

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

**zur Erstellung eines Ausgleichskonzeptes nach der Bayerischen
Kompensationsverordnung (BayKompV) für die Errichtung eines
Nahversorgungszentrums in Bad Grönenbach**

auf der externen Fläche Flur Nr. 2001, Gemarkung Mindelheim

Stand: 11.03.2025



Vorhabensträger:

BG Immobilien Management GmbH
Hauptstraße 4
87787 Wolfertschwenden

Ansprechpartner:

BreFa Bauunternehmung GmbH
Grüntenstraße 8
87789 Wohringen

Projektentwicklung | Expansion
Sonja Schröder
Tel. 08331 92469 283
Fax. 08374 92469 10
sonja.schroeder@brefa-bau.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing.(FH) Michael Borth
Garten-, Landschafts-, Umweltplanung
Zainschmiedeweg 3
87527 Sonthofen
Tel. 08321 68 159
Fax. 08321 22 375
ib.borth@t-online.de

1 Einleitung

Die BG Immobilien Management GmbH aus 87787 Wolfertschwenden beabsichtigt die Errichtung eines Nahversorgungszentrums an der Bahnhofstraße in Bad Grönenbach, einer Kreisstraße nach Wolfertschwenden, in Höhe des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr.

Entsprechend des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ mit Begründung und Umweltbericht, Fassung vom 10.12.2024 sollte der Eingriff durch 19.867 Wertepunkte nach Bayerischer Kompensationsordnung ausgeglichen werden. Mit dem Schreiben vom 2.01.2025 hat die untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Unterallgäu ihr Einverständnis hierfür gegeben.

Die Kompensation soll auf einer externen Fläche Flur Nr. 2001, Gemarkung Mindelheim durchgeführt werden.

2 Bestandsbeschreibung der Ausgleichsfläche

Das Grundstück Flur Nr. 2001, Gemarkung Mindelheim, liegt nördlich von Mindelheim, in und an einem ehemaligen Gewässerarm der Mindel. Von der Kreisstraße MN 25 Mindelheim nach Westernach zweigt unmittelbar vor dem ehemaligen Hochuferbereich mit Waldbestand ein Fahrweg nach Norden ab, an dem sich das Grundstück östlich befindet. Die „heutige“ Mindel fließt nahezu parallel vom Fahrweg ca. 380 m weiter östlich.

Das Grundstück Flur Nr. 2001, Gemarkung Mindelheim, auf einer Höhenlage von ca. 592 bis 593 m NN hat eine Ausdehnung von ca. 30 bis 40 m in westöstlicher Richtung und von ca. 155 m in nordsüdlicher Richtung. Seine Grundfläche umfasst ca. 5.275 m². Hiervon sind ca. 4.500 m² intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland, welches eine zusammenhängende Fläche darstellt. Östlich davon befindet sich an der östlichen Grundstücksgrenze ein Gehölzbestand mit Mulde (ca. 591 m NN) auf einer Fläche von ca. 775 m².

Im Norden und Süden des Grundstückes wird die Fläche ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der Gehölzbestand mit Mulde setzt sich oberhalb des Grundstücks nach Norden fort. Im Süden endet er nach ca. 15 m. Er deutet auf einen ehemaligen Seitenarm der Mindel hin, was durch historische Karten bestätigt wurde.

Der Untersuchungsraum befindet sich in einem wassersensiblen Bereich und liegt im Einzugsbereich der Wasserversorgung. Der Untergrund setzt sich aus Sand und Kies, zum Teil unter Flusslehm und Flussmergel zusammen. Aus ingenieurgeologischer Sicht ist der Baugrundtyp durch bindiges Lockergestein wechselnd mit nichtbindigem Lockergestein charakterisiert. Der Boden setzt sich fast ausschließlich aus Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment) zusammen, welcher im Untergrund carbonathaltig ist.

Ein Teilbereich des Gehölzbestandes mit Geländemulde wurde bereits für eine Ausgleichsmaßnahme verwendet und ist im Ökoflächenkataster eingetragen. Nach Auskunft des Vorhabensträgers hat jedoch die Realisierung des Bauvorhabens nicht stattgefunden.

Fotodokumentation:



Foto 1 Grundstück Flur Nr. 2001, Gemarkung Mindelheim
Intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland, Fahrweg an der westlichen Grundstücksgrenze, Gehölzbestand mit Mulde an der östlichen Grundstücksgrenze
Blickrichtung Nordosten



Foto 2 Intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche, Fahrweg, ehemaliges Hochufer der Mindel mit überwiegend Laubwaldbestand
Blickrichtung Westen



Foto 3 Grundstück Flur Nr. 2001, Gemarkung Mindelheim
bei dem Vegetationsbestand der Muldenstruktur handelt es sich um einen Baum-
und Strauchbewuchs sowie nährstoffliebender Hochstaudenvegetation
Blickrichtung Süden



Foto 4 Intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Gehölzbestand mit Mulde und
Fahrweg
Blickrichtung Süden



Foto 5 Gehölzbestand mit Mulde und beidseitig intensiver landwirtschaftlicher Nutzung
Blickrichtung Süden

3 Ermittlung des Kompensationsumfanges nach BayKompV

Der Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme zum Bau eines Nahversorgungszentrums in Bad Grönenbach soll ausschließlich auf dem Grundstück im Bereich des intensiv genutzten landwirtschaftlichen Grünlands erfolgen.

Der vorhandene Feldgehölzbestand an der östlichen Grundstücksgrenze wird erhalten und durch standortheimische Straucharten mit hohem tierökologischen Wert ergänzt.

Entlang des Feldweges, an der westlichen Grundstücksgrenze, wird eine zweireihige Streuobstwiese mit robusten, alten Obstsorten und Wildobstarten angelegt.

3.1 Anlage einer Streuobstwiese

3.1.1 Kompensationsberechnung

Bewertung des Ausgangszustandes der Fläche:

Flur Nr.	2001, Gemarkung Mindelheim	
Beschreibung:	intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland	
Ausgangszustand:	Intensivgrünland	G 11
Bewertung:		
- Seltenheit / Gefährdung (G):		1
- Wiederherstellbarkeit / Ersetzbarkeit (W):		1
- Natürlichkeit (N) :		1
Grundwert (GW):		3 gering

Berechnung der Wertepunkte der Kompensationsmaßnahmen:

Angestrebter	Streuobstbestand im Komplex mit intensiv bis extensiv	
Entwicklungszustand:	genutztem Grünland mittlerer bis alter Ausprägung	
Hauptcode (C):		B 432
Bewertung:		
- Seltenheit / Gefährdung (G):		2
- Wiederherstellbarkeit / Ersetzbarkeit (W):		4
- Natürlichkeit (N) :		4
Grundwert (GW):		10 mittel
Begründung:	Neupflanzung einer flächigen Streuobstpflanzung zur Verbesserung des Landschaftsbildes mit Aufwertung des Schutzgutes Arten - und Lebensräume. Flächenansatz pro Baum 100 m ²	
Gesamtfläche (A_A):		1.900,00 m²
Aufwertung Schutzgut, Arten und Lebensraum (WP _E -WP _A):		7 WP
Wertepunkte des Ausgangszustands (WP _A):		3 WP
Wertepunkte des Prognosezustands nach 25 Jahren (WP _E):		10 WP
WP_K = A_A x (WP_E - WP_A) =		13.300 WP

3.1.2 Maßnahmen

Für die Anlage einer Streuostwiese werden regional typische, standortgerechte Obstbäume (Äpfel, Birnen, Zwetschgen, Kirschen, Wildobst) als Hochstamm verwendet.

Die Pflanzqualität beträgt H2xv Stu 8 bis 10. Pro Baum wird eine Pflanzfläche von ca 100 m² veranschlagt. Die einzelnen Bäume werden mit einem stabilen Dreibock mit entsprechenden Stamm- und Verbißschutz sowie einem Wühlmausschutz ausgestattet und mit Kokosstrick dreifach angebunden.

In den Folgejahren muss an den Bäumen ein Erziehungsschnitt durchgeführt werden. Die Wiesenfläche kann weiterhin gemäht bzw. beweidet (Schafe) werden.

Folgende Obstbaumsorten werden gepflanzt:

Äpfel	Danziger Kantapfel Grahams Jubiläumsapfel Schöner aus Wiltshire Welschisner Roter Eiserapfel Weißer Matapfel Leupoldsdorfer Süßapfel Oberländer Himbeerapfel Roter Astrachan Antonowka Borowinka Unseldapfel Wöbers Rambur
Birnen	Doppelte Philippsbirne Karcherbirne Remele Kolberreutbirne Rottaler Weinbirne
Zwetschgen	Kriechele Zibarte Feilenbacher Zwetschge
Kirschen	Dolleseppler Rottaler Sämling Schwäbische Weinweichsel
Wildobst	Malus sylvestris (Wildapfel) Prunus avium (Wildkirsche) Sorbus aucuparia (Eberesche)

3.2 Anlage von Feldgehölz

Der bestehende Gehölzbestand an der Mulde wird nach Westen hin mit tierökologisch bedeutsamen, standortheimischen Straucharten verbreitert. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt werden Wurzelstöcke als Alt- und Totholzelemente einzeln und in kleineren Gruppen aufgebracht.

3.2.1 Kompensationsberechnung:

Bewertung des Ausgangszustandes der Fläche:

Flur Nr.	2001, Gemarkung Mindelheim	
Beschreibung:	intensiv genutztes landwirtschaftliches Grünland	
Ausgangszustand:	Intensivgrünland	G 11
Bewertung:		
- Seltenheit / Gefährdung (G):		1
- Wiederherstellbarkeit / Ersetzbarkeit (W):		1
- Natürlichkeit (N) :		1
Grundwert (GW):		3 gering

Berechnung der Wertepunkte der Kompensationsmaßnahmen:

Angestrebter	Feldgehölz mit überwiegend einheimischen,	
Entwicklungszustand:	standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung	
Hauptcode (C):		B 212
Bewertung:		
- Seltenheit / Gefährdung (G):		3
- Wiederherstellbarkeit / Ersetzbarkeit (W):		4
- Natürlichkeit (N) :		3
Grundwert (GW):		10 mittel
Begründung:	Neupflanzung einer flächigen Feldgehölzbestandes in Anlehnung an den Gehölzbestand an der östlich liegenden Grabenstruktur	
Gesamtfläche (A_A):		938,15 m²
Aufwertung Schutzgut, Arten und Lebensraum (WP _E -WP _A):		7 WP
Wertepunkte des Ausgangszustands (WP _A):		3 WP
Wertepunkte des Prognosezustands nach 25 Jahren (WP _E):		10 WP
WP_K = A_A x (WP_E - WP_A) =		6.567 WP

3.2.2 Maßnahmen

Folgende Gehölzarten in Pflanzqualität vStr 3 Tr 40 bis 60 in Pflanzgruppen von 3 bis 9 Stück einer Art mit einem Pflanzabstand 1,00 x 1,00 m werden gepflanzt:

- 100 Stk. Berberis vulgaris (Berberitze)
- 108 Stk. Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- 100 Stk. Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
- 100 Stk. Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
- 100 Stk. Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)
- 100 Stk. Ribes uva-crispa (Stachelbeere)
- 110 Stk. Rosa arvensis (Feld-Rose)
- 110 Stk. Rosa canina (Hunds-Rose)
- 110 Stk. Salix purpurea (Purpur-Weide)

Die Gesamtanzahl der Pflanzen beträgt 938 Stück.

3.3 Zusammenfassung und Ausblick

Entsprechend des Bebauungsplanes „Nahversorgungszentrum Bad Grönenbach“ mit Begründung und Umweltbericht, Fassung vom 10.12.2024 wird der Eingriff in den Naturraum durch die geforderten 19.867 Wertepunkte nach Bayerischer Kompensationsordnung wie folgt ausgeglichen.

Kompensationsumfang auf einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 2001, Gemarkung Mindelheim:

	Fläche	Wertepunkte
Anlage einer Streuobstwiese	1.900 m ²	13.300 WP
Erweiterung des Feldgehölzbestandes	938 m ²	6.567 WP
Kompensationsumfang	2.838 m²	19.867 WP

Kompensationsumfang auf der Gesamtfläche des Grundstückes Flur Nr. 2001, Gemarkung Mindelheim:

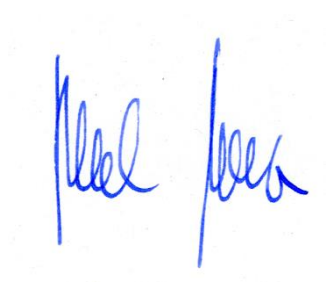
	Fläche	Wertepunkte
Anlage einer Streuobstwiese	2.763 m ²	19.341 WP
Erweiterung des Feldgehölzbestandes	1.737 m ²	12.159 WP
Kompensationsumfang Gesamtfläche	4.500 m²	31.500 WP

Kompensationsumfang auf der Restfläche des Grundstückes Flur Nr. 2001, Gemarkung Mindelheim:

	Fläche	Wertepunkte
Anlage einer Streuobstwiese	863 m ²	6.041 WP
Erweiterung des Feldgehölzbestandes	799 m ²	5.592 WP
möglicher Kompensationsumfang	1.662 m²	11.633 WP

Bei der Ausführung der Kompensationsmaßnahmen auf der Gesamtfläche ergibt sich ein zusätzlicher Kompensationsumfang für spätere ökologische Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von 11.633 Wertepunkten.

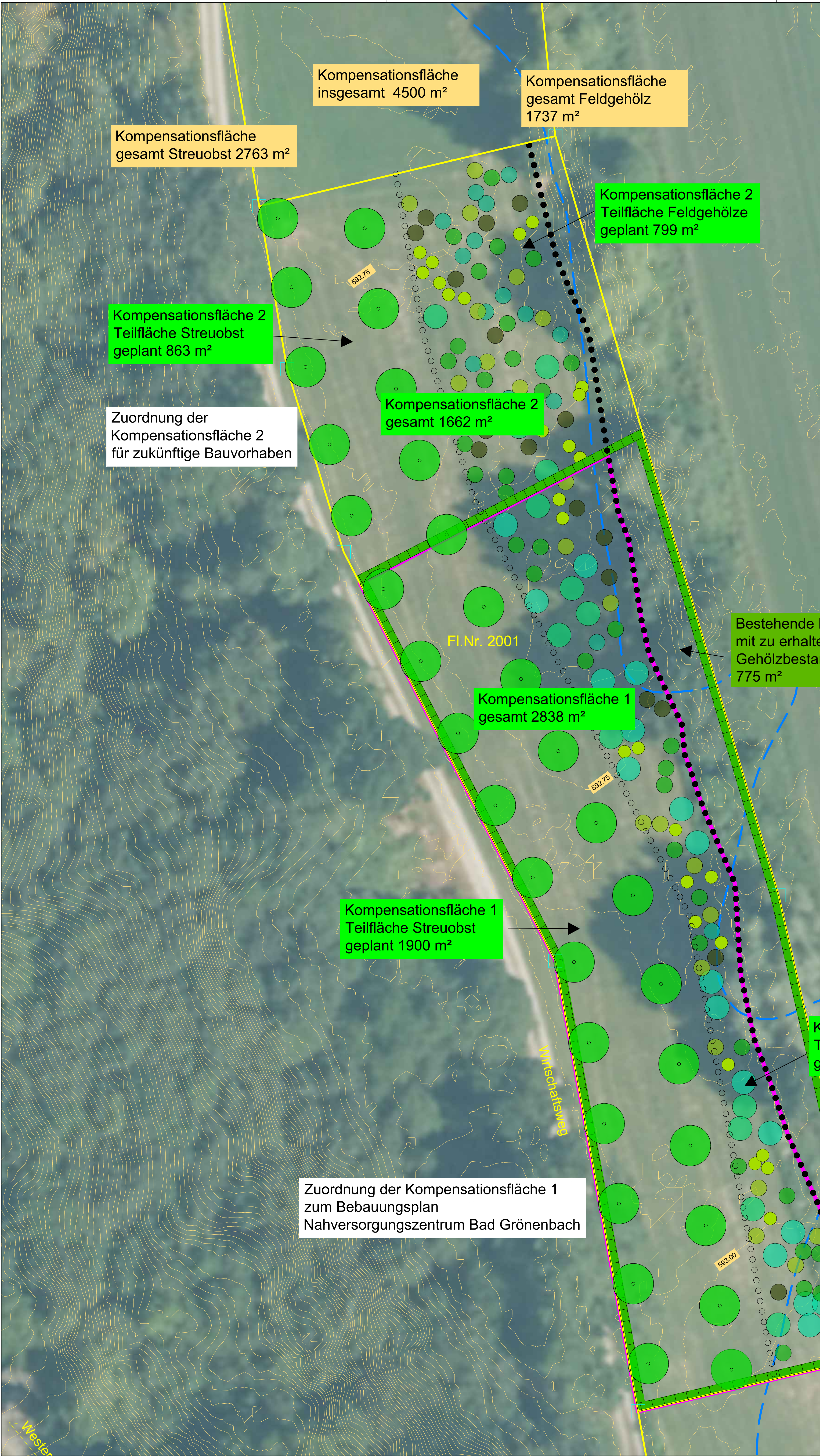
Sonthofen, den 11.03.2025



Dipl.-Ing. (FH) Michael Borth

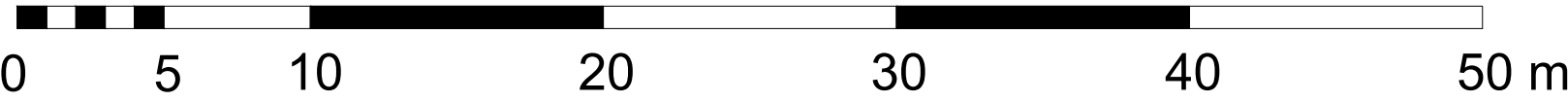
Anlagen

Auszug aus topografischer Karte	M 1: 10000
Luftbild mit Lageplan und Höhenkoten	M 1: 500
Historische Karte	M 1: 10000
Lageplan 06 Kombination Streuobstwiese-Feldgehölz	M 1: 250



Zeichenerklärung

- Flurstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien
- Historischer Bachlauf
- Geplante Feldgehölze (Sträucher)
- Geplante Obstbäume (Bäume)
- Abgrenzung Kompensationsfläche 1
- Abgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



SÄMTLICHE MAßE SIND VOM AUFTRAGNEHMER AUF DER BAUSTELLE VOLL VERANTWÖRTLICH ZU ÜBERPRÜFEN. ABWEICHUNGEN VON DEN ÖRTLICHEN GEBERHEITEN SIND DER BAULEITUNG UNVERZÜGLICH MITZUTEILEN!

PROJEKT Kompensationskonzept Grundstück Fl. Nr. 2001 Gemarkung Mindelheim	BEILAGE NR.		
VORHABENSTRÄGER BG Immobilien Management GmbH Hauptstr. 4 87787 Wolfertschwenden	PLAN NR.		06
	DATUM	NAME	
	ENTW	20.01.25	MB
	GEZ	10.03.25	mik
MAßSTAB 1:250	GEPR	10.03.25	MB
	Sonstiges, den		
PLANTYP Lageplan Kombination Feldgehölz/Streuobstwiese	 Ingenieurbüro Borth Garten-, Landschafts-, Umweltplanung Zürcherstr. 1 87522 Garmisch Tel.: 0 81 51 / 8 18 25 Mobil: 01 70 / 5 05 113 Fax: 0 81 51 / 2 33 75 b.borth@vernet.de		