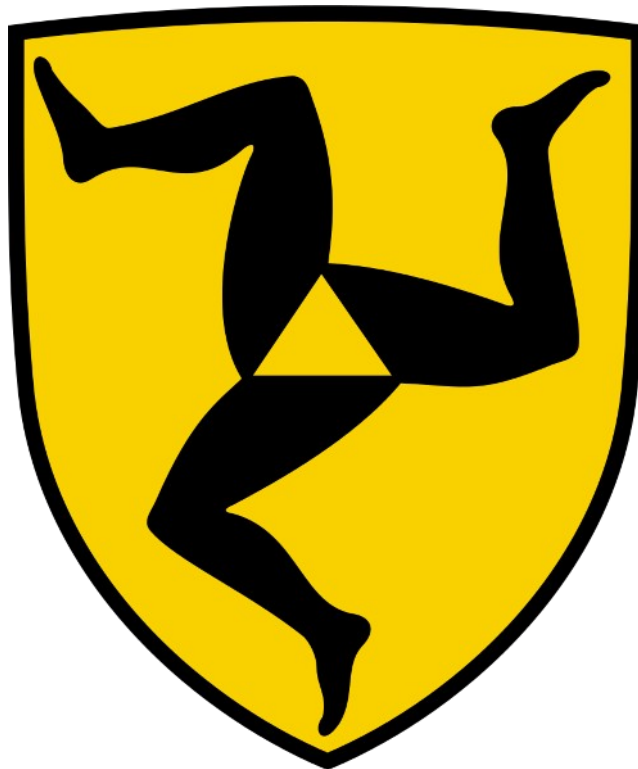


Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht zur Bauleitplanung
Hopfen am See Nr. 5, 4. Änderung im Bereich Uferstraße

i. d. Fassung vom 11.03.2025

Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de
Planung Grünordnung / Ausgleich Rösel und Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen	Telefon/Fax: 08206.4661855 oder 56 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de

Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Daher soll im Anschluss an bestehende Besiedlung ein weiterer Bauplatz geschaffen werden. Das Areal hat eine Größe von insgesamt 0,17 ha und ist im Osten und Süden bereits durch bestehende Bebauung begrenzt, westlich liegt die Uferstraße, eine Hauptverkehrsachse des Ortes Hopfen am See. Nördlich grenzt landwirtschaftlich genutztes Grünland an. Das Plangebiet soll an seinem nördlichen Rand mit einzelnen Bäumen und einer auf ganzer Länge (ca. 45 m) der Grünfläche durchgehenden, zweireihig frei wachsenden Landschaftshecke mit ca. 6 m Breite eingegrünt werden.

Parallel zum Bebauungsplan werden die Darstellungen im Flächennutzungsplan angepasst und die Wohnbaufläche (ca. 0,11 ha) mit Eingrünung (ca. 0,03 ha) ersetzen somit an dieser Stelle die ansonsten weitläufigen Grünflächendarstellungen.

Auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 2073, Gemarkung Rieden, wird eine Grünfläche (210 m²) mit Bepflanzungsaufgaben festgesetzt, die als Ausgleichsfläche fungiert.

(siehe hierzu auch Anlage zum Bebauungsplan, Pflege und Entwicklungsplan und Kompensationsberechnung nach Leitfaden, erstellt von Rösel & Tochter, Stand 02.12.2024)

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre 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 betroffen. Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen, westlich grenzt an das Plangebiet das LSG „LSG-00446.01 Forggensee und benachbarte Seen“ an, wird aber durch das Vorhaben nicht beeinflusst, da es außerhalb liegt und an bestehende Bebauung anschließt. Dadurch wird das Landschaftsbild nicht allzu stark verändert. Gesetzlich geschützte Biotop 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. Der entstehende Eingriff wird bilanziert und ausgeglichen.

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 Boden und Fläche

Beschreibung: Das Plangebiet liegt laut der digitalen Geologischen Karte 1:25.000 des Umweltatlas Bayern auf würmzeitlichen Moränentill, bestehend aus Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt) Gestein.

Bodentyp: im nordöstlichen Teil des Plangebietes 28b „Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch)“, im südwestlichen Teil 30a; Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

Geologie:

Quartär, Pleistozän, W, g, Moräne (Till), würmzeitlich, Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt)

Geofahren: keine angezeigt

Flächen:

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,17 ha, die aus circa 270 m² öffentlicher Straßenverkehrsfläche, 280 m² private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben und 1.150 m² allgemeinem Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO bestehen.

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches

Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

Geologie	Moräne (Till), würmzeitlich
Bodenschätzung	L IIc 1
Grünlandzahl	60-52
Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume	4
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen	3
Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe	2
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge	2
Natürliche Ertragsfähigkeit	3
Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	1
Erosionsanfälligkeit	gering
Ergebnis der Schutzwürdigkeit	3, nur regional bedeutsam

Die Böden entsprechen einem regional verbreiteten Typ mit beschränkten Funktionalitäten des Untergrundes. Hanglagebedingt sind insbesondere Rückhaltevermögen und Nutzbarkeit eingeschränkt. Die Bodenzahl im Ostallgäu beträgt durchschnittlich 46, was die gegenständlichen Böden in der Einstufung nach BodSchG im überdurchschnittlichen Bereich einstuft.

Auswirkungen: Die Versiegelung von Oberflächen durch Gebäude und Nebenanlagen sowie die Nutzung der Freiflächen verändern die Bodenstruktur. Die Flächen sind bereits durch die umgebenden Nutzungen anthropogen vorgeprägt. Durch die niedrige GRZ werden die Eingriffsschwere begrenzt. Reliefbedingt sind tiefere Bodeneingriffe erforderlich. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen durch die baulichen Maßnahmen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, Erosionsschutz, Wasserrückhaltung, s.u.). Der Versiegelungsgrad wird im erforderlichen Rahmen und auf möglichst geringem Niveau gehalten.

Ergebnis: Versiegelung und Baumaßnahmen führen zu Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit der nur regional bedeutsamen Böden.

2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Der Untergrund des Hanggrundstücks wird von Moränensediment gebildet. Es ist reliefbedingt mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Die Versickerungseigenschaften im Untergrund sind voraussichtlich ausreichend.

Auswirkungen: Das niedrige Rückhaltevermögen der Böden birgt eine Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Durch die Wohnnutzungen sind jedoch keine Gefahrstoffe im Bereich zu erwarten, die eingetragen werden können. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Wasserrückhaltungseigenschaften und die Grundwasserneubildung reduzieren. Durch versickerungsfähige Oberflächen und Wasserrückhaltung im Zuge reduzierten Oberflächenabflusses werden die Auswirkungen auf das Grundwasser niedrig gehalten. Das Gebäude ist mit Rücksicht auf die Hanglage mit wasserdichten Kellern auszustatten.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird mit geringer Erheblichkeit beeinflusst.

2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Frischluftschneisen für die Ortslage sind nicht betroffen. Auf Grünflächen liegen prinzipiell günstige Kaltluftentstehungsbereiche. Entlang der Verkehrsfläche der Uferstraße können sich durch die Fahrzeugabgase Minderungen der Luftqualität ergeben.

Auswirkungen: Durch die entstehende Wohnnutzung werden für die Umgebung keine signifikanten Steigerungen der Immissionen zu erwarten sein. Die klimarelevanten Emissionen im Bereich hängen in der ersten Linie von Heizanlagen und An- und Abfahrtsverkehr ab, welche sich jedoch stark in Grenzen halten werden. Die Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen stellen eine gute Durchgrünung sicher, die mit Schattenwurf, Verdunstungsschutz und Sauerstoffproduktion die Klimafunktion des Gebiets unterstützt.

Ergebnis: Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Das Bestandsgrundstück weist keine Gehölzstrukturen auf und zeigt erkennbare Folgen der landwirtschaftlichen Nutzung mit gegenüber der potenziellen natürlichen Vegetation deutlich reduziertem Artbestand auf. Besondere Lebensräume liegen nicht vor.

Auswirkungen: Auf den anthropogen vorgeprägten Flächen wird durch die Bautätigkeiten Tier- und Pflanzenwelt gestört. Nachdem die Bauten errichtet worden sind ist nicht von einer weiteren Störung in diesen Ausmaßen zu rechnen. Die Eingrünungsmaßnahmen schaffen Rückzugsräume und ökologische Nischen, die die Artenvielfalt begünstigen und das Gebiet gegenüber intensiver landwirtschaftlicher Grünlandnutzung zumindest im Randbereich aufwerten. Die gärtnerische Pflege der nicht überbauten Freiflächen unterstützt diesen Grundansatz.

Ergebnis: Die Erheblichkeit für Flora und Fauna ist als gering einzustufen.

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Immissionen)

Beschreibung: Die Baufläche grenzt direkt an die Uferstraße mit einem stärkeren Verkehrsaufkommen an. Der Verkehrslärm wird sich voraussichtlich stärker als die Immissionen der vorwiegend mit Wohnnutzungen und auch mit nicht störenden Gewerbenutzungen belegten gemischten Bauumfeld auswirken. Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung auf den Grünflächen ist mit den damit verbundenen, typischen Immissionen zu rechnen. Die Naherholungsnutzung findet an der Uferstraße und südlich davon an der Promenade am Hopfenseeufers statt.

Auswirkungen: Während der Bautätigkeiten wird es zu Baulärm und Staubentwicklung kommen. Die Gebäude selbst werden, wie auch die Wohnnutzung keine signifikanten Steigerungen der Gebietsemissionen mit sich bringen. Im Plangebiet selbst ist für das Gebäude mit architektonischer Selbsthilfe und durch geeignete Ausführung dafür zu sorgen, dass geeignete Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Die Erholungseignung wird nicht betroffen.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung eine geringe und der Immissionen eine mittlere Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Bereich liegt an der Uferstraße auf Höhen von 787 m im Westen und 798 m im Osten. Das Seeufer des Hopfensees ist touristisch von Bedeutung. Oberhalb des Plangebiets befindet sich ein Aussichtspunkt mit Blick auf den See. Der Planbereich ist nur nach Norden hin zur Feldflur offen. Die bestehende Bebauung liegt ohne Eingrünung gegenüber der Zäsur in der Bebauung der Siedlungslage Hopfen vor.

Auswirkung: Während der Bauphase werden durch die Baustelleneinrichtung mit Gerätschaften Beeinträchtigungen des Ortsbilds auftreten. Sind die Bauten errichtet, so fügt sich das neue Wohngebäude durch zurückhaltende Höhenentwicklung gut in die bereits geprägte Ortslage ein. Mit der Bebauung am Kirchgäßchen und an der Uferstraße wird ein abgestufter Übergang von Siedlungsbereich zu freier Landschaft mit einer Eingrünung geschaffen. Die Landschaftsästhetik wird somit geschützt und die eine Fernwirkung der Siedlungslage begrenzt.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt insgesamt eine geringe Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt. Das geologisch-historische Hochebneregime macht archäologische und paläontologische Funde unwahrscheinlich.

Auswirkung: Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht von einer Betroffenheit von Denkmälern auszugehen. 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

Auf dem Hanggrundstück werden Bodeneingriffe erforderlich, die nicht nur durch die Versiegelung, sondern auch durch die Eindringtiefe mit dem Wasserhaushalt des Gebiets interagieren. Abflussgeschwindigkeiten von Oberflächenwasser, Hang- und Schichtwasser und auch Grundwasserneubildung erfordern regelnde und unterstützende Maßnahmen, um negative Folgen zu vermeiden.

3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Weiterführung der bestehenden Nutzung wird keine signifikanten Unterschiede zur Umsetzung der Planung aufweisen. Bereits in der Vergangenheit sind entgegen der Darstellungen im Flächennutzungsplan Bauten im Umfeld genehmigt worden. Ohne die gegenständliche, steuernde Bauleitplanung kann die Eingrünung und die zurückhaltende Bauform des neuen Gebäudes nicht sichergestellt werden und es bleibt bei einem unvermittelten Siedlungsflächenrand.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

4.1 Vermeidung und Verringerung

4.1.1 Schutzgut Boden

Durch die Grünordnung wird eine gärtnerische Gestaltung vorgegeben, die insbesondere in den nicht versiegelten Bereichen die Bodenqualität erhält. Eingriffe in den Boden sind beschränkt und die Oberflächennutzung soll möglichst unversiegelt erfolgen. Bei Eingriffen in oder Austausch von Boden wird auf autochthone Nutzung Wert gelegt.

4.1.2 Schutzgut Fläche

Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Die Zulässigkeit der Überbauung wird durch die niedrige festgesetzte überbaubare Grundflächenzahl auf das nötige Maß begrenzt.

4.1.3 Schutzgut Wasser

Der flächigen Versickerung ist zur Unterstützung des Grundwasserhaushaltes der Vorzug zu geben. Für Stellplätze, Zufahrten und Wege werden versickerungsfähige Ausführungen vorgegeben. Die grünordnerischen Festsetzungen begünstigen den Wasserhaushalt des Gebietes. Begrünte Flächen (Boden, Dächer und auch Fassaden) weisen eine niedrigere Verdunstung auf und tragen so zur Grundwasserneubildung bei.

4.1.4 Schutzgut Luft und Lokalklima

Für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation dienen Gehölzpflanzungen, die sowohl Sauerstoff als auch Schatten spenden. Dachbegrünung reduziert die Erwärmung von Gebäuden (innen und außen). Es werden keine wichtigen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt.

4.1.5 Tiere und Pflanzen

Die Grünordnung im Gebiet schafft bzw. sichert mit Pflanz- und Erhaltungsvorgaben Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Die Gehölzhecke am Gebietsrand schafft eine Pufferzone im Übergang zur freien Feldflur. Durch gärtnerische Pflege ist auch dahinter in den Privatgärten sichergestellt, dass die Auswirkungen der Wohnnutzung nur im damit verbundenen, erforderlichen Maße wirken.

4.1.6 Schutzgut Mensch (Erholung und Immissionen)

Wegen der Lage direkt an der Uferstraße ist es erforderlich, dass das Gebäude durch geeignete Grundrissorientierung und mit geeigneten Anlagen so ausgerichtet wird, dass Räume mit schutzbedürftigen Nutzungen gesunde Wohnverhältnisse aufweisen. Dies ist auf der Eingabeebene nachzuweisen. Die Satzung führt die einzuhaltenden Rahmenbedingungen hierzu auf.

4.1.7 Schutzgut Landschaft

Für eine möglichst geringe landschaftsästhetische Auswirkung ist der Neubau hinter einer abschirmenden Gehölzhecke und am unteren Ende des Hanges situiert. Die Höhenentwicklung der Bauten wurde zudem begrenzt.

4.1.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf die Meldepflicht im Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

4.2 Ausgleich

4.2.1 Kompensationsbedarf

BNT	Bedeutung	Wertp./m ³	Fläche in m ²	Beeintr. F.	Plan.-Faktor	Wertepunkte
G11 Intensivgrünland	Gering	3,00	1.345,00	0,3	-0,05	1.149,98
G223 seggen- oder binsenreiche Feuchtwiese, Naßwiese, brachgefallen	Mittel	10,00	55,00	0,3	-0,05	156,75
Kompensationsbedarf						1.306,73

Zur Erläuterung: Auszugleichen ist nur Fl.Nr. 12 TF, da es sich beim übrigen Geltungsbereich bereits im Bestand um asphaltierte Straßen bzw. Wege handelt. Der Beeinträchtigungsfaktor entspricht mit 0,3 der GRZ; die vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen erlaubt einen Planungsfaktor von -5%.

4.2.2 Kompensationsumfang

Auf einer Teilfläche der externen Flächen der Fl.-Nr. 2073, Gemarkung Rieden, werden die Bestandsflächen nach dem, dem Bebauungsplan beiliegenden, verbindlichen Pflege- und Entwicklungsplan bewirtschaftet.

Bestand

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G11	Intensivgrünland	3,00	130,00	390,00
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4,00	80,00	320,00
Summe			210,00	710,00

Planung

Code	Lebensraumbezeichnung	Wertp./m ²	Fläche in m ²	Wertpunkte
G214	artenreiches Extensivgrünland	10,00	210,00	2.100,00
Summe			210	2.100
Kompensationsumfang (Planung abzgl. Bestand)				1.390,00

Zur Erläuterung: 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 und Temperatenausgleich. 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 umgebende Bebauung ohnehin allenfalls minimal negativ beeinflusst wird. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

Dem ermittelten Kompensationsbedarf werden somit 84 Wertpunkte mehr entgegengestellt, als erforderlich. Damit ist der Bedarf erfüllt.

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Planbereich wurde bereits durch eine Bauleitplanung zur Bebauung vorgesehen. Dreiseitig ist die Siedlungslage von Hopfen am See bereits vorhanden. Die Ortslage von Hopfen – Bebele – Enzensberg liegt auf den Hängen an Nord- und Ostufer des Hopfensees, wo Bauflächen sich sowohl mit landschaftsbildlichen, als auch reliefbedingten Schwierigkeiten arrangieren müssen. Die gegenständliche Lage ist in städtebaulich integrierter Lage als logische Fortsetzung der bestehenden Bauten angelegt. Die Lücke zur nördlich folgenden Bebauung beträgt ca. 75 m und ist dem Aussichtspunkt und dem Panorama auf den Hopensee geschuldet. Infrastruktur und Erschließung liegen bereits vor. Damit ist eine geeignete Stelle zur Schaffung von Wohnbauflächen gegeben.

6. 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 verwendet.

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.

Für die Wohnbaufläche wird kein Monitoring erforderlich, da auf Grund der Lage an der Uferstraße Missstände umgehend offenkundig werden und unwahrscheinlich von erheblichem Ausmaß ausfallen werden.

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde nach 5 Jahren eine Überprüfung der Ausgleichsmaßnahmen vornehmen:

Mit einer Durchführungs-, Anwuchs-, und Pflegekontrolle wird der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sichergestellt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der fehlenden, ausgefallenen oder entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Füssen ermöglicht an der gegebenen Stelle auf bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen, östlich der St 2008 / Uferstraße, nördlich der Uferstraße 5 und unterhalb der Bebauung Am Kirchgäßchen 3 einen Bauplatz für ein Wohngebäude. Das Baufeld wird nach Norden mit einer Gehölzhecke eingegrünt und soll unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung und der Uferstraße in Höhenentwicklung und Raumprogramm angepasst entwickelt werden. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten, auch wenn auf Grund der Hanglage Wasser und Boden stärker betroffen sein werden, als auf ebenem Gelände. Wegen der Umgebungsbebauung kommt es nicht zu Einschränkungen des Aussichtspunktes oder der Landschaftsästhetik.

Der durch den Eingriff entstehende Ausgleich wird auf der Flurnummer 2073 auf einer Fläche von 210 m² erbracht. Durch Aushagerung wird die Fläche von Intensivgrünland und artenarmen Säumen und Staudenfluren zu artenreichem Extensivgrünland aufgewertet.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

Schutzgut	Baubedingt	Anlagenbedingt	Betriebsbedingt	Ergebnis
Boden	Mittel	Mittel	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
Immissionen	Mittel	Mittel	Gering	Mittel
Landschaft	Mittel	Gering	Gering	Gering
Kultur- / Sachgüter	Gering	Gering	Gering	Gering

9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern, BayernAtlas (Datenquellen: www.lfu.bayern.de): Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft), Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geogefahren, Wassergefahren), Übersichtsbodenkarte 1:25.000, hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, Geologische Übersichtskarte

Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP OAL), ABAG Interaktiv (LFL)

Pflege und Entwicklungsplan und Kompensationsberechnung nach Leitfaden, erstellt von Rösel und Tochter, Arbeitsgemeinschaft für Landschaftsökologie und Forstingenieurwesen, Schmiechen, Stand 02.12.2024)

Aufgestellt:

Kaufbeuren,



Thomas Haag, Stadtplaner

Stadt Füssen,

Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister