

Gemeinde Bidingen  
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht zum Bebauungsplan  
„Trindlweg“

in der Fassung vom 22.04.2026

Version: 2026-04-23

<b>Planung städtebaulicher Teil</b> <b>abtplan</b> – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Email: info@abtplan.de
<b>Planung Eingriff und Kompensation:</b> Rösel & Tochter – Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Tel./Fax: 08206.4661856 E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

Die Gemeinde Bidingen beabsichtigt die Erweiterung der Ortslage um vier Bauzeilen. Auf ca. 1,5 ha Fläche sollen ca. 19 Bauplätze für Wohngebäude entstehen. Im Geltungsbereich mit ca. 2,6 ha Umfang sind auch große Anteile landwirtschaftlicher Flächen und öffentliche Grünflächen am Ortsrand enthalten. Für die verkehrliche Erschließung sind 0,36 ha vorgesehen. Die einbezogenen Flächen für die Landwirtschaft (ca. 1 ha) werden planerisch nicht verändert.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen direkt betroffen. Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen. Gesetzlich geschützte Biotop nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG werden nicht beeinträchtigt. Es gibt keine Hinweise auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG. Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

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

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

### 2.1 Schutzgut Fläche und Boden

Beschreibung:

Der zu entwickelnde Siedlungsbereich befindet sich in nur leicht nach Westen bis Norden geneigter Hanglage (ca. 768 m NHN bis ca. 765,5 m NHN) und erscheint eben. Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, größtenteils als Grünland, geprägt. Am Baugebietsrand im Westen liegt ein ausgebauter Feldweg, der im Süden zur OAL 4 anbindet. Im Detail wird auf die Bodenuntersuchung für das Plangebiet von ICP Geologen verwiesen und nur zur Übersicht nachfolgend ausgeführt.

Böden:

Oberböden: Bodentyp 30a; Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

Geologie:

Typ Wh1<sup>2</sup>,G: hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse), Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne)

Bodendenkmäler: unmittelbar keine

Altlasten: keine angezeigt

Geofahren: keine angezeigt

Flächenbilanz:

Bebauungsplan: ca. 2,58 ha

0,99 ha Flächen für die Landwirtschaft

0,13 ha öffentliche Grünflächen

0,36 ha Verkehrsflächen (davon ca. 980 m<sup>2</sup> Feldweg im Bestand und 130 m<sup>2</sup> Fuß-/Radweg)

1,1 WA-Bauplatzflächen

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003 + UmweltAtlas) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Neuausweisung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Bodenschätzung (hist.)	L II 2
Grünlandzahl / Bodenzahl	50 – 58

Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	3
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	3
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	3
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	1
Erosionsanfälligkeit	0,2 (Toleranzgrenze 6,3)
Ergebnis der Schutzwürdigkeit	mittel / allgemein schutzwürdig

Auswirkungen: Die Erweiterung der Siedlungsfläche führt zu einer Nutzungsintensivierung der Böden. Der Aushub und die Befahrung bei Errichtung neuer Gebäude, Bau der Straßenverkehrsflächen und Geländemodellierung verändert die Oberbodenstruktur. Es werden Flächen dauerhaft versiegelt. Beim Baugrubenaushub, für die Fundamente und Einbettung von Gebäuden und Straßen wird in den Boden eingegriffen. Ein Bodenaustausch wird ca. 40 cm Mächtigkeit umfassen, um eine geeignete Tragfähigkeit herzustellen. Die Wohnnutzung wird die Versiegelung selbst (jenseits der Gebäude) nicht erhöhen, jedoch andauern lassen. Im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft wird die vorhandene Nutzung weitergeführt und keine verstärkende Wirkung gesehen.

Ergebnis: Versiegelung und Baumaßnahmen führen zu Umweltauswirkungen niedriger Erheblichkeit dieses Schutzgutes.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Jahresniederschlag liegt bei ca. 1.200 – 1.300 mm. Oberflächengewässer liegen weiter abseits der Planung. Wasserschutzgebiete liegen im Bereich nicht vor. Im bautechnisch relevanten Untergrund kommen Staunässe und Schichtwasser vor. Grundwasser wurde nicht erkundet. Der Untergrund im Plangebiet weist keine durchgehende geeignete Struktur auf, die eine gebietsinterne Versickerung anfallender Oberflächenwasser erwarten lässt. Die bisher anfallenden Mengen fließen großteils hangabwärts auf niedriger gelegene Fluren im Norden, Richtung Tremmelschwanger Straße / Hühnerbach. Das Gebiet ist als Quellzone für sich ansammelnde Wassermengen bei Starkregen mit Anstaubereich im nordwestlichen Eck des künftigen Wohngebiets verzeichnet. Im westlich gelegenen Feldweg liegen im Bestand Abwasser- und Regenwasserkanäle.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten besteht eine **sehr** geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die steigende Versiegelung wird die ohnehin bereits geringe Versickerungsleistung der Böden unwesentlich verschlechtert. Bereits jetzt trägt dadurch der Bereich nur geringfügig zur Grundwasserneubildung bei. Die Anlage der Gebäude und Verkehrsflächen ist mit ausreichend Abstand zum Grundwasser möglich. Die Baukörper sind wegen des auftretenden, anstauenden Schichtwassers entsprechend angepasst auszuführen. Durch die Wohnnutzung im gut durchgrünzten Bereich werden keine zusätzlichen Gefährdungen des Schutzgutes erwartet. Die Bewältigung des Gebietswassers erfolgt baulich durch Auffangvolumina und gedroselte Ableitung über die in der Planstraße zu errichtenden, gemeindlichen Regenwasserkanäle.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird bei fachgerechtem Umgang mit mittlerer Erheblichkeit beeinflusst.

## 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7 – 8 °C. Der Erweiterungsbereich liegt im nördlichen Anschluss an die Ortslage und ist wegen der vorherrschenden Westwindlage und der Bebauung am Laichweg nicht im Anstrombereich oder in Windaustauschbahnen Bidingens gelegen. Die Frosttiefe liegt bei ca. 1,2 m.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Bautätigkeit werden auftreten. Durch die Erweiterungen wird sich eine Erhöhung des Individualverkehrs auf dem Eurischweg ergeben. Wegen der Neubauten des Wohngebiets werden im Rahmen der Energieversorgung steigende Emissionen erwartet, die nach dem Stand der Technik deutlich niedriger ausfallen als früher. Durch die Pflanzvorgaben sollen Schattenbereiche auf Asphaltflächen gebracht werden und durch die Randgestaltung der Verkehrsflächen mit Versickerungsmulden, die Beschränkung der Versiegelung und die gärtnerische Gestaltung werden Lokal- und Kleinklima verbessert und die Verdunstung begrenzt. Für regenerative Energien ist in der Satzung angemessener Spielraum eingeräumt.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

## 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: In vorgeprägter Lage findet eine intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung statt. Besondere Artenvorkommen sind keine angezeigt. Durch die anthropogene Überprägung und die ausgeräumt wirkende Flur nur ein geringes Maß an Diversität und Nischenverfügbarkeit zu unterstellen.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten werden Störungen von Tier- und Pflanzenwelt im Bereich verstärkt. Durch die die grünordnerischen Maßnahmen entlang der Verkehrswege und im nördlichen Randbereich werden Diversität und Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht. Störungen durch An- und Abfahrtsverkehr werden gegenüber der derzeitigen Nutzung nur unwesentlich steigen. Nach Vollzug der Baumaßnahmen und beginnen der Nutzung wird im Rahmen der Grünpflege und der Umsetzung der Pflanzauflagen nicht nur der zeitweise verlorengegangene Lebensraum ersetzt, sondern auch die Grünstruktur erhöht und damit die Vielfalt verbessert. Die Nutzung im Wohngebiet mit der gärtnerischen Pflege lässt dies andauern.

Ergebnis: Die Erheblichkeit ist insgesamt als gering einzustufen.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm / Geruch)

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt relativ eben in leicht erhöhter Lage nördlich des Eurischwegs auf Höhen von ca. 765,5 – 768 m. Westlich führt ein Feldweg von Süden nach Norden vorbei, der Trindlweg endet an der Bauzeile am Eurischweg. Im Westen liegt ein Gewerbegebiet am Laichweg, südlich folgen Wohnbauten und im Osten der stark dörflich geprägte Siedlungskern. Landwirtschaftliche Immissionen sind ortstypisch.

Auswirkungen: Während der Bauzeiten (tags) ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Schmutz und Lärm zu rechnen. Durch die Wohnbauten und die Nutzungen im Wohngebiet werden keine signifikanten negativen Auswirkungen auf die Umgebung erwartet. Im dörflichen Umfeld liegen landwirtschaftliche Hofstellen vor. Die Abstände liegen bei über 70 m. Diese Nutzungen sind bereits stärker durch die Bestandswohnbauten am Eurischweg eingeschränkt, als durch die neue Bebauung. Der Zugang zur freien Feldflur und die Naherholungseignung werden nicht negativ beeinflusst. Im Zuge des Klimawandels werden steigende Extremwetterlagen erwartet, die auf Grund der guten Durchgrünung mit Bäumen als Schattenspendern und Grünflächen sowie der Entwässerungsplanung gut bewältigbar bleiben. Im Rahmen der Wohnnutzung sind die Immissionen aus der Landwirtschaft zu dulden.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und der Immissionen eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

## 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Ortsrand in diesem Bereich weist keine Eingrünung auf. Die Wirtschaftsteile von Hofstellen und Wohnbauten wirken voll in die Landschaft nach Norden. Im Osten, Süden und Westen folgt die Ortslage von Bidingen mit landwirtschaftlichen, gewerblichen oder Wohnbauten.

Auswirkung: Während der Bauzeit werden Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen sein. Künftig wird der vorge-schobene Ortsrand eine gute Einbindung ins Landschaftsbild durch Gehölze erhalten. Die Durchgrünung des Gebiets wird einen insgesamt harmonischen Eindruck des Kulturrums mit dörflicher Bebauungsstruktur erhalten. Die Wohnnutzung selbst hilft mit der gärtnerischen Gestaltung der Freiflächen ein harmonisches Bild der Kulturlandschaft zu bewahren. Am Nordrand des Gebietes wird auf der öffentlichen Grünfläche sichergestellt, dass an der einsehbaren Seite die Neubauten harmonisch ins Landschaftsbild eingefügt werden.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

## 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt. Die Römerstraße liegt in größerer Entfernung westlich des Plangebiets. Die frühmittelalterlichen Körpergräberfunde (D-7-8130-0041) liegen ca. 50 m östlich des Trindlweges.

Auswirkung: Es ist nicht von einer Betroffenheit von Denkmälern auszugehen, Bodenfunde können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Das relativ ebene Relief kann dazu führen, dass bereits bei geringen Geländeänderungen Oberflächenwasser aufgestaut wird. Dafür ist der Einzugsbereich an Oberflächenwasser nur kleinräumig. Ungesteuerte Versiegelung kann die Versickerung erschweren und die Problematik verstärken. Ungebremste Abflussmengen über die Verkehrsflächen können insbesondere bei Starkregenereignissen zu leicht erhöhter Erosion führen.

### 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Entwicklung des Bereiches zu Wohnbauflächen sind die Flächen weiterhin als hofnahe landwirtschaftliche Flächen in der Nutzung. Demnach ist eine intensive Grünlandwirtschaft mit Düngung durch Flüssig- oder Festmist, Befahrung mit landwirtschaftlichen Zugmaschinen und dergleichen zu unterstellen. Eine Unterstützung der kleinräumigen Diversität oder anderweitige abmildernde Effekte sind nicht zu erwarten. Gegebenenfalls werden Freiflächen- oder Agri-PV-Anlagen angestrebt, sollten deren Emissionen nicht ungeeignet erscheinen.

### 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

#### 4.1 Vermeidung und Verringerung

##### 4.1.1 Schutzgut Boden und Fläche

An Stelle des intensiv genutzten landwirtschaftlichem Grünlandes werden Verkehrsflächen und Bauflächen mit Gebäuden und Wohngebäuden eingerichtet. Die GRZ wird dabei in einem nutzungstypischen Rahmen gehalten, der unnötige Versiegelung vermeidet, jedoch genügend Gestaltungsraum für eine effiziente und ortsübliche Bebauungsdichte erlaubt. Es werden Vorgaben getroffen, um flächeneffiziente Bauformen zu vermeiden. Zudem wird ein Baugebietsteil ausgewiesen, der potentiell größere Wohnbauten (Mehrgeschosswohnungsbau) aufnehmen kann. Die durchgehenden Baugrenzen erlauben zudem eine dichtere Baustruktur mit Ketten- oder Doppelhäusern. Sofern Keller eingerichtet werden, sollen diese in geeigneter wasserdichter Bauweise, z.B. „Weiße Wanne“, ausgeführt werden.

##### 4.1.2 Schutzgut Wasser

Der flächigen Versickerung ist zur Unterstützung des Grundwasserhaushaltes grundsätzlich der Vorzug zu geben, jedoch erlauben die Untergrundverhältnisse keine dezentrale Bewältigung des Oberflächenwassers, weshalb dieses gedrosselt abgeführt wird. Die grünordnerischen Festsetzungen sorgen dort für Bodenlockerung und Verdunstungsschutz, die sowohl Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes begünstigen. Die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sorgen für weiteren Verdunstungsschutz. Zisternen zum Regenwasserrückhalt mit Brauchwassernutzung werden empfohlen, da diese sowohl die Wasserversorgung entlasten, als auch günstig für den Wasserhaushalt des Gebiets sind. Private Gärten und die öffentlichen Grünflächen eignen sich zur Reduktion der Abflusssgeschwindigkeit des Oberflächenwassers und erlauben eine gewisse Versickerung. So werden die Auswirkungen von Starkregenereignissen gelindert.

##### 4.1.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Die festgesetzten Baumstandorte sorgen für Schatteninseln, unterstützen die Sauerstoffproduktion und den Wasserhaushalt und begünstigen das Kleinklima im Bereich. Für die Energieversorgung der Gebäude mit Strom und Wärme aus PV und mit Wärmepumpen schafft die Satzung einen geeigneten Rahmen.

##### 4.1.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die bisherigen Flächen, die nutzungsbedingt bereits geringe Diversität aufweisen, werden durch den Bebauungsplan im Rahmen der Grünordnung in Teilen aufgewertet. Es werden Grünflächen und Baumstandorte sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Flächen festgesetzt. Die notwendigen Einfriedungen sollen für Kleintiere durchlässig ausgeführt werden. Am Nordrand wird eine Eingrünung vorgesehen, die neue grüne Strukturen im Bereich schaffen. Diese schaffen Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und verbessern die naturschutzfachliche Wertigkeit. Breitflächige Steinlegungen, sog. „Steingärten“, erhitzen sich schnell, bieten kaum Lebensräume und sind als Nebenanlagen zu werten; diese sollten daher möglichst nicht eingerichtet werden.

##### 4.1.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm / Geruch)

Für die Erholungseignung sind außer dem Erhalt der Zugänglichkeit der Feldflur keine zusätzlichen Maßnahmen geplant. Von den Gewerben am Laichweg und der östlich gelegenen Hofstelle werden mindestens 90 m Abstand gehalten. Aus vorangegangenen Planungen (BBP am Eurischweg, Fl.-Nr. 205, aus dem Jahre 2022) sind für ein WA Abstände von über 45 m (bei 20 GV) als unkritisch bekannt und wurden eingehalten. Zur Bernbacher Straße bestehen über 100 m Abstand hinter mehreren Bauzeilen.

##### 4.1.6 Schutzgut Landschaft

Mit der neuen geplanten Eingrünung nach Norden wird die Einbindung in die Landschaft verbessert. Es ist daher im Norden einen zweireihige Strauchhecke vorgesehen, die mit Bäumen überstellt wird. Im Übergang zur freien Landschaft werden Baumstandorte vorgesehen. Sträucher können bereits nach kurzer Zeit die niedrigeren Anlagen, Bäume nach längerer Wuchsdauer auch die höheren Gebäudeteile in ihrer landschaftsästhetischen Wirkung begrenzen. Im Osten und Westen folgen nach ca. 125-150 m die Gebäude der Bauzeilen Am Laichweg bzw. Am Kirchbichl. Das (im FNP noch nicht berücksichtigte) GE Am Laichweg prägt den Westrand Bidingens

bereits deutlich durch Bauten. Im Osten folgt der Hauptort Bidingen, wodurch keine Exposition der Neubauflächen gegenüber der Landschaft dorthin gegeben ist. Die Höhenlage der Gebäude wird in auch Relation zur Planstraße angepasst festgesetzt, um diese besser ins Landschafts- und Ortsbild einzubinden.

#### 4.1.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf die Meldepflicht im Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

#### 4.2 Ausgleich

(Nach Rösel und Tochter Landschaftsökologie, Stand 25.06.25:)

Der **Eingriff** auf Fl. Nr. 232 und 232/12 (TF) führt zu einem Kompensationsbedarf von 14.175,00 WP

Zur Erläuterung: Auszugleichen sind nur die Fl. Nr. 232 und 232/12 (TF), da es sich beim übrigen Geltungsbe-  
reich um eine bereits im Bestand asphaltierte Straßen und um landwirtschaftliche Flächen handelt, in die nicht  
eingegriffen wird. Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht mit 0,35 der GRZ; die vorgesehenen umfangreichen  
Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erlaubt einen Planungsfaktor von -10%.

BNT	Bedeutung	Wertp./ m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G11 Intensivgrünland	gering	3	15.000,00	0,35	-0,1	14.175,00

Die **Kompensation** erfolgt im erforderlichen Umfang auf der Fl. Nr. 2199/1 durch Aufwertung von G11 auf  
G133 und W13 auf 1.575 m<sup>2</sup> gemäß dem beigefügten Pflege- und Entwicklungsplan.

Zur Erläuterung: Auf Grund des anmoorigen Standortes können auf der Fläche die feuchten Varianten der bei-  
den BNTs realisiert werden. Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die  
Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch den gegenüber der Intensivnutzung höheren Aufwuchs verbes-  
sern sich Filterwirkung auf die Luft sowie Temperatursausgleich. Durch den im Vergleich zur bestehenden Intensiv-  
nutzung deutlich naturnäheren Aspekt der Kompensationsmaßnahme entsteht eine positive Auswirkung auf das  
Landschaftsbild, das im Eingriffsgebiet auf Grund bestehender Vorbelastungen durch die anschließende Bebau-  
ung ohnehin eine geringe Empfindlichkeit aufweist. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Bo-  
den, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

#### Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
G11	Intensivgrünland	3,00	1.575,00	4.725,00
Summe			1.575,00	4.725,00

#### Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m <sup>2</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertpunkte
K133	Saum- und Waldmantelartenreiche Sä- me feuchter bis nasser Standorte	12,00	520,00	6.240,00
W13	Waldmäntel feuchter bis nasser Standorte	12,00	1.055,00	12.660,00
Summe			1.575,00	18.900,00
Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)				<b>14.175,00</b>

#### 5. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der  
Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mit-  
tel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herange-  
zogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Ar-  
ten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern und der zugrundeliegende Bebauungsplan mit Umwelt-  
bericht verwendet.

#### 6. Planungsalternativen

Die Gemeinde hat eine Betrachtung der Flächenpotenziale im Verwaltungsgebiet vorgenommen und auf Basis  
der Bevölkerungsvorausberechnung den zu erwartenden Wohnbauflächenbedarf ermittelt. In dem Fachbeitrag  
wurden Flächenalternativen aufgezeigt und nach Ihrer Eignung eingestuft. Die gegenständlichen Flächen sind  
dabei als geeigneter Bereich identifiziert worden. Die Alternativenprüfung wurde den Fachbehörden im Verfah-  
rensverlauf zur Bewertung vorgelegt. Die Gemeinde betreibt auch weiterhin Maßnahmen, um aktiv die Eigentü-  
mer zur Entwicklung des Innenbereichs durch Baulückenschluss und andere Nachverdichtungsmaßnahmen zu

bewegen. Dennoch reicht das vorhandene Potenzial bei Weitem nicht aus, die zu erwartenden Flächenbedarfe für Wohnbau zu decken, selbst, wenn dabei verdichtete Bauformen im regional vertretbaren Rahmen zur Anwendung kämen.

#### 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative, erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

5 Jahre nach Satzungsbeschluss sind die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fl. Nr. 2199/1 durch fachkundiges Personal zu prüfen (Vollzugskontrolle) und ggf. Nachbesserungen zu veranlassen. Dies wird dann nach 10 und schließlich weiteren 15 Jahren wiederholt. Bei den Wiederholungsschritten ist insbesondere auf durch Klimawandel bedingte Ausfälle zu achten und ggf. das Artkonzept auf klimaangepasste Arten umzustellen.

Die eingerichtete Eingrünung mit Bäumen ist 5 Jahre nach Baubeginnsanzeige des ersten Gebäudes im Plangebiet photodokumentarisch aufzunehmen und dem Gemeinderat zur Kenntnis zu bringen. Insbesondere die landschaftliche Einbindung von Norden ist hierbei aufzunehmen (Anwuchskontrolle).

Nach 10 Jahren wird die Kontrolle erneut durchgeführt und mit einer Kartierung der Bäume im inneren des Plangebiets ergänzt. Sind die Pflanzquoten nach Satzung und Pflanzgebote nach Planzeichnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) nicht erfüllt, ergeht eine Pflanzanordnung (vgl. § 178 BauGB) an die Eigentümer oder es wird ersatzweise durch die Gemeinde eine standortnahe Ersatzpflanzung vorgenommen.

Gegebenenfalls sind unter fachlicher Begleitung weitere Maßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche zu Verbesserung zu erarbeiten.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Bidingen hat vor, im bereits durch die Ortslage geprägten Umfeld ein Wohngebiet mit ca. 19 Bauplätzen zu entwickeln. Hierzu werden Flächen, die bisher intensiv landwirtschaftlich als Grünland genutzt wurden, zu einem Wohngebiet umgewidmet und mit einer Erschließung über den Trindlweg (ca. 0,25 ha Verkehrsfläche) versehen. Nach Norden erfolgt eine Eingrünung und zum bestehenden Feldweg werden Fuß- und Radwegverbindungen vorgesehen. Die anfallenden Oberflächenwasser werden über einen Regenwasserkanal bewältigt. Der Eingriff wird extern mit gesonderten Aufwertungsmaßnahmen ausgeglichen.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Mittel	Gering	Gering	Mittel
Wasser	Mittel	Gering	Gering	Gering
Klima / Luft	Gering	Gering	Gering	Gering
Tiere / Pflanzen	Gering	Gering	Gering	Gering
Mensch (Erholung)	Mittel	Gering	Gering	Gering
Lärm / Geruch	Mittel	Gering	Mittel	Mittel
Landschaft	Gering	Mittel	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

## 9. Referenzliste der Quellen

UmweltAtlas des bayerischen Landesamtes für Umwelt (Datenquelle: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), mit Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern): Standortauskunft (Daten zu Boden, Geologie, Wasser, etc.); Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft, Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP); ABAG Interaktiv

ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried: Baugrunduntersuchung zur Erschließung Baugebiet „Trindlweg“, Untersuchungsbericht Nr. 251001 vom 13.11.2025

Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen:

- Pflege und Entwicklungsplan für Kompensationsflächen Fl. Nr. 2199/1 (Teilfläche), Gemarkung Bidingen, Stand 25.06.2025 – M 1:2000
- Einstufung Biotop- und Nutzungstyp nach Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV: Kartierung neue Eingriffsfläche Fl. Nrn. 232 und 232/12 (TF) und Kompensationsfläche Fl. Nr. 2199/1 (TF), alle Gemarkung Bidingen

### Aufgestellt:

Kaufbeuren

Gemeinde Bidingen, den 29.05.2026

gez. \_\_\_\_\_  
Thomas Haag, Stadtplaner

gez. \_\_\_\_\_  
Franz Martin, Erster Bürgermeister