

Umweltbericht

zum
Bebauungsplan
O4 – Weidach Ost, erste Änderung
Stadt Füssen

Landkreis Ostallgäu

In der Fassung vom 06.02.2013



Planung:
Büro für Freiraumplanung
Siegfried Janisch Dipl.-Ing. (FH), freier Landschaftsarchitekt
Ernst-Lehmann-Weg 2, 88085 Langenargen, Tel. 07543 1014, Fax 07543 2922
Hermann von Barthstr. 13, 87527 Sonthofen, Tel. 0171 7704514
E-mail: Janisch.LA@t-online.de

Umweltbericht

zum Bebauungsplan O4 – Weidach Ost, erste Änderung

Inhalt

	Seite
1. Einleitung	4
1.1. Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplans	4
1.2. Bedeutung des Bauleitplans für Umweltbelange	4
2. Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen	5
2.1. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes	5
2.1.1. Naturraum, Geologie und potentielle natürliche Vegetation	5
2.1.3. Klima	5
2.1.4. Nutzung	5
2.2. Bestandsaufnahme	6
2.3. Beurteilung der Vegetation und der Tierwelt	7
2.3.1. Flora	7
2.3.2. Fauna	7
2.4. Vorhandene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	7
2.5. Konfliktanalyse und Konfliktminderung	8
2.5.1. Schutzgut Mensch	8
2.5.2. Schutzgut Flora und Fauna	8
2.5.3. Schutzgut Boden	8
2.5.4. Schutzgut Wasser	8
2.5.5. Schutzgut Klima / Luft	9
2.5.6. Schutzgut Landschaftsbild	9
2.5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
2.6. Bewertung des Eingriffs	9
2.7. Ausgleichsbilanzierung	10
2.7.1. Allgemeine Beschreibung	10
2.7.2. Bestand	10
2.7.3. Kompensationsbedarf	11
2.7.4. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs	12
2.7.4.1. Wasserdurchlässige Belagsgestaltung	12
2.7.4.2. Schutz des Oberbodens	12
2.7.4.3. Baumpflanzung je 500 m ² Grundstücksfläche	12
2.7.4.4. Pflanzung von Einzelbäumen	12

Umweltbericht

zum Bebauungsplan O4 – Weidach Ost, erste Änderung

2.7.5. Ausgleichsmaßnahmen	13
2.8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
2.9. Null-Variante	15
2.10. Monitoring	15
3. Zusammenfassung	15
Literatur	15

1. Einleitung



Abb. 1 Auszug aus der top. Karte: Lage des Baugebietes im Stadtgebiet

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts des Bauleitplans:

Der Bebauungsplan O4-Weidach Ost im Stadtgebiet Füssen –mittlerer Bereich- soll lt. Stadtratsbeschluss vom 31.05.2011 geändert werden.

Der Geltungsbereich der zur Ausführung anstehenden Flurstücke bezieht sich auf die Flurnummer 1656/12, 1658/4 Teilfläche, 1661/17 Teilfläche, 1661/32, 1661/33 und 1661/34.

Die Flurnummer 1656/12 wurde bereits bebaut.

Auf den Grundstücken, welche derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt werden, ist eine lockere, ländliche Wohnbebauung geplant (Reines Wohngebiet).

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,20. Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ können diese Flächen in die Eingriffsschwere Typ B (niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) eingestuft werden.

Die geplante Bebauung bezieht sich auf das Grundstück 1661/32, welche ausgeglichen werden muss.

1.2. Bedeutung des Bauleitplans für Umweltbelange:

Die Erweiterungsfläche wird derzeit für die Landwirtschaft genutzt.

Es befinden sich keinerlei Kleinstrukturen, Geländestrukturen oder Vegetationsstrukturen im Plangebiet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Forgensee und benachbarte See“.

Umweltbericht

zum Bebauungsplan O4 – Weidach Ost, erste Änderung

2. Bewertung und Beschreibung der Umweltauswirkungen

2.1. Allgemeine Beschreibung des Planungsgebietes:

2.1.1. Naturraum, Geologie und potentielle natürliche Vegetation:

Die grünlandgeprägte, offene Kulturlandschaft der Lech Vorberge wird von würmeiszeitlichem Moränenmaterial bedeckt. Von Fichten dominierte Wälder stocken auf den Moränenrücken und Magerrasen befinden sich auf den Drumlins.

Die strukturreiche Waldlandschaft des Alpspitz besteht geologisch aus zwei Bereichen. Zum einen Teil, der zur Flysch-Zone gehört und ein sanftes homogenes Relief aufweist, zum anderen der zum Helvetikum gehörende Hartkalkbereich mit schroffen Gipfeln und langgestreckten Bergkämmen, der demzufolge auch eine heterogene Standortzusammensetzung aufweist.

Die forstliche Nutzung ist vorherrschend.

Nach der potentiellen natürlichen Vegetation liegt das Plangebiet im Weißseggen-Hainlattich-(Fichten-)Tanne-Buchenwald im Komplex mit Blaugras-Buchenwald, örtlich mit Buntreitgras-Kiefernwald.

2.1.2. Klima:

Im schwäbisch-oberbayereichen Alpenvorland steigt das Gelände rasch auf mehr als 700 m an, die Jahresmitteltemperatur geht auf Werte um 6°C zurück. Da das Gebiet häufig von feuchten Luftmassen aus West und Nordwest betroffen wird und dann am Alpenrand ausgeprägte Stauerscheinungen auftreten, nimmt der Jahresniederschlag auf kurze Entfernung von 1000 mm im südlichen Vorland auf über 1500 mm in den Alpentälern zu.

2.1.3. Nutzung:

Das Gelände wird landwirtschaftlich intensiv als Fettwiese genutzt.

2.2. Bestandsaufnahme:

Plangebiet liegt im Bereich von Fettwiesen ohne Gehölzstruktur.
Das Plangebiet liegt am Ortsrand von Füßen und wird von drei Seiten von der bestehenden Bebauung eingeschlossen. Durch die geplante Bebauung wird eine Baulücke geschlossen

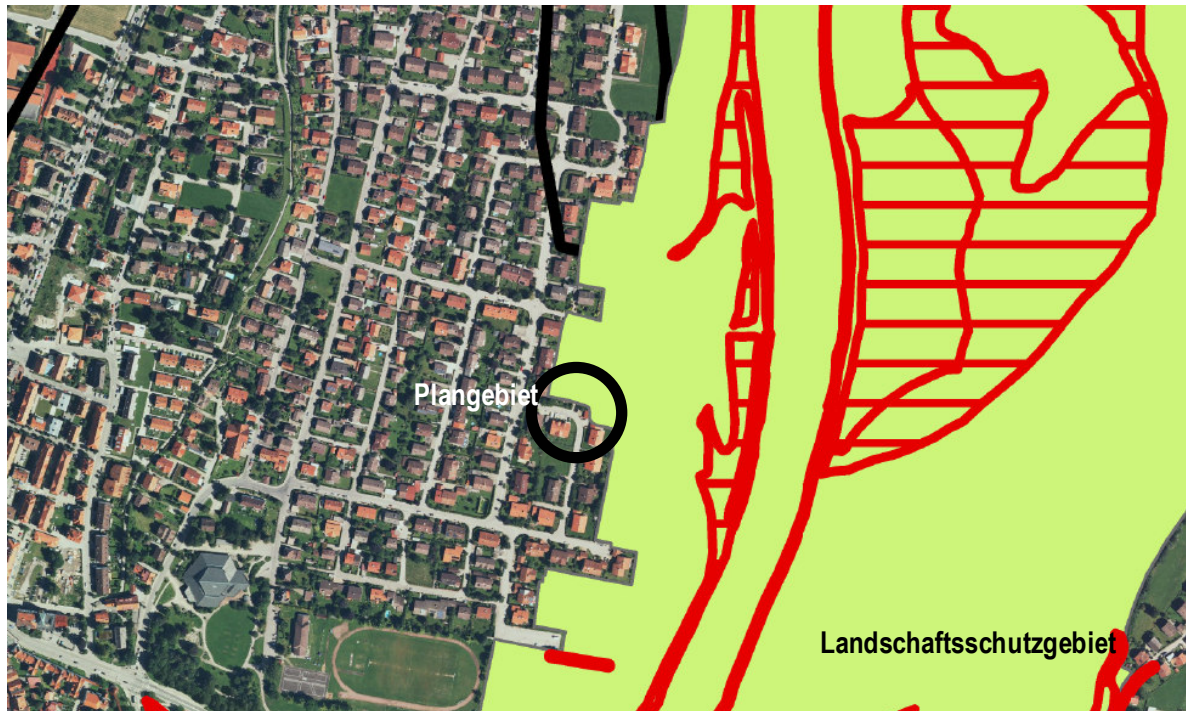


Abb. 2 Biotopbestand

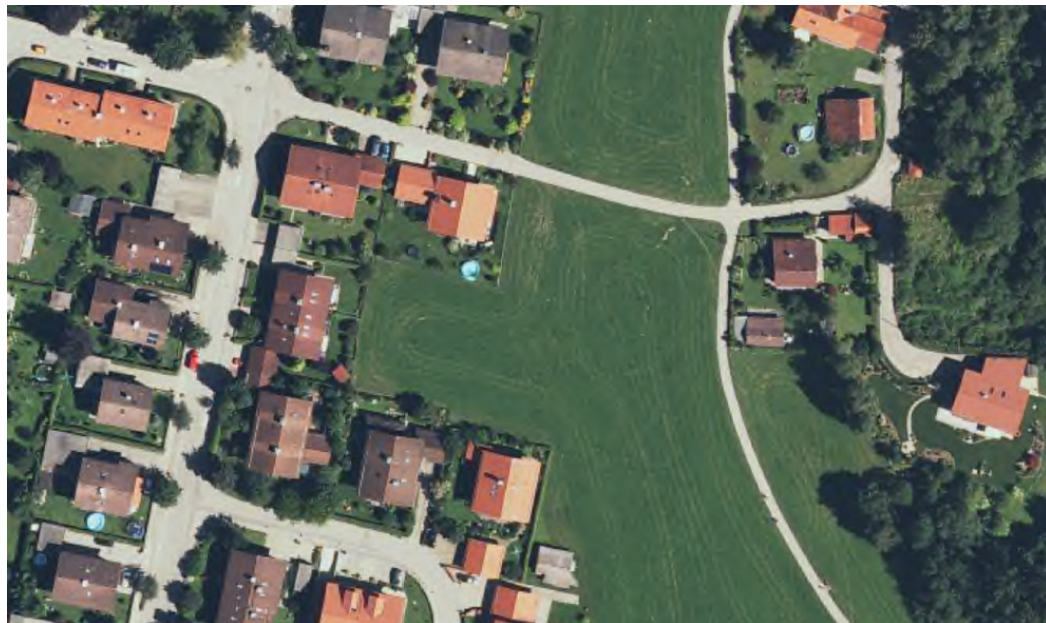


Abb. 3 Bestand

2.3. Beurteilung der Vegetation und der Tierwelt :

2.3.1. Flora:

Bei der Gründlandfläche handelt es sich um intensiv gedüngte, mehrschnittige, kurzrasige Bestände. Entsprechend bauen v. a. mähverträgliche, stickstoffanzeigende Sippen die Vegetation auf. Die Flächen sind ohne wertgebende Arten. Charakteristische Arten:

Gräser: Festuca pratensis, Dactylis glomerata, Poa pratensis, Phleum pratense, Cynosurus cristatus, Trisetum flavescens, Festuca rubra agg.

Krautige: Ranunculus acris, Trifolium pratense, T. repens, Taraxacum officinale, Bellis perennis, Prunella vulgaris, Heracleum sphondyleum, Alchemilla monticola, Carum carvi, Achillea millefolium, Alchemilla crinita.

Es sind keine rote Liste-Arten vorhanden und es besteht kein Schutz nach Art. 13 des BayNatSchG. Aufgrund einer sehr intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebiets ist die Fläche aus botanischer und vegetationskundlicher Sicht in ihrer Wertigkeit als gering einzustufen.

2.3.2. Fauna:

Die Flächen sind für die Tierwelt als ‚gering‘ einzustufen. Die Fläche ist hier ausgeräumt, ohne Struktur. Hier handelt es sich um intensiv genutzte Fettwiesen, auf denen sich keine gefährdeten Arten entwickeln können. Gefährdete Arten können die Fettwiesen zwar gelegentlich als Teillebensraum benützen, doch sind Fettwiesen im Allgäu so verbreitet, dass ihnen aus der Sicht des Artenschutzes kein besonderer Stellenwert beigemessen werden kann

2.4. Vorhandene Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entsteht eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft. Weitere Beeinflussung ist die angrenzende Bebauung.

2.5. Konfliktanalyse und Konfliktminderung:

2.5.1. Schutzgut Mensch

Die Verkehrsbelastung wird sich durch den Wohnungsbau nur geringfügig erhöhen und kann vernachlässigt werden.

Durch die Wohnbebauung kommt es zu keiner Geräuschbelastung.

Zusammenfassung:

Keine weiteren Verkehrs- und Geräuschbelastungen

2.5.2. Schutzgut Flora und Fauna

Die Flora und Fauna wird durch die Baumaßnahmen teilweise gestört. Die angrenzenden Lebensräume werden nicht gestört.

Durch die Eingrünung mit Solitäräumen wird der Lebensraum aufgewertet.

Zusammenfassung:

Beeinträchtigung der Flora und Fauna

Biotopaufwertung durch die Pflanzung von Solitäräumen

2.5.3. Schutzgut Boden

Als Teil der belebten obersten Erdschicht stellt der Boden die Grenze zwischen Atmosphäre und Geosphäre dar. Als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten kommt dem Boden eine entsprechende Stellung im Ökosystem zu.

Der humose Oberboden soll abschnittsweise sorgfältig abgeschoben und randlich auf Mieten gehaldet werden. Das Bodenmaterial wird zur Gestaltung des Geländes verwendet. Auf diese Weise soll gewährleistet sein, dass der fruchtbare, über einen sehr langen Zeitraum entstandene Oberboden nicht verloren geht.

Zusammenfassung:

Wiedereinbau des Oberbodens

2.5.4. Schutzgut Wasser

Die Flächen sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung stark gedüngt. Es besteht die Gefahr auf Nitrateintrag.

Zusammenfassung:

Gefahr des Nitrateintrags in das Grundwasser durch landwirtschaftliche Nutzung.

2.5.5. Schutzgut Klima / Luft

Eine Beeinträchtigung der Luftqualität kann vernachlässigt werden. Die Maßnahme hat auf das Lokalklima der Umgebung keine Auswirkungen.

Zusammenfassung:
keine klimatischen Veränderungen

2.5.6. Schutzgut Landschaftsbild

Durch die Maßnahme wird das Landschaftsbild nur gering beeinträchtigt. Die Bebauung grenzt direkt an den bestehenden Ort an. Die Gebäude werden eingegrünt.

Zusammenfassung:
Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Eingrünungen

2.5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter

2.6. Bewertung des Eingriffs:

Durch die geplante Wohnbebauung werden die Schutzgüter, Fauna, Flora und Boden beeinträchtigt. Die anderen Schutzgüter können vernachlässigt werden.

Durch die Bebauung werden außer den Dachflächen keine weiteren Flächen versiegelt. Wege werden aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt (Schotterrasen, Kiesflächen, Fugenpflaster, wasserdurchlässige Pflasterbeläge etc.).

Der Ausgleich der bebauten Fläche wird außerhalb des Planungsgebietes erbracht.

In der Planung wird versucht, den Eingriff so weit nur möglich zu Minimieren.

In die Natur und Landschaft muss eingegriffen werden, was aber durch den zu erbringenden Ausgleich kompensiert werden kann.

Umweltbericht

zum Bebauungsplan O4 – Weidach Ost, erste Änderung

2.7. Ausgleichsbilanzierung

2.7.1. Allgemeine Beschreibung:

Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt.
Gehölzstrukturen sind keine vorhanden.

Der Ausgleich zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft hat nach Maßgabe der folgenden Eingriffs- und Ausgleichsplanung zu erfolgen.

Der Ausgleich wird nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) ermittelt.

2.7.2. Bestand:

Funktionaler Wert

Schutzgüter	Wasser	Tier- und Pflanzenwelt	Boden	Klima und Luft	Landschaftsbild	Mittelwert
Fettwiese	I unterer Wert	I, oberer Wert	II unterer Wert	II unterer Wert	I	I

Tab. 1: Funktioneller Wert (Bestand)

Begründung:

Schutzgut Wasser:

Stufe I

- intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche mit regelmäßiger Düngung

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt:

Stufe I

- intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche
- keine rote Listen Arten
- kein Schutz nach Art. 13 des BayNatSchG

Schutzgut Boden:

Stufe II

- anthropogen überprägter Boden

Schutzgut Klima und Luft:

Stufe II

- gut durchlüftetes Gebiet

Schutzgut Landschaftsbild:

Stufe I

- Außer der Grünlandwirtschaft keine Landschaftsprägende Elemente.

Umweltbericht

zum Bebauungsplan O4 – Weidach Ost, erste Änderung

Der Zustand des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter in die Stufe I eingegliedert werden.

2.7.3. Kompensationsbedarf

Der Kompensationsbedarf ergibt sich aus dem ermittelten Grad der funktionalen Beeinträchtigung (siehe Tabelle 1, Funktionaler Wert).

Einstufung des Zustandes des Plangebietes / Eingriffsschwere Typ B

Die Plangebiete liegen im Bereich von Fettwiesen.

Agrund einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Gebiets ist die Fläche aus botanischer und vegetationskundlicher Sicht in ihrer Wertigkeit als gering einzustufen.

Die Flächen sind für die Tierwelt als ‚gering‘ einzustufen. Die Fläche ist hier ausgeräumt, ohne Struktur. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung entsteht eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.

Einstufung des Zustandes des Plangebietes / Eingriffsschwere Typ B, GRZ unter 0,35 oder entsprechender Eingriffsschwere

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie	Eingriffsschwere Typ B niedriger Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad	Flächenanteil in m ²	Eingriffsschwere	Ausgleichsfläche in m ²
landwirtschaftliche Fläche	I	0,2 – 0,5	ca. 800	0,4	ca. 320

Tab. 2 Kompensationsbedarf, Eingriffsschwere Typ B

Ausgleichsfläche bei einer GRZ unter 0,35 = 320 m²

Umweltbericht

zum Bebauungsplan O4 – Weidach Ost, erste Änderung

2.7.4. Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs

2.7.4.1. Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster)

Begründung:

- offenporige Beläge bedeuten eine geringere Belastung der Bodenfunktionen
- Reduktion des Oberflächenwassers
- Verzögerung des Regenwasserabflusses
- Verringerung von Abflussspitzen
- Gestaltungsmerkmal

2.7.4.2. Schutz des Oberbodens durch fachgerechten Abtrag und Wiederverwendung

Begründung:

- Die geplante Baumaßnahme fordert Erdbewegungen und bewirken eine Eingriff in den Bodenhaushalt
- Bei der Planung und Ausführung der Baumaßnahme sind die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen Umgang mit dem Boden zu achten.

2.7.4.3. Pflanzung eines Baumes pro 500 m² Grundstückfläche mit

- Carpinus betulus, Hainbuche
- Acer campestre, Feldahorn
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- Obstbaum

Gehölze der 2. Wuchsklasse: Mindestpflanzgröße StU 14-16 cm oder 300-350 cm

Begründung:

- qualitätvolle Gestaltung des Wohngartens
- gute Erholungs- und Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreiches Erscheinungsbild
- kleinklimatisch ausgleichende Wirkungen
- mögliche Ersatzlebensräume heimischer Vegetation und Fauna

2.7.4.4. Pflanzung von Einzelbäumen (die im Planteil festgesetzten Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten) mit:

- Obstbaum

Mindestpflanzgröße StU 14-16 cm

Begründung:

- qualitätvolle Gestaltung des Wohngartens
- gute Erholungs- und Erlebniswirkung durch ein abwechslungs- und strukturreiches Erscheinungsbild
- kleinklimatisch ausgleichende Wirkungen
- mögliche Ersatzlebensräume heimischer Vegetation und Fauna

Die Pflanzmaßnahme ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme, die mit der Bepflanzung zusammenhängt, auszuführen.

Umweltbericht

zum Bebauungsplan O4 – Weidach Ost, erste Änderung

2.7.5. Ausgleichsmaßnahmen

Für das Vorhaben ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen.

Lt. Kompensationsbedarf mit einer Eingriffsschwere Typ B wurde der erforderliche Ausgleich mit 320 m² ermittelt.

Ausgeglichen wird nur die neu zu bebauende Fläche, die bereits bebauten Flächen müssen nicht mehr ausgeglichen werden.

Dieser Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes erbracht, Flurstück 1661/17 TF (siehe Abb.5).

Das intensiv genutzte Grünland wird hier extensiviert und mit Obsthochstämmen bepflanzt.

Ziel: Streuwiese

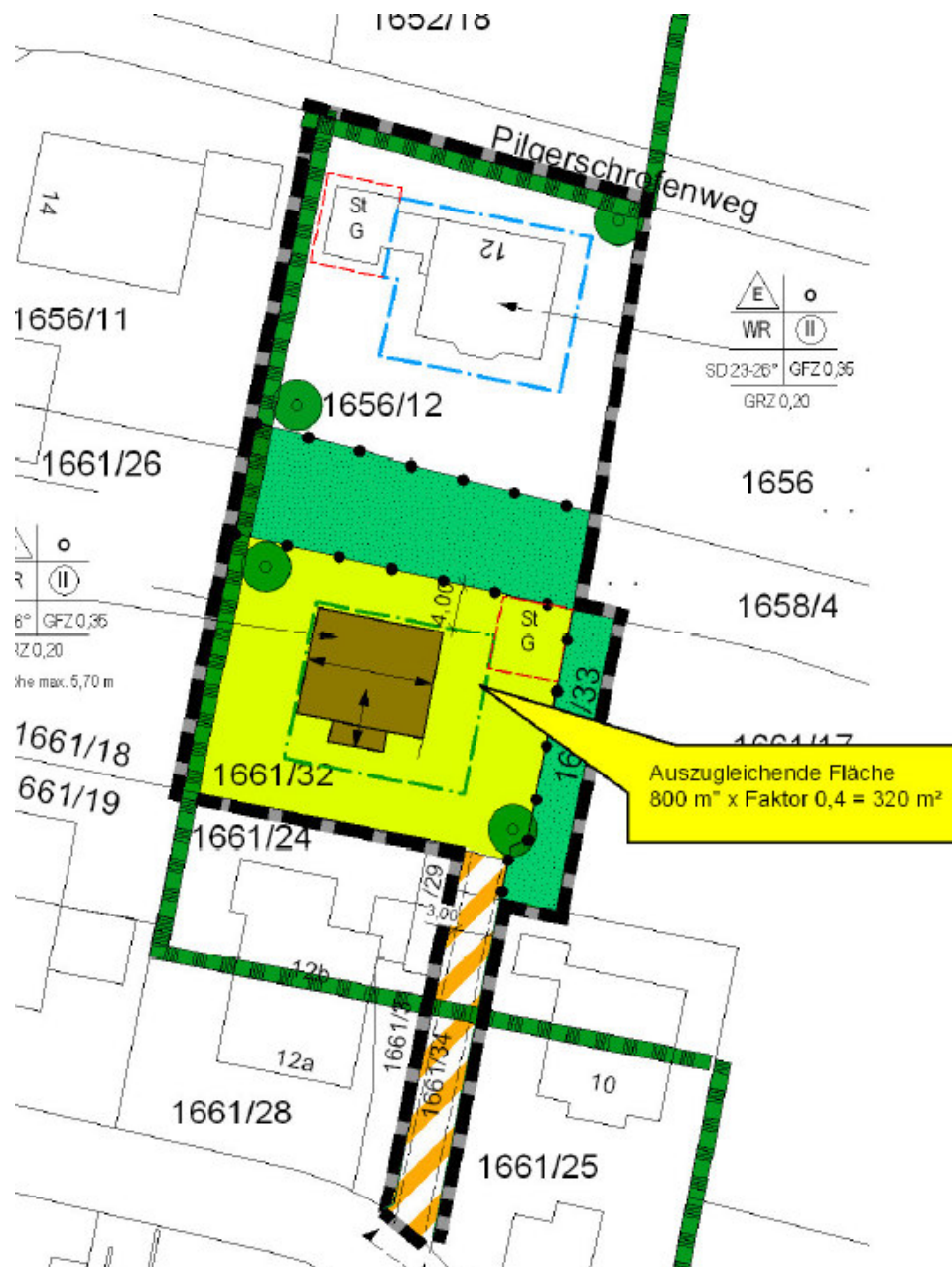


Abb.4 Ausgleichsbedarf

Umweltbericht

zum Bebauungsplan O4 – Weidach Ost, erste Änderung

Gepflanzt werden Obsthochstämme, alte Mostobstsorten.

In der Fläche von 320 m² werden 7 Mostobstbäume gepflanzt.

Der ca. 10 m breite Streifen wird extensiviert, mit den Mostobstbäumen in einer Reihe parallel zum Weg bepflanzt, Pflanzabstand zwischen den Bäumen ca. 10 m. Ziel ist es, eine Streuobstwiese zu gestalten. Alte Obstbäume und Streuobstbestände sind wertvolle Lebensräume und ein prägender Bestandteil unserer Kulturlandschaft.

Die Fläche darf nicht gedüngt werden. Jährlich muss die Fläche 1 bis 2 mal gemäht werden, das Mähgut ist abzufahren.

Die Maßnahmen zum Ausgleich müssen nach dem Fertigstellen der Wohnbebauung umgesetzt werden. Hierzu ist eine ökologische Bauleitung empfehlenswert.

Pflanzenauswahl der Obstbäume nach Absprache mit dem Landratsamt Ostallgäu. Hierzu ist eine Liste über bewährte Sorten für den Streuobstanbau beim Landratsamt vorhanden.

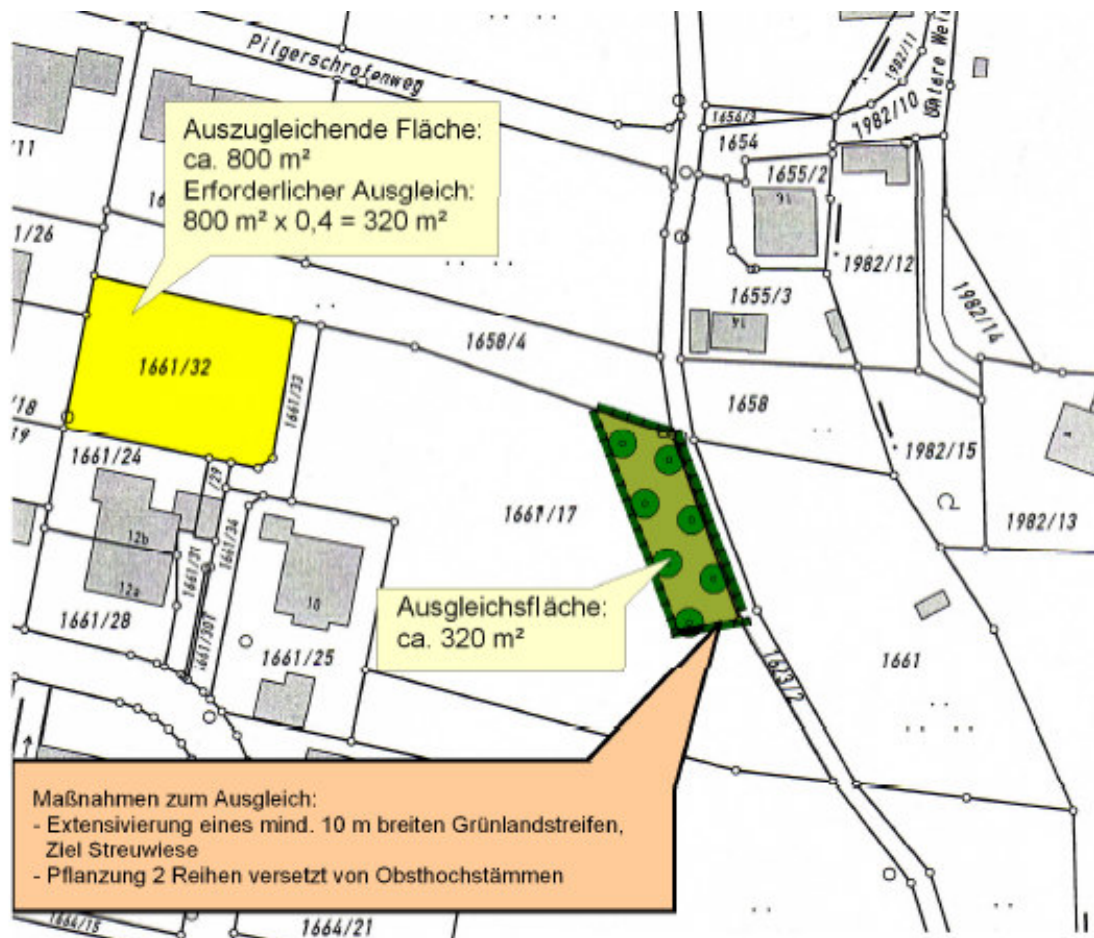


Abb.5 Ausgleichsfläche

2.8. Anderweitige Planungsmöglichkeiten:

Da sich die geplante Bebauung in die bestehende Bebauung eingliedert, sind andere Planungsmöglichkeiten nicht sinnvoll. Die Bebauung schließt eine Baulücke.

2.9. Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Mit der Null-Variante, d.h. ohne den Ausbau des hier gegenständigen Vorhabens, kann die planerische Zielsetzung nicht erreicht werden.

Günstig ist die Null-Variante jedoch für das Bodenpotential und das Landschaftsbild, da keine zusätzlichen Flächen versiegelt werden (Dachflächen).

Bei einer Nichtdurchführung der Planung kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt wird.

2.10. Monitoring

Nach Fertigstellung des Wohnhauses ist zu überprüfen, ob die geforderten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs erbracht wurden. Die Überprüfung hat spätestens in der darauf folgenden Vegetationsperiode (spätestens Juli) zu erfolgen

3. Zusammenfassung

Eine Neubebauung orientiert sich am Gebietscharakter. Die Planung dient vorrangig der Schaffung von Wohnbebauung. Für die Realisierung dieses Baugebietes werden intensiv genutzte Grünlandflächen ausgewiesen.

In der Grünordnung wird versucht, den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren.

Die Flächen für die Bebauung werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Literatur:

Topographische Karte 1:25000

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, 1995

Regionalplan Allgäu (16), zweite Änderung 1999

Handbuch angewandter Biotopschutz

Bayerisches Naturschutzgesetz

Bundesnaturschutzgesetz

FFH Richtlinien

Klimaatlas von Bayern, 1996

Grundsätze für die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung vom bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Eigene Erhebungen