

U M W E L T B E R I C H T

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 13

„Frankau Nord-West“

Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Landkreis Ostallgäu

in der Fassung vom 29.03.2021

Vorhabenträger: Gemeinde Rettenbach am Auerberg OAL
87675 Rettenbach a.Auerberg, Dorfstraße 1
Tel.: 08860 / 86 16 Fax: 08860 / 84 15

Vertreten durch H. Bürgermeister R. Friedl

Datum: 29.03.2021

Bearbeitung: Dipl.-Ing. HEIDI FRANK-KRIEGER
Freie Landschaftsarchitektin BDLA
87600 Kaufbeuren Lindenstraße 13a
Festnetz & mobil: 08341-41 697 Fax:-41 435
frank-krieger@t-online.de

INHALTSÜBERSICHT

- 1. Vorbemerkungen**
 - 1.1 Anlass**
 - 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**
 - 1.3 Räumliche Lage**
 - 1.4 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 2. Planerische Vorgaben**
 - 2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)**
 - 2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)**
 - 2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**
 - 2.4 Waldfunktionsplan**
 - 2.5 Schutzgebiete und schützenswerte Flächen**
 - 2.5.1 Schutzgebietsausweisungen nach BayNatSchG.**
 - 2.5.2 NATURA 2000**
 - 2.5.3 Denkmalschutz**
 - 2.5.4 Überschwemmungsgebiet**
 - 2.5.5 Wasserschutzgebiet**
 - 2.5.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**
 - 2.5.7 Geotope**
- 3. Bestandsanalyse und Schutzgutbewertung**
 - 3.1 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie**
 - 3.2 Schutzgutbeschreibung**
 - 3.2.1 Arten und Lebensräume**
 - 3.2.1.1 Spezielle artenschutzrechtliche Belange**
 - 3.2.2 Boden**
 - 3.2.3 Wasser**
 - 3.2.4 Klima / Luft**
 - 3.2.5 Landschaftsbild**
 - 3.2.6 Freizeit und Erholung, Mensch**

- 3.2.7 Kultur und Sachgüter
- 3.2.8 Wechselwirkungen
- 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- 3.4 Eingriffsbewertung
 - 3.4.1 Ermittlung der Ausgleichsrelevanz
 - 3.4.1.1 Nr. 7 „Frankau Nord“ 2. Änderung Nr. 7
 - 3.4.1.2 Nr. 7 „Frankau Nord“ 3. Erweiterung Nr. 7
 - 3.4.1.3 Geltungsbereich Nr. 13 „Frankau Nord – West“
 - 3.4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs
- 4. Grünordnerische Maßnahmen
 - 4.1 Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung
 - 4.1.1 Herstellungspflege
 - 4.1.2 Entwicklungspflege
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 5.1 Interne ökologische Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.1.1 A
 - 5.1.2 B
 - 5.1.3 C
 - 5.2 Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen
 - 5.2.1 Gemäß 2. Änderung Nr. 7 „Frankau Nord“
 - 5.2.2 Gemäß 3. Erweiterung Nr. 7 „Frankau Nord“
 - 5.3 Artenlisten
 - 5.3.1 Bäume I. und II. Ordnung, Obstbäume
 - 5.3.2 Sträucher
- 6. Ökologische Baubegleitung
- 7. Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung
- 8. Alternative Planungsmöglichkeiten

9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)
11. Zusammenfassung
12. Quellenverzeichnis

Abbildung: Lageplan, Geltungsbereich

ANHANG

„Bebauungsplan Nr. 7 Frankau Nord, 2. Änderung“, KOLAR Architekturbüro Marktoberdorf, 10.03.2010

3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Frankau-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan, Umweltbericht, MÜHLEGG & WEISKOPF, Ing.-Büro für Bauwesen: 27.10.2011

Einbeziehungssatzung „Frankau Nord-West“, DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung; Wiedergeltungen, 25.02.2019

U M W E L T B E R I C H T

zum

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 13

„Frankau Nord-West“

Gemeinde Rettenbach am Auerberg

Landkreis Ostallgäu

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass

Veranlassung ist der dringende Bedarf der Firma Pfanzelt Maschinenbau, ihren bestehenden Betrieb an dieser Stelle zu erweitern insb. mit dem Neubau einer Fertigungshalle und der Errichtung einer Ausstellungshalle und eines Vorführgeländes. Gescheiterte Grundstücksverhandlungen für angrenzende Grundstücke machte eine Standortausdehnung nach Norden notwendig sowie die Situierung des Ausstellungsgeländes im Westen jenseits der landwirtschaftlichen Grünlandfläche mit der Fl.-Nr. 1774, die somit als Grünzäsur wirkt.

Der gegenständliche Geltungsbereich umfasst

- im mittleren Teil den Geltungsbereich der „2. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan Frankau - Nord“ aus dem Jahr 2007
- im Osten und Süd-Westen die Teilbereiche der „3. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 Gewerbegebiet Frankau - Nord mit integriertem Grünordnungsplan“ aus dem Jahr 2011
- im Norden, Süd-Osten und Westen die Erweiterungsbereiche i.R. der gegenständlichen Neuaufstellung des „Bebauungsplans Nr. 13 Frankau Nord - West mit Grünordnungsplan“

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Im mittleren Teil mit den Flur-Nummern 1762/1 und 1772/6, der sich mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung von 2007 deckt, sowie einem Teilbereich des Geltungsbereichs der 3. Erweiterung (Fl.-Nr. 1764, Teilfläche), wird die GRZ von 0,5 auf 0,55 erhöht.

Eine Umgriffsreduzierung der 3. Erweiterung von 2011 erfolgt im Nord-Osten im Flurstück 1768 (Tfl.) durch eine Rückwidmung der Gewerbefläche (GRZ 0,75) und der ökologischen Ausgleichsfläche (die in den gegenständlichen Geltungsbereich verlegt wird) jeweils in landwirtschaftliche Nutzfläche sowie durch eine Aufhebung des östlichen Teilabschnitts der Straßenplanung im süd-westlichen Geltungsbereich, da diese Stichstraße inzwischen ersetzt wurde durch die neue Anbindung der Gemeindeverbindungsstraße Frankau – Tannenberg an die Kreisstraße OAL 8. Der westliche Abschnitt dieser Straße wird im Zuge der Einbeziehungssatzung „Frankau Nord-West“ überplant.

Gegenstand der gegenständlichen Bauleitplanung sind

- zusätzliche Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,55
- Erhöhung der GRZ von 0,5 auf 0,55 und Reduzierung der GRZ von 0,75 auf 0,55 für Bereiche der Gewerbegebietsflächen aus der 3. Erweiterung
- Erhöhung der GRZ von 0,35 auf 0,55 für Gewerbegebietsflächen aus der 2. Änderung
- Ausstellungshalle
- Vorführfläche
- Betriebsparkplatz
- öffentliche und private Verkehrsflächen
- private Grünflächen, Ortsrandeingrünung
- landwirtschaftliche Nutzflächen
- Flächen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Folgende Leitziele liegen der Grünplanung zu Grunde:

- Einbindung in die umgebende Landschaft mit intensiver Ortsrandeingrünung nach Westen und Nord-Westen aufgrund der Ortseingangssituation und der exponierten Topographie sowie nach Süden und Süd-Westen aus Gründen des Sicht- und Lärmschutzes
- Interne Durchgrünung durch quantitative und qualitative Festsetzungen zu Flächengröße, Pflanzenmenge, Artenzusammensetzung, Flachdachbegrünung, Gliederung mit Grünstrukturen im Bereich der Betriebsgelände wie auch des Parkplatzes
- Schaffung naturnaher Elemente und neuer Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Pflanzen

1.3 Räumliche Lage

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Frankau, dem nördlichen Ortsteil der Gemeinde Rettenbach am Auerberg. Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Grünlandflächen an, im Nord-Osten liegt ein landwirtschaftliches Anwesen, im Süden liegt der Ortsteil Frankau mit dem süd-westlich angrenzenden BRK-Gelände (wofür derzeit eine Einbeziehungssatzung erstellt wird) und im Westen verläuft die Kreisstraße OAL 8, die nach Norden an die nahegelegene B 472 anschließt.

Der gegenständliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 1513, 1517/3, 1519, 1704/2, 1704/4, 1762/1, 1764, 1768, 1771, 1772, 1772/2, 1772/6, 1772/11, 1774, jeweils Teilflächen, Gemarkung Frankau.

1.4 Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Im LEP ist die Gemeinde Rettenbach a. A. als *allgemeiner ländlicher Raum* dargestellt, für den folgende Grundsätze gelten:

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insb. für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Als Oberziele bzw. Grundsätze zur Siedlungsstruktur sind genannt:

Flächensparen

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

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Vermeidung von Zersiedelung

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insb. bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16)

Das Gemeindegebiet Rettenbach a. A. liegt in einem *ländlichen Teilraum*, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Eine Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden. ... Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb des *Ausschlussgebiets für die Errichtung raumbedeutsamer Windkraftanlagen*

Landschaftliches Vorbehaltsgebiet *Nr. 13 Auerberg und Forggenseegebiet.*

Der Gemeinderat hat trotz der Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets der Erweiterung des Bebauungsplans zugestimmt, um die Sicherung ortsansässiger Betriebe sowie die Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen zu gewährleisten.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Rettenbach a. A. wurde am 11.06.2010 rechtswirksam. Die derzeit rechtskräftige 2. Änderung besteht seit Nov. 2017. Das Genehmigungsverfahren für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit der 3. Änderung erfolgt parallel zu dem gegenständlichen Bebauungsplanverfahren.

Für die vom Bauvorhaben direkt betroffenen Flächen werden in der Plandarstellung der 3. Änderung des FNP folgende Aussagen getroffen:

- *„Flächen für die Landwirtschaft – Intensivgrünland“*
- *„Gewerbliche Baufläche: Bestand, Planung“*
- *„Sondergebiet“*
- *„Verkehrsflächen“*
- *„Parkplätze“*
- *Baumhecke, Baum-/Strauchbestand“*
- *„Biotop laut Biotopkartierung, Nr. 203.03“*
- *„Vorschlag zur Bewirtschaftung von Flächen: Ortsnahe Großgrünstruktur er-*

halten, Ausweisung als „Geschützter Grünbestand“ nach Art. 12 (2) BayNatSchG“

- „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft: bestehende Ausgleichs- und Ersatzflächen der Gemeinde“
- „Innerörtliche Grünflächen“
- „Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 12 Auerberg“ (aktualisiert: Nr. 13 Auerberg und Forggenseegebiet)

2.4 **Waldfunktionsplan**

Von den Maßnahmen sind Waldflächen nicht direkt betroffen und daher ist der Waldfunktionsplan nicht zu berücksichtigen.

2.5 **Schutzgebiete und schützenswerte Flächen**

2.5.1 **Schutzgebietsausweisungen nach BayNatSchG.**

Innerhalb des Geltungsbereichs und in dessen näherer Umgebung sind keine zu beachtenden Schutzgebiete nach Bayerischem Naturschutzgesetz vorhanden (Naturschutzgebiet, Naturdenkmal, Geschützter Landschaftsbestandteil, Landschaftsschutzgebiet).

Der nördliche Teilabschnitt und ein kleiner Teil des südlichen Abschnitts der biotopkartierten Baumhecke am mittleren Südrand des Geltungsbereichs (Fl.-Nr. 1704/2, Teilflächen, nördlich und südlich der querenden Straße „Frankau“) wird im Flächennutzungsplan die Ausweisung als „Geschützter Grünbestand“ nach Art. 12 (2) BayNatSchG“ vorgeschlagen.

2.5.2 **NATURA 2000**

Das Vorhabengebiet liegt weder innerhalb noch in einem weiteren Wirkraum von

NATURA 2000-Gebieten (FFH- bzw. Vogelschutzrichtlinie).

2.5.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind nicht betroffen.

2.5.4 Überschwemmungsgebiet

Das Vorhabengebiet liegt in keinem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.

2.5.5 Wasserschutzgebiet

Das Vorhabengebiet liegt in keinem ausgewiesenen Trinkwasserschutzgebiet.

2.5.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich sind nach aktuellem Kenntnisstand weder gemäß rechtsgültigem Flächennutzungsplan noch nach Aussage der Gemeinde Rettenbach a.A. Altlasten oder altlastenverdächtige Ablagerungsflächen vorhanden.

2.5.7 Geotope

Im Geotopkataster des Bayerischen Geologischen Landesamtes sind keine Geotope innerhalb des Planungsgebiets erfasst.

3. Bestandsanalyse und Schutzgutbewertung

3.1 Landschaftsökologische Raumeinheit und Topographie

Das Untersuchungsgebiet liegt entsprechend der naturräumlichen Gliederung nach Meynen & Schmithüsen innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit „Lech-Vorberge“

(036), die der Haupteinheiten-Gruppe „Voralpines Hügel- und Moorland“ zuzuordnen ist. Dieser Naturraum zeichnet sich insgesamt durch ein stark bewegtes Geländere relief aus und ist geprägt von den anstehenden spätglazialen Schottern der Würmeiszeit mit bewegter, durch Gletschertätigkeit bedingte geomorphologische Ausformung.

Der vorliegende Untersuchungsraum liegt am nördlichen Ortsrand im Ortseingangsbereich des Ortsteils Frankau. Das natürliche Gelände steigt nach Nord-Osten leicht an mit einem Nordost-Südwest-Gefälle in der oberen Hälfte von ca. 15,00 m.

3.2 Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

3.2.1 Arten und Lebensräume

Der mittlere Teilbereich des Umgriffs ist geprägt durch versiegeltem Boden auf bestehendem Betriebsgelände durch vorhandene Bebauung, Hof- und Umfahungsflächen und einem Pkw-Parkplatz. Die sonstigen Erweiterungsflächen erstrecken sich auf Flächen mit landwirtschaftlichen Nutzflächen mit intensiver Grünlandbewirtschaftung mit stark gedüngten, mehrschürigen, artenarmen, strukturarmen Wiesen. Entsprechend sind die Artenausstattung an Pflanzen und Tieren sowie ökologische Strukturen sehr gering. Aufgrund der geringen Artenausstattung und kaum vorhandenen Habitatstrukturen ist die Bedeutung für Natur und Landschaft gering; die Nutzungsintensität durch die geplante Gewerbenutzung ist hoch, die Umwandlung in Ortsrandgrüngürtel dient einer ökologischen Aufwertung und ist somit ausgleichsneutral. Gemäß Landwirtschaftlicher Standortkarte liegen „Durchschnittliche Erzeugungsbedingungen“ (Grünland) vor.

Im Süden des Geltungsbereichs ist eine Baumhecke vorhanden, die in die Biotopkartierung als Teilfläche Nr. 8230-0203-003 der „Hecken in Umgebung Frankau und Etlensberg“ aufgenommen wurde. Sie liegt auf der Fl.-Nr. 1704/2 und wird von der Straße „Kreuzweg“ durchschnitten. Das nördliche Teilstück liegt vollständig im gegenständlichen Geltungsraum, vom südlichen Teilstück nur ein kurzer Abschnitt. Die Hecke ist laut Flächennutzungs-/Landschaftsplan zu erhalten mit der Empfehlung einer Aus-

weisung als „Geschützter Grünbestand“ nach Art. 12 (2) BayNatSchG“. Die Hecke wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Weitere schützenswerte Biotopbestände oder sonstige wertvolle Pflanzen- und Tierarten bzw. Lebensgemeinschaften sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet liegt weder im direkten Umgriff noch im weiteren Wirkraum von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutz-(SPA-)Gebieten. Somit werden keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung beeinträchtigt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP Ostallgäu) sind zu vorliegendem Untersuchungsraum keine Aussagen getroffen.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ist die Bedeutung für den Naturhaushalt gering einzustufen und liegt in Kategorie I oben.

3.2.1.1 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Der Geltungsbereich umfasst neben dem bestehenden gewerblichen Betriebsgelände und den vorhandenen Verkehrsflächen intensiv bewirtschaftetes Grünland. Das Vorkommen von Wiesenbrütern sowie weiterer artenschutzrechtlich relevanter streng geschützter Tier- und Pflanzenarten (und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) kann in diesem Bereich ausgeschlossen werden. Vorkommen seltener Tiere und Pflanzen wurden nicht festgestellt.

Im Bereich der Erweiterungsflächen existieren keine Gehölzstrukturen. Mögliche Beeinträchtigungen von gehölzspezifischen Vogelarten in den Bereichen, für die bisher bereits Planungsrecht bestand, können bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten hinreichend ausgeschlossen werden.

Es ist nicht davon auszugehen, dass durch das Vorhaben evtl. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzgl. der nach nationalem Recht streng geschützten und/oder der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) erfüllt werden.

Weiterhin können nach derzeitigem Kenntnisstand auch Beeinträchtigungen gegenüber den im Hinblick auf den nationalen Artenschutz bzw. nach nationalem Recht „besonders“ geschützten Arten (insb. schutzwürdige Artvorkommen wie z.B. Arten der Roten Listen) somit hinreichend ausgeschlossen werden. Eine eigenständige Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP) wird daher als nicht erforderlich angesehen.

3.2.2 Boden

Geologisch liegt der Geltungsbereich auf spätglazialen Niederterrassenschottern aus der Würmeiszeit (kiesig, sandig).

Gemäß Übersichtsbodenkarte (M 1:25.000) liegen im Untersuchungsraum „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis –schluffkies (Schotter)“ vor.

Im Geotechnischen Bericht vom 04.08.2020 (fm geotechnik, Dipl.-Ing. (FH) R. Frankowsky, Dipl.-Ing. K. Merk, Amtzell, Altusrie/Kimratshofen) wird für den gegenständlichen Untersuchungsraum die Bodenschichtung wie folgt beschrieben:

- Mutterboden (Quartär, Holozän): 0,00 – 0,70 m
Schwach toniger, feinsandiger sowie schwach humoser Schluff, wiederverwendbar in statisch nicht relevanten Bereichen zur Geländeangleichung oder als kulturfähiger Oberboden
- Verwitterungsdecke (Quartär, Pleistozän-Holozän): 0,30 – 0,70 m
Lokal vorkommend, grobkörig in Form von Verwitterungskies, schluffiger und sandiger Fein- bis Grobkies
- Moränensedimente (Quartär, Holozän): 0,70 – 3,60 m
Gering bis schwach schluffiger, sandiger sowie steiniger Fein- bis Grobkies; grundsätzlich ist mit Steinen (> 63-200 mm) und Blöcken (> 200-600 mm) zu rechnen, vereinzelt auch mit großen Blöcken (> 600 mm).

(Das vollständige Gutachten ist der Begründung als Anlage 2 beigelegt und ist Bestandteil des Bebauungsplanes.)

Es ist davon auszugehen, dass die unversiegelten, landwirtschaftlich genutzten Flächen folgende Funktionen des Bodens im Wesentlichen erfüllt:

- Ertragsfunktion
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Infiltration
- Standort

Hinweise auf Staunässe, Sickernässe oder magere, trockene Standorte konnten nicht festgestellt werden.

Für das Schutzgut Boden ist die Bedeutung für den Naturhaushalt mittel einzustufen und liegt in Kategorie II unten.

3.2.3 Wasser

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen keine Oberflächengewässer vor.

Gem. Baugrundgutachten vom Ing.-Büro fm geotechnik (04.08.2020, siehe Anlage 2 zur Begründung) wurde am 15.05.2020 in keinem Aufschluss Wasser angetroffen. Als Grundwasserleiter fungiert im Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich der Moränenkies. Der Grundwasserstauer wird von den Böden der tertiären Molasse gebildet. Nach lang anhaltenden Niederschlägen ist in den kiesigen Bereichen der Verwitterungsdecke und in den Moränenablagerungen (Moränenkies und Moränensand) mit Schichtwasser bzw. mit Grundwasser (Moränenkies) zu rechnen. Grundsätzlich ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand auszugehen.

Der Geltungsbereich liegt weder in einem Wassersensiblen Bereich noch innerhalb eines Hochwassergefahrenbereichs.

Für das Schutzgut Wasser ist die Bedeutung für den Naturhaushalt mittel einzustufen und liegt in Kategorie II unten.

3.2.4 Klima / Luft

Der Untersuchungsraum gehört großklimatisch gesehen dem Klimabezirk des Schwäbischen Alpenvorlandes an. Das Klima wird durch die Stauwirkung an der Alpennordseite geprägt und ist entsprechend kühl und feucht. Die relativ hohe durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von ca. 1.300 bis 1.500 mm hat ihr Maximum in den Sommermonaten Juni, Juli, August und das Minimum in den Wintermonaten November bis März.

Die durchschnittliche Lufttemperatur eines Jahres liegt bei ca. 5 - 7 °C, in der Vegetationsperiode (200 bis 210 Tage, Anfang April bis Anfang Oktober) bei 14 °C.

Die Hauptwindrichtungen sind West bis Südwest und Nordost, bei Föhnlagen auch Süd. Das Windmaximum liegt bei 3,0 bis 3,5 m/s.

Die Globalstrahlung beträgt pro Jahr 1.150 bis 1.200 kWh; die Sonnenscheindauer liegt pro Jahr bei 1.600 bis 1.700 Stunden.

Der jährliche Durchschnitt für Nebeltage liegt unter 20.

Der Grünlandfläche kommt die Funktion der Kaltluftproduktion zu. Die Abflussrichtung erfolgt entsprechend der Topographie nach Süden und Süd-Westen direkt in die Talschlucht des Türkenbachs und somit nicht in Richtung von Siedlungsgebieten.

Für das Schutzgut Klima / Luft ist die Bedeutung für den Naturhaushalt gering einzustufen und liegt in Kategorie I oben.

3.2.5 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt in leicht nach Süden und Süd-Westen abfallendem Gelände innerhalb des stark bewegten Moränengebiets. Im Osten liegt eine prägnante Drumlinkuppe, im Süden liegt die gehölzreiche Schlucht des Türkenbachoberlaufs.

Erhebliche landschaftsästhetische Vorbelastungen bestehen in dem bereits existierenden Gewerbegebiet, den vorhandenen Verkehrsflächen und der mangelnden Strukturausstattung.

Aufgrund der Lage am Ortseingangsbereich und in z. Teil sichtexponierter Hanglage besitzt das Gebiet eine hohe Verantwortung, der mittels intensiver (Orts-)Randeingrünung und guter internen Gebietsdurchgrünung Rechnung getragen wird. Der Anteil an festgesetzten Grünflächen beträgt 7.330 m².

Für das Schutzgut Landschaftsbild ist die Bedeutung mittel einzustufen und liegt in Kategorie II unten.

3.2.6 Freizeit und Erholung, Mensch

Das geplante Erweiterungsgebiet liegt von Wohnbebauung abgewandt. Eine besondere Eignung für Freizeit und Erholungsnutzung besteht nicht aufgrund der Vorbelastungen durch das bestehende Gewerbegebiet und der Straße sowie fehlender erholungsspezifischer Ausstattungselemente wie z.B. Rad- oder Wanderwege, Ruhebänke etc..

Für die Schutzbelange Freizeit und Erholung / Mensch ist die Bedeutung nachrangig einzustufen.

3.2.7 Kultur- und Sachgüter

Weder innerhalb noch angrenzend sind besondere Kultur- und Sachgüter vorhanden.

3.2.8 Wechselwirkungen

Es bestehen keine negativen, sich verschärfende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern untereinander.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Folgende festgesetzte Maßnahmen dienen der Vermeidung und Verringerung ein-
griffsbedingter negativer Auswirkungen:

- Breite, gehölzgeprägte Ortsrandeingrünung nach Westen, Norden, Süd-Osten und Süden
- Ausweisung heimischer blütenreicher Wiesen- und Krautflächen
- Interne Gebietsdurchgrünung mittels Festsetzung von Pflanzenmengen, Gliederungs-
funktion, ökologischer Strukturelemente, Hinweise zu Pflanzenarten und -größen
- Verwendung heimischer Gehölzarten und Obstbaumsorten
- Geringhaltung des Versiegelungsgrades
- Verwendung versickerungsfähiger Bodenbeläge
- Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens
- Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen
- Begrünung von Flachdächern

3.4 Eingriffsbewertung

Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung erfolgt nach dem Verfahren des
Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur
und Landschaft (Ergänzte Fassung)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landes-
entwicklung und Umweltfragen, München, Januar 2003.

Die Einstufung der Schutzgutbewertung ergibt folgendes Ergebnis:

Schutzgut / Schutzbelang	Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	
Arten und Lebensräume	Kategorie I oben	
Boden		Kategorie II unten
Wasser		Kategorie II unten

Klima/Luft	Kategorie I oben	
Landschaftsbild		Kategorie II unten
Freizeit und Erholung, Mensch	Kategorie I unten	
Kultur- und Sachgüter	ohne Belang	
Gesamtbewertung:	Kategorie I oben	

Die eingriffsrelevante Fläche liegt als Typ A in Feld A I mit der Faktorenspanne 0,3 – 0,6. Die Einstufung der Gesamtbewertung in Kategorie I oben einerseits und die Minimierungsmaßnahmen wie intensive Randeingrünungen sowie die internen Durchgrünungen mit Gehölzen, Blühwiesen und Flachdachbegrünung per Festsetzung andererseits lassen den Ausgleichsfaktor von 0,50 zu.

3.4.1 Ermittlung der Ausgleichsrelevanz:

Der gegenständliche Geltungsbereich besteht aus folgenden Teilbereichen:

- Geltungsbereich der 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 7 „Gewerbegebiet Frankau Nord“ mit Grünordnungsplan aus dem Jahr 2010 (s. ANHANG und Abb. 1 S. 21)
- 3. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 7 „Gewerbegebiet Frankau – Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan (s. ANHANG und Abb. 1 S. 21)
- zusätzliche Erweiterungsflächen sowie Anpassung der GRZ in allen Gewerbe-
flächen

In vorliegendem Verfahren werden die beiden bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Da es nicht mehr möglich ist, den damaligen Zustand von Natur und Landschaft zu ermitteln, werden als Ausgangssituation für die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung die beiden rechtsgültigen Beschlussfassungen herangezogen. Die Basis für die Eingriffsbewertung stellt die jeweilige Zulässigkeit an Nutzungsintensität dar (GRZ), die in vorliegender Planung teilweise erhöht und teilweise verringert wird. Die bislang rechtswirksamen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen und Maßnahmen werden in die gegenständliche Fassung übernommen.



Ökologische Ausgleichsflächen A, B, C

Geltungsbereiche „2. Änderung Frankau Nord“ „3. Erweiterung Frankau Nord“

Abbildung 1: Lageplan, Geltungsbereich

unmaßstäblich

3.4.1.1 Nr. 7 „Frankau Nord“ 2. Änderung Nr. 7

- a) Der Geltungsbereich der 2. Änderung von Nr. 7 umfasst die Fl.-Nrn 1704/2, 1762/1, 1772, 1772/2 (jeweils Tfl.) sowie die Fl.-Nrn 1772/6 und 1772/11 mit einer Gesamtflächengröße von 22.900 m² (gem. 2. Änderung, Begründung 4.1, März 2010). Abzüglich der Biotophecke (445 m²), die erhalten wird, umfasst die Eingriffsfläche (Gewerbefläche, geplantes Gebäude, Parkplätze gem. Umweltbericht/ Grünordnungsplan, Nov. 2007), für die bereits ökologische Ausgleichsflächen festgesetzt wurden, eine Flächengröße von 22.455 m² mit der GRZ von 0,35. Für die Heraufsetzung der GRZ auf 0,55 wird entsprechend ein erhöhter Ausgleichsbedarf ermittelt.

3.4.1.2 Nr. 7 „Frankau Nord“ 3. Erweiterung Nr. 7

Der Geltungsbereich der 3. Änderung von Nr. 7 teilt sich auf in eine Teilfläche, die östlich des Geltungsbereichs der 2. Änderung liegt und in eine Teilfläche süd-westlich davon.

- b) Die äußere östliche Teilfläche in Fl.-Nr. 1768 (Tfl.) umfasst eine Gewerbefläche mit der GRZ von 0,50 sowie die interne ökologische Ausgleichsfläche. Beide Ausweisungen sind nicht mehr aktuell und werden vorliegend als landwirtschaftliche Nutzfläche festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung ist mit einer GRZ von 0,50 angesetzt und ausgeglichen. Die ökologische Ausgleichsfläche wird ersatzweise in die Fl.-Nr. 1764 verlegt (3.410 m²). Die damals festgesetzte und bereits ausgeglichene Gewerbefläche (8.988 m²) wird sozusagen in die neue Gewerbeerweiterungsfläche verlegt. Für die Erhöhung auf eine GRZ von 0,55 wird ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsprechend ermittelt.
- c) Die an den Geltungsbereich der 2. Änderung direkt östlich angrenzende Fl.-Nr. 1764 (Tfl.) ist als Gewerbefläche festgesetzt mit einer GRZ von 0,75 (7.279 m²) und ebenfalls bereits ausgeglichen. In der vorliegenden Neuaufstellung ist eine GRZ von 0,55 vorgesehen; die Differenz wird der Erweiterungsfläche sozusagen „gutgeschrieben“.

- d) Im Südwesten liegt der dritte Teilbereich der 3. Änderung. Es handelt sich um die Ausweisung einer Stichstraße nach Westen zur Kreisstraße OAL 8. Da diese Planung überholt ist, wird die Fläche aufgegeben. Der westliche Abschnitt wurde bereits in der Einbeziehungssatzung „Frankau Nord-West“ (Jan. 2021) aufgehoben und geändert. Der östliche Abschnitt wird in vorliegender Fassung ebenfalls aufgehoben; die östliche Hälfte davon wird in landwirtschaftliche Nutzfläche zurückgewidmet und entsprechend in der Gesamtflächenbilanzierung berücksichtigt (444 m²).

3.4.1.3 Geltungsbereich Nr. 13 „Frankau Nord – West“:

Im Rahmen der gegenständlichen Neuaufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplans Nr. 13 erhalten die beiden Geltungsbereiche der 2. Änderung und der 3. Erweiterung werden zum einen diverse Erweiterungen und andererseits eine Erhöhung bzw. Reduzierung der Nutzungsintensität über die Ausweisung der GRZ von 0,55. Zusätzliche Gewerbeflächen werden in den Fl.-Nrn 1762/1, 1764, 1774 (jeweils Tfl.) ausgewiesen zzgl. Betriebsparkplatz in Fl.-Nr. 1771 sowie Ausstellungshalle und Vorführfläche auf den Fl.-Nrn 1513, 1519 (je Tfl.).

- a) Fl.-Nr. 1704/2, 1762/1, 1772, 1772/2 (je Tfl.), 1772/6, 1772/11:
Gewerbenutzung, GRZ 0,35, bereits ausgeglichen
22.455 m² mit GRZ 0,35 entspricht 14.290 m² mit GRZ 0,55 = 14.290 m²
1704/2 (Tfl.): 445 m² Biotophecke ohne Ausgleichsrelevanz
- b) Fl.-Nr. 1768 (Tfl.)
Gewerbenutzung, GRZ 0,50; bereits ausgeglichen
9.840 m² mit GRZ 0,50 entspricht 8.945 m² mit GRZ 0,55: 8.945 m²
Zusätzlicher Ausgleichsbedarf für 9.840 m² ./ 8.945 m² = 895 m²
- c) Fl.-Nr. 1764 (Tfl.)
Gewerbenutzung, GRZ 0,75; bereits ausgeglichen
7.279 m² mit GRZ 0,75 entspricht 9.926 m² mit GRZ 0,55: 9.926 m²

- d) Fl.-Nr. 1513 (Tfl.)
Rückwidmung Verkehrsfläche in landwirtsch. Nutzfläche, Fl.-Nr. 1513, Tfl.: 444 m²
- e) 1762/1, 1764, 1774 (jeweils Tfl.): 15.036 m²
Erweiterung der Gewerbenutzung, GRZ 0,55, mit Ausgleichsrelevanz
- f) 1762/1, 1772, 1772/2 (je Tfl.), 1772/6, 1772/11: 22.445 m²
Gewerbeflächen, Änderung der GRZ auf 0,55

Gegenständliche Erweiterung Nr. 13:

Fl.-Nr. 1774, 1762/1, 1764 (je Tfl.), zusätzl. Gewerbeflächen (C1):= 15.036 m²

Fl.-Nr. 1762/1, 1772, 1772/2 (je Tfl.), 1772/6, 1772/11 (C2): = 22.455 m²

Zwischensumme: 37.491 m²

bereits ausgeglichen gem. 2. Änderung (A): abzgl. ./ 14.290 m²

ausgeglichen gem. 3. Erweiterung Fl.-Nr. 1768, Tfl. (B1): abzgl. ./ 8.945 m²

ausgeglichen gem. 3. Erweiterung Fl.-Nr. 1764, Tfl. (B2): abzgl. ./ 9.926 m²

Erweiterung Gewerbe (GRZ 0,55) ausgleichsrelevant: 4.330 m²

3.4.2 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Ausgleichsbedarf Gewerbenutzung: 4.330 m² x 0,5*) = **2.165 m²**

Vorführfläche (waldähnliche Begrünung mit Durchwegung, intensive

Randeingrünung): 4.100 m² x 0,2 = **820 m²**

Ausstellungshalle, intensive Eingrünung: 3.645 m² x 0,4 = **1.458 m²**

Betriebsparkplatz, intensive Durch- u. Randeingrünung: 5.570 m² x 0,2 = **1.114 m²**

Ersatz für die interne Ausgleichsfläche aus der 3. Erweiterung: = **3.410 m²**

Summe Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen: **8.967 m²**

*) Faktor 0,5 wegen sehr hohem Grünflächenanteil von 7.330 m² über Festsetzungen zur Gebietsdurchgrünung, Flachdachbegrünung, intensive Rand- und Ortsrandeingrünung

Der Flächenbedarf für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beträgt insgesamt: 8.967 m².

4. Grünordnerische Maßnahmen

4.1 Private Grünflächen, Ortsrandeingrünung

Die Grüngürtel sind als artenreiche, buchtige, höhenvariable Baumhecke anzulegen aus heimischen, standortgerechten, fruchtreichen Sträuchern und Bäumen (siehe Artenliste im nachfolgenden Kap. 3.5.3). Die Hecke ist stufig aufzubauen, die Außenränder sind buchtig zu gestalten und der äußere Krautsaum ist extensiv zu pflegen. Starre Linienführungen und ein mauerartiger Charakter sind zu vermeiden, um den fließenden Übergang in die umgebende Landschaft zu gewährleisten.

Als Pflanzabstand zu den Grundstücksgrenzen sind für Bäume 4 m und für Sträucher (> 2 m Höhe) 2 m einzuhalten.

Der Betriebsparkplatz (Fl.-Nr. 1771) ist intern mit mind. 10 Bäumen mit jeweils ausreichend großen Pflanzflächen (z.B. Pflanzstreifen mit mind. 4 m Breite) zu durchgrünen. Als Randeingrünung im Osten ist eine 4 m breite Gehölzpflanzung zu entwickeln und nach Süden eine Baumhecke mit südlich vorgelagertem 5 m breitem artenreichen Krautstreifen (heimische Wiesenmischung)

4.1.1 Herstellungspflege

- Pflanzraster Abstand 1,2 m, versetzt auf Lücke (entspricht 1 Pflanze pro 1,5 m²);
Pflanzqualität: v. Str. 5 Tr. 100-150; jeweils 3-5er Gruppen; Abstufung von innen zum Außenrand hin entsprechend der Strauchgröße (nach außen hin abfallend)
- ausschließlich Verwendung von autochthonem Pflanzenmaterial
- ca. 2 - 5 m breite extensive Krautsäume nach außen
- Sichtbare Abgrenzung der Fläche nach Süd-Westen gegenüber der angrenzenden Nutzung mit Wurzelstockhaufen, Steinhaufen oder Holz-Pflöcken
- Bei Verdacht auf möglichen Wildverbiss Einzäunung der Pflanzfläche mit Wildschutzzäun

4.1.2 Entwicklungspflege

- abschnittsweise alle 10 Jahre „Auf-den-Stock-setzen“ von ca. 50 % des Bestandes zur Verhinderung der Vergreisung
- Mahd des südlich vorgelagerten Krautstreifens ca. alle 3 Jahre, Mähzeitpunkt September, Verzicht auf Düngung, Abtransport des Mähguts nach 2-tägigem Liegenlassen auf der Fläche zum Schutz von Insekten und Kleinlebewesen; bei Bedarf Entkusselung

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleich für die i.R. der gegenständlichen Bauleitplanung zusätzlichen unvermeidbaren vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind insg. 8.967 m² erforderlich. Diese Maßnahmen werden auf Teilflächen der Flurstücke 1762/1, 1762/3 und 1774, Gemarkung Frankau, umgesetzt.

5.1 Interne ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Interne Flächen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Streuobstwiese auf Extensivwiese mit

Strukturanreicherungselementen: 3.300 m² x 1,5 = 4.950 m²

Magerwiese mit Humusabtrag: 1.600 m² x 1,75 = 2.800 m²

Artenr. Baumhecke, ca. 15 m breit: 4.600 m² x 1,0 = 4.600 m²

Summe interne ökologische Ausgleichsflächen: 12.350 m²

Abzgl. Bedarf: - 8.967 m²

Restguthaben für das private Ökokonto der Fa. Pfanzelt: 3.383 m²

5.1.1 A Fl.-Nrn 1762/1, 1762/3, 1764, Teilflächen, Gemarkung Frankau

Ökologisches Entwicklungsziel: artenreiche Baumhecke mit heimischen Bäumen und Sträuchern, buchtigen Außenlinien und abgestuftem Aufbau und an den Außenrändern vorgelagerten artenreichen, heimischen Krautstreifen.

5.1.2 B Fl.-Nr. 1764, Teilfläche, Gemarkung Frankau

Ökologisches Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit diversen heimischen Hochstamm-sorten auf standortgerechter Extensivwiese mit Strukturanreicherungselementen wie Vogelnistkästen, Insektennisthilfen, Greifvogelansitzstangen, Sand-, Kies-, Stein- und Totholzhaufen.

Herstellungs- und Entwicklungspflege der Extensivwiese: in den ersten drei Jahren 2-malige Mahd pro Jahr, anschließend 1-malige Mahd pro Jahr, Mähzeitpunkt frühestens Ende Juli, Verzicht auf Düngung und Pestizide, Abtransport des Mähguts nach 2-tägigem Liegenlassen auf der Fläche zum Schutz von Insekten und Kleinlebewesen.

5.1.3 C Fl.-Nr. 1764, Teilfläche (südlich der Streuobstwiese) Gemarkung Frankau

Ökologisches Entwicklungsziel: Magerwiese auf humusfreiem Standort; Herstellungs- und Entwicklungspflege: 1-malige Mahd pro Jahr, Mähzeitpunkt frühestens Ende Juli, Verzicht auf Düngung und Pestizide, Abtransport des Mähguts nach 2-tägigem Liegenlassen auf der Fläche zum Schutz von Insekten und Kleinlebewesen.

Zu den Einzelflächen A, B und C siehe Abbildung „Lageplan, Geltungsbereich“ auf S. 21.

5.2 Externe ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen werden wie folgt übernommen:

5.2.1 Gemäß 2. Änderung Nr. 7 „Frankau Nord“

(Quelle: 2. Änderung des Bebauungsplanes „Frankau-Nord“ mit Grünordnungsplan, 27.11.2007)

6.2.1 Bestand und Bewertung der Ausgleichsfläche

Der Ausgleich für die Erweiterung des Bebauungsplans erfolgt auf dem Flurstück Nr. 688 der Gemarkung Rettenbach.



Blick in das Toteisloch von Norden, im Vordergrund die brennesselreiche Ruderalflur, in der Mitte die Rohr-Glanzgrasflur, auf der Böschung im Hintergrund der Altgrasbestand

Hierbei handelt es sich um eine magere Wiese zwischen zwei kleineren Waldparzellen, in deren Zentrum sich ein Toteisloch befindet. Im Norden besteht auf einer Teilfläche eine Nutzung als Wald (Fichtenwald mit einigen Laubbäumen im Waldrandbereich). Dem Waldrand ist ein schmaler Brennnesselstreifen vorgelagert.

Die Böschungen des Toteislochs sind mit einer artenarmen Altgrasflur bedeckt. An der Westböschung ist eine brennnesselreiche Ruderalflur anzutreffen. Am Grund des Toteislochs hat sich eine Rohr-Glanzgras-Flur angesiedelt. Offensichtlich sammelt sich hier nach Regenfällen Wasser, das ab einem bestimmten Wasserstand nach Norden abläuft.

Die Ausgleichsfläche bietet bereits eine mittlere Wertigkeit für Pflanzen und Tiere. Dennoch besteht vor allem im Bereich des Toteislochs und des Waldrands erhebliches Potential zur Aufwertung.

6.2.2 Ausgleichsmaßnahmen

Rückhalt des Regenwassers

Um anfallendes Regenwasser länger am Ort festzuhalten und höher aufzustauen, soll im Bereich des natürlichen Ablaufs ein flacher Erddamm aus bindigem Bodenmaterial aufgeschüttet werden.

Zur Erhöhung der anfallenden Wassermenge wird die Böschung des Toteislochs von der Vegetation befreit und mit einer ca. 20 cm dicken Schicht aus Lehm überzogen. Diese Schicht wird wiederum mit ca. 10 cm Kies abgedeckt.

Unter diesen Voraussetzungen versickert weniger Wasser in den Böschungen und es bildet sich eine größere Wasserfläche, innerhalb derer eine Ausdehnung des Rohr-Glanzgras-Flur stattfinden wird. Zudem ist aufgrund der größeren Verweildauer des Wassers zukünftig eine Entwicklungsmöglichkeit für Amphibien und evtl. Libellen gegeben.

Zur Vermeidung der Ansiedelung von Neophyten, wie dem Indischen Springkraut wird eine Heublumensaat vorgenommen. Als Spenderfläche dient die Magerwiese auf demselben Grundstück. Ziel ist die Entwicklung eines Magerrasens auf den Böschungen.

Waldrandbereich

Im Bereich des Waldrands wird durch die Herausnahme einzelner Fichten eine moderate Auflichtung vorgenommen.

Ziel ist die Entwicklung des Waldanteils zum naturnahen Laub-Mischwald mittels Naturverjüngung. Wegen der vorhandenen Wertigkeit kann die Maßnahme nur mit einem Faktor von 0,5 in die Bilanz eingebracht werden.

Magerwiese

Die bestehende Magerwiese wird zukünftig einmal im Jahr jeweils im August gemäht. Da hier bereits eine erhöhte Wertigkeit vorliegt, kann nur noch eine geringe Erhöhung der Lebensraumqualität erreicht werden. Aus diesem Grund wird die Maßnahme nur zum Teil (Faktor: 0,3) als ökologischer Ausgleich gewertet.

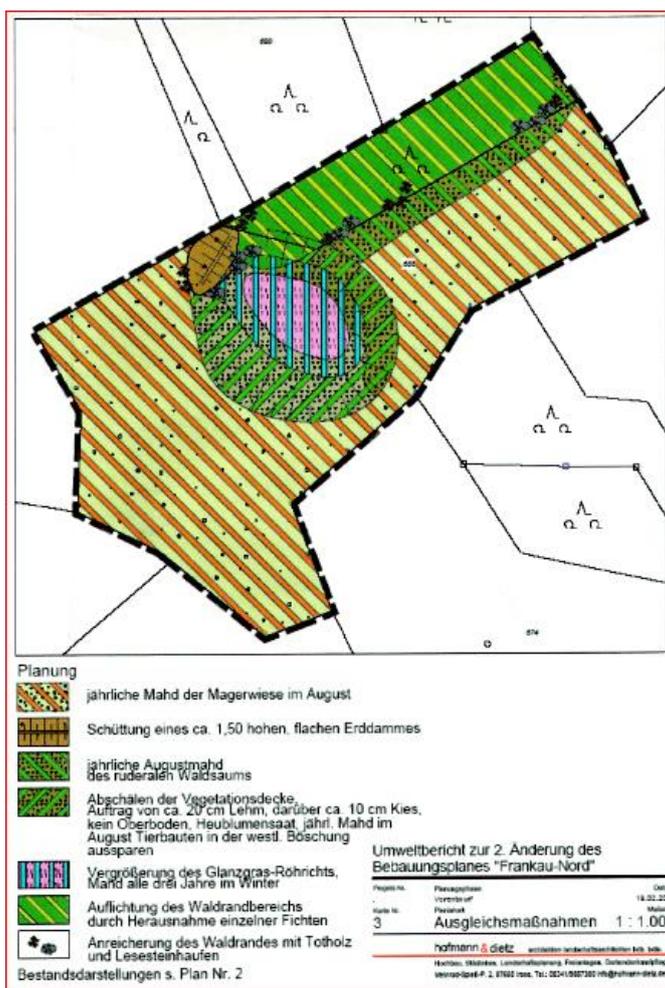
Eine Düngung der Ausgleichsfläche erfolgt nicht mehr. Pflanzenschutzmittel werden nicht ausgebracht.

6.2.3 Flächenbilanzierung

In der Gesamtheit der dargestellten Ausgleichsmaßnahmen lässt sich folgende Ausgleichswirkung erzielen:

Umwandlung Böschung Altgras in Magerrasen:	1.442 m ²
Umwandlung Böschung Ruderal in Magerrasen:	594 m ²
Jährliche Mahd Waldsaum	662 m ²
Verbesserung des Wasserregimes der Glanzgrasflur:	537 m ²
Aufflichtung Wald (2.210 x 0,5):	1.105 m ²
Optimierung Pflege Magerwiese (8.8068 m ² x 0,3):	2.420 m ²
Summe	6.760 m²

Damit wird die Ausgleichsflächenerfordernis von 769 m² deutlich übertroffen. Die Firma Pfanzelt plant in diesem Zusammenhang die Aufstellung eines privaten Ökokontos, in das die Restfläche eingestellt wird.



5.2.2 Gemäß 3. Erweiterung Nr. 7 „Frankau Nord“

Mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 09.12.2009 Az: 401-1016/08 wurden von der Fa. Pfanzelt auf der Flur-Nr. 688 Gmkg. Rettenbach a. Auerberg bereits 4.100 m² Ausgleichsfläche bereitgestellt.

Zudem wird auf der gemeindeeigenen Flur-Nr. 728 Gmkg. Rettenbach a. Auerberg westlich des neuen Schönungsteiches der Kläranlage Rettenbach a. Auerberg angelegt (Ausgleichsfläche A2):

- Auf ca. 70 m Länge werden auf ca. 10 m Breite Gehölzinseln in Gruppen (auf insg. mind. 1/3 der Gesamtlänge = 25 m) angelegt.*
- Das in Anspruch genommene Gelände wird ausgepflockt; die nicht bepflanzten Uferbereiche werden unter vollständigem Verzicht auf Düngergaben durch Aushagerungsmahd zu extensiv genutztem Grünland gewandelt. Die Mahdhäufigkeit ist – nach Rücksprache mit der UNB – der tatsächlichen Aufwuchsmenge anzupassen. Mahdzeitpunkt zwischen Anfang Juli und Mitte August. Zeitlich bzw. räumlich versetzte Mahd (abschnittsweise bzw. Streifenweise Mahd), um der Fauna Rückzugshabitate zu ermöglichen.*
- Die Gemeinde Rettenbach a. Auerberg trägt dafür Sorge, dass die Pflegemaßnahmen auf der Ausgleichsfläche entsprechend umgesetzt werden.*

(Quelle: 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Frankau-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan, 27.10.2011)

5.3 Artenlisten

5.3.1 Bäume I. und II. Ordnung, Obstbäume

Heimische Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Alnus incana	Grau-Erle*
Fagus sylvatica	Rot-Buche*

Quercus petraea	Trauben-Eiche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*
Tilia cordata	Winter-Linde*

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Heimische Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke*
Carpinus betulus	Hainbuche*
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium*	Vogelkirsche*
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Traubenkirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. StU 12-14

Obstbäume:

Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boskoop, Weißer Klarapfel, Weißer Wintertaffetapfel

Birnensorten: Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schwäbische Wasserbirne, Ulmer Butterbirne

Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

Pflanzgüte: Hochstamm 3 x v. m.B. StU 10-12

5.3.2 Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe, 60-100 cm

Bei Flächenpflanzung: Pflanzabstand in der Reihe 1,50 m, Abstand der Reihen 1,00 m,
Pflanzbedarf je Strauch: 1,50 m² Pflanzfläche

Für die Pflanzungen in den ökologischen Ausgleichsflächen ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden und mit Herkunftszertifikat nachzuweisen.

6. **Ökologische Baubegleitung**

Vor Umsetzung der Maßnahmen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde Kontakt aufzunehmen und eine fachliche Baubegleitung zu beauftragen.

7. **Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei einer Nichtdurchführung der Planung ist mit einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Grünland-Nutzung zu rechnen mit damit verbundenen Auswirkungen wie Nährstoff- und Pestizideinträge, Bodenverdichtung etc.

8. Alternative Planungsmöglichkeiten

Andere Planungsmöglichkeiten wurden nicht untersucht, da es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes handelt. Zudem erfolgt mit der vorgelegten Planung der erforderliche städtebauliche Lückenschluss nach Norden.

9. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Als Grundlagen wurden u.a. der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie eigene Erhebungen vor Ort herangezogen.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen (Monitoring)

Gem. § 4 c BauGB ist die Gemeinde bzw. die Stadt zur Überwachung insbesondere der unvorhergesehenen Auswirkungen verpflichtet. Hierzu soll zwei Jahre nach Fertigstellung von möglichen Baumaßnahmen eine Begehung durch die Gemeinde durchgeführt werden.

Um unvorhersehbare negative Auswirkungen durch Starkregenereignisse im Geltungsbereich zu vermeiden, die trotz der geplanten gemeindlichen Regenwasserrückhaltungs- und Ableitungsmaßnahmen auftreten könnten, ist eine ständige Beobachtung der Funktionsfähigkeit der Versickerungseinrichtungen durchzuführen.

Die Entwicklung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist in Kontakt mit der Unteren Naturschutzbehörde zu verfolgen. Der Beginn bzw. die Beobachtungen sollten entsprechend der Entwicklungszeiträume der Maßnahmen nach dem ersten Jahr und danach alle drei bis fünf Jahre erfolgen. Die Kontrolle sollte von einem Fachplaner vorgenommen werden.

11. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Neuaufstellung des Bebauungs-/Grünordnungsplans Nr. 13 erstreckt sich über Teile der beiden Geltungsbereiche der 2. Änderung Nr. 7 und der 3. Erweiterung Nr. 7, z.T. mit einer Erhöhung bzw. Reduzierung der Nutzungsintensität im Zuge einer Anpassung der GRZ auf 0,55. Darüber hinaus werden zusätzliche Gewerbeflächen in den Fl.-Nrn 1762/1, 1764 und 1774 (jeweils Tfl.) ausgewiesen zzgl. Betriebsparkplatz in Fl.-Nr. 1771 sowie eine Ausstellungshalle und eine Vorführfläche auf den Fl.-Nrn 1513 und 1519 (je Tfl.).

In vorliegendem Verfahren werden die beiden bestehenden Bebauungs-/Grünordnungspläne „2. Änderung Nr. 7“ und „3. Erweiterung Nr. 7“ aufgehoben. Da es nicht mehr möglich ist, den damaligen Zustand von Natur und Landschaft zu ermitteln, werden als Ausgangssituation für die Eingriffsbewertung und Ausgleichsermittlung die beiden rechtsgültigen Beschlussfassungen herangezogen. Die Basis für die Eingriffsbewertung stellt die jeweilige Zulässigkeit an Nutzungsintensität dar (GRZ), die in vorliegender Planung teilweise erhöht und teilweise verringert wird. Die rechtswirksamen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzflächen und Maßnahmen werden in die gegenständliche Fassung übernommen.

Das Gebiet erhält eine intensive Randeingrünung, überwiegend auch als Ortrandeingrünung sowie auch Durchgrünungsmaßnahmen über Festsetzungen zu Flachdachbegrünung, Blühwiesen und Anzahl zu pflanzender Gehölze.

Als Ausgleich für die i.R. der gegenständlichen Bauleitplanung zusätzlichen unvermeidbaren vorhabenbedingten Beeinträchtigungen sind insg. 8.967 m² erforderlich. Diese Maßnahmen werden intern auf Teilflächen der Flurstücke 1762/1, 1762/3 und 1774, Gemarkung Frankau, umgesetzt.

12. Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung, Augsburg, 2003

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: NATURA 2000 – Natürliche Lebensräume von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang I FFH-Richtlinie)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Ostallgäu, aktualisierte Fassung, 2005

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, Ergänzte Fassung, 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN: „Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“, München 2006

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.): Landschaftspflegekonzept Bayern, Band II. 10 „Lebensraumtyp Bäche und Bachufer“, München, 1994

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.): Landschaftspflegekonzept Bayern, Band II. 14 „Lebensraumtyp Einzelbäume und Baumgruppen“, München, 1994

BGU Büro für Geotechnik und Umweltfragen GbR: „Baugrunduntersuchung mittels Rammkernsondierungen, Rammsondierungen sowie bodenmechanischer Unter-

suchungen i.R. des BV St. Georgshof Frankau – Rettenbach“, Eching / Kempten, 9.8.2018

DAURER+HASSE, Büro für Landschafts- Orts- und Freiraumplanung: Einbeziehungssatzung „Frankau Nord-West“, Wiedergeltungen, 25.02.2019

fm geotechnik: „Geotechnischer Bericht – Gewerbegebiet „Frankau Nordwest, Rettenbach am Auerberg“, Amtzell / Altusried, 04.08.2020

HOFMANN & DIETZ: Grünordnungsplan und Umweltbericht zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Frankau-Nord“ mit , 27.11.2007

HOFMANN & DIETZ: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Gemeinde Rettenbach am Auerberg, 2010

KOLAR Architekturbüro: „Bebauungsplan Nr. 7 Frankau Nord, 2. Änderung“, Marktoberdorf, 10.03.2010

MÜHLEGG & WEISKOPF, Ing.-Büro für Bauwesen: 2. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Vorentwurf, 2017

MÜHLEGG & WEISKOPF, Ing.-Büro für Bauwesen: 3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Frankau-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan, Umweltbericht, 27.10.2011

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU: „Regionalplan Allgäu (16)“

FRANK-KRIEGER, H.: Eigene Erhebungen vor Ort, Rettenbach a. Auerberg, 2020

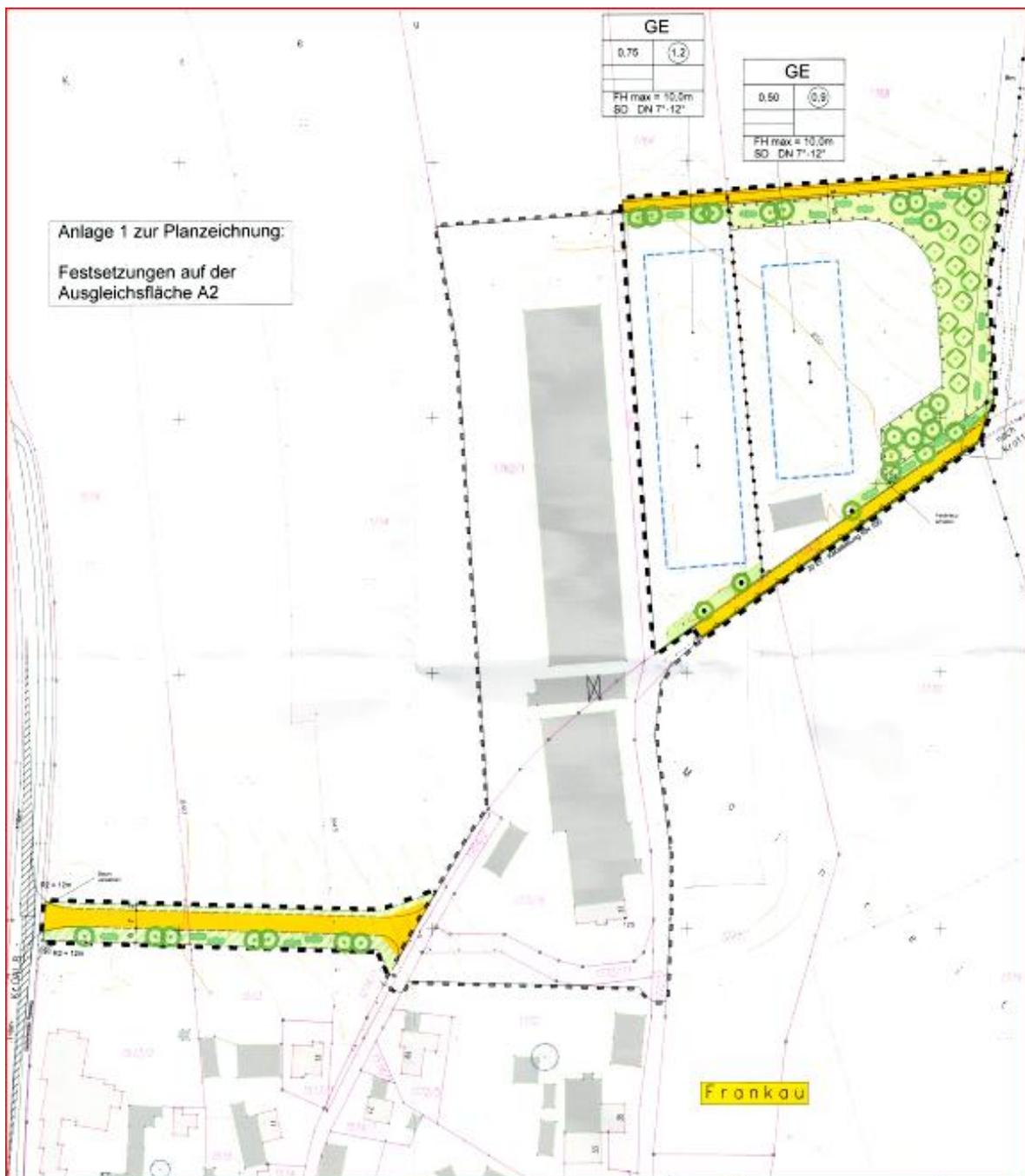
A N H A N G

„Bebauungsplan Nr. 7 Frankau Nord, 2. Änderung“, KOLAR Architekturbüro,
 Marktoberdorf, 10.03.2010



ZEICHENERKLÄRUNG			
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	Gewerbegebiet		offene Bauweise
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			Baulinie
0,35	Grundflächenzahl höchstzulässig		Baugrenze
	Geschoßflächenzahl höchstzulässig	GESTALTUNG	
I	Vollgeschosse höchstzulässig	DN= 15-22°	zulässige Dachneigung
VERKEHRSFLÄCHEN		GRÜNFLÄCHEN	
	öffentliche Verkehrsfläche		öffentliche Grünfläche
	private Verkehrsfläche		private Grünfläche
	Straßenbegrenzungslinie		Fläche für die Landwirtschaft
	Einfahrt		Bäume und Sträucher zu erhalten
			Bäume und Sträucher zu pflanzen
SONSTIGE FESTSETZUNGEN		HINWEISE	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan		bestehende Wohn-/Hauptgebäude
	Grenze vor der 2. Änderung		bestehende Wirtschafts-/Nebengebäude
	Maßzahlen		vorhandene Grundstücksgrenzen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen		vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	bestehender Hydrant	160/4	Flurnummern

3. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Gewerbegebiet Frankau-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan, Umweltbericht, MÜHLEGG & WEISKOPF, Ing.-Büro für Bauwesen: 27.10.2011



Zeichenerklärung

I. Für Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
 - GE Gewerbegebiet gem. § 8 der "Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke" (BauNVO) und dem §2 der ursprünglichen Satzung
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 0,5 Grundflächenzahl GRZ als Obergrenze
 - 0,9 Geschöflächenzahl GFZ als Obergrenze
3. Bauweise, Baugrenzen
 - keine Bauweise festgesetzt
 - Baugrenze
 - Hauptfirstrichtung
4. Örtliche Bauvorschriften
 - FH max= 10,0m max. zulässige Firsthöhe in Meter über Fertigfußboden
 - SD Satteldach
 - DN 7°-12° zulässige Dachneigung zwischen 7° und 12°
5. Verkehrsflächen
 - Verkehrsflächen
 - Sichtdreieck
6. Grünflächen
 - Private Grünfläche, auch zur Ortsrandeingrünung
 - öffentliche Grünfläche
7. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Baum zu erhalten
 - Baum zu pflanzen, variabler Standort (siehe Artenliste)
 - geplante Strauchpflanzungen / Feldgehölze variabler Standort (siehe Artenliste)
 - auf der Ausgleichsfläche A1:
 - Anlage einer Streuobstwiese (siehe Begründung Nr. 7.2.4)
 - auf der Ausgleichsfläche A2:
 - Öffentliche Grünfläche (Uferschutzstreifen mit Bepflanzung; Extensive Bewirtschaftung; siehe Anlage 1 zur Planzeichnung)
8. sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Grenze rechtskräftiger Geltungsbereiche
 - 20kV - Kabelleitung
 - 20kV - Freileitung mit 8m Schutzbereich beidseits
- II Für Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude
 - Flurstücknummer
 - Maßzahl in Meter

Gemeinde Rettenbach a. Auerberg Landkreis Ostalbkau

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr.7 Gewerbegebiet "Frankau-Nord" mit integriertem Grünordnungsplan

Kartenauschnitt

Plangrundlage

Katasterkartenwerk
DIN Stand Jan. 2011
BN 17.27.18

Planzeichnung
M 1:1000

Proj.-Nr. 1102400

gezeichnet: 20.01.2011
geprüft: 24.05.2011
20.09.2011

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Mühlweg 9
07120 Kaufbeuren
Postfach 11 41 - 14 40
83420 S. 83 41 - 13 54 25
www.muellroeg-weiskopf.de
info@muellroeg-weiskopf.de

MUHLROEG & WEISKOPF
bestehende Ingenieure

Einbeziehungssatzung „Frankau Nord-West“, DAURER+HASSE, Büro für Landschafts-, Orts- und Freiraumplanung; Wiedergeltungen, 25.02.2019

