hangquellmooren“.

Der Geltungsbereich befindet sich in keiner Vogelkullisse, wie beispielsweise einer Wiesenbrüterkullisse, und auch nicht in näherer Umgebung zu einer solchen.

Datenbankabfrage KARLA.Natur

Die Datenbankabfrage wurde für den Geltungsbereich sowie die umgebenden Flächen bis ca. 1,5 km Entfernung durchgeführt. Die gemeldeten Artenfunde mit Bezug zum Vorhaben ab dem Jahr 2000 stammen überwiegend aus den Gruppen der Insekten, der Krebse, der Vögel und besonders der Fledermäuse. Auf diese wird nachfolgend kurz eingegangen, wobei gemeldete Artenfunde ohne Bezug zum Vorhaben nicht mit angeführt werden.

Aus der Gruppe der Insekten sind vor allem zahlreiche Tag- und Nachtfalterarten sowie Heuschrecken an den Hangflächen direkt östlich des Geltungsbereichs anzuführen. Bei diesen handelt es sich zwar um regelmäßig verbreitete Arten, dennoch bestätigt dies die Bedeutung der Flächen als erhaltenswerten Lebensraum.

Rund 150 m unterhalb der Einleitung des Grabens aus dem Geltungsbereich in die Geltnach wurde 2021 je ein Fundpunkt des Steinkrebsses (*Austropotamobius torrentium*) und des Edelkrebsses (*Astacus astacus*) gemeldet. Die beiden heimischen Arten sind Zeigerarten für sehr hohe Gewässerqualität mit kühlen Temperaturen und hohem Sauerstoffgehalt. In der Gewässerstrukturkartierung 2017 wurde der Abschnitt der Geltnach auf Höhe des Geltungsbereichs zwar mit der schlechtesten Stufe „vollständig verändert“ bewertet, dies bezieht sich jedoch auf die Gewässerbettstruktur.

Aus der Artengruppe der Vögel wurden in den Waldbeständen westlich und südlich von Bertoldshofen eine Brutzeitfeststellung des Schwarzmilans (*Milvus migrans*) sowie mehrere Rotmilanfunde (*Milvus milvus*) mit Status „Sicheres Brüten“ gemeldet. Es ist anzunehmen, dass das beplante Gebiet eine Teilfläche des Jagdhabitats darstellt. Da die Landschaft insgesamt von Grünlandnutzung mit lediglich vereinzelt eingestreuten Ackerflächen geprägt ist, hat das potentielle Teilhabitat jedoch eine untergeordnete Bedeutung für das Gesamtjagdgebiet. Des Weiteren ist die Sichtbeobachtung eines Neuntöters an der Geltnachleite südlich von Bertoldshofen anzuführen, da es sich in dem Bereich des Fundes um einen mit dem Hangbereich östlich des Geltungsbereichs vergleichbaren, halboffenen Lebensraum handelt.

Die Artengruppe der Fledermäuse wurde zwar nicht innerhalb des Geltungsbereichs gemeldet, jedoch in mehreren Bereichen im Umfeld. Besonders hervorzuheben ist die Kolonie des

Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) im Turm der Kirche St. Michael in Bertoldshofen (s. FFH-Gebiete), in der bis zu über 300 Wochenstubentiere gemeldet wurden. In der Kapelle St. Rochus in Bertoldshofen wurden zudem Kotfunde des Großen Mausohrs (*Myotis myotis*) gemeldet.

Die übrigen Fundorte wurden alle als Jagdhabitat eingestuft. Hierunter fällt auch der Hangbereich östlich des Geltungsbereichs, an dem neben dem Großen Mausohr (*Myotis myotis*) auch Rauhaut-/ Weißbrandfledermaus (*Pipistrellus nathusii/kuhlii*), Fransenfledermaus (*Myotis natterii*) sowie die Gattung *Plecotus* erfasst wurden. Diese Erfassung deckt sich mit den Daten zum Insektenvorkommen insofern, als dass auf den extensiveren Hangflächen mehr Nahrungsangebot zu erwarten ist, als auf den intensiver bewirtschafteten Grünlandflächen im Geltungsbereich.

Außerdem wurde als Jagdhabitat ein Grünland mit randlichen Gehölzen zwischen Geltnach und dem westlich zur Geltnach parallel verlaufenden Mühlgraben/ Mühlbach innerhalb von Bertoldshofen erfasst, an dem neben der Gattung *Plecotus* auch die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) gemeldet wurde.

Auch die Geltnach selbst dient als Jagdhabitat für Fledermäuse. Dies ist in der Datenbank durch einen Fundpunkt im Bereich der Brücke der B472 über die Geltnach nördlich des Geltungsbereichs belegt. Hier wurden wiederum das Große Mausohr (*Myotis myotis*), aber auch der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*), die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) sowie eine unbestimmte Bartfledermausart (*Myotis mystacinus/ brandtii*) erfasst.

Auswirkungen

Die Vogelschutzgebiete sind nicht vom Vorhaben betroffen.

Keines der FFH-Gebiete wird durch das Vorhaben durch räumliche Überschneidung beeinträchtigt. Auswirkungen auf das Erhaltungsziel des FFH-Gebietes „Mausohrkolonien im Ost- und Unterallgäu“ können eintreten, wenn relevante Teillebensräume des Großen Mausohr verschlechtert werden oder verloren gehen. Bezüglich des Bebauungsvorhabens ist dabei der Hang östlich des geplanten Geltungsbereichs als (potentielles) Jagdhabitat von Bedeutung. Die Erhaltung der Qualitäten dieser Hangflächen wird durch verschiedene grünordnerische Maßnahmen gesichert.

Indem in der südlichen Hälfte der östlichen Gebietsgrenze auf einer Breite von 10 m keine Baumpflanzungen erfolgen, wird eine Verschattung und damit einhergehende Veränderung bzw. Verschlechterung der Standortbedingungen am Hang vermieden. Diese Maßnahme ist gleichzeitig zur Einhaltung der Ziele des ABSP wirksam.

Mit der Heckenpflanzung an der östlichen Gebietsgrenze wird einerseits zusätzliches Nahrungsangebot für Insekten und damit auch für Fledermäuse geschaffen, andererseits bietet sie in begrenztem Umfang auch eine Abschirmung des Hangs gegen Lichteinfall von Gebäuden auf die Hangfläche. Zusätzliche Vorgaben zu Außenbeleuchtung vermeiden weitestgehend eine Lockwirkung auf Insekten, die Verluste von Insektenbiomasse und damit auch Nahrungsangebot nach sich ziehen würde. Durch die Anlage der Streuobstwiese mit Extensivierung des Grünlands wird zusätzliches Nahrungsangebot im räumlichen Zusammenhang mit bestehendem Nahrungshabitat geschaffen und den negativen Auswirkungen unvermeidbarer Verluste an Insektenbiomasse zusätzlich entgegengewirkt.

Die neue Bebauung wird im Kontext zu bestehender Bebauung errichtet, sodass gerade noch von keiner Zerschneidung eines Flugkorridors zwischen Mausohr-Kolonie und Nahrungshabitat auszugehen ist. Mit Festsetzungen zu Lichtpunkthöhen, Lichtfarbe und Abstrahlungswinkeln von Beleuchtungen im Außenbereich werden zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von negativen Auswirkungen für Insekten und Fledermäuse getroffen.

Die Bestandsbäume und sonstigen Gehölze im Gebiet bleiben erhalten, sodass hier keine Verluste von potentiellen Quartieren oder Vogel-Brutstätten entstehen.

Bezüglich der erfassten Vogelarten ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Auswirkungen entstehen. Für die beiden Milanarten stehen ausreichend alternative Grünlandflächen als Jagdhabitat zur Verfügung und die Strukturen an den Hangflächen, die eingeschränkt für den südlich von Bertoldshofen gesichteten Neuntöter als potentiellen Lebensraum in Frage kommen, werden vollständig erhalten.

Eine Verschlechterung der Wasserqualität in der Geltnach durch übermäßiges Einleiten von Niederschlagswasser wird vermieden, indem die Versickerung von Niederschlagswasser im Regelfall vollständig innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt. Lediglich im Starkregenereignis wird ähnlich der Bestandssituation die Geltnach als Vorfluter genutzt.

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit für das Teilschutzgut Fauna des Schutzguts Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt auszugehen.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Planungsgebiet stellt sich als flacher, Richtung Nordwesten geneigter Hang zwischen Geltnachleite im Osten und Geltnach im Westen dar, das überwiegend als Grünland landwirtschaftlich intensiv genutzt wird. Am westlichen Rand des Gebiets verläuft die Hausener Straße. Direkt nördlich des Geltungsbereichs befindet sich eine landschaftlich als künstliche Anlage wahrnehmbare Aufschüttung für eine Brücke, über welche die Hausener Straße die nordöstlich des Planungsgebiets verlaufende Bundesstraße 472 quert. Ausgenommen der als Naturdenkmal erfassten mehrstämmigen Linde westlich der Hausener Straße und einer Baumgruppe aus einer jungen Weide und einer jungen Esche sind im Gebiet keine besonderen landschaftsbildprägenden Elemente vorzufinden. Am bestehenden nördlichen Ortsrand ist nur wenig Eingrünung vorhanden. Jedoch verdecken Gewässerbegleitgehölze entlang des westlichen Geltnachufers für die Verkehrsteilnehmer, die parallel zur Geltnach auf der Kreisstraße nach Bertoldshofen fahren, die Sicht auf das Planungsgebiet.

Die nächstgelegenen Landschaftsschutzgebiete zum Planungsgebiet sind mit ca. 2 km Entfernung das LSG-00030.01 „Schutz von Landschaftsteilen der Kurfürstenallee in Marktoberdorf“ im Südwesten, mit 5 km Entfernung das LSG-00413.01 „Bachtel- und Bärensee“ im Norden und mit je ca. 6 km Entfernung die Gebiete LSG-00067.01 „Gebiet um den Elbsee, Gde. Aitrang“ im Westen und LSG-00318.01 „Auerberg“ im Südosten. Keines der Gebiete wird durch das Vorhaben negativ beeinträchtigt.

Dem Planungsgebiet wird eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaftsbild zugewiesen.

Auswirkungen

Durch grünordnerische Maßnahmen werden die Gehölze als gebietsprägende Elemente erhalten. Mit der Streuobstwiese wird zudem eine lockere Ortsrandeingrünung geschaffen. Darüber hinaus wurde im städtebaulichen Konzept die Kubatur der siedlungsprägenden großen Höfe und Wohngebäude aufgegriffen, um in der Fernwirkung ein stimmiges Gesamtbild des Ortes sicherzustellen. Der Geltungsbereich inklusive aller Straßen- und Grünflächen mit ca. 2,9 ha entspricht etwa einem Zehntel der bisherigen Siedlungsfläche von Bertoldshofen (grob 30 ha). Trotz der relativ großen Größe ist das Vorhaben als Ortsabrundung zu werden, da es die derzeit eher isoliert gelegenen Wohngebäude an der Hausener Straße mit in die Gesamtsiedlung einbindet und sich zwischen die landschaftlich dominante Bundesstraße 472 und das aufgeschüttete Querungsbauwerk der Hausener Straße über die B472 einfügt.

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.7 Schutzgut Mensch

Immissionen

Beschreibung

Immissionen auf die Fläche entstehen im Bestand überwiegend aus Verkehrslärmemissionen. Diese werden im Wesentlichen durch die westlich angrenzend zum Plangebiet verlaufende Hausener Straße und durch die in rund 60 m östlich verlaufende Bundesstraße B472 hervorgerufen. Im Weiteren kommt es zu Einwirkungen durch die weiter westlich verlaufende Kreisstraße. Sonstige Verkehrswege mit eher geringem Emissionspotential „Hinterer Bergweg“ und „Schongauer Straße“ sind für die Planung von untergeordneter Bedeutung, da sie keine nennenswerten Verkehrslärmemissionen verursachen. Gemäß des Berichts 070-02531-02 vom Dezember 2025 zur schalltechnischen Untersuchung durch Möhler + Partner Ingenieure GmbH ist die Vorbelastung der Fläche durch Immissionen im Bestand sowie den Prognosen bis 2035 zumindest in Teilbereichen des beplanten Gebiets bereits zu hoch für die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet.

Emissionen aus dem Planungsgebiet auf umliegende Flächen sind im Bestand nur durch Geräusch- und Geruchsentwicklung im Rahmen der landwirtschaftlichen Nutzung an einzelnen Tagen im Jahr gegeben.

Dem Planungsgebiet wird eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch (Immissionen) zugeordnet.

Auswirkungen

Da das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll, entsteht durch das Vorhaben im Gebiet eine Empfindlichkeit gegenüber Lärmeinflüssen. Um die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005 Teil 1 für allgemeine Wohngebieten (WA) von 55 dB(A) tags und 45dB(A) bzw. 40dB(A) nachts und die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts einzuhalten, wurden verschiedene Maßnahmen des aktiven und passiven Schallschutzes mit in die Festsetzungen aufgenommen.

Insbesondere die Geruchsemissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung von der Fläche auf umgebende Bereiche entfallen durch die Nutzungsänderungen. Hinzu kommen dafür Emissionen aus dem zusätzlichen Anliegerverkehr.

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit für das Teilschutzgut Immissionen des Schutzguts Mensch auszugehen

Erholung

Beschreibung

Der nördliche Teil der Hausener Straße ist Teil des örtlichen Wanderwegs „Stadt Marktoberdorf, B1 (Dreiseenrunde)“, bzw. des Wanderwegenetzes „Wanderregion Allgäu“ sowie des Fernwanderwegs „Ostallgäuer Wanderweg“. Die ausgewiesenen Routen der Wege führen von der Kapelle St. Rochus aus auf einem gekiesten Weg an der Geltnach entlang und wird südlich der Bebauung an der Hausener Straße zu dieser umgelenkt. Von dort verlaufen sie auf der Hausener Straße weiter Richtung Norden. Da in diesem Bereich aber kein separater Geh- und Radweg verläuft, sondern Spaziergänger auf der Straße gehen müssen, ist die Qualität zur Erholungsnutzung an dieser Stelle nur eingeschränkt gegeben.

Dem Planungsgebiet wird eine geringe bis mittlere Bedeutung für das Teilschutzgut Erholung des Schutzguts Mensch zugeordnet.

Auswirkungen

Die Planung integriert einen separaten Geh- und Radweg parallel zur Hausener Straße in dem als Wanderwege ausgewiesenem Abschnitt, was eine Verbesserung gegenüber der Bestands-situation darstellt.

Insgesamt ist von einer geringen Eingriffserheblichkeit bis hin zu einer Verbesserung für das Teilschutzgut Erholung des Schutzguts Mensch auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Im Ort Bertoldshofen finden sich zahlreiche Baudenkmäler, darunter die katholische Kapelle St. Rochus (Schongauerstraße 12) mit der Nummer D7-77-151-28 und die Katholische Pfarrkirche St. Michael mit der Nummer D-7-77-151-30, die beide vom Planungsgebiet aus einsehbar sind (vgl. Abb. 7). Darüber hinaus finden sich im Siedlungsgebiet von Bertoldshofen weitere bauendenkmalgeschützte Wegkapellen, Kreuze, Figuren und Gebäude.

Das nächstgelegene Bodendenkmal D-7-8229-0022 „Frühmittelalterliches Reihengräberfeld“ grenzt südwestlich an das Planungsgebiet. Allerdings ist dieses bereits überbaut. Der denkmalgeschützte Bereich um die Kirche St. Michael ist ebenso wie der mittelalterliche Burgstall im Bereich des Schlossbergs sowie ein mit Siedlung überbautes Erd- und Grabenwerk vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung im südlichen Bertoldshofen außerhalb des Geltungsbereichs gelegen.

Zu Versorgungsleitungen unter der Hausener Straße liegen keine Informationen vor, da sich aber unter der Baumgruppe mit Esche und Weide im Bereich des Einlaufs ein Schaltschrank befindet, sind hier Leitungen zu erwarten.

Darüber hinaus finden sich im Gebiet neben der landwirtschaftlichen Nutzfläche mit Mahdnutzung keine Kultur- und Sachgüter von Bedeutung.

Dem Gebiet wird eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zugesprochen.

Auswirkungen

Bau- oder Bodendenkmäler liegen außerhalb des Geltungsbereichs und sind daher nicht vom Vorhaben betroffen. Sofern bei Arbeiten im Straßenbereich das Vorkommen von Versorgungsleitungen genauer ermittelt und dann entsprechend berücksichtigt wird, entsteht durch das Vorhaben außer dem anlagebedingten Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche keine Beeinträchtigung für Kultur- und Sachgüter.

Es ist nach derzeitigem Kenntnisstand insgesamt von einer geringen Eingriffserheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter auszugehen.

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die üblichen Wechselwirkungen, z.B. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie zwischen den Schutzgütern (Boden) Pflanzen und Tiere werden im Umweltbericht direkt berücksichtigt. Weitere, darüber hinaus gehende Wechselwirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.10 Zusammenfassung der der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen

Durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebiets ist voraussichtlich insgesamt mit Eingriffen von geringer Erheblichkeit für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu rechnen. Die

Auswirkungen auf die Schutzgüter lassen sich im Allgemeinen tabellarisch wie folgt zusammenfassen:

Tab. 1 Zusammenfassung der schutzgutbezogenen Umweltauswirkungen

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Eingriffserheblichkeit
Boden und Fläche	gering	mittel	gering bis keine	mittel
Wasser	gering bis keine	gering	keine	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering	gering
Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt (Flora/Vegetation)	mittel	mittel	gering	mittel
Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt (Fauna/Tierwelt)	gering	gering	gering bis mittel	gering
Landschaft	gering	mittel	gering	gering
Mensch (Immission)	mittel	gering	gering	gering
Mensch (Erholung)	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	mittel	gering	gering
Gesamt				gering

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.1 Vermeidung und Verringerung

Die negativen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter können reduziert werden. Ein Großteil dieser Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird von Beginn an bei der Planung berücksichtigt. Hierzu werden im vorliegenden Bebauungsplane Folgende festgesetzt:

Schutzgut Boden und Wasser

- Minimierung von Geländeänderungen durch Beschränkung von Aufschüttungen und Abgrabungen
- Verbot von schwermetallhaltigen Dacheindeckungen
- Extensive Dachbegrünung auf Nebengebäuden zur Retention von Niederschlagswasser
- Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten
- Minimierung von Erschließungswegen durch straßennahe Stellplätze
- Niederschlagswasserversickerung auf dem jeweiligen Baugrundstück

Schutzgut Tiere und Pflanzen Landschaftsbild und Lufthygiene

- Höhenbegrenzung der Gebäude auf 6,6 m bzw. 7,0 m zzgl. Dach
- Vorgaben zu Firstrichtung, Dachneigung, Dacheindeckung und Fassadengestaltung
- Vorgaben zu Anlagen zur Nutzung von Solarenergie
- Sockellose Einfriedungen zur Passierbarkeit für Kleinsäuger
- Bauzeitlicher Schutz zur Sicherung von angrenzenden, hochwertigen Gehölzen, auch aus Artenschutzgründen
- Pflanzung von Gehölzen zur Eingrünung der Ortsrandlage

- Pflanzung heimischer, standortgerechter Gehölze mit Mindestvorgaben für Wuchsordnung und Pflanzqualität
- Verbot von sog. Schottergärten
- Vorgaben zur maximalen Größe von Glasflächen (Vogelschutz) und zu Außenbeleuchtungen (Insekten, Fledermäuse)

Schutzgut Mensch (Immissionen und Erholung)

- Festsetzungen zum passiven Schallschutz an belasteten Fassaden

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Kulturgüter sind nicht betroffen

3.2 Eingriffsermittlung

Auswirkungen, die nicht durch die in Kap. 3.1 Maßnahmen ausgeschlossen oder reduziert werden können, müssen ausgeglichen werden.

Der naturschutzfachliche Ausgleich für die entstehenden, unvermeidbaren Eingriffe erfolgt als Abbuchung von Ökokontoflächen (vgl. Kap. 3.3), die vor Einführung der BayKompV anhand des damaligen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU, 2003) erstellt wurden. Daher erfolgt die Eingriffsermittlung anhand dieses („alten“) Leitfadens.

Dazu wird das geplante Gebiet in Bereiche gleicher Wertigkeitskategorien (gering / mittel / hoch) eingeteilt (vgl. Kap. 2.5) und diese Bestandsbewertung mit Bereichen unterschiedlicher Eingriffsintensität überlagert. Daraus ergeben sich Teilgebiete mit jeweils gleicher Wertigkeit im Ausgangszustand und gleicher Eingriffsschwere. Der Umfang des Eingriffs in Quadratmetern ergibt sich dann für jede aus der Überlagerung entstandene Teilfläche aus der Multiplikation der Faktoren *Fläche des Eingriffs* [m²] und *Beeinträchtigungs- und Planungsfaktor* [-].

Wie in Kapitel 2.5 erläutert, wird der Bestand überwiegend der Kategorie I (oberer Wert) zugeordnet. Die Zuordnung der einzelnen Bestandselemente ist Tab. 2 zu entnehmen.

Tab. 2 Tabellarische Auflistung der eingriffsrelevanten Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Einordnung nach altem Leitfaden im Bestand

Beschreibung	Fläche ¹⁾ [m ²]	Kategorie 1		Kategorie 2		Kategorie 3
		Unten	Oben	Unten	Oben	
Intensivgrünland	20.406		x			
Graben	277		(x) ²⁾		x	
Straße	0	x				
Jungbäume (Esche, Weide)	0				x	
vierstämmige Linde, ND	0					x
Mesophiles Gebüsch	0				x	
Straßenbegleitgrün	0		x			
Gesamt	20.683					

¹⁾ Fläche für Wohnbebauung und Erschließungswege, die (teilweise) versiegelt wird; Fläche für zentrale Grünfläche mit Entwässerungsmulde, auf der in den Grabenverlauf eingegriffen wird.

²⁾ Bei der allgemeinen Einordnung des Bestands ist der obere Wert der Kategorie II zuzuordnen. Da es sich in Relation zur Gesamteingriffsfläche um einen sehr geringen Anteil (ca. 1%) handelt und der Grabenverlauf lediglich umgestaltet wird, wird der Ausgangszustand der Eingriffsfläche insgesamt der Kategorie I (oben) zugeordnet.

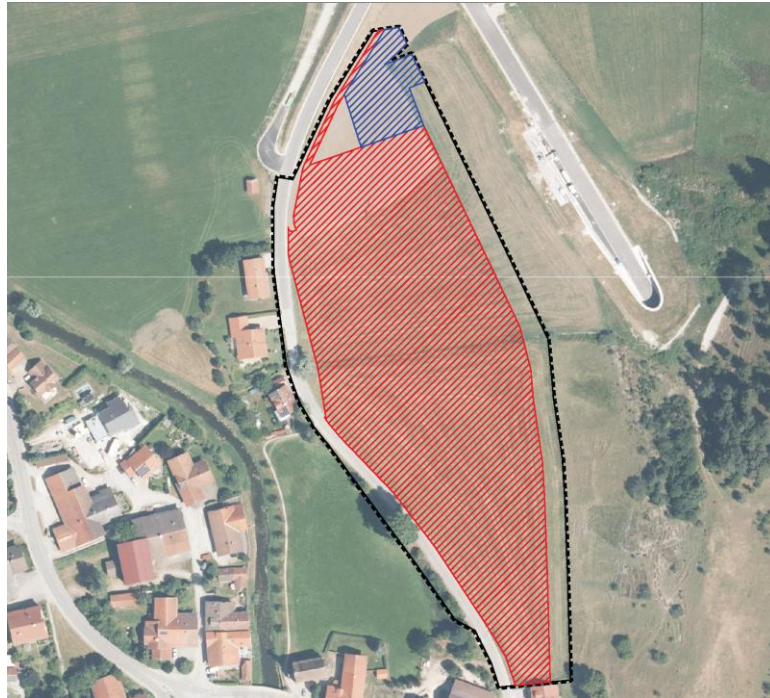


Abb. 11 Bereiche mit Eingriff bzw. Abwertung gegenüber dem Bestand (rot) und Bereich mit geplanter Ausgleichsfläche (blau)

Als eingriffsrelevante Flächen werden die in Abb. 11 rot schraffierten Flächen abgegrenzt. Diese umfassen:

- Verkehrs- und Wegeflächen, die z.T. nur befestigt angelegt werden dürfen: **2.377 m²**
- Bauland (16.779 m²; private Grünflächen im Osten der WAs 1, 2, 3, und 6 sind ebenso wie die öffentliche Grünfläche mit Mulden im Osten nicht Teil des Baulands)
 - WAs 1, 2, 3, 5, 6, 7 und 9 (13.003 m²): GR von 3.500 m², die für Nebenanlagen um 75% überschritten werden darf → Gesamt-GR: 6.125 m²;
 - WAs 4 und 8 (3.776 m²): GR von 700 m², die für Nebenanlagen um 75% überschritten werden darf → 1.225 m²; für Tiefgaragen Überschreitung bis GRZ 0,5 zulässig → Gesamt-GR: 1.888 m²
 - Gesamt: GR von 6.125 m² + 1.888 m² = **8.013 m²**; entspricht GRZ von 0,25 bzw. einer Gesamt-GRZ von 0,47 im Bauland
- Öffentl. Grünfläche mit Regenrückhalte-/Versickerungsanlage Spielplatz: **1.527 m²**

Auf einer **Fläche von 20.683 m²** ergibt sich eine **Versiegelung von 10.390 m²** (entspricht Faktor 0,50) sowie bauliche **Eingriffe ohne Versiegelung von 1.527 m²** (für Retentionsmulden und Spielplatz). Aufgrund der GRZ von 0,25 im Bauland und dem Versiegelungsgrad von 0,5 im gekennzeichneten Eingriffsbereich wird insgesamt ein geringer bis mittlerer Versiegelungsgrad (Typ B) angesetzt.

Innerhalb des Eingriffsbereichs wird im Bestand lediglich der Graben der Kategorie II zugeordnet. Die übrigen Flächen fallen unter die Kategorie I. Da es sich bei dem Graben in Relation zur Gesamteingriffsfläche um einen sehr geringen Anteil (ca. 1%) handelt und der Grabenverlauf lediglich umgestaltet wird, wird die Eingriffsfläche als Gesamteinheit betrachtet und der Ausgangszustand für die Eingriffsermittlung insgesamt der Kategorie I (oben) zugeordnet.

Es ergibt sich eine Fläche von 20.683 m², für die aufgrund der Zuordnung des Bestands zum oberen Wert der Kategorie I der höchstmögliche Faktor 0,5 herangezogen wird.

Insgesamt errechnet sich ein **Ausgleichsbedarf** von:

$$20.683 \text{ m}^2 \times 0,5 = \mathbf{10.342 \text{ m}^2}$$

Dieser Ausgleich soll teils aus Aufwertung innerhalb des Gebietes, teils aus Abbuchung von einem Ökokonto nachgewiesen werden (vgl. Kapitel 3.3).

3.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Ausgleich soll soweit möglich durch Umsetzung von Maßnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebiets erfolgen. Diese werden nachfolgend beschrieben und hinsichtlich Lage eindeutig verortet. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird durch Abbuchung von einem Ökokonto erbracht.

Eine zusammenfassende Übersicht zu den nachfolgend erläuterten Maßnahmen und Abbuchungen findet sich in Tab. 3.

Ausgleich im Bebauungsplangebiet

Der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs wird durch die Anlage einer Streuobstwiese im Norden der geplanten Bebauung erzielt (vgl. blau schraffierte Fläche in Abb. 11). Hier werden mind. 20 Obstbäume in Hochstammqualität gepflanzt und dauerhaft erhalten. Die Fläche unter und zwischen den Bäumen wird als Extensivwiese nachgesät, entwickelt und gepflegt.

Im Bestand ist die Fläche wie oben beschrieben der Kategorie I zuzuordnen. Als Zielzustand wird auf 1.544 m² eine Streuobstwiese mit einem Alter von zunächst ca. 25 Jahren festgelegt, die in die Kategorie II einzustufen ist. Demnach ergibt sich eine Aufwertung um eine ganze Kategorie-Stufe.

Daraus errechnet sich folgender anrechenbarer Ausgleich:

$$\text{anrechenbarer Ausgleich} = \text{reale Fläche} \times \text{Aufwertungsfaktor} \times \text{Verzinsung}$$

$$\mathbf{\text{anrechenbarer Ausgleich} = 1.544 \text{ m}^2 \times 1,0 \times 1,0 = 1.544 \text{ m}^2}$$

Von dem in Kap. 3.2 ermittelten Ausgleichbedarf von 10.342 m² verbleibt folglich noch

$$\mathbf{\text{verbleibender Ausgleichsbedarf} = 10.342 \text{ m}^2 - 1.544 \text{ m}^2 = 8.798 \text{ m}^2,}$$

der von Ökokonten abgebucht werden muss.

Abbuchung Ökokonto „Senkermos Süd“

Für die Abbuchung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs ist zuerst das Restguthaben auf im Ökokonto „Senkermos Süd“ (Fl.Nr. 2264, Gemarkung Bertoldshofen) vorgesehen. Auf diesem wurde ein Aufwertungsfaktor von 2,0 erzielt. Seit 5 Jahren darf dort eine Verzinsung angerechnet werden.

Bisher wurden von diesem Ökokonto Flächen für folgendes Vorhaben abgebucht:

- BPL 88 Sondergebiet Bauhof (im Verfahren)

Nach der Abbuchung aus oben genanntem Verfahren verbleiben 2.177 m² real verfügbare Fläche. Daraus errechnet sich folgende abbuchbare Fläche:

$$\text{abbuchbare Fläche} = \text{reale Fläche} \times \text{Aufwertungsfaktor} \times \text{Verzinsung}$$

$$\mathbf{\text{abbuchbare Fläche} = 2.177 \text{ m}^2 \times 2,0 \times 1,15 = 5.007 \text{ m}^2}$$

Entsprechend verbleiben nach Aufbrauchen des Ökokontos „Senkermos Süd“ als erforderliche Abbuchung von einem weiteren Ökokonto noch:

$$\mathbf{\text{verbleibender Ausgleichsbedarf} = 10.342 \text{ m}^2 - 1.544 \text{ m}^2 - 5.007 \text{ m}^2 = 3.791 \text{ m}^2}$$

Abbuchung Ökokonto „Korbsee“

Für den weiteren Ausgleichsbedarf von 3.791 m² steht das Restguthaben auf dem Ökokonto „Korbsee“ (Fl.Nrn. 2001 und 2004, Gemarkung Korbsee) zur Verfügung. Auf diesem wurde ein Aufwertungsfaktor von 2,5 erzielt. Seit 5 Jahren darf dort ebenfalls eine Verzinsung angerechnet werden.

Bisher wurden von diesem Ökokonto Flächen für folgende Vorhaben abgebucht:

- 2. Änderung BPLÄ Nr. 52 Klinkau
- Änderung BPLÄ 30 Schwendener Straße
- BPLÄ Nr. 23 GI Nord (Fa. AGCO Fendt)
- Bebauungsplan Nr. 76 Hinterm Schloss
- 4. Änderung B-Plan Nr. 30 „Schwendener Straße“
- Bebauungsplan „Nr. 73 Sulzschneid - Nordwest“

Nach Abbuchungen aus den oben genannten Verfahren verbleiben nach Angaben der Stadt Marktoberdorf noch 3.280 m² real verfügbare Fläche.

Die abzubuchende Fläche für den verbleibenden Ausgleichsbedarf errechnet sich wie folgt: :

$$\text{real abzubuchende Fläche} = \frac{\text{Abbuchungsfläche}}{\text{Aufwertungsfaktor} \times \text{Verzinsung}} = \frac{3.791 \text{ m}^2}{2,5 \times 1,15} = \mathbf{1.319 \text{ m}^2}$$

Nach der Abbuchung für das vorliegende Verfahren verbleiben noch 1.961 m² real verfügbare Fläche im Ökokonto „Korbsee“ für andere Vorhaben.

Zusammenfassung Ausgleich zum B-Plan Nr. 86 „Bertoldshofen Nord-Ost“

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich für den Bebauungsplan Bertoldshofen Nord-Ost wird auf mehreren Teilflächen erbracht. Diese sind in Tab. 3 aufgelistet.

Tab. 3 Übersicht über die Erbringung des Ausgleichsbedarfs auf verschiedenen Teilflächen

Flächenname	Faktoren		Erbrachter Ausgleich [m ²]	
	Aufwertung	Verzinsung (3%/Jahr)	Reale Größe	rechnerisch
Ausgleichsfläche Streuobst im Geltungsbereich	1,0	0%	1.544	1.544
Ökokonto „Senkermos Süd“	2,0	15% (5 Jahre)	2.177	5.007
Ökokonto „Korbsee“	2,5	15% (5 Jahre)	1.329	3.791
Summe				10.342

4. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes und Alternativen

4.1 Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Bertoldshofen Nord-Ost“ wird die Entwicklung von neuen Wohngebäuden auf ca. 1,7 ha Fläche (Bauland) ermöglicht.

Neben den schutzgutbezogenen, bereits erläuterten Auswirkungen ruft die Planung keine weiteren, umweltrelevanten Auswirkungen hervor.

Durch die Maßnahme werden keine relevanten zusätzlichen Schadstoffe erzeugt. Auch hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und deren Beseitigung sind keine umweltrelevanten Auswirkungen erkennbar. Regelmäßig anfallende Abfälle werden entsprechend fachgerecht entsorgt.

Das bestehende Verkehrsnetz ist ausreichend leistungsfähig, um das neue Wohngebiet anbinden zu können. Umbauten sind nicht erforderlich. Bei der Verlegung von eventuell erforderlichen zusätzlichen Versorgungsleitungen in bzw. neben der Hausener Straße ist der Erhalt der Bestandsgehölze zu gewährleisten. Ein erhöhtes Risiko für Umweltschäden, das kulturelle Erbe oder die menschliche Gesundheit ist nicht abzuleiten. Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima und Folgen des Klimawandels sind keine besonderen Auswirkungen zu befürchten.

Soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im bauplanungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustands zu rechnen. Besondere Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls nicht.

Unter Einhaltung der technischen Normen, fachgesetzlichen Bestimmungen und festgesetzten Maßnahmen zum erforderlichen Schallschutz kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher ausgeschlossen. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustands gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Eine Ortsabrundung sowie nordseitige Ortsrandeingrünung würde nicht stattfinden. Insgesamt bestünden die bisherigen Nutzungen unverändert weiter.

4.3 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planung leistet einen Beitrag zur Sicherung der lokalen Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumschaffung. Der bestehende Flächennutzungsplan sieht bereits Wohnbebauung als Ortsabrundung im Geltungsbereich vor.

Vorbereitend zur Bebauungsplanung wurden unterschiedliche städtebauliche Konzepte, insbesondere auch Varianten für ausschließlich Einfamilienhäuser oder einen größeren Anteil an Mehrfamilienhäusern, entworfen und geprüft. Diese wurden zugunsten der hier verfolgten Variante mit verschiedenen Wohnformen und Grundstücksgrößen verworfen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden verschiedene Möglichkeiten zur Eingriffsminimierung und Grünordnung geprüft und das vorliegende Konzept gewählt.

5. Zusätzliche Angaben

5.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der Umweltbericht ist entsprechend den Vorgaben des „Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung: Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde im Bay. St.-M. des Innern, 2007) erstellt. Die Beschreibung und Bewertung von Bestand und Auswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Die Durchführung von vegetationskundlichen Kartierungen wurde im November 2024 anhand der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (StMUV, 2014) in Verbindung mit der Kartieranleitung zur Bayerischen Biotopkartierung (LfU, 2022) durchgeführt. Der Bestand wurde im Rahmen einer Ortsbegehung dokumentiert und durch vorliegende Daten ergänzt. Auf faunistische Kartierungen wurde verzichtet, da die naturräumliche Ausstattung nicht auf ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit von relevanten Arten für eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung hindeutet. Die Auswirkungen werden im Rahmen der vorliegenden Planung im Umweltbericht ermittelt.

Zur Beurteilung der umweltspezifischen Auswirkungen wurden der Flächennutzungsplan, die Naturschutzdaten des Landesamts für Umwelt (Biotopkartierung, Schutzgebietsabgrenzungen) und die digitalen Daten des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege, die alle im BayernAtlas⁴ abgerufen werden können, zugrunde gelegt.

Die Fachbehörden haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4, Absätze 1 und 2 BauGB, die Möglichkeit, auch zum Umweltbericht ergänzende Angaben oder Hinweise zu geben.

5.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Erhebliche Umweltauswirkungen sind durch den Bebauungsplan nicht zu erwarten, so dass nach derzeitigem Stand kein Monitoring erforderlich wird. Die Ausgleichsflächen sind gemäß Vorgaben bzw. ggf. ergänzender Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln und zu pflegen. Die Einhaltung der Vorschriften, z. B. hinsichtlich festgesetzter Versiegelung oder festgesetzter Baumpflanzungen, wird im Rahmen der Baugenehmigung und des Bauvollzugs durch das Landratsamt Marktoberdorf sichergestellt.

5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans Nr. 86 „Bertoldshofen Nord-Ost“ schafft die Stadt Marktoberdorf Baurecht für 47 Wohnungen in einem ca. 1,7 ha großen neuen Allgemeinen Wohngebiet und kommt dabei den übergeordneten Zielen des Flächennutzungsplans nach. Der Geltungsbereich inkl. aller Verkehrs- und Grünflächen (ohne Ökokonto-Abbuchungen) umfasst ca. 2,9 ha.

Die Umweltprüfung kommt zum Ergebnis, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter für den Naturhaushalt und die Landschaft insgesamt noch gering sind. Als „mittel“ werden dabei nur die Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden sowie insbesondere die Vegetation als Teil des Schutzguts Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt eingestuft. Erhebliche Auswirkungen auf geschützte Tierarten, die zum Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG führen könnten, sind nicht zu erkennen. Auswirkungen auf Flora und Fauna, die nicht durch Verminderungs- oder Vermeidungsmaßnahmen umgangen werden können, werden mit der Anlage einer Streuobstwiese als Ausgleichsmaßnahme sowie der Abbuchung von Ökokontoguthaben ausgeglichen. Die Auswirkungen auf die anderen Schutzgüter werden als nur gering bis vernachlässigbar eingestuft.

Es sind keine wesentlichen städtebaulichen und raumplanerischen Auswirkungen auf die Stadt Marktoberdorf und ihre Nachbarorte gegeben.

⁴ <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>; zuletzt aufgerufen am 09.02.2026

6. Literaturverzeichnis

- IVL Institut für Vegetationskunde und Landschaftsökologie Bayern. (Juli 2012). Potentielle Natürliche Vegetation Bayerns - Übersichtskarte 1:500 000. (Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), Hrsg.) Abgerufen am 2024. Oktober 24 von https://www.lfu.bayern.de/natur/potentielle_natuerliche_vegetation/doc/pnv_500_bayern.pdf
- LfU. (April 2022). *Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (inkl. Kartierung der Offenland-Lebensraumtypen der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie) - Teil 2 - Biotoptypen*. (Bayerisches Landesamt für Umwelt, Hrsg.) Abgerufen am 20. November 2024 von https://www.lfu.bayern.de/natur/doc/kartieranleitungen/biotoptypen_teil2.pdf
- Oberste Baubehörde im Bay. St.-M. des Innern (Hrsg.). (Januar 2007). *Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. ergänzte Fassung*.
- PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH. (Februar 2005). Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Ostallgäu - aktualisierter Textband. (Bay. StM. f. Umwelt, Gesundheit u. Verbrauchersch., Hrsg.) München.
- RPV Allgäu. (11. April 2018). Regionalplan der Region Allgäu. Regionaler Planungsverband Allgäu (16). Abgerufen am 22. Oktober 2024 von <https://www.region.allgaeu.org/regionalplan/inhalt-und-karten/>
- StMLU. (Januar 2003). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)*. (Bay. Staatsm. f. Landesentwicklung u. Umweltfragen, Hrsg.)
- StMUV. (28. Februar 2014). *Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit red. Änd. vom 31.03.14*. Abgerufen am 20. November 2024 von <https://www.stmuv.bayern.de/themen/naturschutz/eingriffe/doc/biotopwertliste.pdf>
- StMUV. (Dezember 2021). *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden*. (Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Hrsg.)