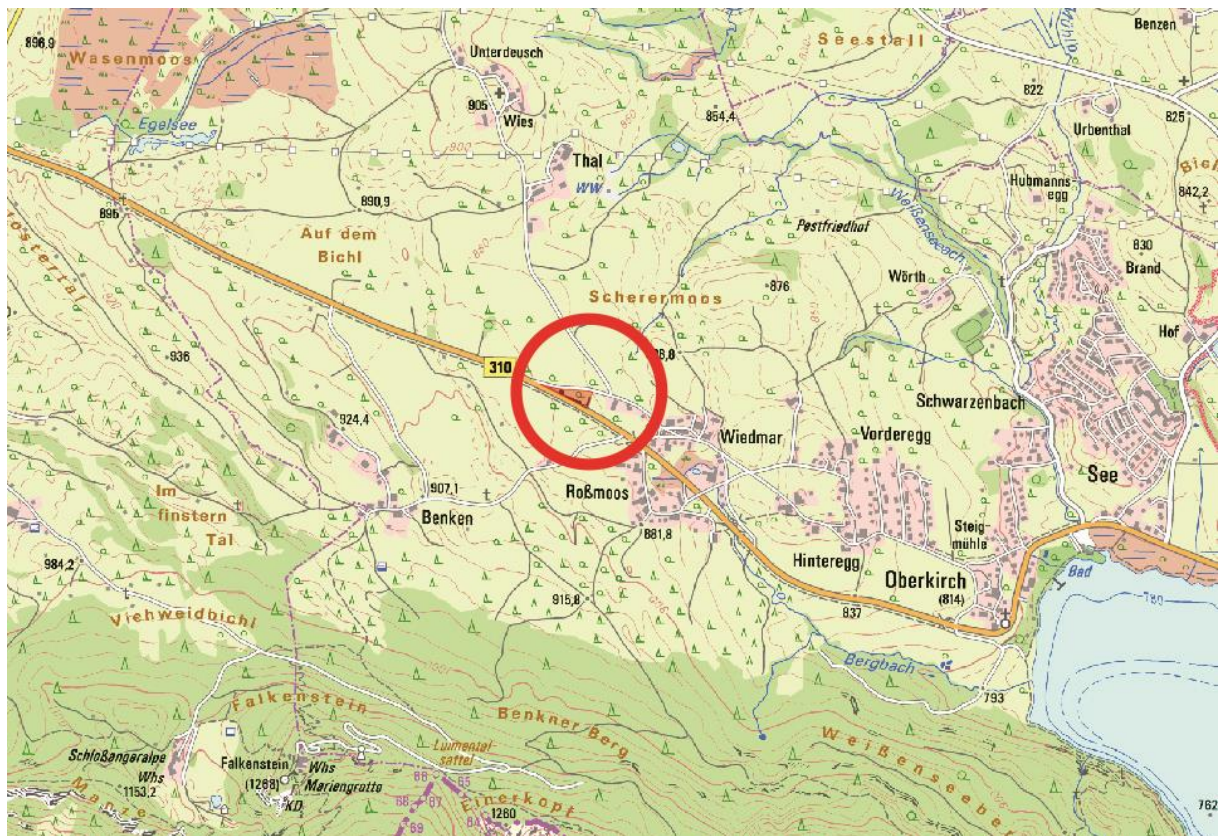


Stadt Füssen

Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West

Satzung | Begründung

Entwurf | Stand: 02.10.2018



GEGENSTAND

Erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West
Satzung | Begründung Entwurf | Stand: 02.10.2018

AUFTRAGGEBER

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen

Telefon: 08362-9030
Telefax: 08362-903200

E-Mail: stadtverwaltung@fuessen.de
Web: www.stadt-fuessen.de

Vertreten durch: Erster Bürgermeister
Paul Jacob



AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin
Fabian Kirchner - M. Sc. Stadt- und Raumplanung
Dr.-Ing. Iris Trautwein

Memmingen, den

Monika Beltinger
Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

INHALTSVERZEICHNIS

A	Satzung	5
1	Präambel	5
2	Textliche Festsetzungen	7
3	Hinweise	9
B	Begründung	12
1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	12
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen	13
2.1	Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013	13
2.2	Regionalplan Allgäu	13
2.3	Flächennutzungsplan	14
2.4	Bebauungsplan	15
3	Das Plangebiet	16
3.1	Lage, Größe und aktuelle Nutzung	16
3.2	Erschließung	17
3.3	Emissionen und Immissionen	17
3.4	Landwirtschaftliche Immissionen	18
4	Planung	19
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	19
4.2	Festsetzungskonzept	19
4.2.1	Vorhabenbezug des Bebauungsplanes	19
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	19
4.2.3	Oberkante des Fertigfußbodens	19
4.2.4	Dachgestaltung	20
4.2.5	Wandhöhe	20
4.2.6	Gebäudegestaltung	20
4.2.7	Zufahrten	20
4.2.8	Zeichnerische Festsetzungen	20
5	Ver- und Entsorgung	21
6	Flächenbilanz	21
C	Umweltbericht	22

7	Einleitung	22
8	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
8.1	Schutzgutbezogene Bestandaufnahme	22
8.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	23
8.2.1	Bei Durchführung der Planung	23
8.2.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	24
8.3	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	24
8.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	24
9	Maßnahmen zur Überwachung	26

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Flächenbilanzierung	21
--------------------------------	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Übersichtslageplan zum Plangebiet	12
Abbildung 2: Ausschnitt der 13. Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss vom 06.09.2005, rot umrissen der erste Änderungsbereich des Bebauungsplanes)	15
Abbildung 3: vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Stadtteil Wiedmar West, in der Fassung vom 06.12.2005	16
Abbildung 4: Luftbildansicht des Änderungsbereiches (rot) und der Umgebung	17

A SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat die Stadt Füssen die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der ersten Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West ergibt sich aus dessen zeichnerischen Teil. Er umfasst das Grundstück mit der Fl.Nr. 481 der Gemarkung Weißensee und hat eine Größe von 0,47 ha.

Bestandteile der Satzung

Die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____. Der Änderung ist ein gesonderter Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____ beigelegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).

Präambel

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West, bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 26), und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Füssen, den __.__.____

Erster Bürgermeister
Paul Jacob

In-Kraft-Treten

Die erste Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Füssen, den __.__.____

Erster Bürgermeister
Paul Jacob

2 Textliche Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West der Stadt Füssen, in der Fassung vom 06.12.2005, bekannt gemacht am 24.01.2006, gelten weiter, sofern sie nicht wie folgt ergänzt oder geändert werden. Die Planzeichnung wird ersetzt.

zu B Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorhabenbezug des Bebauungsplanes Im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag über die Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 481, Gemarkung Weißensee mit einem Getränkelauger mit Büro- und Wohngebäude in Bauabschnitt 1, sowie einer Produktionshalle in Bauabschnitt 2 und 3 verpflichtet.

zu 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet § 8 BauNVO Neben den bisher allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art (u.a. produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe), Lagerhäuser und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Je Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig, wenn sie mit untergeordneter Fläche in einem Betriebsgebäude integriert wird.

zu 2. Maß der baulichen Nutzung

Oberkante Fertigfußboden (FOK) Maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens in Meter über NN wird auf 884,20 m NHN festgesetzt. Mit der Baugesuchsplanung sind die genauen Geländeschnitte einschließlich der geplanten Gebäude darzustellen.

zu 4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

Zufahrten ~~Je Betriebsgrundstück sind max. 2 Zufahrten zulässig. Die Zufahrtsbreite ist hierbei mit maximal 6,00 m Breite zulässig (Radien werden nicht gemessen).~~
Festsetzung wird gestrichen.

zu 8. Private Grünflächen

Mindestabstand zum Straßenrand Baumpflanzungen sind mit einem Mindestabstand von 8 m zum Straßenrand der St. 2521 auszuführen.

zu 10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Ausgleichsflächen

Der notwendige Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstücks Fl.Nr. 287 der Gemarkung Weißensee. Auf einer Fläche von 450 m² wird der naturschutzfachliche Ausgleich festgesetzt. Die Ausgleichsfläche, die sich im Besitz der Stadt Füssen befindet, wird Bestandteil des Ökokontos der Stadt Füssen.

Auf dem ca. 450 m² großen Teilstück soll zu drei Viertel der Fläche eine magere, artenreiche Wiese entwickelt werden. Als Maßnahmen sind umzusetzen:

- einjährige Mahd nach dem 1. August mit Entfernen des Mahdguts (nach kurzer Liegezeit);
- kein Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Mineraldünger und Festmist;
- keine Beweidung.

Im übrigen Viertel ist ein bachbegleitender, artenreicher Hochstaudensaum zu entwickeln. Als Maßnahmen sind umzusetzen:

- Mahd abschnittsweise wechselnd alle 2 Jahre ab Anfang September mit Entfernen des Mahdguts (nach kurzer Liegezeit);
- Kein Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Mineraldünger und Festmist;
- Erhalt des Gehölzbestands.

zu C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

zu 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

Satteldach (SD) Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig;

Eingeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten) und Dachgauben sowie Garagen dürfen vom Hauptbaukörper abweichende Dachformen

Hinweise

(Flach-, Pult oder Satteldach) sowie auch vom Hauptkörper abweichende Dachneigungen und abweichende Firstrichtungen aufweisen.

Wandhöhe

Es wird eine maximale Wandhöhe von 6,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von der Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut gemessen.

Gebäudegestaltung

Außenwandflächen sind zu verputzen oder mit einer Holzschalung zu verkleiden. Wärmedämmte Sandwichelemente, die nicht in ihrer Oberfläche strukturiert sind, sind ebenfalls zulässig. Für die Farbgebung sind abgetönte Pastellfarben in Abstimmung mit der Stadt Füssen zulässig. Großflächige Verglasungen sind zulässig, soweit sie sich auf Teile des Gebäudes beschränken. Es wird empfohlen Fassadenteile zu begrünen.

3 Hinweise

Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. An eine Versickerungsanlage dürfen höchstens 1.000 m² befestigte Fläche erlaubnisfrei unter Beachtung der NWFreiV angeschlossen werden. Dabei sind die technischen Regeln zum erlaubnisfreien und schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) einzuhalten.

Ist eine flächige Versickerung auf Grund ungünstiger Bodenverhältnisse nicht möglich, so kann in Ausnahmefällen eine Kombination von Rigolen und Sickerschächten bzw. eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in örtliche Entwässerungskanäle zugelassen werden. Entsprechende Maßnahmen zur Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken mit verzögerter Abgabe an die Kanalisation sind hierbei zu prüfen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei zu vermeiden, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden.

Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Bei der Beurteilung und Bemessung der Versickerungseinrichtungen sind die Regelungen des DWA Merkblattes M 153 „Handlungsempfehlungen zum

Hinweise

Umgang mit Regenwasser“ sowie des DWA Arbeitsblattes A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Artenschutz

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot).

Bei der Baufeldfreimachung und ggf. bei notwendigen Gehölzrodungen sind darüber hinaus auch die allgemeinen Schutzzeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten (keine Durchführung zwischen 1. März bis 30. September).

Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 15/2008) herzustellen. Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100 – 120 m nicht überschreiten.

Umgang mit archäologischen Funden

Bei etwaigen Funden von Bodendenkmälern (auffällige Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) sind Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 DSchG zu beachten.

Sollten Hinweise zu Bodendenkmälern in Erscheinung treten, ist das zuständige Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu verständigen.

Auffälligkeiten bei der Bodenbeschaffenheit

Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (Wasserwirtschaftsamt KE, Landratsamt Ostallgäu) durchzuführen.

Lichtimission

Bei der Außenbeleuchtung sollen insektenfreundliche Lichtquellen verwendet werden. Die Nachtbeleuchtung soll auf das notwendigste Minimum reduziert werden. Es sind gerichtete und nach unten strahlende Leuchtkörper zu verwenden.

**Plan-
genauigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Füssen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei

Hinweise

sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

B BEGRÜNDUNG

1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Füssen beabsichtigt im Änderungsbereich des Bebauungsplanes die Realisierung eines Getränkeagers mit Büro- und Wohngebäude und einer Produktionshalle zu ermöglichen. Die Zielstellung des aktuell rechtskräftigen Bebauungsplanes, in der Fassung vom 06.12.2005, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aussiedlung und Expansion eines im Stadtteil Wiedmar ansässigen Betriebes zu schaffen, bleibt weiterhin erhalten. Jedoch haben sich für den Vorhabenträger seit Rechtskraft des Bebauungsplanes wesentliche Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass eine bebauungsplankonforme Umsetzung des Vorhabens auf Grund betrieblicher Zusammenhänge nicht weiter möglich ist. Hierfür bedarf es der geringfügigen Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen in westliche Richtung. Ebenso werden die damit einhergehenden Anpassungen in der festgesetzten Freiraumstruktur vorgenommen. Weiterhin gibt es Änderungen zu Festsetzungen der Gebäudegestaltung wie z.B. Oberkante des Fertigfußbodens, Dachformen untergeordneter Gebäude- teile oder auch der zulässigen Gebäudefarben.

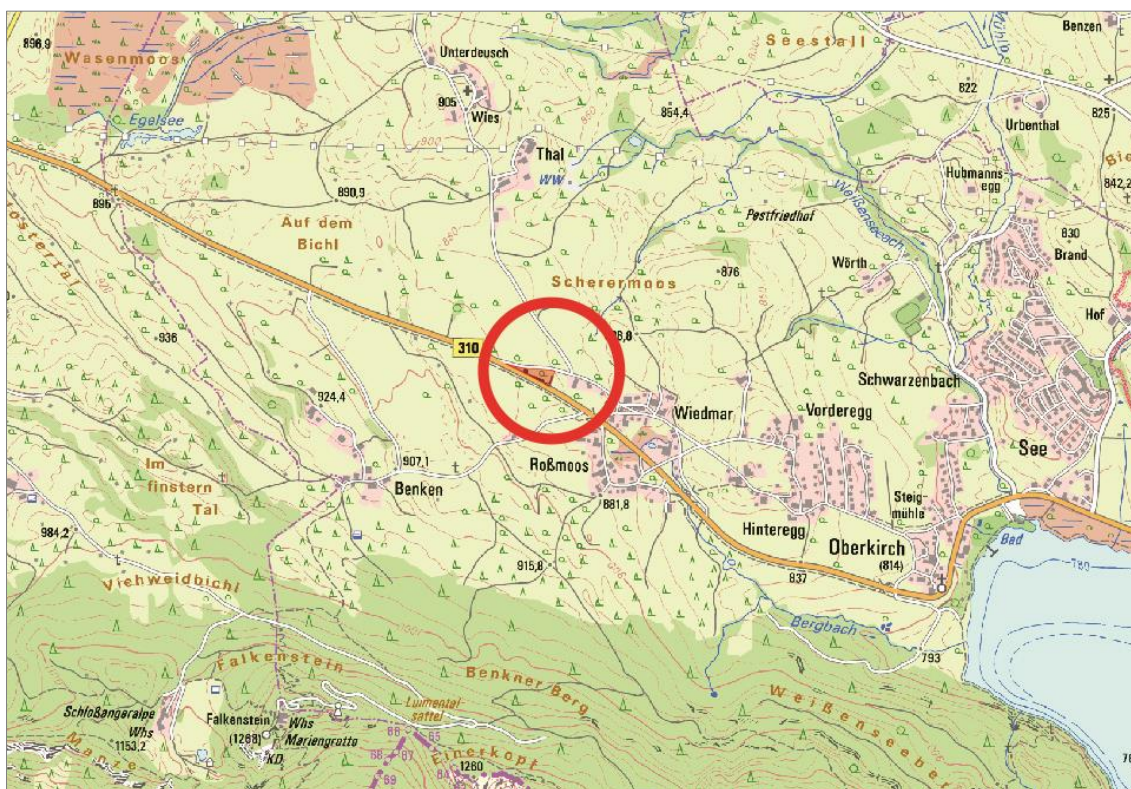


Abbildung 1: Übersichtslageplan zum Plangebiet

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern aus dem Jahr 2013 wird die Stadt Füssen als Mittelzentrum eingeordnet. Die Stadt nimmt somit eine überörtliche Versorgungsfunktion für sich und andere Gemeinden wahr.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes befürworten die vorliegende Anpassung der Planung:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlichen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) *Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Strukturen ausgebaut werden*

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan der Region Allgäu liegt die Stadt Füssen als Mittelzentrum im Bereich der Entwicklungsachse mit überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Reutte in Tirol.

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Entwicklung von Gewerbeflächen:

Allgemeine Ziele und Grundsätze

(G) *Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.*

Wirtschaft

- (G) *In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.*
- (G) *Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.*
- (Z) *Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.*
- (Z) *Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu.*

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Weißensee – Pfronten“. Bereits im Rahmen der Aufstellung des aktuell rechtsgültigen Bebauungsplanes wurde argumentiert, dass der Stadtrat auf Grund der hohen Vorbelastungen des Gebietes (Ortsstraße nach Westen, Ortsumgehung B 310, angrenzende 20 kV-Freileitung) sowie der baulich eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten im Stadtteil Wiedmar für diesen Bereich den siedlungsräumlichen Belangen gegenüber den Belangen von Natur- und Landschaft den Vorrang einräumt. Weiterhin kann auf den § 1 Abs. 3 der LSG-Verordnung „Weißensee“ (Dezember 1962) verwiesen werden wonach vom Schutzgebiet „die künftig in einem rechtskräftigen Bebauungsplan als Bauland ausgewiesenen Grundstücke ausgenommen sind. Damit unterliegt der Bebauungsplan nicht mehr der Verordnung des Landschaftsschutzgebietes.

2.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Füssen hat einen Flächennutzungsplan aufgestellt, der mit Bescheid der Regierung von Schwaben vom 06. Oktober 1987, Geschäftszeichen 420-4621/201.4 genehmigt wurde und seit 02.01.1989 rechtswirksam ist. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West wurde der Flächennutzungsplan u.a. für den Bereich geändert. Der aktuell rechtsgültige Flächennutzungsplan weist für den Änderungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Bauflächen aus.

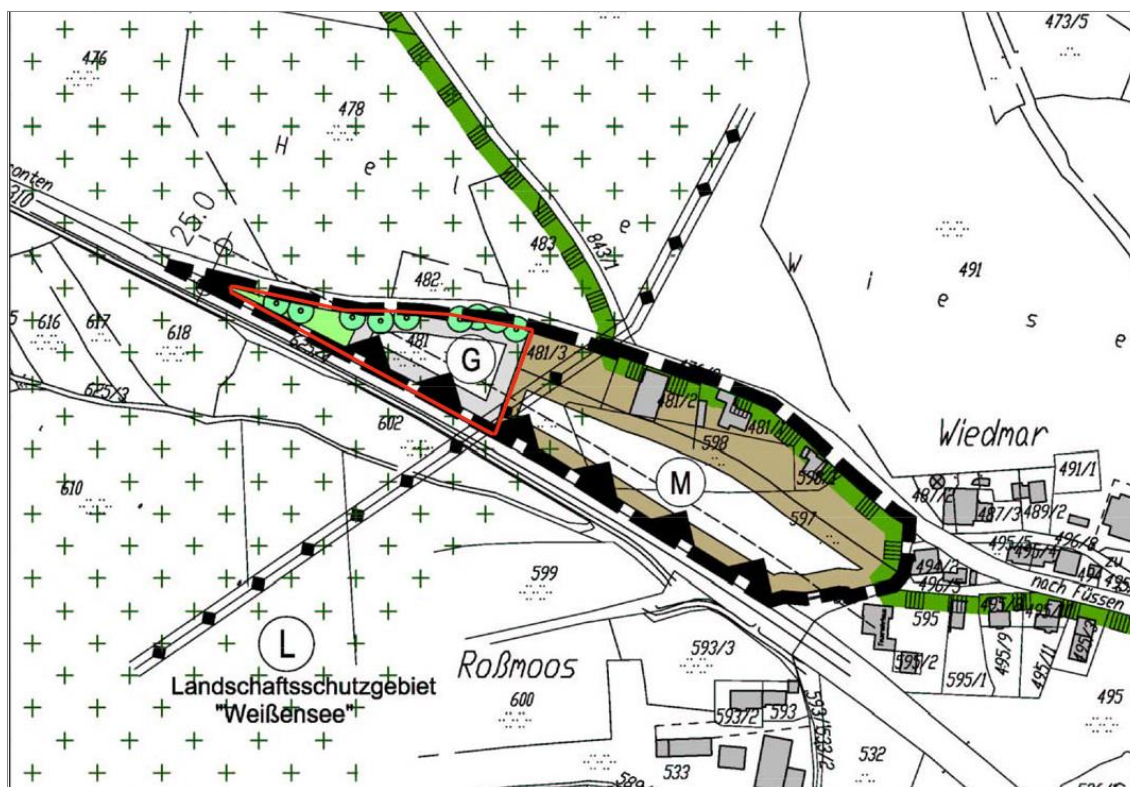


Abbildung 2: Ausschnitt der 13. Flächennutzungsplanänderung (Feststellungsbeschluss vom 06.09.2005, rot umrissen der erste Änderungsbereich des Bebauungsplanes)

2.4 Bebauungsplan

Der aktuell rechtsgültige vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.12.2005, bekannt gemacht am 24.01.2006, weist den Bereich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO aus. Weiterhin sind für den Geltungsbereich umfassende Eingrünungsmaßnahmen in Form von Streuobstwiesen und Feldgehölzen vorgesehen. Zur Versorgung des Plangebietes ist ein Bereich für die Versorgung mit Elektrizität festgesetzt.

Das Plangebiet



Abbildung 3: vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Stadtteil Wiedmar West, in der Fassung vom 06.12.2005

3 Das Plangebiet

3.1 Lage, Größe und aktuelle Nutzung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Weißensee am westlichen Ortsrand des Ortsteils Wiedmar. Östlich grenzt eine Mischgebietsbebauung, nördlich die Wiedmarer Straße und südlich die B 310 an. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird geprägt von der alleeartigen ca. 100-jährigen Großbaumbepflanzung entlang der Wiedmarer Straße. Die im Osten angrenzende Mischgebietsbebauung ist im Wesentlichen von einer baugewerblichen Nutzung mit Lagerflächen und Hallengebäuden sowie von zwei freistehenden Einfamilienhäusern geprägt. Der Änderungsbereich umfasst das Flurgrundstück Fl.Nr. 481 der Gemarkung Weißensee und hat eine Größe von 0,47 ha. Der Bereich wird derzeit als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Abbildung 4: Luftbildansicht des Änderungsbereiches (rot) und der Umgebung

3.2 Erschließung

Nördlich des Plangebietes verläuft die Ortsstraße (Wiedmarer Straße) von der das Plangebiet erschlossen wird. Diese führt nach Osten durch den Ortsteil Wiedmar auf die Bundesstraße B 310 in Richtung BAB A 7 und weiter nach Füssen bzw. nach Westen direkt auf die B 310 in Richtung Pfronten.

3.3 Emissionen und Immissionen

Das Gewerbegebiet grenzt im Osten an eine Mischnutzung an. Die Wohnnutzung in diesem Gebiet ist ca. 90 m entfernt. Ansonsten ist in der Umgebung keinerlei schützenswerte Bebauung gegeben. Eine Lärmkontingentierung nach DIN 45691 ist somit nicht erforderlich.

Im Süden führt direkt angrenzend zum Plangebiet die Staatsstraße St. 2521, ehemals Bundesstraße B 310, vorbei. Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Jahr 2005 die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Grenzwerte der 16. BImSchV mit den aus dem Straßenlärm hervorgehenden Beurteilungspegel gegenübergestellt. Hier wurde eine wesentliche Überschreitung der Orientierungs- und Grenzwerte festgestellt und im Zuge dessen passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude festgesetzt.

Bei Büro- und Wohnnutzungen im Gewerbegebiet sind deshalb sämtliche schutzbedürftigen Räume (EG/DG) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (Grundrissorientierung) zu schützen. Weiterhin sind

Fenster zur Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern zu Außenfassaden zu orientieren, an denen zur Nachtzeit keine verbleibenden Überschreitungen der geltenden Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung gegeben sind. Soweit dies nicht in allen Fällen möglich ist, sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, mechanische Lüftungseinrichtungen etc.) zu dimensionieren. Die Außenbauteile (Wände, Dächer, Fenster, Vorbauten) der schutzbedürftigen Räume sind so auszulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom Juni 2006 bezüglich der erforderlichen Schalldämm-Maße erfüllt sind.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplanes erfolgte eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro em plan (Projektnr.: 2018 1177. Stand 08/2018). Dabei wurden die Schallimmissionen aus der Staatsstraße St 2521, ehemals B310, sowie die Schallimmissionen aus der gewerblichen Nutzung ermittelt.

In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen der St. 2521 auf die Wohn- und Büroräume kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 von 65/55 dB(A) tags/nachts für Gewerbegebiete um bis zu 2 dB(A) bzw. 5 dB(A) überschritten wird. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, bezüglich des Außenlärms sowohl für die am Tag als auch für die in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume nachzuweisen. Zudem ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, ob an den Schlafräumen der Orientierungswert nach DIN 18005 für Gewerbegebiete aus Verkehrslärm überschritten wird, da in diesem Fall schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich werden oder alternativ eine zentrale Belüftungsanlage. Die Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan zur Installation von passiven Schallschutzmaßnahmen werden durch die schalltechnische Untersuchung somit bestätigt.

Bezüglich der Immissionen des Gewerbegebietes auf die benachbarten Mischgebiete kam die schalltechnische Untersuchung zu dem Ergebnis, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden und ergänzende Maßnahmen zum Schallschutz nicht erforderlich sind. Sowohl die Beurteilungspegel aus dem Betrieb der Anlage tagsüber als auch die zu erwartenden Spitzenpegel unterschreiten die zulässigen Richtwerte der TA Lärm.

3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die im Norden und Süden gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden auch künftig weiterhin intensiv genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Nutzungen zu keinen Einschränkungen des Baugebiets oder zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, bzw. dass etwaige Geruchs- und Lärmimmissionen als ortsüblich zu bewerten und zu dulden sind.

4 Planung

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Zielsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt. Die vorliegende Planung gewährt weiterhin die Bereitstellung von Flächen für eine ortsgebundene gewerbliche Aussiedlung und die Stärkung, den Erhalt sowie eine Verbesserung der örtlichen Wirtschaftsstruktur und des Arbeitsplatzangebotes. Auch die Grünordnungsplanung zielt weiterhin auf die Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie auf den Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen. Das grünordnerische Konzept des Bebauungsplanes bleibt bis auf die Neuordnung der Flächenanteile erhalten.

4.2 Festsetzungskonzept

Die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West der Stadt Füssen, in der Fassung vom 06.12.2005, bekannt gemacht am 24.01.2006, gelten weiterhin. [Die Planzeichnung wird ersetzt.](#)

4.2.1 Vorhabenbezug des Bebauungsplanes

Der textliche Teil des Bebauungsplanes wird lediglich um eine Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB zum Bezug des Bebauungsplanes auf das konkret im Durchführungsvertrag beschriebene Vorhaben ergänzt. Dies erfordert die Anwendung des § 12 Abs. 3a BauGB und der Festsetzung eines Baugebietes gem. Baunutzungsverordnung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig – soweit das neue Vorhaben den allgemeingültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht – muss dieser Bebauungsplan dann nicht geändert werden.

4.2.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Vorhaben sind neben dem geplanten Handwerksbetrieb und Lagerflächen auch eine Wohnung geplant. Um die Wohnnutzung zu gewähren, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zugelassen. Je Betrieb ist maximal eine Wohneinheit zulässig, wenn sie mit untergeordneter Fläche in einem Betriebsgebäude integriert wird, damit der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO gewahrt bleibt.

4.2.3 Oberkante des Fertigfußbodens

Die maximale Oberkante des Fertigfußbodens wird für den gesamten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen auf 884,20 m NHN festgesetzt. Im Vergleich zur Fassung vom 06.12.2005 ergibt

dies, unter Berücksichtigung der dort festgesetzten Toleranz von ± 25 cm, eine Erhöhung von ca. 1,50 m. Das Gebäude integriert sich in den geringfügig von Westen nach Osten (886 m NHN im Westen und 882 m NHN im Osten) einfallenden Hangbereich ein.

4.2.4 Dachgestaltung

Die Festsetzung zur Dachgestaltung wird um den Zusatz ergänzt, dass für eingeschossige Anbauten und Dachgauben sowie Garagen abweichende Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen verwendet werden dürfen. Da dies nur für untergeordnete Anbauten gilt, wird dadurch keine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes hervorgerufen.

4.2.5 Wandhöhe

Die Festsetzung zur Wandhöhe wird dahingehend klargestellt, dass die maximale Wandhöhe von 6,50 m ab der Oberkante des Fertigfußbodens (FOK) bis zur Schnittfläche der Wand mit der Dachhaut gemessen wird.

4.2.6 Gebäudegestaltung

Die Festsetzung zur Gebäudegestaltung wird um die Zulässigkeit von wärme gedämmten Sandwichelementen (die nicht in ihrer Oberfläche strukturiert sind) sowie die Zulässigkeit von abgetönten Pastellfarben ergänzt. Auf Grund der prägenden Lage des Vorhabens ist die Gebäudegestaltung eng mit der Stadt Füssen abzustimmen, um keine negativen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervorgerufen zu werden.

4.2.7 Zufahrten

Die Festsetzung, dass für jedes Betriebsgrundstück max. zwei Zufahrten zulässig sind und die Zufahrtsbreite maximal 6,00 m betragen darf, wird gestrichen. Aufgrund des schmalen Grundstückschnittes sowie der Lage der Stellplätze und Anlieferungszonen sind mehrere Zufahrten zum Grundstück für einen optimalen Betriebsablauf notwendig. In Anbetracht der geringen Verkehrsstärke auf der Wiedmarer Straße ist eine negative Beeinträchtigung des Verkehrsflusses nicht zu erwarten.

4.2.8 Zeichnerische Festsetzungen

Auf Grund geänderter innerbetrieblicher Zusammenhänge ist eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen um ca. 230 m² durch die Verschiebung der westlichen Baugrenzen um zehn Meter nach Westen sowie zweier geringfügiger Erweiterungen nach Norden und Süden vorgesehen. Die südwestliche Gebäudekante nähert sich damit auf einen Abstand von ca. 12,6 m an die St. 2521 an. Um das geforderte Anbauverbot mit einem Minimalabstand von 12,5 m zur St. 2521 auch mit der Baugrenze einhalten zu können, wird die Baugrenze im Südwesten an die Gebäudekante herangeführt. Der nach Südwesten ausgerichtete Balkon übertritt die Baugrenze innerhalb der zulässigen Umgrenzungslinie für Balkone. Durch die Anordnung ab dem 1. Obergeschoss wird die Ausbauabsicht und die Verkehrssicherheit im Bereich der St. 2521 nicht übermäßig eingeschränkt, was die

Ver- und Entsorgung

Ausnahme zulässig macht.

Die Anpassung der geplanten Gebäudekubatur führt zu einer Neuordnung der privaten Grünflächen. Der Flächenanteil der Grünflächen mit Zweckbestimmung zur Eingrünung und Bepflanzung wird sich im Flächenanteil nicht reduzieren, da diese Flächen ebenfalls nach Westen erweitert werden. Die private Grünfläche nördlich des Baukörpers wird geringfügig reduziert um die Stellplatzsituation auf dem Grundstück zu verbessern. In der Gesamtbilanz wird somit die Fläche des Gewerbegebietes um ca. 500 m² zu Ungunsten der privaten Grünflächen vergrößert. Die Kennzeichnungen der Bereiche für zulässige Zufahrten entfallen.

Alle weiteren zeichnerischen Festsetzungen bleiben erhalten.

5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch die örtlichen Unternehmen sowie Anschlussstellen gesichert.

6 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanzierung

Art der Fläche	Rechtsgültiger BP	erste Änderung des BP	erste Änderung des BP
Gewerbegebietsfläche	2.127 m ²	2.621 m ²	55,9 %
Fläche für Versorgung	k.A.	10 m ²	0,2 %
Private Grünflächen	2.567 m ²	2.063 m ²	43,9 %
Gesamtfläche		4.694 m²	100 %

C UMWELTBERICHT

7 Einleitung

Die Stadt Füssen hat im Jahr 2005 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West aufgestellt. Für diesen Bebauungsplan ist gem. § 2a BauGB ein Umweltbericht mit ökologischer Ausgleichsregelung erstellt worden. Dieser Bebauungsplan wird nun in einer ersten Änderung behandelt. Diese beinhaltet im Wesentlichen die Erweiterung der gewerblichen sowie der überbaubaren Grundstücksflächen und somit eine Reduzierung der privaten Grünflächen. Wichtige Inhalte und Erkenntnisse der Untersuchung aus dem Jahr 2005 werden im Folgenden aufgegriffen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan aufgestellten Ziele und Maßnahmen der Grünordnung bleiben erhalten, diese sind:

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

8 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

8.1 Schutzgutbezogene Bestandaufnahme

Arten- und Lebensräume

Die reale Vegetation besteht im Geltungsbereich ausschließlich aus einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Wiese. Im Planungsbereich sind keine amtlich kartierten Biotop vorhanden.

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächenwasser vorhanden. Im gesamten Geltungsbereich liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Nach aktueller 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 lufthygienischer Sicht ergibt sich durch die Schadstoffemissionen vom Straßenverkehr der naheliegenden Bundesstraße B 310.

Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist geprägt von der mächtigen Lindenallee (bis zu 20 m hohe Einzelbäume, die beidseitig entlang der Wiedmarer Straße 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.

8.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

8.2.1 Bei Durchführung der Planung

Die erste Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, die gewerblichen Bereiche und die überbaubaren Grundstücksflächen zu erweitern. Das Baufenster erweitert sich um 10 m nach Westen sowie geringfügig nach Norden und Süden (zusätzliche 230 m²). Aus der einhergehenden Anpassung der Gewerbefläche reduzieren sich die Grünflächen um 500 m² gegenüber der rechtskräftigen Planung. Die Flächen mit Pflanzgebot zur Eingrünung werden ebenfalls nach Westen erweitert und werden somit nicht verringert. Weiterhin gibt es Anpassungen zur Gebäudegestaltung.

Auswirkungen auf Arten- und Lebensräume

Der Eingriff in die Grünflächen wird sich im Gegensatz zur rechtmäßigen Planung geringfügig erhöhen.

Auswirkungen auf den Boden

Die Bodenfunktion wird durch die geringfügige Erhöhung von versiegelten Flächen leicht beeinträchtigt.

Auswirkungen Wasser

Der Mehranteil der Versiegelung wird die Funktion der Infiltration des Regenwassers in das Grundwasser geringfügig beeinträchtigen. Quellen und wasserführende Schichten werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen auf Luft und Klima

Durch die geplante Erweiterung des Baukörpers sind keine erheblichen kleinklimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild

Die erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild, insbesondere auf die Lindenallee, wurde mit einer höheren Einstufung des Bewertungsfaktors für die Ausgleichsregelung kompensiert. Da die Erweiterung des Baukörpers eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung haben wird, wird auch hier der Bewertungsfaktor für die Ausgleichsmaßnahme in Kategorie II Typ A eingestuft.

Auswirkungen auf den Menschen

Die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wird keine Auswirkungen auf den Menschen haben.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter und daher auch keine Auswirkungen vorhanden.

8.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Firma Kern in Wiedmar muss ihren Betrieb erweitern. Am alten Standort bestehen keine Möglichkeiten für die Erweiterung. Die Änderung führt zu einer optimalen Nutzung des Grundstückes. Bei Nichtdurchführung ist eine komplette Verlagerung des Standortes möglich, was den Verlust der Arbeits- und Ausbildungsplätze bedeuten würde. Jedoch wäre der Standort unter eingeschränkten Möglichkeiten planungsrechtlich nutzbar.

8.3 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Um die Auswirkungen der Flächenerweiterung – bzw. Reduzierung auf die Schutzgüter zu minimieren wird der Anteil der Grünflächen mit Pflanzbindung gegenüber den Grünflächen ohne Pflanzbindung erhöht.

8.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West bisher nicht umgesetzt wurde und somit auch noch kein naturschutzfachlicher Ausgleich

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

nötig war, wird die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung anhand der durch die erste Änderung entstehenden Flächenbilanzierung durchgeführt.

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs bildet der vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) herausgegebene Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Kompensationsfaktoren werden aus dem rechtgültigen Bebauungsplanes übertrage:

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

Nutzung	Fläche in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsfläche in m ²
Gewerbegebiet inkl. Versorgungsfläche	2.631	0,9	<u>2.368 m²</u>

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. Somit ergibt sich nach der vorliegenden Berechnung durch den Bebauungsplan mit der ersten Änderung ein Gesamtbedarf von 2.368 m² an Ausgleichsfläche. Der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für den Stadtteil Wiedmar West, in der Fassung vom 06.12.2005, beinhaltet 2.127 m² gewerbliche Fläche einschließlich Verkehrsflächen und legte, unter Heranziehung selber Kompensationsfaktoren, einen Ausgleich von 1.914 m² fest. Dieser wurde bereits über das alte Ökokonto der Stadt Füssen verbucht. Der mit vorliegender Planung entstehende Mehrbedarf von ca. 450 m² wird im Rahmen der Aktualisierung des Ökokontos der Stadt Füssen auf einem nördlichen Teilbereich des Flurstücks Fl.Nr. 287 der Gemarkung Weißensee festgesetzt. Auf dem ca. 450 m² großen Teilstück soll zu drei Viertel der Fläche eine mager, artenreiche Wiese und zu einem Viertel ein bachbegleitender, artenreicher Hochstaudensaum entwickelt werden.

Zur Umsetzung der Entwicklung der mageren, artenreichen Wiese sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- einjährige Mahd nach dem 1. August mit Entfernen des Mahdguts (nach kurzer Liegezeit);
- kein Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Mineraldünger und Festmist;
- keine Beweidung.

Zur Gewährleistung der Herausbildung des bachbegleitenden, artenreichen Hochstaudensaum sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Maßnahmen zur Überwachung

- Mahd abschnittsweise wechselnd alle 2 Jahre ab Anfang September mit Entfernen des Mahdguts (nach kurzer Liegezeit);
- Kein Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Mineraldünger und Festmist;
- Erhalt des Gehölzbestands

9 Maßnahmen zur Überwachung

Im Rahmen der gegenständlichen Planung sowie deren Umsetzung ist nicht damit zu rechnen, dass Auswirkungen entstehen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden könnten bzw. müssten. Auf ein Monitoring kann daher verzichtet werden.

Darüber hinaus ist während der Umsetzung der Planung seitens der Stadt zu überwachen, ob unvorhergesehene und im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts noch nicht berücksichtigte Umweltauswirkungen auftreten. Werden derartige Veränderungen festgestellt, so sind die zuständigen Behörden im Landratsamt hiervon in Kenntnis zu setzen und Maßnahmen zur Minimierung zu entwickeln.