

**UMWELTBERICHT**  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**  
**für den Stadtteil Wiedmar West**  
**in der Fassung vom 06.12.2005**

Entwurfsverfasser Umweltbericht und Grünordnungsplan:  
Ingenieurbüro Cornelius Wintergerst, Baumgarten 124 a, 87637 Eisenberg

## **1 EINLEITUNG**

### **1.1 Veranlassung**

Im Stadtteil Wiedmar West möchte ein metallverarbeitender Betrieb expandieren und zusätzliche Arbeitsplätze schaffen. Der Stadtrat der Stadt Füssen hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Betrieb beschlossen. Nach § 2a BauGB ist mit dem Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzustellen. Darin ist auch die Regelung des ökologischen Ausgleichs enthalten.

#### **Lage des Gebietes**

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Füssener Stadtteiles Wiedmar im Dreieck der zusammenführenden Straßen B 310 und Wiedmarer Straße.

#### **Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Wiedmar West" schafft die Grundlage für die Erweiterung eines ansässigen Betriebes.

Ziele und Maßnahmen der Grünordnung:

- Gestalterische und landschaftspflegerische Funktion
- Abschirmung und Sichtschutz
- Kleinklimatische und lufthygienische Funktionen des Grüns
- Vermeidung von Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild
- Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

#### **Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich umfaßt das Grundstück mit der Fl.- Nr. 481 mit einer Fläche von 4694 m<sup>2</sup>.

Geplante Gebäudeflächen:	845 m <sup>2</sup>
Sonstige Bauwerke:	25 m <sup>2</sup>
Plätze und Zufahrt:	740 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	225 m <sup>2</sup>
Vegetationsflächen:	2859 m <sup>2</sup>

### **1.2 Übergeordnete Ziele des Umweltschutzes**

#### **Rechtsgrundlagen**

BauGB § 1, Abs. 6 Nr. 7: Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

BauGB § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

BauGB § 2, Abs. 4: Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts

BauGB § 2a: Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil zur Begründung des Bebauungsplans

BauGB § 4c: Verpflichtung zur Überwachung der aufgeführten Umweltauswirkungen durch die Gemeinde  
UVP-G, Anlage 1, Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben  
BNatSchG, § 18 bis 20: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich  
BayNatSchG, Art 6, 6a und 6b: Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft, Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich  
BBodSchG, § 1: Verpflichtung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Funktionen des Bodens

### **Landesplanerische Vorgaben**

Das geplante Gewerbegebiet liegt im landschaftlichen Vorhaltsgebiet Nr. 15 "Lechvorberge".

### **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Die Stadt Füssen hat einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, der mit Bescheid Nr. 420-4621-201.1 der Regierung von Schwaben vom 14.12.1988 genehmigt und durch Bekanntmachung am 02.01.1989 rechtswirksam wurde. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft bzw. als Außenbereichsflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wurde im Rahmen einer 13. Änderung mit der Zielsetzung der Ausweisung einer gewerblichen Baufläche geändert. Das geplante Gewerbegebiet liegt im Landschaftsschutzgebiet "Weißensee – Pfronten".

## **2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Schutzgutbezogene Bestandsaufnahme**

#### **Arten- und Lebensräume**

Die reale Vegetation besteht im Geltungsbereich ausschließlich aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiese. Im Planungsbereich sind keine Biotope kartiert.

#### **Schutzgut Boden**

Im Moränengebiet sind verschiedene Bodenbildungen anzutreffen. Vorherrschend sind lehmig-tonige Kies- und Schotterböden. Die Oberbodenschicht im Bereich der landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ca. 10-20 cm dick.

#### **Schutzgut Wasser**

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Im gesamten Geltungsbereich ist ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vorhanden. Nach unserer Erkenntnis gibt es in diesem Gebiet weder Quellen noch wasserführende Schichten.

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Die mittlere Niederschlagsmenge im Jahr beträgt zwischen 1300 und 1400 mm. Die mittlere Lufttemperatur liegt zwischen 6,5° und 6,0° C. Eine gewisse Vorbelastung aus luft-hygienischer Sicht ergibt sich durch die Schadstoffemissionen vom Straßenverkehr der nahe liegenden Bundesstraße B 310.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild ist geprägt von der mächtigen Lindenallee (bis zu 20 m hohe Einzelbäume, die beidseitig entlang der alten Bundesstraße stehen). Die bestehende Bebauung endet westlich mit einer Baustofflagerhalle, deren Ansicht mit einer ca. 8 m hohen Fichten- und Ahorngruppe aufgelockert wird. Westlich der Lagerhalle befindet sich ein Außenlager für Baustoffe auf dem Freigelände, nur eine kleine Weiden-Erlengruppe (6-7 m hoch) unterbricht den Einblick auf die Lagerfläche. An der Süd-Ost-Ecke des Geltungsbereichs verläuft eine 20-kV-Freileitung mit 10 m hohen Masten.

### **Schutzgut Mensch**

Durch die Bundesstraße B 310 bestehen starke Lärmbeeinträchtigungen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

### **2.2.1 Bei Durchführung der Planung**

#### **Auswirkung auf Arten- und Lebensräume**

Vom Eingriff sind nur die intensiv bewirtschafteten Wiesenflächen betroffen.

#### **Auswirkungen auf den Boden**

Im Osten und Norden des geplanten Gewerbegebietes ist mit geringen Erdbewegungen zu rechnen. Im westlichen Teil ist ein Geländeeinschnitt unvermeidbar (ca. 1,00 m bis 1,50 m). Das Bodengefüge wird durch die Verdichtung der Koffersohlen verändert.

#### **Auswirkungen auf das Wasser**

Durch die Versiegelung der Flächen im Bereich des Baukörpers und der Zufahrtswege wird die Funktion der Infiltration des Regenwassers in das Grundwasser beeinträchtigt. Quellen und wasserführende Schichten werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

#### **Auswirkungen auf Luft und Klima**

Durch das geplante Einzelbauwerk sind keine erheblich kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten.

#### **Auswirkungen auf das Landschaftsbild**

Im Hinblick auf die bestehende Lindenallee wird das Landschaftsbild erheblich beeinflusst (dadurch wird der Bewertungsfaktor für die Ausgleichsmaßnahme in Kategorie II Typ A eingestuft).

#### **Auswirkungen auf den Mensch**

Im Bereich der Wiedmarer Straße ist mit einer geringen Zunahme der Verkehrsbelastung (Lieferverkehr) zu rechnen.

#### **Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### **2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Firma Kern in Wiedmar (Werkzeug- und Vorrichtungsbau) muß ihren Betrieb erweitern. Am alten Standort bestehen keine Möglichkeiten für die Erweiterung. Werden planrechtlich keine Möglichkeiten für eine Aussiedlung geschaffen, ist der Verlust von Arbeits- und Ausbildungsplätze am Ort zu befürchten. Durch die so entstehenden weiten Pendlerwege wird die Umwelt geschädigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung kann unter Beibehaltung der aktuellen Rahmenbedingungen davon ausgegangen werden, dass der vorgenannt beschriebene Zustand des Gebiets im wesentlichen erhalten bleibt. Entwicklungen, die zu einer qualitativen Änderung führen, sind derzeit nicht erkennbar.

## **2.3 MASSNAHMEN**

### **2.3.1 Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter**

#### **Arten- und Lebensräume**

Bei der Ausweisung der Baufläche werden keine höherwertigen Lebensräume beansprucht.

#### **Schutzgut Boden**

Außerhalb der künftigen Verkehrsflächen darf keine unnötige Bodenverdichtung durch Baumaschinen stattfinden. Der Umfang der Abgrabungen und Auffüllungen soll so gering wie möglich gehalten werden, damit die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben.

#### **Schutzgut Wasser**

Durch die Versiegelung von Flächen ergibt sich eine Minderung der Grundwasseranreicherung. Vermeidung und Ausgleich wird damit geschaffen, daß im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Regelungen zur naturnahen Regenwasserbewirtschaftung festgesetzt werden (Sickerungen und Rigolensysteme).

#### **Schutzgut Klima und Luft**

Durch Gehölzpflanzungen wird das Kleinklima positiv beeinflusst.

#### **Schutzgut Landschaftsbild**

Die negativen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf das Landschaftsbild können durch die Anlage von Gehölzpflanzungen (Ortsrandeingrünung) gemindert werden.

#### **Schutzgut Mensch**

Erhalt und Gestaltung ausreichender Abstandsflächen zur Wohnbebauung, Lärm mindernde Maßnahmen im Zuge der Bebauungsplanung, Pflanzen als Sichtschutz gegenüber Lagerplätzen, Industriegebäuden und Straßen.

Die Anbindung des Lieferverkehrs erfolgt auf kurzem Wege zur Bundesstraße 310 und durchquert kein Wohngebiet.

#### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden.

### **2.3.2 Ausgleichsmaßnahmen**

Lt. einer Vorbesprechung mit Herrn Frisch von der unteren Naturschutzbehörde kann im Geltungsbereich kein ökologischer Ausgleich für den Eingriff geschaffen werden. Die Kompensationsfaktoren wurden mit Herrn Frisch anhand des Grünordnungsplans festgelegt. Das Gebiet wurde wie folgt eingestuft:

Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung  
Eingriffsschwere Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  
Faktor 0,9

Begründung für die Wahl der Faktoren:

Der bisherige Ortsrandbereich mit den eingewachsenen Grünstrukturen (90 Jahre alte Lindenallee entlang der Wiedmarer Straße) wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" wie folgt eingeteilt:

Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung  
Eingriffsschwere Typ A, hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad  
Feld A II 0,8 bis 1,0

Ausgleichsflächenbedarf:

Die privaten Grünflächen mit und ohne Pflanzbindung werden nicht als Eingriffsfläche gewertet da hier kein Eingriff erfolgt und langfristig in den Pflanzbindungsbereichen sogar eine Aufwertung und Verbesserung gegeben ist.

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche
Gewerbegebiet einschließlich Verkehrsflächen	2 127	0,9	1 914 m <sup>2</sup>

Nach der vorliegenden Berechnung entsteht durch die Aufstellung des Bebauungsplans ein Ausgleichsflächenbedarf von 1 914 m<sup>2</sup>.

Ausgleichsmaßnahme:

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto der Stadt Füssen durch Abbuchung von der Naturschutzfläche Ehrwang auf dem Flurstück 4124 aufgebracht.

## 2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es gibt keine Alternative in Wiedmar, die für eine Gewerbefläche in Frage kommt.

## 3 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 3.1 Methodik / Schwierigkeiten

Für die Umweltprüfung (Boden, Luft, Wasser) wurden keine technischen Verfahren angewendet. Bei einer Ortsbegehung wurden sämtliche Gehölzbestände (auch außerhalb des Geltungsbereiches) nach Größe und Art aufgenommen und in einen Bestandsplan eingetragen. In Verbindung mit der digitalen Flurkarte vom Vermessungsamt und einer tachymetrischen Geländeaufnahme wurden die Standorte eingemessen (Plangrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan im Bereich des Gewerbegebietes).

### 3.2 Überwachung / BauGB § 4c Fassung 2004

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Überwachung im Geltungsbereich betrifft vorwiegend die Entwicklung der Neupflanzungen von Bäumen und Feldgehölzen. Hierzu soll nach Fertigstellung der Bebauung und der Bepflanzung eine Begehung durch die Stadt Füssen mit Fachpersonal durchgeführt werden.

### 3.3 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann am Ortsrand von Wiedmar eine neue Gewerbefläche entstehen. Die Firma Kern hat Erweiterungspläne und will nun auf dem spitz zulaufenden Grundstück zwischen der B 310 und der Wiedmarer Straße eine Halle errichten. Mit der Umsetzung der Planung sind Umweltauswirkungen (im Landschaftsbild und in der Flächenversiegelung) verbunden. Mit dem Bebauungsplan werden Pflanzungen von Bäumen und Feldgehölzen am Ortsrand festgesetzt, womit die Einbindung in die Landschaft hergestellt wird. Die Ausgleichsflächen werden durch das Ökokonto der Stadt Füssen (Ehrwang) zur Verfügung gestellt.

Füssen, 06.12.2005

Eisenberg, 06.12.2005

Gez.

Gez.

\_\_\_\_\_  
Gangl, Erster Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
Cornelius Wintergerst