2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

2.1 Festsetzungen durch Planzeichen

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,7 — Geschossflächenzahl; hier 0,7

0,35 — Grundflächenzahl; hier 0,35

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze; hier zwei

2.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

Stellung der baulichen Anlage; hier festgesetzte Hauptfirstrichtung

2.1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Straßenverkehrsflächen

öffentliche Fuß- und Radwegeflächen

2.1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB); hier: Eingrünung für den Ortsrand

Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); hier: externe Ausgleichsflächen

2.1.6 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

2.2 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne

Vorhandene Gebäude

Bemaßung, Maßeinheit in m

232/12 — Vorhandene Flurstücksnummern

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Parzellierungsvorschlag

689,0m — Geländehöhenlinien mit Höhen nach DNHHN2016

Sichtdreieck, von Sichbehinderungen in der Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten

Biotopflächen (Biotop Nr.: 8130-0084-007)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Vollgeschosse	
Bauweise	

WA-1	
GRZ 0,35	GFZ 0,7
II	
o	ED

WA-2	
GRZ 0,35	GFZ 0,7
II + D	
o	ED

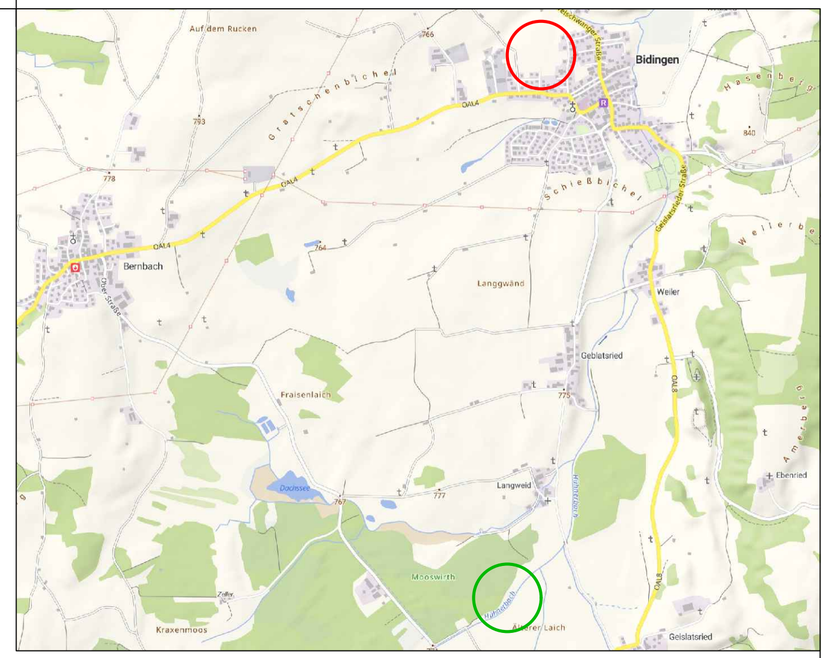


NORD

M 1:1.000
Geltungsbereich ca. 2,58 ha

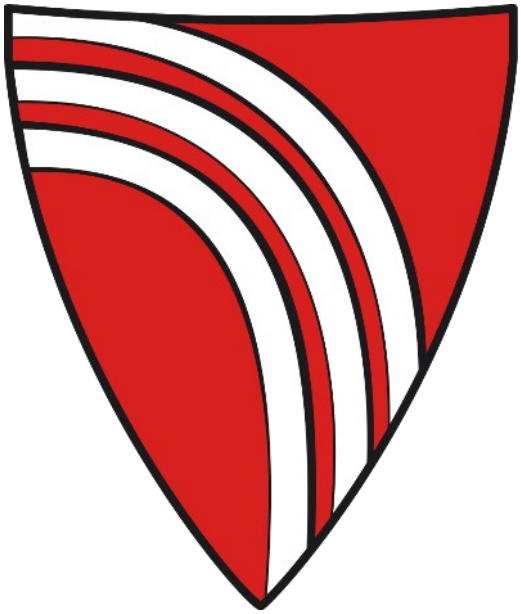
NORD

M 1:1.000
Kompensationsfläche ca. 0,16 ha


Bidingen
Bernbach
Langgwänd
Weiler
Geblatsried
Fraisenlaich
Langweid
Mooswirth
Kraxenmoos
Geislatsried
Ebenried
Auf dem Rücken
Schießbichel
Grabenschlichen
Dorfstraße
Dorfstraße
Dorfstraße

Gemeinde Bidingen

Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Trindlweg“

In der Fassung vom 22.04.2026

Version: 2026-04-23

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht

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

Satzung der Gemeinde Bidingen für den Bebauungsplan „Trindlweg“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Bidingen folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Eurischwegs und westlich des Trindlwegs, auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nrn. 206 (TF), 232, 232/12 und 233 (TF) alle Gemarkung Bidingen. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 2,58 ha auf.
Der Planung sind Ausgleichsflächen auf der Fl Nr. 2199/1 (TF), Gemarkung Bidingen, in einem Umfang von 0,16 ha zugewiesen. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Trindlweg“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung), jeweils in der Fassung vom 22.04.2026. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.

3.2 Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilgebiete WA-1 und WA-2 unterteilt.

3.2.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 Hs. 2 allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

3.2.2 Zweit- und Ferienwohnungen sind ausgeschlossen. Wohnnutzung ist als Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben, bestimmt.

3.3 In den Flächen für die Landwirtschaft richtet sich die Zulässigkeit der Bebauung weiterhin nach § 35 BauGB.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Geschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, es gelten die Festsetzungen in der Planzeichnung und Tabelle in § 9 Abs. 1 dieser Satzung.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.

4.2 Für die einzelnen Bauplätze gilt zudem eine Mindestgrundfläche von 60 m² für Wohngebäude.
Die Baugrundstücke dürfen bei Einzelhausbebauung nicht weniger als 450 m² und bei aneinander gebauten Bauweisen mindestens 325 m² je Teilhaus aufweisen.

4.3 Die angegebenen städtebaulichen Werte gelten als Obergrenze.

4.4 Die Wohneinheiten (WE) werden je Wohngebäude beschränkt:
WA-1: maximal zwei WE
WA-2: maximal neun WE

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

5.1 Die Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird nach Teilgebieten wie folgt näher bestimmt:
WA-1 und WA-2: nur Einzelhäuser und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.

5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bzw. Baulinien bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

5.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO für Wohngebiete mit 0,4 H.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

6.1 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen oder in Bereichen von Sichtdreiecken, errichtet werden.

6.2 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z.B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Der Dachüberstand darf bei dieser Grenzbebauung zur Grundstücksgrenze hin bis auf 0,00 m verkürzt werden.

6.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

6.4 Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten (= Stellplatztiefe). Carports haben einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.

6.5 Die Höhenlage von Garagen und Nebenanlagen sind nicht von der festgesetzten maximalen OK FFB EG gem. § 9.1 der Satzung betroffen.

6.6 Für Garagen und Nebenanlagen sind Dächer in der Dachneigung des Hauptgebäudes, oder geringerer Dachneigung zulässig. Es sind Sattel- oder Flachdächer zulässig. Pultdächer sind nur zulässig, wenn an das Hauptgebäude gebaut wird und die höhere Seite an dieses anschließt. Dachbegrünung ist zulässig.

6.7 Im WA-1 sind Garagen im Keller unzulässig.
Im WA-2 sind Tiefgaragen im Keller und ihre Zufahrten zulässig.

§ 7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Je Baugrundstück sind je 300 m² angefangener Grundstücksfläche so mindestens ein Baum im Hochstamm bzw. zwei Obstbäume im Halbstamm oder fünf Sträucher nach Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzgebote nach Planzeichnung sind hierauf anrechenbar.

7.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten und festgesetzten Maßnahmen sind zu beachten, wobei sich durch die konkreten Vorhaben mit ihren Einfahrtsbereichen Verschiebungen ergeben können. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
Hinweis: Die Abstände nach Art. 47-50 AGBGB sind einzuhalten. Die mit „*“ markierten Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

7.3 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens drei Jahre nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

7.4 Für die öffentliche Grünfläche sind Pflanzgebote für eine zweireihige Ortsrandeingrünung vorgegeben: Zwischen den Baumstandorten, die mindestens 4 m von der landwirtschaftlichen Fläche zurückversetzt zu pflanzen sind, sind jeweils 12 m Stammabstand zuhalten und die Bereiche zwischen den Bäumen mit zweireihig Sträuchern mit mindestens 1 Strauch je m². Für diese Pflanzungen sind gebietseigene Gehölze aus der Pflanzliste zu wählen.

7.5 Pflanzliste (Gehölzarten und Mindestqualitäten)

Bäume (2. Wuchsklasse)
Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 2x v.m.B. St-U 12-14 cm

Acer campestre	- Feldahorn*
Carpinus betulus	- Hainbuche*
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Halbstamm St-U ab 6 cm, Hochstamm St-U 10-12 cm

Äpfel:	Berner Rosenapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Roter Boskop, Schöner von Herrnhut, Wettringer Taubenapfel
Birnen:	Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschge:	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2xv H, 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7.6 Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 8 Eingriff und Kompensation

8.1 Kompensationsbedarf Fl. Nrn. 232 und 232 / 12 (TF)

BNT	Bedeutung	Wertp./ m²	Fläche in m²	Beeintr.-F.	Plan.-Faktor	Wertpunkte
G11 Intensivgrünland	gering	3	15.000,00	0,35	-0,1	14.175,00

8.2 Kompensation

Es wird eine Teilfläche der Fl. Nr. 2199/1, Gemarkung Bidingen mit insgesamt 1.575 m² dem Bebauungsplan zugeordnet. Die Gestaltung / Pflege erfolgt gemäß dem Pflege- und Entwicklungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
Entwicklungsziel: Intensivgrünland (G11, 1.575 m²) mit im Bestand 4.725 Wertpunkten wird zu einem Waldmantel mit artenreichem Saum (W13, 520 m² / K133, 1.055 m²) mit 18.900 Wertpunkten.
Nettoaufwertung 14.175 Wertpunkte.

§ 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

9.1 Für das Bauland werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH)	Dachneigung, -Form	Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe (FH)
WA-1	6,00 m	25° - 35°, SD	II	9,50 m
Alternative	6,50 m	15° - 24°, SD	II	9,20 m
WA-2	7,00 m	15° - 35°, SD	II+D	10,00 m

Definition

WH = maximale Wandhöhe; Definition: senkrechte Entfernung von OK FFB EG zur Oberkante Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Außenwand.
(Maximalwerte für die Höhenlage OK FFB EG der Hauptgebäude gemäß Anlage zur Satzung – Bauplatzhöhen, Tabelle, Spalte 2)
Als *Ausnahme* kann eine Höhere OK FFB EG zugelassen werden, sofern dies für die Entwässerung im Freispiegel erforderlich ist und die mittlere Höhe der OK Asphalt der Hinterkante Straße entlang des Baugrundstücks zzgl. 0,40 m nicht überschritten wird.
FH = maximale Firsthöhe: senkrechte Entfernung von OK FFB EG zur Oberkante First
SD = Satteldach, gleichschenklig
II = maximal zwei Vollgeschosse
II+D = maximal drei Vollgeschosse, wobei im 2. OG ein Dachgeschoss auszuprägen ist

9.2 Für Hauptgebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile (Windfang, erdgeschossige Anbauten u. dgl.) sind auch andere Dachformen zulässig.

9.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitgraue Farben zulässig. Für Solarenergieanlagen sind auch dafür erforderliche andere Farbgebungen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Wintergärten, Terrassenüberdachungen und untergeordnete Vordächer dürfen andere Ausführungen aufweisen.

9.4 Als örtliche Bauvorschrift nach Art. 81 BayBO gilt:
Die Traufseite muss bei Gebäuden in offener Bauweise mindestens 15% länger sein als die Giebelseite.

9.5 Für die Dachaufbauten gilt:
Dachaufbauten sind bei über 28° Dachneigung zulässig und sofern das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet ist. Zulässig ist maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. zwei typgleiche Dachgauben pro Dachseite; der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m. Der First des Dachaufbaus muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

9.6 Hauptgebäude müssen eine Wandhöhe von mindestens 4,75 m aufweisen.

9.7 Der Dachüberstand für Hauptgebäude beträgt mindestens 0,60 m;
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.

9.8 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Grelle oder Leuchtfarben dürfen nicht verwendet werden. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Solarenergieanlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; Konstruktionen sind nur dachparallel und diese bis max. 0,15 m über der Dachfläche zulässig und müssen niedriger als der Dachfirst sein.

9.9 Unterirdische Gebäudeteile sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

§ 10 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

10.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1 m zur Straße zugewandten Seite nicht überschreiten.

10.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6,00 m breit (Hinterkante Straße) sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden.

10.3 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen.
Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
Hinweis: Bauherren wird empfohlen, auf die Informationsangebote der Ministerien, wie z.B. die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, zur Hochbauplanung zurückzugreifen.

10.4 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück. Geländeveränderungen sind zum Nachbargrundstück auf das natürliche Gelände zurückzuführen. Geländeveränderungen sind nur zur Angleichung an die Höhe des Nachbargrundstücks an der Grundstücksgrenze bzw. die erschließende Straße zulässig.

10.5 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Je Baugrundstück sind pro angefangene 100 m^2 Grundstücksfläche mindestens 0,4 m^3 Auffangvolumen einzurichten. Auf Grund der schlechten Versickerungsfähigkeit des Untergrunds nicht versickerbares Oberflächenwasser kann darüber gedrosselt in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Wild abfließendes Wasser darf nicht in benachteiligender Weise auf unterliegende Grundstücke gelangen (§ 37 WHG). Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.

§ 11 Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

11.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m (Oberkante Werbeanlage über dem Gelände) zu beschränken.

§ 12 Immissionsschutz

12.1 Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die folgenden Mindestabstände zu dem nächsten Wohngebäude einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe L_{WA} in dB	Mindestabstand in m
45	4
50	7
55	13

12.2 Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag nachzuweisen.

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Der Besitzer und Bebauer des Grundstücks hat die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen. Besonders weisen wir darauf hin, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeiten auch nach 22:00 Uhr abends zu dulden.

13.2 Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Sofern bei der Prüfung der Denkmalvermutung keine Erhaltung von Bodendenkmalsubstanz festgestellt wird, gelten die Regelungen gem. Art. 8 BayDSchG.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50;
E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

13.3 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

13.4 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten:
Der vorliegende Bebauungsplan für das Gebiet wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

13.5 Versorgungsleitungen
Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

13.6 Barrierefreiheit:
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind. Für jede gemäß Art. 48 BayBO erforderliche barrierefreie Wohnung ist je ein barrierefreier Stellplatz vorzusehen. Diese Stellplätze müssen von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos erreichbar sein, mindestens eine Breite von 3,50 m sowie eine Länge von 7,50 m aufweisen sowie überdacht sein. Sie sind gemäß DIN 18040-2 anzulegen und besonders zu kennzeichnen. Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach Art. 63 BayBO.

13.7 Niederschlagswasser
Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen.
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138-1 ist zu beachten.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 22.04.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bidingen, den 29.05.2026

Franz Martin, Erster Bürgermeister

Anlagen:
Rösel & Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen:
- zur Satzung: Pflege und Entwicklungsplan für Kompensationsflächen Fl. Nr. 2199/1 (Teilfläche), Gemarkung Bidingen, Stand 25.06.2025 – M 1:2000
- zur Begründung: 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

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

Anlage zur Satzung – Bauplatzhöhen

Bauplatz Nr.	OK FFB EG max. [m NHN]
1	766,3
2	766,7
3	767,0
4	767,3
5	767,5
19	768,0
6	766
7	766,5
8	766,9
9	767,3
10	765,9
11	766,5
12	767,0
13	767,3
14	766,0
15	766,4
16	766,8
17	767,0
18	767,3

Für jeden Bauplatz gilt die OK FFB EG max. nach Spalte 2 (es gilt der Bauplatz nach Parzellierungsvorschlag auf dem mindestens 50% des Hauptgebäudes zu liegen kommt).
Für die Ausnahme gilt ist die Maximalhöhe definiert auf das konkrete, zur Genehmigung relevante Baugrundstück entlang der Hinterkante Straße, im Mittel, zzgl. 0,40 m.

Begründung

1. Lage und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt nördlich des Eurischwegs auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nrn. 206 (TF), 232, 232/12 und 233 (TF) alle Gemarkung Bidingen. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,58 auf.
Siehe auch untenstehende Abbildung 1. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

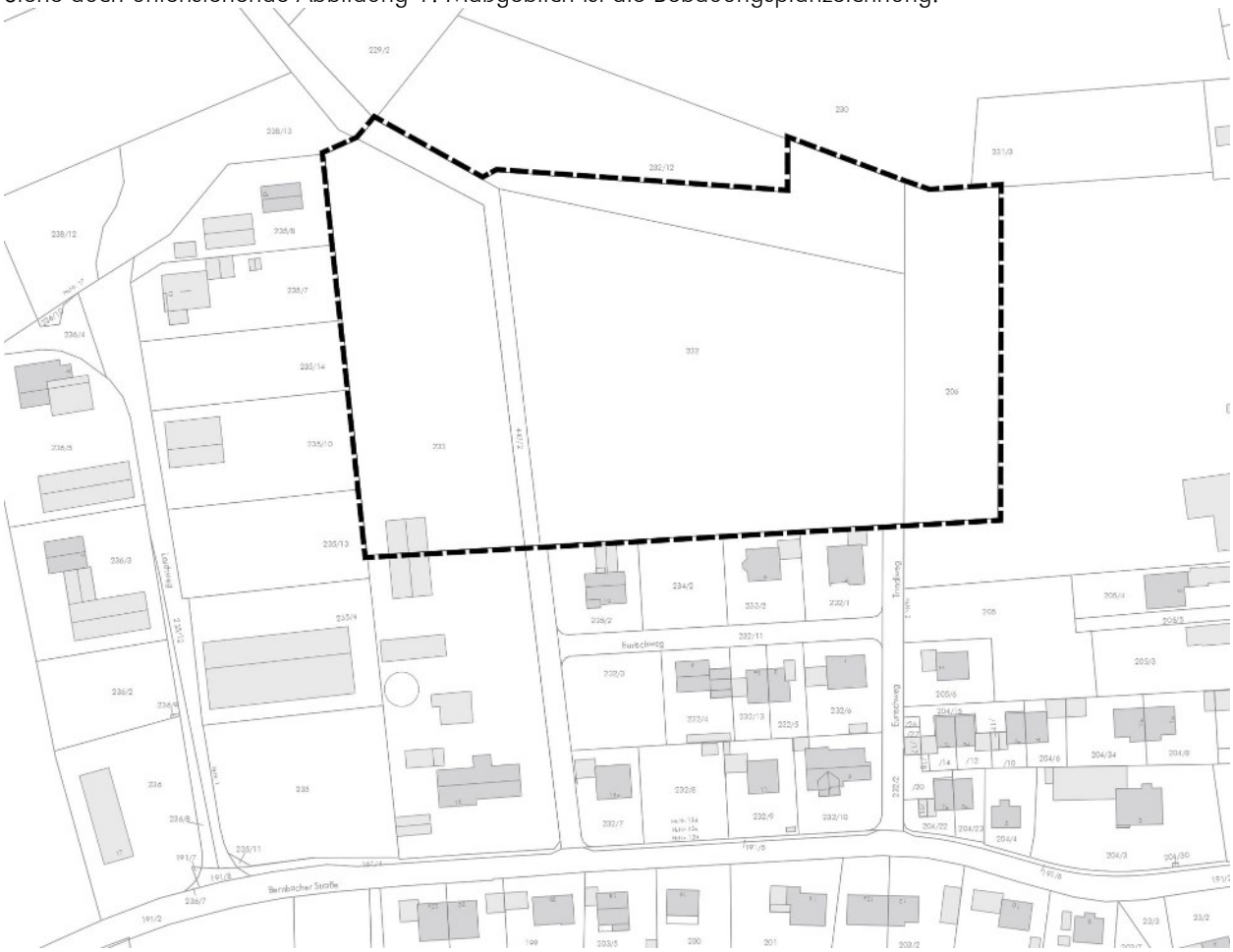


Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplans „Trindlweg“ , unmaßstäblich

2. Veranlassung

Im Nordosten der Gemeinde Bidingen sollen Wohnbauflächenausweisungen erfolgen, um den Bedarf an zusätzlichen Wohnungen im Gemeindegebiet besser decken zu können. Nach den Flächen- und Entwicklungsbetrachtungen der Gemeinde ist an der gegebenen Stelle sowohl die Infrastruktur als auch das Umfeld geeignet, um die Siedlungsfläche für Wohnbau langfristig tragbar und mit geringem Aufwand kurzfristig entwickelbar zur Realisation zu bringen. Ausschließlich durch Baulücken und Innenentwicklungsmaßnahmen ist dem zusätzlich zu erwartenden Bevölkerungsanstieg in der Region nicht zu begegnen. Der stetig steigende Druck auf den Wohnungsmarkt kann nur mit zusätzlicher Bautätigkeit entlastet werden. Diesen Bautätigkeiten soll zur städtebaulichen Ordnung und Genehmigungsfähigkeit an der gegebenen Stelle ein Rahmen gegeben werden.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt.
Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):
3. Siedlungsstruktur
3.1 Flächensparen (G)

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
(Z) Neue Siedlungsflächen sind in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16):

B V 1.3 Abs. 4 (Z): Zersiedelung der Landschaft entgegenwirken; Neubauflächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausweisen

Bidingen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm im sogenannten allgemein ländlichen Raum und ist eine Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf. Gemäß Regionalplan der Region Allgäu liegt Bidingen im sogenannten ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.
Östlich des Plangebietes liegt das Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. H 37 zur Sicherung des Hochwasserabflusses, Jengen bis Bidingen. Dieses hat aber einigen Abstand zum Plangebiet, eine Gefährdung durch Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.
Östlich des Plangebietes liegt außerdem das landschaftliche Vorbehaltsgebietes Nr. 2 „Singoldniederung, östliche Hänge und Wälder“, Lkr. Ostallgäu (RP 16 B I 2.1 (Z) i. V. m. RP 16 Karte 3 „Natur und Landschaft“). Der Geltungsbereich liegt jedoch innerhalb der Siedlungsgrenzen und damit weit entfernt von dem genannten Vorbehaltsgebiet. Am 1. Mai 2024 ist die Vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes der Region Allgäu (16) - Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 "Wasserwirtschaft" - in Kraft getreten. Im Zuge dessen sind die Vorranggebiete für den Hochwasserabfluss und -rückhalt entfallen.
Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Zur Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum werden im Anschluss an bestehende Wohngebäude Bauflächen ausgewiesen. Aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu ist zu entnehmen, dass keine Konflikte mit dem gegenständlichen Planvorhaben bestehen.

3.2 Flächennutzungsplan

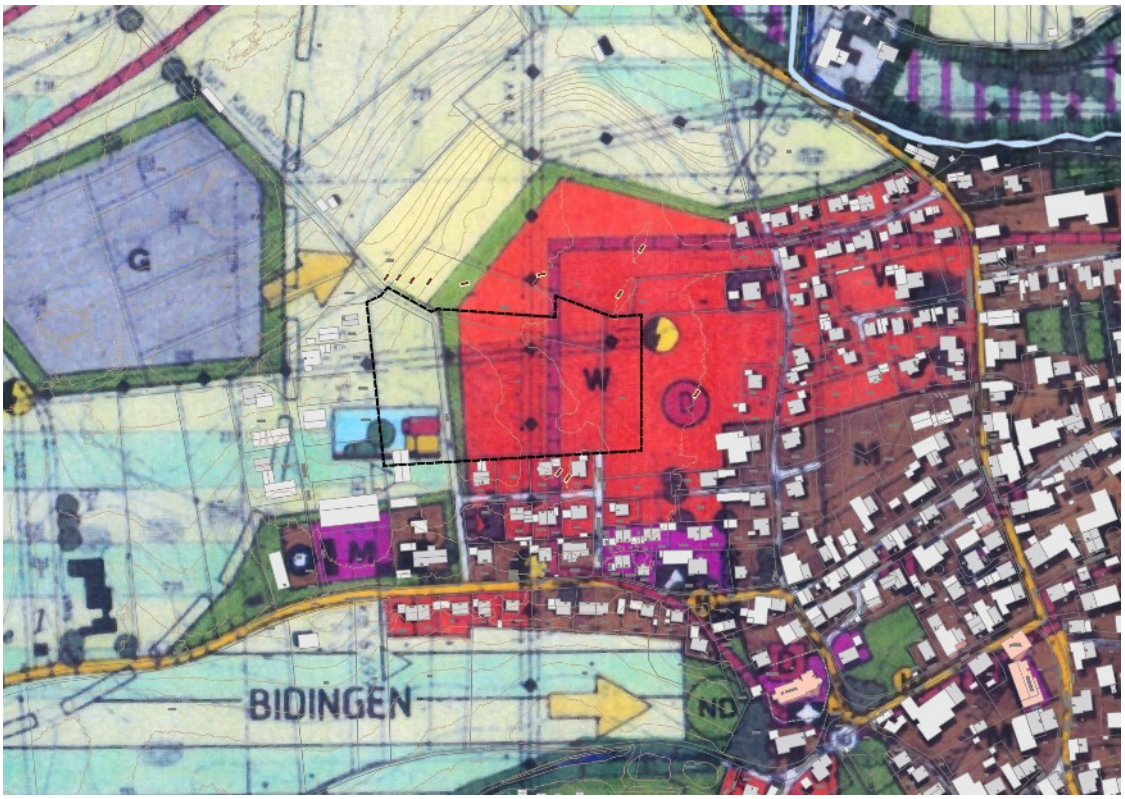


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bidingen, unmaßstäblich

Die Gemeinde Bidingen besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Der Geltungsbereich des Plangebietes ist derzeit bereits als Wohnbaufläche mit Eingrünung nach Westen dargestellt. Die Fläche für die Landwirtschaft wird beibehalten und planungsrechtlich gesichert. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit nicht notwendig.

3.3 Schutzgebiete

Innerhalb des Planbereiches sind keine zu beachtenden Schutzgebiete (FFH-Gebiete) oder kartierten Biotopflächen gegeben.
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge mit amtlichen Biotopen und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt. Im Plangebiet selbst befinden sich auch keine besonderen Flächen wie landschaftliches Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet, Wald oder sonstige Schutzflächen.
Auch bei der Überprüfung der speziellen artenschutzrechtlichen Belange wurde festgestellt, dass von amtlich durchgeführten Kartierungen (Biotopschutz-, Artenschutz- und Amphibienschutzkartierung sowie Wiesenbrüterkulisse) keinerlei spezielle oder schutzwürdige Arten innerhalb des Plangebietes vorzufinden sind.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist an drei Seiten von bestehender Bebauung umgeben, die westlich und östlich des Plangebiets weiter in den Außenbereich ragt, als die gegenständliche Planung. Dies macht das Plangebiet grundsätzlich sehr gut geeignet. Aus diesen Gründen erscheint die gegenständliche Standortwahl günstig. Die Gemeinde hat zudem begleitend und für künftige Entwicklungen eine Aufstellung der Wohnbauflächenpotenziale im Verwaltungsgebiet erstellt und die gegenständliche Flächenauswahl begründet. Es wurden darin die Baulücken und Potenziale in Bidingen, einschließlich der relevanten Ortsteile (Bernbach, Geislatsierd, Ob, Tremmelschwang) betrachtet. Nur, wenn alle Potenzialflächen im Gesamten vollständig und mit optimierter Struktur entwickelt werden, können die Bedarfe für Wohnbauflächen abgedeckt werden. Hierfür sind über die gegenständliche hinaus weitere Bauleitplanungen erforderlich. Die Bemühungen der Gemeinde, innerörtliche Baupotentiale zu aktivieren waren auch in jüngerer Zeit und trotz des Drucks auf Wohnraum, nicht mit gesteigertem Entwicklungswillen seitens der Eigentümer quittiert worden. Sofern überhaupt Reaktionen erfolgten bewegte sich das bekundete Bau- oder Verkaufsinteresse von eher unspezifischen, rein verbalen Skizzierungen bis zu zurückhaltendes Abwarten. Städtebaulich vertretbare Entwicklungsbekundungen im Zuge des „Bauturbos“ liegen ebenfalls keine vor.
Alternativ zu der großzügigeren Bauflächenwahl wären kleinteiligere Baugrenzen für Einzelhäuser möglich gewesen, die jedoch zwangsweise zu energetisch und flächentechnisch schlechteren Wohnunsbaulösungen geführt hätten. Stärker gebündelter Mehrgeschosswohnungsbau mit höheren Geschosszahlen ist hingegen weder von den sozialen Strukturen oder dem Landschaftsbild noch für die ortstypischen Bauweisen gedeckt.

4. Bestand

4.1 Geologie

Gemäß Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet „Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)“
Gemäß Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen. Laut der Hydrologischen Übersichtskarte, Maßstab 1:200.000, des Umweltatlas Bayern ist die Wasserdurchlässigkeit mäßig bis gering.

4.2 Landschaft

Der Bebauungsplanbereich liegt auf intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Auf nach Norden leicht ansteigendem Gelände mit Höhen um 766 – 767 m.
Durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die spärliche Begrünung des Planungsgebietes zeigt sich das Areal verhältnismäßig arm an Gliederungselementen und die Ortslage ist hier bisher nicht eingegrünt.

4.3 Infrastruktur

In der Gemeinde Bidingen sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs, wie bei einer Gemeinde dieser Größenordnung üblich, vorhanden. Die weitere Bedarfsdeckung für Güter des gehobenen Bedarfes und in sozialer und kultureller Hinsicht findet in umliegenden Städten wie Marktoberdorf, Kaufbeuren oder Schongau oder den umliegenden Nachbargemeinden statt. Die öffentliche Verkehrsanbindung erfolgt über Busse des ÖPNV.

4.4 Erschließung / Verkehr

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an das Ortsnetz gesichert. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Die Einwohnergleichwerte sind ausreichend groß dimensioniert.
Das Plangebiet wird über den Eurischweg und den Trindelweg erschlossen. Über diese besteht Anschluss an die Bernbacher Straße und die Kreisstraße OAL 4. Über diese besteht Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Der auszubauende Trindlweg wird mit zwei Wendehammer-Stichstraßen versehen. Der westlich im Geltungsbereich gelegene Feldweg wird durch Fuß- und Radwegstreifen mit den Stichstraßen verbunden.

4.5 Nutzungen

Das Bebauungsplangebiet ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. In Südwesten des Plangebietes findet sich ein bestehendes landwirtschaftliches Gebäude, südlich schließen Wohnbauten an. Im Osten folgen auf landwirtschaftlichen Fluren Hofstellengebäude, im Westen hingegen vorwiegend gewerbliche Nutzungen.

4.6 Denkmalpflege

Östlich des Plangebiets liegt das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-7-8130-0041. Es wird als Körpergräber des frühen Mittelalters beschrieben. Die Darstellungen des FNP sind diesbezüglich zwischenzeitlich veraltet.

4.7 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten: Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden: Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist vor seiner Entsorgung zu untersuchen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Eurischweg und den Trindlweg erschlossen. Der Trindlweg wird nach Norden ausgebaut und erhält zwei Stiche mit Wendehammer (R=6m) nach Westen. Um die beiderseits jeweils vier bis fünf neu entstehenden Grundstücke zu erschließen wurden Straßenstiche vorgesehen. Für Gebäudegründungen und unter der Straße wird Bodenaustausch für die Herstellung geeigneter Tragfähigkeitseigenschaften erforderlich. Zunächst ist kein Ausbau der westlichen Straßenachse, sondern nur als Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen. Ein zusätzlicher Ringschluss würde zu mehrfachen Doppelerschließungen führen und weniger Wohnbaufläche ermöglichen. Optional kann die Fortführung der Stichachsen bei Bedarf durch geringfügige Änderungen nach Westen dennoch umgesetzt werden – vorausgesetzt, der Anschluss über den Eurischweg zur Bernbacher Straße wird ertüchtigt. Als öffentlicher Grund werden dafür die westlichen Grünflächen vorgehalten. Die bisherige Breite des Flurstücks 447/2 liegt bei knapp über 5 m. Dieser wird derzeit nur gelegentlich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen, in der Regel zur Zufahrt auf die Nutzflächen, verwendet.

5.1.2 Kanal – Entwässerung – Oberflächenwasser – Zisternen

Die Erschließung mit Kanal und Wasser erfolgt über das zu erweiternde Ortsnetz mit zusätzlich eingerichtetem, gemeindlichen Regenwasserkanal, der per Notüberlauf von den Auffangvolumina auf den Privatgrundstücken mit bedient werden darf. Die Ableitung der Gebietswasser erfolgt stark gedrosselt in kleinen Schüttmengen in Anschluss an das bestehende bzw. aufzuweitende Kanalsystem nach Westen. Um das Trennsystem zu entlasten, soll wenig verschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Grundstückzufahrten und Straßen soweit möglich breitflächig über bewachsenem Boden zur Versickerung gebracht werden. Dabei sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138-1 zu beachten.
Es wird zudem die Regenwasserrückhaltung in Relation zur Baugrundstücksgröße vorgeschrieben und empfohlen, die Brauchwasserversorgung hierüber zu ermöglichen. Zu diesem Zweck werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen für die Baugrundstücke jeweils ca. 3 m^3 an Regenspeichersystemen eingebracht.
Erfolgen Tiefbaumaßnahmen, wie Keller oder Tiefgaragen, die eine Barrierewirkung im Grundwasser erzeugen, werden diese wasserrechtlich als Benutzungstatbestände nach § 9 WHG angesehen und benötigen eine gesonderte, eigenständige wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 WHG.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bereich der Siedlungsflächen wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. In den definierten allgemeinen Wohngebieten (Teilgebiete WA-1 und WA-2) wurden die sonst allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften für unzulässig erklärt. Der Bereich soll für den dringen benötigten Wohnraum entwickelt werden. Deren Betrieb läuft regelmäßig in Konflikt insbesondere mit den ruhigen Nachtzeiten. Andernorts in der Gemeinde ist genügend Raum für solche Vorhaben gegeben, die auch gleichzeitig als Begegnungsräume zur besseren sozialen Einbindung der neu Zugezogenen geeignet sein werden.
Der Ausschluss der Zweit- und Ferienwohnungsnutzung erfolgt in Einklang mit den regelmäßig formulierten Anforderungen der höheren Planungsebene. Hier gilt auch, dass dem Wohnbedarf nur mit tatsächlichen Erstwohnsitzen begegnet werden kann, weshalb die Gemeinde diese Einschränkung auch übernommen hat.

Im Osten und Westen werden Flächen für die Landwirtschaft gesichert, um den Bedürfnissen der noch vorhandenen Landwirte zu entsprechen und diese Bereiche keiner ungeordneten baulichen Entwicklung zu unterwerfen (z.B. durch Lückenschlüsse unter § 34 BauGB).

5.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise, Gestaltung

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

- die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich für diesen Bebauungsplan für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl entschieden. Diese sind der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei Geschosse begrenzt. Zusätzlich wird die Wandhöhe begrenzt, siehe Tabelle Ziffer 9 Abs. 1 der Satzung. Diese wurde gewählt, dass beispielsweise bei den ortsüblichen Giebelbreiten bis 13 m sinnvolle Gebäudeformen entwickelt werden können. Die Ausrichtung der Gebäude ist nur für die äußere und die innere Bauzeile in Nord-Süd vorgegeben. Im WA-2 und im mittleren Gebietsteil sind zur Erschließungsstraße parallele und auch dazu orthogonale Ausrichtungen des Hauptfirstes ermöglicht. Giebelseiten sind üblicherweise kürzer als die Traufseite, sodass der Gesamtgebäudeeindruck nicht quadratisch ausfällt.

Die Gemeinde hat sich zudem dafür entschieden, für Wohngebäude eine **Mindestgrundfläche** festzusetzen. Sie möchte die in Anspruch genommenen Fläche in angemessener Weise genutzt wissen und das nicht vermehrbare Gut der Fläche schonen. Insbesondere „tiny houses“ entsprechen nicht dem dörflichen Umfeld und sind nicht für Grundstücke neuer Baulandausweisungen gedacht, sondern für Restflächen im bereits verdichteten Innenbereich - meist städtischer Umgebungen. Mitsamt dem Augenmerk auf gesunde und sozial verträgliche Strukturen war damit ein Mindestwert zu setzen, der auch die bisher eher lockere ortstypische Bebauung berücksichtigt. Eine spätere Aufstockung – sollte das Gebäude nur einstöckig eingerichtet werden – ist Teil der langfristigen Überlegungen. Grundlage für den Wert hat die Gemeinde aus den Mindestbedürfnissen einer kleinen Durchschnittsfamilie mit 2 Erwachsenen und einem Kind zu je 20 m² pro Person ermittelt. Damit ergibt sich, dass je Baugrundstück das zu planende Gebäude mindestens 60 m² Grundfläche aufweisen muss. Dies erfolgt nach Baugesetzbuch § 1 Abs. 6 Nr. 1 (gesunde Wohnverhältnisse), Nr. 5 (örtliche Baukultur) und Nr. 7 Buchstabe a) (Schutzgut: Fläche).

Die **überbaubare Fläche** wird durch Baugrenzen definiert. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Gemäß Satzung werden in Abstimmung mit der Erschließungsplanung und dem natürlichen Gelände **Höhenkoten** für die maximale OK FFB EG festgesetzt. Für die Vorbereitung der Entwässerung im Freispiegel, wurden Gebäudekonzepte zu Grunde gelegt, die bei 3 – 3,5 m über der geplanten Sohle noch über den Keller im Freispiegel entwässerbar sind. Abhängig von der individuellen Gestaltung kann eine Hebeanlage erforderlich werden (angenommene lichte Kellerhöhe von max. ca. 2,30 m). Je nach Ausführung (auch künftiger Lage der noch nicht bekannten Hausanschlusspunkte) und Positionierung der Gebäude werden angepasste Umsetzungen der Abwasserabführung empfohlen, um eine Hebeanlage zu vermeiden.
Um ein harmonisches Bild der Bebauung sicherzustellen wird begrenzt, wie weit sich die Bauten aus dem Gelände herausheben dürfen. Beim WA-2 wurde darauf geachtet, dass die maximalen Höhenkoten gleichlautend sind, um auch längere Baukörper entlang des Trindlwegs zu ermöglichen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist hier ebenfalls höher angesetzt. Verdichtete Bauformen werden begrüßt. Es sollen jedoch Wohnungen entstehen, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen und eine angemessen hohe Wohnfläche je Person bereitgestellt sein (30+ m²).

In der Satzung unter § 9 Ziffer 1 werden **gestalterische Maßgaben** für die Gebäude festgesetzt, die die Wahrung des bisherigen Ortsbildes und das Einfügen neuer Vorhaben in die Umgebungsbebauung sicherstellen sollen.

Es sind u. a. Dachform, Dachneigung, Fassadenfarbe und Dachfarbe festgelegt. Für die Gebäude sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Festsetzungen richten sich nach umliegenden Gebäuden. Eine sorgfältig abgestimmte Außengestaltung des Gebäudes ist für das Ortsbild wichtig, weshalb für die Dachfarbe die üblichen roten (Ziegelfarben) bis dunkleren schwarzen Töne (vgl. Farben von Solarmodulen), zulässig erklärt worden sind. Grelle Fassadenfarben (außer Weiß) oder gar Leuchtfarben wirken befremdlich, insbesondere als Fassadenfarben und wurden daher ausgeschlossen. Holzfassaden sind regional üblich und sollen nicht ausgeschlossen sein.

Die Dachneigung wird für Satteldächer in zwei Varianten für das WA-1 festgesetzt, die eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ermöglicht und alternativ steile Dächer mit geringerer Wandhöhe oder flachere Dächer mit etwas höherer Wandhöhe erlaubt. Für das WA-2 wurden höhere städtebauliche Werte angesetzt und der Spielraum für die Dachneigungen vereint, um dreigeschossige Bauweisen zu ermöglichen, die beispielsweise auch Mehrgeschosswohnungsbau benötigt.

5.4 Garagen und Nebengebäude

Die Anzahl der Stellplätze betrifft mindestens zwei je Wohneinheit. Garagen, Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden.
Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebengebäude sind auch andere Dachformen zulässig. Diese Festsetzungen lehnen an die Satzung über örtliche Bauvorschriften der Gemeinde Bidingen an. Es soll sichergestellt werden, dass sich die Gebäude im gegenständlichen Plangebiet harmonisch an die Gestaltung der Ortslage einfügen. Wo der gegenständliche Bebauungsplan keine eigenen Festsetzungen trifft, richtet sich Herstellung, Bereithaltung und Gestaltung von Stellplätzen und Garagen nach der Garagen- und Stellplatzverordnung der Gemeinde Bidingen. Von der Hinterkante Straße müssen Garagen einen Abstand von min. 5,00 m einhalten. Dies gilt der Freihaltung der Verkehrsfläche bei Einfahrt in die Garage. Bei Carports, die offen zufahrbare Garagen sind, wurden 3,00 m als ausreichend erachtet.

5.5 Erläuterung zur Festsetzung der OK FFB EG

Bauplatz Nr.	OK FFB EG max. [m NHN]	OK Straße + 0,4 m (nachr., ca.)	Höhe Achse (nachr., ca.)	Höhe Sohle (nachr., ca.)	Höhe Gelände (Bestand)
1	766,3	766,4	765,9	762,7	765,9
2	766,7	766,7	766,2	763,17	766,3
3	767,0	767,2	766,7	763,31	766,7
4	767,3	767,5	767	763,47	767
5	767,5	767,9	767,3	764,5	767,2
19	768,0	768,2	767,9	764,53	767,2
6	766	766,1	766	762,7	765,2
7	766,5	766,9	766,6	763,29	766
8	766,9	767,4	767	763,47	766,6
9	767,3	767,7	767,3	763,61	767,1
10	765,9	766,4	766	762,74	765,5
11	766,5	766,9	766,4	763,29	766,1
12	767,0	767,4	766,9	763,5	765,6
13	767,3	767,6	767,1	763,68	767
14	766,0	766,1	765,9	762,74	765,4
15	766,4	766,4	766,2	763,34	765,8
16	766,8	767	766,7	763,42	766,3
17	767,0	767,3	767	763,54	766,7
18	767,3	767,4	767,2	763,7	767

Anmerkung: Die Höhenangaben zu Achse und Sohle sind noch unverbindliche Werte des Vorabzugs der Erschließungsplanung – diese Werte können bis zur Realisierung noch abweichen und dienen nur zur Orientierung!
Spalte 2 entspricht den Festsetzungen nach Anlage der Satzung
Der Wert „OK Straße + 0,4 m“ ist ein nachrichtlicher Wert, der auf der vorliegenden Konzeptionierung der Erschließungsplanung (gerundet) im Bereich der vorgeschlagenen Parzellierungen basiert. Beispielhaft wurde die Hinterkante Straße vor dem Gebäude zzgl. 40 cm aufgezeigt. Angegeben sind die Höhen der Hinterkante Straße am Ort des Gebäudevorschlags bzw. der Achse der davor liegenden Stichstraßen. Dies ermöglicht eine Abschätzung der freiwillig von der Gemeinde gewährbaren Ausnahmen.
Höhe Gelände (Bestand): ungefährer Höhenwert am Ort des Gebäudevorschlags.
Für die problemlose Freispiegelentwässerung sind zwischen der Sohle des Kanals am Übergabeschacht bis zur OK FFB EG nach überschlägigem Konzept mindestens ca. 3,5 m nötig, sofern die Ausleitung unter der Bodenplatte erfolgt. Es wird empfohlen, bereits in der frühen Gebäudekonzeption geeignete Ausführungen zu konzipieren oder auch auf Keller zu verzichten.

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen

Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Ziele zu beachten:

- Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild
- Schaffung naturnaher Elemente und damit neuer Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens, d.h. möglichst geringe Flächenversiegelung

Mit den nachfolgenden grünordnerischen Festsetzungen werden diese Ziele erreicht:

- Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Bäume im Plangebiet werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert und neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen geschaffen.
- Die Versiegelung soll minimiert werden und mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen.

Es handelt sich bei dem Bereich des Bebauungsplanes um bisher intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland. Aufgrund dessen kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Vorkommen konnten keine festgestellt werden.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten. Von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist nach AGBGB ein Stammabstand von 4 m einzuhalten. Die Bepflanzung im Plangebiet erfolgt gemäß Pflanzliste. Auf eine Ortsrandeingrünung nach Norden wird Wert gelegt, um die Einbindung in die Landschaft sicherzustellen. Auf den Grundstücken sind versiegelte Flächen so gering wie möglich zu halten.
Die Grünordnung soll die Eingriffswirkung und die Auswirkungen auf Natur und Landschaftsbild minimieren. Dort werden zweireihig Strauchreihen vorgeschrieben, die im Abstand von 12 m mit Bäumen zu überstellen sind. Mit einer Breite von 8 m werden auf ca. 100 m Länge Gehölze gepflanzt. Bei Bauplatz 19 wird auf eine Tiefe von ca. 20 m und mit 5 m Breite auf einzeilige Strauch- und Baumpflanzungen zurückgegangen. Mit mindestens 2 m Abstand zur landwirtschaftlichen Fläche werden kleine Sträucher, mit mindestens 4 m dann größere Sträucher und Bäume gepflanzt. Als Entwicklungsraum für Strauchgruppen sind untereinander mindestens 1,25 m empfohlen. Zwischen den Bäumen sind so mindestens ein Strauch je m^2 zu setzen.
Es wird darauf hingewiesen, dass flächige Steinlegungen als Nebenanlagen zu werten sind. Diese „Steingärten“ stellen regelmäßig keine gärtnerische Gestaltung dar (Steinflächen, die keine Wege sind, ab ca. 3-4 m^2 zusammenhängender Fläche). Kontrastierend hierzu sind die mit Natursteinen und Magerstandorten versehenen Alpingärten positive Beispiele für eine gelungene Gartengestaltung. Es wird auf die Beratungsmöglichkeiten beim Landratsamt Ostallgäu (Gartenfachberatung) für die eigene Freiflächenanlage hingewiesen.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt.

Eingriffsfläche: Geltungsbereich gesamt (25.814 m^2), abzüglich
(6.475 m^2 + 3.385 m^2) Fläche für die Landwirtschaft (Fl.Nr. 233 / Fl.Nr. 206)
984 m^2 Verkehrsfläche Bestand (Fl.Nr. 447/2)
= 14.970 m^2

Es werden für das WA, inklusive der Grün- und Verkehrsflächen, aufgerundet 1,5 ha (15.000 m^2) An Intesivgrünlandflächen (G11) beansprucht. Wegen des Einbezugs der Grünflächen und der getroffenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird ein 10 %-iger Abschlag als Planungsfaktor (auf die anzuwendende GRZ von 0,35) angewandt

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

Die **Kompensation** erfolgt im erforderlichen Umfang auf der Fl. Nr. 2199/1 durch Aufwertung von G11 auf W13 und K133 auf insgesamt 1.575 m^2 gemäß dem beigefügten Pflege- und Entwicklungsplan. Dort wird der Waldrand und der Waldsaum auf feuchtem Standort erweitert.

Die Ausgleichsflächen liegen ca. 2,7 km südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes.

Im Detail wird auf den beiliegenden Umweltbericht verwiesen.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Immissionen – Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.
Östlich des Plangebietes liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb. Auf diesem werden (Stand März 2022) von März bis Oktober ca. 30 Jungrinder und 4-6 Schweine als Pensionsvieh gehalten (ggf. zusätzlich 3 Ochsen). Entsprechend der ermittelten Angaben (ca. 33 Jungrinder, vgl. obenstehende Angaben) und einem Emissionsfaktor von 0,6 GV/Tier ergeben sich etwa 20 Großvieheinheiten (GV). Für die 20 GV berechnen sich, nach den Abstandsregelungen für Rinderhaltungen des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“, folgende Abstände zu Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet (Abstand Außenwand Stallgebäude und Außenwand Wohngebäude):

	Wohngebiet (WA)	Bewertung
unkritischer Abstand	> 45 m	keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten
Übergangsbereich	23 bis 45 m	Einzelfallprüfung
kritischer Abstand	< 23 m	schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermuten

In der Bauleitplanung für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird der planerische Mindestabstand von 45 Metern eingehalten.

7.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt. Die Wendehämmer am Ende der ca. 90 m langen Straßenstiche erhalten einen Netto-Mindestradius von 6 m (Die Wendehämmer wurden gemäß RASt06 als „Wendehammer, einseitig für 3-achsiges Müllfahrzeug“ (L=10,00 m, R = 6 m) konstruiert). Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge besteht dort oder am Abzweig vor Bauplatz 5. Gegebenenfalls müssen Abfallbehälter an den Abholtagen direkt am Trindlweg abgestellt werden. Vor Bauplatz 5 ist ein Wenden mit einfachem Zurückstoßen möglich. Wegen des kleinen Gebiets und der Platzforderungen eines Wendekreises sind

7.3 Wasserwirtschaft – Oberflächen-, Stau- und Hochwasser

Es finden sich keine Gewässer im unmittelbaren Umfeld der Planung. Weit östlich des Plangebietes liegt das Wasserwirtschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. H 37 zur Sicherung des Hochwasserabflusses, Jengen bis Bidingen. Dieses hat aber einigen Abstand zum Plangebiet, eine Gefährdung durch Hochwasser ist für das Plangebiet nicht zu erwarten.
Am Nordwest-Eck des Plangebiets ist ein Aufstaubereich verzeichnet, der nach der Karte für Starkregenabflüsse des Landesamts für Umwelt durch den hangseitigen Runoff – also die Flächen des Bebauungsplanes und weitere, aufwärts liegende Bereiche – zustande kommt. Da im Zuge der Erschließung die Verkehrsflächen mit der Bewältigung der auch bei Starkregen anfallenden Oberflächenwasser unter Einbezug der Erfordernisse der neu angeschlossenen Baugrundstücke mit einem Regenwasserkanal versehen werden, fällt dieses Einzugsgebiet weg und damit auch der Grund für die Staufläche.

Folgende Empfehlungen ergehen an die Bauherren:

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoss der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, sollten Keller wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.
- Die geltenden Regeln und Normen zum Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser sind zu beachten.

7.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Für die entsprechenden Nutzformen wurde ausreichend Gestaltungsraum innerhalb der Festlegungen der Satzung gewährt.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehende Infrastruktur mit Ableitung zur Kläranlage sichergestellt. Zur ordnungsgemäßen Abwasserbewältigung wurden keine Bedenken vorgebracht.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Im Plangebiet selbst liegen nach derzeitigem Stand keine Bestandsleitungen vor. Lediglich das landwirtschaftliche Gebäude im Südwesten enthält Stromleitungen der LEW Elektrizitätswerke:

*„**Bestehende 1-kV-Kabelleitungen***
Vorsorglich weisen wir auf die verlaufenden 1-kV-Kabelleitungen im Geltungsbereich hin. Hierbei handelt es sich um Einspeiserkabel, die schematisch dargestellt sind. Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten. […]
Allgemeiner Hinweis
Bei jeder Annäherung an Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.
Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.
Wir bitten zu gegebener Zeit mit unserer Betriebsstelle Schongau Kontakt aufzunehmen.
Betriebsstelle Schongau: Burggener Straße 15, 86956 Schongau; Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr André Schumacher, Tel. 08341/9527 – 55, E-Mail: Schongau@lew-verteilnetz.de
Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter https://geoportal.lvn.de/apak/ abgerufen werden.“

Deutsche Telekom, Kempten:

Kontakte
Lagepläne: E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de, Fax: +49 391 580213737, Telefon: +49 251 788777701
Erschließung, Sparten und Leitungsverlegung (so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn):
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Süd, PTI 23 (Gablinger Straße 2, D-86368 Gersthofen)

Die Vodafone KabelDeutschland GmbH hat keine Leitungen oder Ausbauvorhaben für Leitungen im Plangebiet angegeben.

9. Kartengrundlage

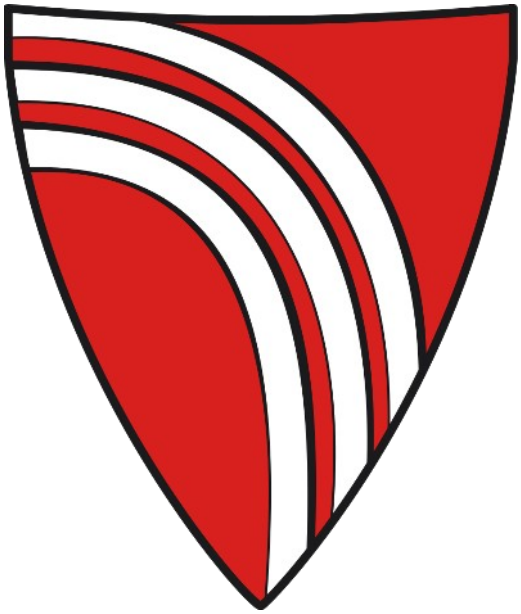
Für das Plangebiet liegt eine Kartengrundlage des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Marktoberdorf, zur Verfügung gestellt durch die VG Biessenhofen (Stand: Juni `24) vor.

Kaufbeuren
Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Bidingen, 29.05.2026
Franz Martin, Erster Bürgermeister

Gemeinde Bidingen

Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht zum Bebauungsplan „Trindlweg“

in der Fassung vom 22.04.2026

Version: 2026-04-23

Planung städtebaulicher Teil **abtplan** – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	 Tel.: 08341.99727.0 Email: info@abtplan.de
Planung Eingriff und Kompensation: 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 Biotope 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.

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

Geologie:
Typ Wh1°2°,G: hochwürmzeitliche Schmelzwasserschotter (Niederterrasse), Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (von Äußerer Jungendmoräne)

Bodendenkmäler: unmittelbar keine

Altlasten: keine angezeigt

Geogefahren: 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 m² Feldweg im Bestand und 130 m² 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 durchgrünten Bereich werden keine zusätzlichen Gefährdungen des Schutzgutes erwartet. Die Bewältigung des Gebietswassers erfolgt baulich durch Auffangvolumina und gedrosselte 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 vorgeschobene Ortsrand eine gute Einbindung ins Landschaftsbild durch Gehölze erhalten. Die Durchgrünung des Gebiets wird einen insgesamt harmonischen Eindruck des Kulturraums 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 Geländeveränderungen 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 flächenineffiziente 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 vorangegangen 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 sit. 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 Geltungsbereich 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./ m²	Fläche in m²	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 m² gemäß dem beigefügten Pflege- und Entwicklungsplan.

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

Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m²	Fläche in m²	Wertpunkte
G11	Intensivgrünland	3,00	1.575,00	4.725,00
Summe			1.575,00	4.725,00

Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m²	Fläche in m²	Wertpunkte
K133	Saum- und Waldmantelartenreiche Säume 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)				**14.175,00**

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, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.
Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern und der zugrundeliegende Bebauungsplan mit Umweltbericht 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 Verfahrensverlauf zur Bewertung vorgelegt. Die Gemeinde betreibt auch weiterhin Maßnahmen, um aktiv die Eigentümer 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, 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,

Thomas Haag, Stadtplaner

Gemeinde Bidingen, den 29.05.2026

Franz Martin, Erster Bürgermeister