



Projekt-Nr. 3666-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Umweltbericht zum Bebauungsplan

„Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“

Gemeinde Fellheim



Anlage zur Begründung

i. d. F. vom 28. Januar 2026 mit redaktionellen
Änderungen/Ergänzungen vom 14. April 2026



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Rechtliche Grundlagen	3
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	3
1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	3
2	Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen	5
2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	5
2.1.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	6
2.1.2	Boden und Fläche	6
2.1.3	Wasser	6
2.1.4	Klima und Luft	7
2.1.5	Landschaft	7
2.1.6	Mensch/menschliche Gesundheit	7
2.1.7	Sach- und Kulturgüter	7
2.2	Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)	7
2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	8
2.3.1	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	8
2.3.2	Boden und Fläche	9
2.3.3	Wasser	9
2.3.4	Klima und Luft	10
2.3.5	Landschaft	10
2.3.6	Mensch/menschliche Gesundheit	10
2.3.7	Sach- und Kulturgüter	11
2.3.8	Kumulative Auswirkungen	11
2.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation	12
2.4.1	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen	12
2.4.2	Eingriffsbilanzierung	13
2.4.2.1	Plangebietsexterne Ausgleichsflächen und Maßnahmen	15
2.5	Planungsalternativen	22
2.6	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	22
3	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	23
4	Monitoring/Überwachung	23
5	Zusammenfassung	23
6	Verfasser	24

1 Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Der gegenständliche Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen Bauflächen in Ergänzung des bestehenden Gewerbegebietes Kapellenäcker im Nordosten von Fellheim. Durch diese Gewerbegebietserweiterung soll der Bedarf an gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde gedeckt werden. Der Gemeinde liegen konkrete Ansiedlungsanfragen Gewerbetreibender vor, u.a. möchte sich der bereits südlich des Hahentanzweges bestehende Betrieb erweitern, wofür zusätzliche Flächen erforderlich sind. Grundsätzlich umfasst die Bebauungsplanaufstellung Flächen, für die eine tatsächliche Nachfrage bei der Gemeinde vorliegt. Durch die Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet sichert der Bebauungsplan eine geeignete städtebauliche Nutzung eines durch Verkehrswege und Gewerbenutzung vorgeprägten Standorts.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,6 ha.

Weitere Informationen zum Inhalt des Bebauungsplanes sind der Begründung zu entnehmen.

1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

- **Bundesimmissionsschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Innerhalb des geplanten Gewerbegebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig, um u.a. einen potenziellen Schallimmissionskonflikt hinsichtlich der einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen der Bahnstrecke Ulm-Kempten und gewerblichen Nutzungen untereinander zu vermeiden.

Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen sind nach den Vorgaben der DIN 4109-01 „Schallschutz im Hochbau“ für einen passiven Schallschutz von Büronutzungen udgl. im Bebauungsplan die zugehörigen Lärmpegelbereiche dargestellt.

- **Bundesnaturschutzgesetz**

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes:

Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

In den Bebauungsplan sind grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die insbesondere die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Zudem ist ein grünordnerischer Fachbeitrag in den Bebauungsplan integriert, der Aussagen zu den festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen enthält. Der durch das Vorhaben zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft und der erforderliche Ausgleich sind gemäß dem „Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) ermittelt und bilanziert. Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden im Bebauungsplan entsprechend Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes bestimmt.

- **Regionalplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Räumlich konkrete Zielaussagen des Regionalplans der Region Donau-Iller von 1987 sind für das Plangebiet nicht vorhanden. Derzeit erfolgt die Gesamtfortschreibung des Regionalplans. Im Entwurf der Fortschreibung des Regionalplans für die Region Donau-Iller sind ebenfalls keine räumlich konkretisierten Zielaussagen für das kleinräumige Plangebiet enthalten.

Als ein allgemein gültiges Ziel der Regionalplanung ist die klare Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sowie die Einbindung von Ortsrändern und Baugebieten in die Landschaft zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Das Plangebiet schließt unmittelbar an ein vorhandenes Gewerbegebiet im Siedlungsgebiet von Fellheim an und grenzt an die Bahnstrecke Ulm - Kempten. Aufgrund der Vorprägung des Standortes durch die Bahnstrecke und des benachbarten Gewerbes werden Auswirkungen auf die Landschaft minimiert. Zudem sind im Bebauungsplan Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung berücksichtigt. Durch die Ergän-

zung eines bereits bestehenden Gewerbegebietes an einem durch Verkehrswege vorgeprägten Standort erfolgt die Ausweisung der Gewerbeflächen trotz der Außenentwicklung an einem geeigneten Standort.

- **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes:

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Fellheim stellt für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen dar. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Festsetzung eines Gewerbegebietes kann somit aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes des Marktes Altenstadt entwickelt werden.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes entspricht der Bebauungsplan den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsänderungsplanes der Gemeinde Fellheim.

2 Beschreibung und Bewertung erheblicher Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“ befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Fellheim, Landkreis Unterallgäu in der naturräumlichen Haupteinheit „Donau-Iller-Lech-Platten“ (D64), Einheit „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046), Untereinheit „Unteres Illertal“ (044). Das Illertal ist eine nur 3 bis 5 km breite, flach wellige Landschaft, die während und nach den Eiszeiten mit großen Schottermassen aufgefüllt wurde. Nach den Angaben der geologischen Karte und nach den Ergebnissen der aktuellen Baugrunduntersuchungen stehen im Planungsgebiet quartäre Kiese (Niederterrassenschotter) an, die von anthropogenen Auffüllungen und natürlichen Deckschichten in unterschiedlicher Mächtigkeit überlagert werden. Den tieferen Untergrund bilden die jungtertiären Ablagerungen der Oberen Süßwassermolasse (OSM).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha und wird bisher überwiegend landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Im Südwesten und Osten bestehen im Plangebiet bereits gewerbliche Nutzungen. Das Plangebiet schließt unmittelbar an das südlich angrenzende Gewerbegebiet Kapellenäcker an. Im Osten wird es durch die Bahnstrecke Ulm-Kempten begrenzt, im Norden und Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben und befindet sich auf einem Höhengniveau von ca. 564 m bis ca. 565 m ü NHN.

Vegetationsstrukturen sind ausschließlich im südlichen Bereich des Plangebietes vorhanden und zwar zum einen im Westen entlang des Kapellenwegs (3 Bäume) und zum anderen im Bereich der Kreuzung des Hahnentanzweges mit der „Äußeren Bahnhofstraße“ (Strauchstrukturen sowie 2 Bäume).

2.1.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Plangebiet und unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich keine Schutzgebiete und geschützten Biotope, so dass eine unmittelbare Betroffenheit ausgeschlossen werden kann.

Aufgrund der aktuellen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, fehlenden bedeutenden Vegetationsstrukturen wie Feldgehölze, Einzelbäume sowie der Vorbelastungen durch die benachbarten Verkehrswege und Gewerbenutzungen sind die Flächen als Lebensraum für Tiere, Pflanzen und für die biologische Vielfalt von geringer Bedeutung. Seitens der Gemeinde Fellheim wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) inkl. faunistischer Erfassungen bzgl. der Artengruppen Vögel und Reptilien durchgeführt.

2.1.2 Boden und Fläche

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,6 ha. Das Plangebiet ist durch die östlich gelegene Bahnlinie, das südlich gelegene Gemeindegebiet Fellheims sowie die umgebenden landwirtschaftlichen Strukturen geprägt.

Das Plangebiet selbst wird auf Fl.-Nr. 179/10 im Osten sowie auf Fl.-Nr. 179 landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt. Fl.-Nr. 179/10 wird im Westen als Lagerfläche genutzt. Auf Fl.-Nr. 181 sowie 181/1 bestehen drei Bestandsgebäude, welche von extensivem Grünland umgeben sind und durch Schotterwege erschlossen sind. Im Süden der Fl.-Nr. 181 besteht ein kleiner Bereich mit Feldgehölzen.

Der im Westen des Plangebietes in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kapellenweg dient zum einen dem landwirtschaftlichen Verkehr und ist zum anderen eine Radwegeverbindung nach Pless. Dieser ist bzgl. der Verkehrserschließung des Plangebietes in den Geltungsbereich integriert. Die südliche Grenze des Bebauungsplangebietes bildet der Hahnentanzweg, der vorliegend im Zuge der Neuordnung der Verkehrserschließung als gewerbliche Baufläche überplant wird.

Entsprechend ist die Bodenoberfläche im Plangebiet bisher überwiegend unversiegelt. Die natürlichen Funktionen der Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen beeinflusst. Bei dem vorliegenden Grünland handelt es sich um Lehmboden mit der Zustandsstufe 3. Gemäß Bodenschätzung wird hier eine Boden-/Grünlandgrundzahl von 68 und eine Acker-/Grünlandzahl von 63 angegeben. Altlasten sind für das Plangebiet nicht bekannt.

2.1.3 Wasser

Das Plangebiet weist keine Oberflächengewässer (Still- oder Fließgewässer) auf. Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen.

Gemäß des zum Bebauungsplan erstellten Baugrundgutachtens ist ein geschlossener Grundwasserspiegel in den quartären Kiesen in einer Tiefe von 5,0 m bis 7,0 m unter GOK zu erwarten.

2.1.4 Klima und Luft

Das Plangebiet liegt am Randbereich von Kaltluftströmen und außerhalb von Kaltluftstau-bereichen. Ohne Bedeutung sind Hangwinde. Aufgrund der überwiegenden landwirtschaft-lichen Nutzung dient das Plangebiet als Kaltluftentstehungsgebiet.

Die lufthygienische Situation des Plangebietes und seiner Umgebung ist ohne bedeutsame Vorbelastung.

2.1.5 Landschaft

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar benachbarte Bahnstrecke und der sich südlich angrenzenden Gewerbeflächen geprägt. Das Plangebiet selbst stellt primär eine intensiv genutzte Agrarlandschaft dar. Landschaftsschutzgebiete sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

2.1.6 Mensch/menschliche Gesundheit

Im Plangebiet bestehen keine Wohnnutzungen. Im südlich angrenzenden Gewerbegebiet sind Betriebsleiterwohnungen vorhanden. Das Plangebiet weist folgende Mindestabstände zu bestehenden und geplanten Siedlungsbereichen (WA- und MD-Flächen) in Fellheim auf:

- ca. 100 m zu den nächstgelegenen WA-Flächen im Südwesten
- ca. 220 m zu den nächstgelegenen MD-Flächen im Westen
- ca. 140 m zu den nächstgelegenen WA-Flächen im Süden
- ca. 100 m zu den nächstgelegenen MI-Flächen im Süden

Schallimmissionsbelastungen im Plangebiet und dessen Umgebung ergeben sich durch den Schienenverkehrslärm der Bahnstrecke Ulm-Kempten sowie durch einwirkende Ge-werbelärmimmissionen der benachbarten gewerblichen Nutzungen des bestehenden Ge-werbegebiets Kapellenäcker.

Das Plangebiet ist für Erholungsnutzungen ohne Attraktivität und Aufenthaltsqualität.

2.1.7 Sach- und Kulturgüter

Im Plangebiet und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Bau- oder Bodendenk-male. Sonstige bedeutende Sachgüter sind ebenfalls nicht bekannt.

2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-Durchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche, Lagerfläche und Verkehrsfläche erhalten bleiben. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die vorliegende Planung werden bislang primär landwirtschaftlich genutzte Flächen einer gewerblichen Nutzung zugeführt. Nachfolgend werden die vorhabenbedingten Wirkfaktoren aufgeführt, durch die konkrete Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der nachfolgenden Kapitel zu erwarten sind.

Vorhabenbedingte Wirkfaktoren

Baubedingte Wirkfaktoren umfassen insbesondere vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Beanspruchung von Böden für die Einrichtung von Baustellen und Straßen und baustellenbezogener Lärm, Staub, Abgas und Lichtimmissionen sowie Erschütterungen. Zudem ist baubedingt mit Veränderungen des Bodengefüges durch Aufschüttung/Abgrabung und Verdichtung zu rechnen. Eine Beeinträchtigung von Boden und Wasserhaushalt ist bspw. bei Unfällen oder Havariefällen (Leckagen etc.) und unsachgemäßem Umgang im Zuge der Baumaßnahmen ebenso möglich, wie eine Beeinträchtigung von faunistischen Lebensräumen. Das Auftreten von unvorhergesehenen Altlasten/Belastungen kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren betreffen vorrangig die Versiegelung, Bebauung und den Entzug von Freiflächen. Damit verbunden werden vorhandene floristische und faunistische Lebensräume zerstört bzw. zerschnitten, Bodenfunktionen gehen verloren, die Grundwasserneubildung wird gesenkt und der Oberflächenabschluss erhöht. Zudem sind mit der Flächenversiegelung und Bebauung negative Auswirkungen auf Landschaftsbild und Kleinklima möglich.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren betreffen Auswirkungen, die mit der gewerblichen Nutzung verbunden sind. Dazu zählen Schadstoff-, Lärm-, Licht- und ggf. Geruchsmissionen.

2.3.1 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das geplante Gewerbegebiet ist voraussichtlich mit großflächiger Versiegelung im bisher unbebauten Plangebiet verbunden. Der betroffene Lebensraum, vorliegend intensiv genutztes Grünland, hat jedoch insgesamt eine eher geringe Bedeutung für den Naturhaushalt. Fundorte von Tierarten der Artenschutzkartierung oder von Biotopen der amtlichen Biotopkartierung liegen innerhalb des Plangebietes nicht vor. Ebenso bestehen keine Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts im Plangebiet. Aufgrund der Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrswege und Siedlungsflächen ist nur mit Vorkommen ubiquitärer Arten innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Seitens der Gemeinde Fellheim wurde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) inkl. faunistischer Erfassungen bzgl. der Artengruppen Vögel und Reptilien durchgeführt. In den Bestandsgebäuden kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht ausgeschlossen werden. Grundsätzlich eignet sich der Bereich des Bahndamms als potenzielles Habitat der Zauneidechse. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann nicht sicher ausgeschlossen werden, auch wenn bei der faunistischen Kartierung keine Individuen gesichtet wurden. Für gebäudebrütende Vogelarten (bspw. Haussperling, Hausrotschwanz, Rauchschwalbe, Turmfalke) weist die vorhandene Biotopausstattung potenzielle Habitate im Bereich der Bestandsgebäude im Osten auf. Vorkommen von gehölzbrütenden sowie boden- und gebäudebrütenden Vogelarten (inklusive Generalisten) können im Plangebiet nicht sicher ausgeschlossen werden.

Entsprechend der potenziellen Betroffenheiten sind zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten mit o.g. Arten Vermeidungsmaßnahmen formuliert und im Bebauungsplan festgesetzt, die verhindern, dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG vorliegt (vgl. saP in der Anlage).

Der durch die Planung bedingte Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auszugleichen. Die entsprechende Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist Kap. 2.4.2 zu entnehmen.

Der Eingriff beschränkt sich primär auf die Bebauung von Intensivgrünland an einem deutlich vorgeprägten Standort.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.2 Boden und Fläche

Durch die Planung wird das bestehende Gewerbegebiet Kapellenäcker vergrößert und bisher primär landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Entsprechend des Bedarfs zur Neuausweisung gewerblicher Bauflächen wird eine kleinräumige Erweiterung im Umfang von ca. 2,6 ha vorgesehen. Durch die bestehende Flächenverfügbarkeit ist eine zeitnahe Realisierung des Baugebietes gegeben.

Im Bereich der versiegelten und überbauten Fläche des Gewerbegebietes gehen die Bodenfunktionen komplett verloren. Weitere Auswirkungen beziehen sich auf Bodenabtrag und Verdichtung während der Bauphase.

Der Aspekt der Versiegelung und Veränderung der Bodenoberfläche geht in die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ein und wird entsprechend bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs berücksichtigt.

Die anstehenden Böden sind durch die landwirtschaftliche Nutzung, Bestandsgebäude und Nutzung als Lagerfläche geprägt und weisen ökologisch keine höhere Wertigkeit auf. Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstigen Untergrundverunreinigungen bekannt. Die zulässige Überbauung im Gewerbegebiet wird auf eine maximal zulässige GRZ von 0,8 begrenzt.

Fazit: Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

2.3.3 Wasser

Durch die Versiegelung und Bebauung wird der Oberflächenabschluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Entlastung der Kanalisation von unverschmutztem Niederschlagswasser und Vermeidung negativer Auswirkungen der Bodenversiegelungen auf die Grundwasserneubildungsrate ist das auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser zu versickern. Gemäß Baugrundgutachten als Anlage der Begründung des Bebauungsplans kann im gesamten Planungsgebiet eine Versickerungsanlage über die gering verwitterten quartären Kiese realisiert werden. Der Bebauungsplan sieht für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Installation einer Rigole vor. Bei der Versickerung sind die einschlägigen Gesetze und Verordnungen zu beachten.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.4 Klima und Luft

Das Plangebiet verfügt über keine nennenswerte kleinklimatische Wirksamkeit. Durch die künftig zulässige Bebauung wird somit die zuzuordnende kleinklimatische Funktion nicht wesentlich beeinträchtigt. Vorliegend wird eine Blockierung von Luftaustauschbahnen nicht gesehen, zumal die östlich verlaufende Bahnstrecke Ulm – Kempten entsprechende Barrierewirkungen besitzt.

Aspekte der Lufthygiene werden nicht betroffen.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.5 Landschaft

Das Landschaftsbild im Bereich des Plangebietes ist durch die unmittelbar im Osten verlaufende Bahnstrecke Ulm-Kempten und die südlich bestehenden Gewerbeflächen vorbelastet. Lediglich im nördlichen und westlichen Anschluss existieren landwirtschaftliche Nutzflächen. Das Plangebiet selbst stellt primär eine intensiv genutzte Agrarlandschaft dar. Das Landschaftsbild besitzt somit bei dem vorliegenden Planbereich nur eine geringe Bedeutung.

Das geplante Gewerbegebiet führt aufgrund der Vorbelastung des Standortes zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes. Um einen Übergang der geplanten Bebauung in die unbebaute Landschaft zu initiieren, wird im Norden und Westen eine Ortsrandeingrünung mit Bäumen bzw. Sträuchern festgesetzt. Zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes sind Pflanzmaßnahmen in Abhängigkeit der Grundstücksgröße festgesetzt.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.6 Mensch/menschliche Gesundheit

Zusätzlich zu den im Plangebiet und dessen Umgebung vorhandenen Schallvorbelastungen werden bei einer gewerblichen Nutzung zusätzliche nutzungs- und verkehrsbedingte Schallemissionen auftreten.

Für das geplante Gewerbegebiet werden keine Emissionskontingente im Bebauungsplan festgesetzt. In Fortführung des bestehenden Gewerbegebietes ohne Emissionsbeschränkung nach Norden besteht vorliegend eine größere Distanz zu schützenswerten Nutzungen südlich des Plangebietes. Vorliegend wird grundsätzlich kein potenzieller Immissionskonflikt gesehen, so dass für den Bebauungsplan kein Konfliktbewältigungsgebot angenommen wird. Nach Auffassung des BVerwG muss es zudem im Gemeindegebiet Gewerbegebiete ohne Beschränkungen geben, um anderweitig von einer Kontingentierung Gebrauch machen zu können.

Auf der nachfolgenden Planungsebene sind entsprechend der tatsächlichen Gegebenheiten und betrieblichen Nutzungen evtl. erforderliche Auflagen zum Schallschutz festzulegen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber sind im geplanten Gewerbegebiet nicht zulässig. Ein Lärmkonflikt zwischen diesen schützenswerten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes und den einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen ist deshalb nicht gegeben.

Um im Plangebiet gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, sind entsprechend der einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen Lärmpegelbereiche gekennzeichnet. Durch die gestellten Anforderungen an das bewertete Bauschalldämm-Maß kann für Büroräume u. ä. der einzuhaltende Innenpegel gewährleistet werden. Aufgrund einer für Büroräume zumutbaren Stoßlüftung sind durch die im Bebauungsplan getroffenen Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gesunde Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Fazit: Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

2.3.7 Sach- und Kulturgüter

Da sich im Plangebiet und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmale bzw. sonstige Sachgüter befinden, sind durch die Planung keine Umweltauswirkungen auf Sach- und Kulturgüter zu erwarten.

Fazit: keine erheblichen Umweltauswirkungen

2.3.8 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Planung sind in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau-, anlagen- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamteinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Zu den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch andere Vorhaben und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Im Plangebiet und dessen maßgeblichem Umfeld sind aktuell keine weiteren Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation

Bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu vermeiden, zu verhindern und zu verringern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung [Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden] im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ermittelt.

Der im Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsbedarf wird im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes ermittelt. Die entsprechende Eingriffsermittlung und Ausgleichbilanzierung sowie die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden nachfolgend dargestellt.

2.4.1 Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Um Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe zu minimieren, werden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (z. B. auf Grundlage von Festsetzungen im Bebauungsplan) durchgeführt:

Tab. 1: Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Ausschluss von Wohnnutzungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - Angabe der Lärmpegelbereiche im Hinblick auf die einwirkenden Schienenverkehrslärmimmissionen für passiven Schallschutz in Bezug auf Büronutzungen udgl.
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl eines durch Verkehrswege und benachbartem Gewerbegebiet deutlich vorbelastetem Standort im Siedlungsanschluss - Festsetzung zur Gewerbegebietdurchgrünung mittels standortungebundener Baumpflanzungen je 600 m² Grundfläche - Festsetzung einer Ortsrandeingrünung (Baumpflanzungen, Strauchpflanzungen) - keine Zulässigkeit von tiergruppenschädigender Sockelmauern bei Einfriedungen (Durchgängigkeit für Kleinsäuger) - Vermeidungsmaßnahmen zum speziellen Artenschutz

Schutzgut	Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen
Boden/Fläche	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung überbaubarer Fläche (GRZ) - Festsetzung von zu bepflanzenden Flächen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Niederschlagswasserversickerung auf öffentlichen und privaten Flächen - Versickerungsfähige Materialien für Hof-, Lager, Stellplatz-, Verkehrs- und Abstellflächen - Ausschluss von Tankstellen und Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und Anlagen zur Entsorgung von Abfällen und Reststoffen
Klima und Luft	<ul style="list-style-type: none"> - keine Betroffenheit von wirksamen Kaltluftentstehungsgebieten bzw. Kaltluftabstromgebieten - Pflanzgebote
Landschaftsbild	<ul style="list-style-type: none"> - Auswahl eines durch Verkehrswege und benachbartem Gewerbegebiet deutlich vorbelastetem Standort mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild - Pflanzgebote zur Durch- und Eingrünung
Sach- und Kulturgüter	./.

Der unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild muss durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

2.4.2 Eingriffsbilanzierung

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2021, im Folgenden kurz „Leitfaden“ genannt. Dazu wird die Wertigkeit der einzelnen Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft ermittelt und die Eingriffswirkung des Vorhabens analysiert. Ausschlaggebend für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Aufwertungspotenzials durch geplante Ausgleichsmaßnahmen ist der aktuell gültige planungsrechtliche Ausgangszustand.

Im Folgenden wird die Eingriffsermittlung tabellarisch dargestellt und erläutert:

Eingriffsermittlung - Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker" - Gemeinde Fellheim								
Ausgangssituation / Bestand	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand Kategorie	Bestand WP	Vorhabenbezogene Wirkung	Beeinträchtigung (GRZ)	Betroffene Fläche m ²	Vermeidung (max. 20%)	Ausgleichs-Bedarf in WP
Erweiterung GW Kapellenäcker	Intensivgrünland (G11)	I	3	hoch	0,80	14.521	15%	29.622,84
	Intensivgrünland (G11)	I	3	hoch	1,00	2.021	15%	5.153,55
	Intensivgrünland (G11)	I	3	positiv	0,00	181	15%	0,00
	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211)	II	8	hoch	0,80	3.464	15%	18.844,16
	Mesophiles Gebüsch/ Hecken (B112)	II	8	hoch	1,00	566	15%	3.848,80
	Einzelgebäude im Außenbereich (X132)	I	3	hoch	0,80	1.199	15%	2.445,96
	Verkehrsflächen, befestigt (V12)	I	3	hoch	0,80	751	15%	1.532,04
	Verkehrsflächen, befestigt (V12)	I	3	hoch	1,00	489	15%	1.246,95
	Verkehrsflächen, versiegelt (V11)	-	0	irrelevant	0,00	2.607	15%	0,00
Erforderlicher Ausgleichsbedarf in Höhe von ca.								62.694,30



Abb. 1: Lageplan Bestandsbewertung

Im Zuge der Bilanzierung sind neben der Flächengröße auch die Ausgangssituation und die Einstufung der betroffenen Biotop- bzw. Nutzungstypen (BNT) heranzuziehen. Nachdem der Beeinträchtigungsfaktor durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 bestimmt wird, lässt sich eine hohe vorhabenbezogene Wirkung festhalten. Im Zuge der Bauleitplanung können zur Minimierung des Eingriffes und des damit verbundenen Ausgleichsbedarfes festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen herangezogen werden. Durch grünordnerische Maßnahmen kann eine Vermeidung um 15 % angesetzt werden. Hierfür können die Ein- und Durchgrünung des Plangebietes, Baumpflanzungen sowie die Anlage nicht überbauter Flächen als wasseraufnahmefähige Grünflächen geltend gemacht werden.

Schlussfolgernd ist für die Kompensation des Eingriffes durch den vorliegenden Bebauungsplan ein Ausgleichsbedarf in Höhe von ca. 62.695 Wertpunkten (WP) bereitzustellen.

2.4.2.1 Plangebietsexterne Ausgleichsflächen und Maßnahmen

Um den Eingriff entsprechend auszugleichen, werden vier externe Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan zugeordnet. Im Folgenden werden die Ausgleichsbilanzierung und die Ausgleichsmaßnahmen tabellarisch dargestellt und erläutert.

Der Ausgleich erfolgt unterteilt auf folgenden Flächen:

1. Auf den Grundstücken der Fl.-Nr. 1061/3 und 1890 (Teilflächen), Gemarkung Kirchdorf, Gemeinde Kirchdorf, Baden-Württemberg in Höhe von 2.876 WP auf einer Fläche von ca. 1.438 m². Die Flächen befinden sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.
2. Das aus dem Bebauungsplan „Kirchdorfer Straße“ (Rechtskraft seit 14.07.2004) bestehende freie Ausgleichspotential der Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 603/70, Gemarkung Fellheim in der Größenordnung von ca. 1.825 m² mit 11.125 WP wird vorliegendem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.
3. Das Grundstück Flur-Nr. 2229/3, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 3.410 m² mit 24.552 WP wird als Ausgleichsfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.
4. Das Grundstück Flur-Nr. 647, Gemarkung Pleß, Gemeinde Pleß in der Größenordnung von ca. 4.850 m² mit 24.250 WP wird als Ausgleichsfläche diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim.

Ausgleichsbilanzierung - Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker" - Gemeinde Fellheim							
externe Ausgleichsflächen							
Ausgleichsmaßnahme nach Entwicklungszeit	Ausgangszustand WP	Abschlag Maßnahme in WP*	Zielzustand in WP**	Bestand bzw. betroffener Biotop- / Nutzungstyp BNT	Bestand in WP	Ausgleichsfläche in m²	Ausgleichsumfang in WP
① Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212), Fl.-Nr. 1061/3 und 1890 (Teilfläche), Gmk Kirchdorf (Baden-Württemberg)	6	0	8	Intensiv genutztes Grünland (G211)	6	1.438	2.876,00
② Artenreiche Säume und Staudenfluren (K133), Fl.-Nr. 603/70, Gmk Fellheim	3	0	11	Intensiv genutztes Grünland (G11)	3	680	5.440,00
② Sukzessionsfläche (W 21), Fl.-Nr. 603/70, Gmk Fellheim	3	0	7	Intensiv genutztes Grünland (G11)	3	300	1.200,00
② Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211), Fl.-Nr. 603/70, Gmk Fellheim (einschl. Wegekorrridor)	3	0	6	Intensiv genutztes Grünland (G11)	3	520	1.560,00
② Wechselwasserbereiche (S133), Fl.-Nr. 603/70, Gmk Fellheim	3	1	13	Intensiv genutztes Grünland (G11)	3	325	2.925,00
③ Wechselwasserbereiche (S133), Fl.-Nr. 2229/3, Gmk Pleß (40%)	3	1	13	Intensiv genutztes Grünland (G11)	3	1.364	12.276,00
③ Mäßig artenreiche seggen- oder binsenreiche feucht- und Nasswiese (extensiv genutzt) (G 221), Fl.-Nr. 2229/3, Gmk Pleß (60%)	3	0	9	Intensiv genutztes Grünland (G11)	3	2.046	12.276,00
④ Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212), Fl.-Nr. 647, Gmk Pleß	3	0	8	Intensiv genutztes Grünland (G11)	3	4.850	24.250,00
Erbrachter Ausgleich in Höhe von ca.						62.803,00	

*Abschlag der WP der Ausgleichsmaßnahme in Abhängigkeit der Entwicklungszeit bis zum Erreichen des Zielzustandes
 ** Differenz des Ausgangszustandes der Maßnahme mit dem Abschlag der Maßnahme aufgrund der Entwicklungszeit (in WP)

Ausgleichsfläche 1

Die externe Ausgleichsfläche 1 auf den Grundstücken der Fl.-Nr. 1061/3 und 1890 (Teilfläche), Gemarkung Kirchdorf, Baden-Württemberg befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim. Seitens der Gemeinde Kirchdorf wurde mit Schreiben vom 18. Februar 2022 mitgeteilt, dass der Gemeinderat keine Einwendungen zur Verwendung der Grundstücke Flur-Nr. 1061/3 und 1890, Gemarkung Kirchdorf als Ausgleichsflächen vorbringt.

Eingriff und naturschutzrechtlicher Ausgleich erfolgen innerhalb eines naturräumlichen Zusammenhangs, welcher unabhängig von bestehenden Landesgrenzen ist. Um die dauerhafte Funktion der Fläche in Bezug auf die Ausgleichszwecke zu sichern, ist eine dingliche Sicherung im Grundbuch bis zum Satzungsbeschluss vorgesehen. Auf diese Weise steht die Fläche auf Dauer für die vorgesehenen Zwecke zur Verfügung.

Anstatt die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu übermitteln, wird die Gemeinde Fellheim die Ausgleichsfläche der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Biberach zur Aufnahme in das naturschutzrechtliche Kompensationsverzeichnis des Landes Baden-Württemberg übermitteln.

Da die Ausgleichsfläche 1 außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Fellheim liegt, kann die Ausgleichsfläche Nr. 1 zwar dem Bebauungsplan zugeordnet, aber als Fläche nicht festgesetzt werden. Die planerische Darstellung der Fläche selbst verbleibt aufgrund der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde Fellheim für die in Baden-Württemberg liegenden Fläche unter den zeichnerischen Hinweisen.

Als Entwicklungsziel ist für das intensiv genutzte Grünland die Schaffung eines Extensivgrünlandes vorgesehen, wobei ein Erhalt bzw. eine Installation von besonnten Totholzstrukturen (Stammholz, Wurzelstöcke, Asthaufen) vorgegeben ist. Das Intensivgrünland ist auszuhagern und zu extensivieren. Die Aushagerung der Bestandsfläche ist durch Aushagerungsmahd vorzunehmen. In den ersten 1-2 Jahren sind häufigere Schröpfungsschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung. Eine konkrete Weidenutzung und -besatz ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten.

Ausgleichsfläche 2

Die Ausgleichsfläche 2 befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim im Gemeindegebiet Fellheim. Für sie ist eine dingliche Sicherung wegen der Verpflichtung nach Art. 2 Abs. 1 BayNatSchG entbehrlich. Bei der Ausgleichsfläche 2 handelt es sich um eine bereits im Rahmen einer anderweitigen Planung überplanten Ausgleichsfläche, die zum Teil dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Kirchdorfer Straße“ zugeordnet ist.

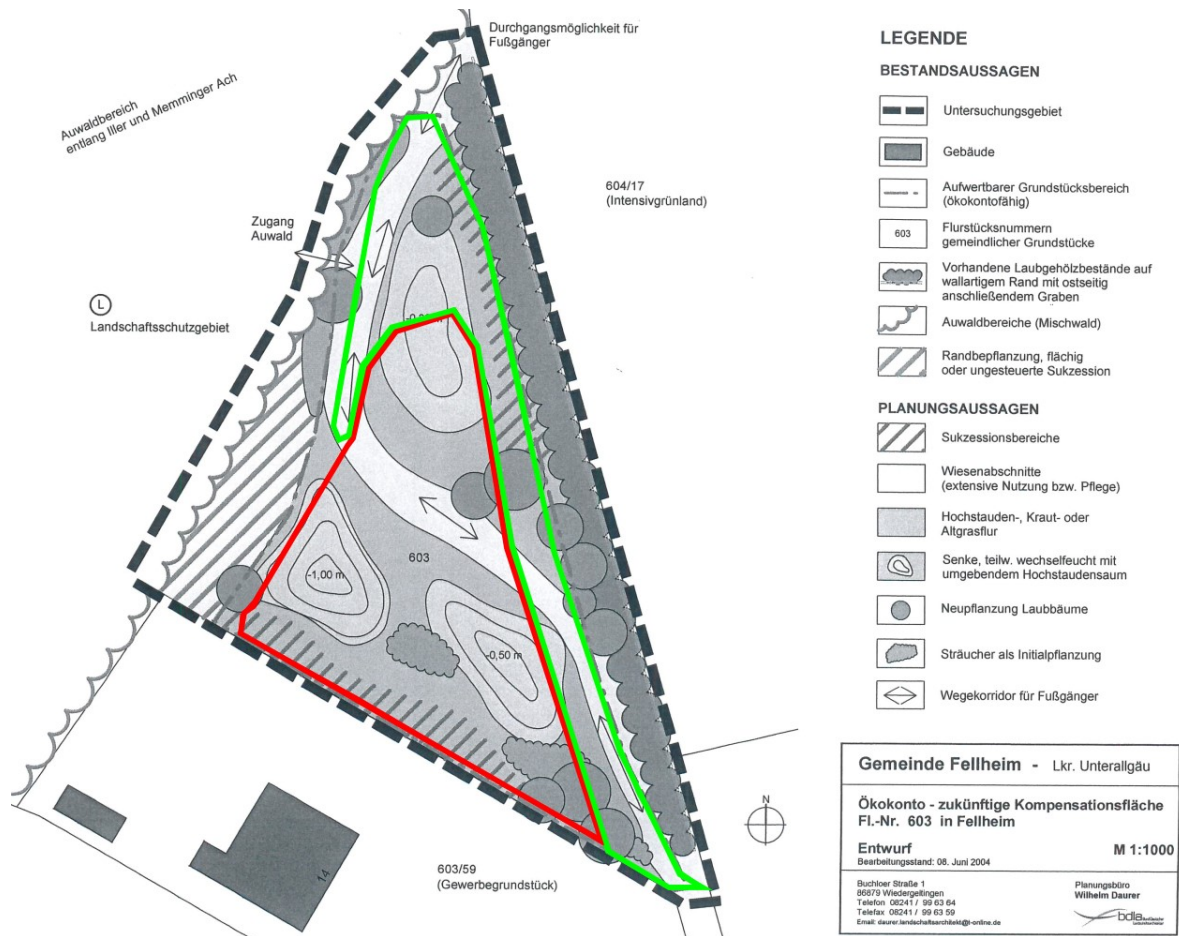


Abb. 2: Planerische Darstellung Maßnahmenkonzept der Ausgleichsfläche gem. Bebauungsplan „Kirchdorfer Straße“ inkl. Darstellung der bereits in Anspruch genommenen Ausgleichsfläche (rot) und der vorliegend zur Verfügung stehenden Ausgleichsfläche (grün); o. M.

Die Berechnung des Ausgleichsumfangs der Ausgleichsfläche 2 basiert auf dem Auszug des Entwurfs Ökokonto – zukünftige Kompensationsfläche Fl.-Nr. 603/70 in Fellheim mit Stand 08. Juni 2004.

Die Abgrenzung der vorliegenden Ausgleichsfläche 2 innerhalb der Flur-Nr. 603/70 ist entsprechend der bereits gemeldeten Ausgleichsfläche und des Offenlandbereichs angepasst (siehe nachstehende Abbildung). Die Ausgleichsfläche ist bisher nicht realisiert worden und wird als Gesamtfläche entsprechend des dargestellten Konzepts realisiert werden. Die für den Ausgleich in Anspruch zu nehmende Fläche beträgt vorliegend ca. 1.825 m². Die Gemeinde Fellheim meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

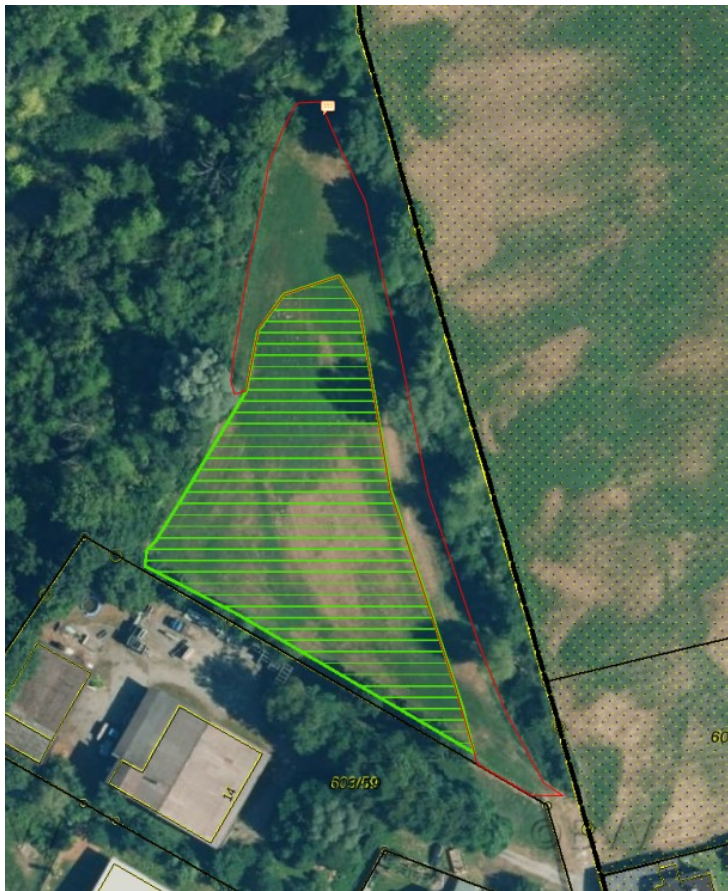


Abb. 3: In Anspruch genommener Offenlandbereich außerhalb gemeldeter Ausgleichsfläche, ca. 1.825 m²; o. M.

Als Entwicklungsziel ist gemäß des Maßnahmenkonzept für die gesamte Ausgleichsfläche die Schaffung artenreicher Säume und Staudenfluren (K133), Wiesenbereiche (G211), Sukzessionsbereiche (W 21) sowie die Anlage von Wechselwasserbereichen (S133) vorgesehen.

Um dieses Ziel zu erreichen sind als Maßnahmen die Installation eines Sukzessionsbereiches im nordöstlichen Teil der Fläche vorgesehen, an die sich eine Hochstauden-, Kraut- oder Altgrasflur anschließt. Innerhalb dieser Flur sind Senken, teilweise wechselfeucht vorgesehen. Um die Fläche erlebbar zu machen und eine Wegeverbindung zu angrenzenden Bereichen zu schaffen, ist die Anlage eines Wegekorridders für Fußgänger (Wiesenbereich) vorgesehen.

Im Bereich der extensiven, artenarmen Wiesennutzung ist eine Aushagerung und Extensivierung des Grünlands vorzunehmen: Die Aushagerung der Bestandsfläche ist durch Aushagerungsmahd vorgesehen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts. Innerhalb dieses Bereichs ist gemäß des Maßnahmenkonzepts eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Diese ist entsprechend der Erforderlichkeit zu mähen. Die feuchten bis wechselfeuchten Mulden sind derart anzulegen, dass sie mit landwirtschaftlichen Maschinen gepflegt werden können. Entsprechend sind Böschungsbereiche in ausreichender Breite mit einer Neigung von 1:10 bis maximal 1:5 vorzusehen, um eine Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen zu ermöglichen. Der Aushub aus der Anlage der Flachmulden verbleibt vor Ort und ist innerhalb der Ausgleichsfläche landschaftsgerecht zu verteilen. Der

Mahdzeitpunkt ist auf die Laichzeitpunkte möglicher Amphibien abzustimmen und sollte nicht vor Mitte Juni liegen. Gemäß Entwicklungskonzept sind im Randbereich der Ausgleichsfläche Sukzessionsbereiche vorgesehen, in denen eine natürliche Sukzession ohne Bewirtschaftung zugelassen wird. Zur Entwicklung artenreicher Säume und Staudenfluren erfolgt eine Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16 mit mind. 40 % Kräuter-/ Staudenanteil, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LA-NUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen. Die artenreichen Säume und Staudenfluren sind abschnittsweise zu mähen. Es ist mind. 1/3 der Fläche jährlich stehen zu lassen, auch über den Winter; die ungemähten Abschnitte sind jährlich zu wechseln. Die Mahd erfolgt alle zwei Jahre, nicht vor 1. Juli, alternativ kann jährlich eine Herbstmahd durchgeführt werden. Das Mahdgut ist zu entfernen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist grundsätzlich auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück Flur-Nr. 603/70, Gmk. Fellheim (externe Ausgleichsfläche 2) unter der laufenden Nummer 77800809 in das Altlastenkataster Bayern aufgenommen worden ist. Bei der Umsetzung der Maßnahmen sind grundsätzlich bodenschutzrechtliche Belange und Vorgaben zu berücksichtigen. Aufgrund der im Zuge einer orientierenden Untersuchung des Altstandortes Kataster-Nummer 77800809 erkundeten schädlichen Bodenveränderungen sind weitere Maßnahmen gemäß den Bestimmungen des Bodenschutzes, also Detailuntersuchungen, erforderlich. Die konkreten Vorgaben dazu werden derzeit vom Wasserwirtschaftsamt Kempten/Allgäu (WWA) zusammengestellt und anschließend an die zuständige Bodenschutzverwaltungsbehörde übermittelt. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat die Ergebnisse der Detailuntersuchungen und die fachbehördlichen Stellungnahmen zu berücksichtigen. Vor Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist rechtzeitig Kontakt mit dem Landratsamt Unterallgäu - Bodenschutz aufzunehmen.

Ausgleichsfläche 3

Die externe Ausgleichsfläche 3 auf Grundstück Fl.-Nr. 2229/3, Gmk. Pleß im Gemeindegebiet der Gemeinde Pleß befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim. Eine dingliche Sicherung ist gegenwärtig entbehrlich. Bei Veräußerung des Grundstücks muss die dauerhafte Funktion der Maßnahme durch eine dingliche Sicherung und bei Verpachtung durch entsprechende vertragliche Regelungen gewährleistet sein. Die Ausgleichsfläche schließt sich nördlich an eine bereits gemeldete Ausgleichsfläche auf Grundstück Fl.-Nr.2229/5, Gmk. Pleß (Bebauungsplan „Hinterm Jäger“, Gemeinde Pleß) an und beinhaltet in Fortführung die gleichen Entwicklungsziele.

Da die Ausgleichsfläche 3 außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Fellheim liegt, kann die Ausgleichsfläche Nr. 3 zwar dem Bebauungsplan zugeordnet, aber als Fläche nicht festgesetzt werden. Die planerische Darstellung der Fläche selbst verbleibt aufgrund der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde Fellheim für die in der Gemeinde Pleß liegenden Fläche unter den zeichnerischen Hinweisen.

Die Fläche wird als relativ intensives Grünland bewirtschaftet. Im Osten der Fläche verläuft ein schmaler Graben. Ziel ist eine extensive Nasswiese mit feuchten und wechselfeuchten Mulden, die als Lebensraum für Vögel, aber auch Insekten und Amphibien dient.

Auf der Fläche sollen auf ca. 40 % der Fläche flache, feuchte bis wechselfeuchte Mulden (S133) angelegt werden. Die sind derart anzulegen, dass eine Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen möglich ist. Entsprechend sind Böschungsbereiche in ausreichender Breite mit einer Neigung von 1:10 bis maximal 1:5 vorzusehen, um eine Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen zu ermöglichen. Der Aushub aus der Anlage der Flachmulden verbleibt vor Ort und ist innerhalb der Ausgleichsfläche landschaftsgerecht zu verteilen. Eine Verbindung der Mulden untereinander sowie zum Entwässerungsgraben soll die Häufigkeit der Wasserführung erhöhen. Das Intensivgrünland ist als Extensivgrünland zu entwickeln (60 % der Fläche G212). Dazu erfolgt nach Umbruch der Fläche eine Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.

In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung (1 GV/ha = durchschnittliche Herdengröße 7-8 Schafe + Nachzucht pro Hektar) (vgl. Online-Handbuch „Beweidung im Naturschutz“ (ANL 2016)). Eine konkrete Weidenutzung und -besatz ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist vollständig auf jeglichen Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten.

Der Mahdzeitpunkt ist auf die Laichzeitpunkte möglicher Amphibien sowie die Brut- und Aufzuchtzeiträume potenzieller Wiesenbrüter abzustimmen und sollte nicht vor Mitte Juni liegen.

Die Gemeinde Fellheim meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

Ausgleichsfläche 4

Die externe Ausgleichsfläche 4 auf Grundstück Fl.-Nr. 647, Gmk. Pleß im Gemeindegebiet der Gemeinde Pleß befindet sich im Besitz der Gemeinde Fellheim. Eine dingliche Sicherung ist gegenwärtig entbehrlich. Bei Veräußerung des Grundstücks muss die dauerhafte Funktion der Maßnahme durch eine dingliche Sicherung und bei Verpachtung durch entsprechende vertragliche Regelungen gewährleistet sein.

Da die Ausgleichsfläche 4 außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Fellheim liegt, kann die Ausgleichsfläche Nr. 4 zwar dem Bebauungsplan zugeordnet, aber als Fläche nicht festgesetzt werden. Die planerische Darstellung der Fläche selbst verbleibt aufgrund der fehlenden Planungshoheit der Gemeinde Fellheim für die in der Gemeinde Pleß liegenden Fläche unter den zeichnerischen Hinweisen.

Das Intensivgrünland soll als mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212) entwickelt werden. Dazu erfolgt nach Umbruch der Fläche eine Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16, welche mit der Positivliste des DBU-Regiosaatgut-Projektes übereinstimmt. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl.

Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LA-NUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.

In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfungsschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung (1 GV/ha = durchschnittliche Herdengröße 7-8 Schafe + Nachzucht pro Hektar) (vgl. Online-Handbuch „Beweidung im Naturschutz“ (ANL 2016)). Eine konkrete Weidenutzung und -besatz ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist vollständig auf jeglichen Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten. Der Mahdzeitpunkt ist auf die Brut- und Aufzuchtzeiträume potenzieller Wiesenbrüter abzustimmen und sollte nicht vor Mitte Juni liegen. Da die Ausgleichsfläche inmitten einer bewirtschafteten Fläche liegt, ist eine adäquate Grenzsicherung vorzunehmen.

Die Gemeinde Fellheim meldet nach Satzungsbeschluss die Ausgleichsfläche an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme in das Ökoflächenkataster.

Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

Der auf den Ausgleichsflächen herzustellende Entwicklungszustand dient ausschließlich den Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Mit den getroffenen Festsetzungen wird der Eingriff ökologisch wirksam ausgeglichen.

2.5 Planungsalternativen

Zur Gewährleistung einer angemessenen Bereitstellung neuer Gewerbeflächen wurde bereits auf Ebene der Flächennutzungsplanung das Plangebiet als gewerbliche Baufläche berücksichtigt.

Der Bebauungsplan dient der Erweiterung des Gewerbegebietes „Kapellenäcker“ im Nordosten von Fellheim. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind auch alternative Planungsmöglichkeiten zu überprüfen, die sich allerdings nur auf das Plangebiet selbst beziehen. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ist das Plangebiet ohne Konkurrenz.

Das Gebiet ist an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden und grenzt direkt an das bereits bestehende Gewerbegebiet „Kapellenäcker“ an. Zur internen Erschließung des Gewerbegebietes ist unter Nutzung bereits bestehender Erschließungen (Feldweg) eine neue Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit erforderlich. Die Realisierbarkeit des Baugebietes ist aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit seitens der Gemeinde Fellheim und der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstücksbesitzer gegeben.

2.6 Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der aktuell vorkommenden und künftig geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

3 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie an sonstigen fachlichen Vorgaben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ mit einer dreistufigen Unterscheidung der Erheblichkeit der Umweltauswirkungen (gering, mittel und hoch).

Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben sich aus dem textlichen Zusammenhang.

Der Aufbau des Umweltberichts und die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs beruhen auf folgenden Leitfäden:

- „Der Umweltbericht in der Praxis“, Leitfaden zur Umweltprüfung, herausgegeben von der obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern
- Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung 2003), herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen

Folgende Untersuchungen im Plangebiet wurden verwendet:

- Stellungnahme zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhofstraße I" in Fellheim, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 15. Juli 2020
- Baugrundgutachten „Erschließung Gewerbegebiet Fellheim“, Kling Consult GmbH vom 18. März 2022

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanes „Erweiterung Gewerbegebiet Kapelläcker“ mit Anlagen.

4 Monitoring/Überwachung

Die Gemeinde Fellheim wird anhand der folgenden Maßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen bei Durchführung des Bebauungsplanes überwachen:

- Überprüfung der Umsetzung der Pflanzgebote gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb von 2 Jahren nach Fertigstellung der jeweiligen Baumaßnahme
- Überprüfung der Umsetzung der Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zum Ausgleich innerhalb von 2 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes

5 Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbegebiet Kapellenäcker“ dar. Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen umweltrelevanter Festsetzungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Luft/Klima, Landschaft und Kultur- und sonstige Sachgüter inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet.

Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Landschaft	gering
Mensch/menschliche Gesundheit	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	keine Beeinträchtigung

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Kompensationsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter führen bzw. auf ein vertretbares Maß reduziert werden können.

Da mit der vorliegenden Planung Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind, ist ein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich. Dieser erfolgt auf plangebietsexternen Flächen. Durch die festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen können die Eingriffe in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

6 Verfasser

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 28. Januar 2026/14. April 2026



Dipl.-Geogr. Peter Wolpert

Bearbeiterin:



Dipl.-Geogr. Daniela Saloustros