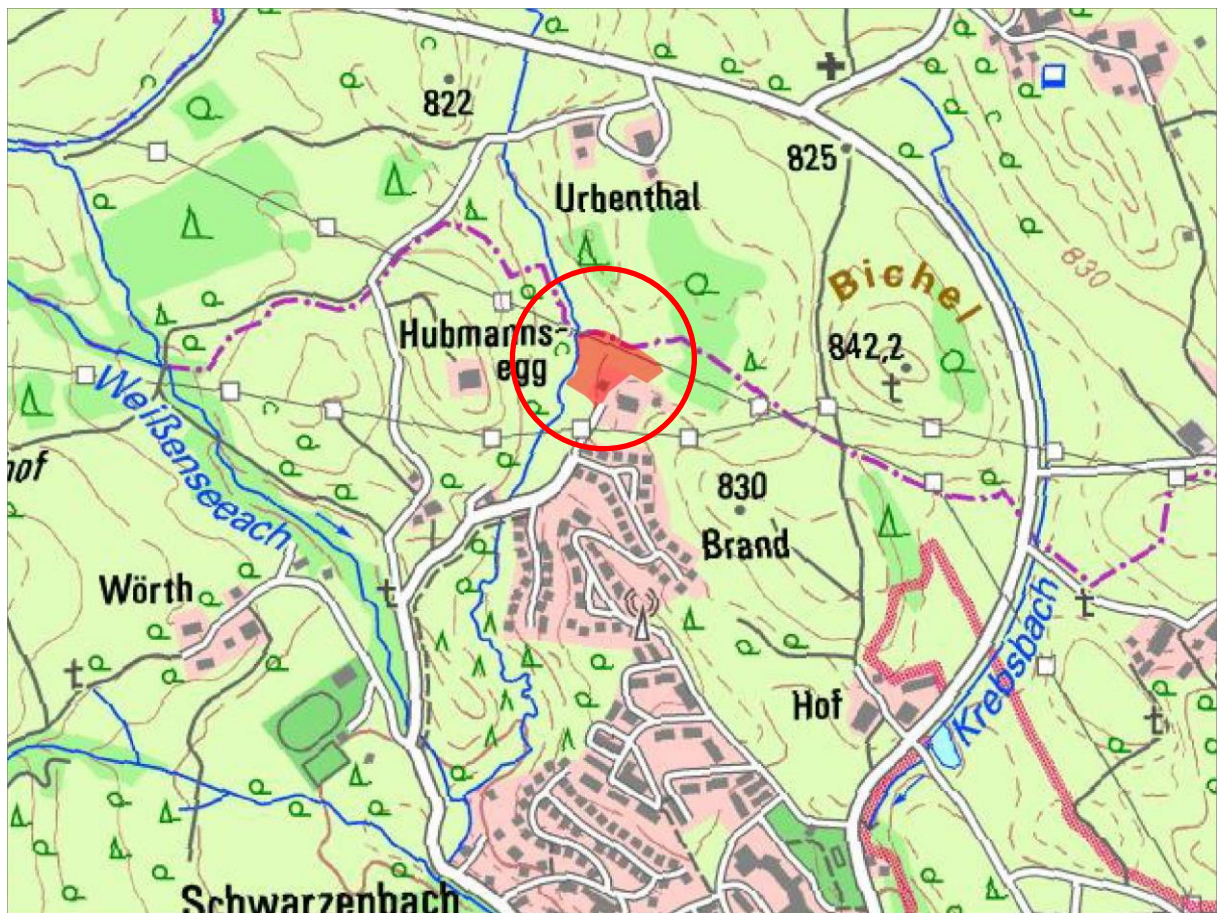


Stadt Füssen

## 38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Brand-Mühlbach"

Entwurf | Stand: 28.02.2023



## GEGENSTAND

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Brand-Mühlbach"  
Entwurf | Stand: 28.02.2023

---

## AUFTRAGGEBER

### Stadt Füssen

Lechhalde 3  
87629 Füssen

Telefon: 08362-903-0

Telefax: 08362-903-200

E-Mail: [info@fuessen.de](mailto:info@fuessen.de)

Web: [www.stadt-fuessen.de](http://www.stadt-fuessen.de)

Vertreten durch: Erster Bürgermeister  
Maximilian Eichstetter

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSTER

### LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Christian Wandinger - Dipl.-Geograph & Stadtplaner  
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den .....

---

*Christian Wandinger*  
*Dipl.-Geograph & Stadtplaner*

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und Lage</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Stand vor der Änderung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Stand nach der Änderung</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Begründung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbelange</b>	<b>10</b>

## 1 Planungsanlass und Lage

Am 26.11.2019 hat der Stadtrat der Stadt Füssen die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Ziel ist es, eine bereits bestehende Pony- und Pferderanch nördlich des Stadtteils Brand planungsrechtlich zu sichern.

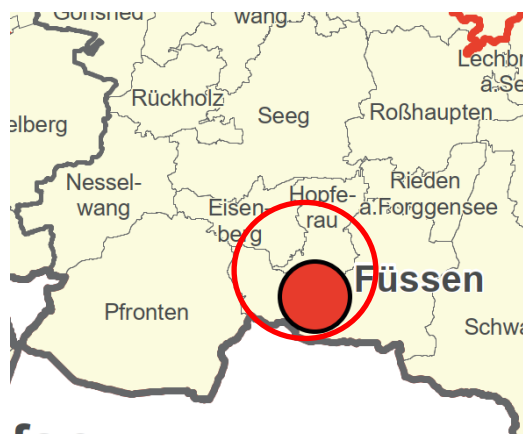
Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen wird der betroffene Bereich zu großen Teilen als Moor dargestellt. Da die gegenwärtige und auch zukünftig weiterhin beabsichtigte Nutzung nicht mit dieser Darstellung übereinstimmt, wird der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“ geändert.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 284 (Teilfläche), 285 (Teilfläche), 286 (Teilfläche), sowie 286/6 (Teilfläche) der Gemarkung Weißensee, bei einer Größe von ca. 0,56 ha.

## 2 Übergeordnete Vorgaben

### 2.1 Landesentwicklungsplan Bayern 2018 (LEP 2018)

- |   |   |
|---|---|
| 1.1.1<br>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 überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. |
| 1.1.3<br>Ressourcen schonen                           | (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.   |
| 2.2.1 Abgrenzung der Teilräume                        | Darstellung des Stadtteils Brand als allgemeiner ländlicher Raum (s. Auszug aus dem LEP 2018, Anhang 2: Strukturkarte)  |



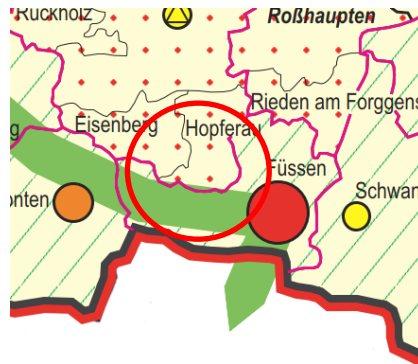
2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums	<p>(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,</li> <li>- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,</li> <li>- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und</li> <li>- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.</li> </ul>
3.1 Flächensparen	<p>(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.</p> <p>(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.</p>
3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung	<p>(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.</p>
3.3 Vermeidung von Zersiedelung	<p>(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.</p>
7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft	<p>(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.</p>

Zu G 7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft: Der Planbereich erhält spezifische Vorgaben zur Grünordnung. Die Bebauung soll in den Naturraum integriert und die noch vorhandenen Strukturen erhalten werden.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

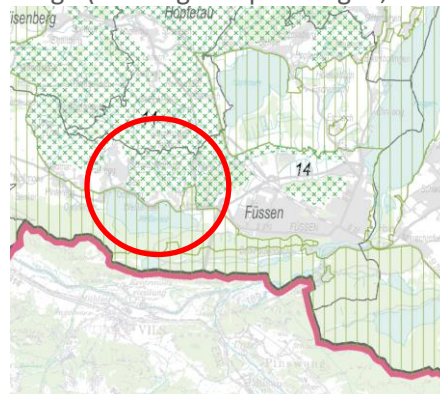
## 2.2 Regionalplan Allgäu (2006)

A I 1 Überfachliche Ziele	<p>(Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.</p>
A III 3	<p>Lage des Stadtteils Brand im Alpengebiet des Ländlichen Raums an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung zwischen Nesselwang / Pfronten und Füssen (s. Regionalplan Allgäu, Karte 1 „Raumstruktur“)</p>



B I 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

(Z) Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet 14: Moore der Lechvorberge (s. s. Regionalplan Allgäu, Karte 3 „Natur und Landschaft“)



B I 2.3.2 Nutzung und Pflege von Natur und Landschaft

2.3.2.1 (G) Der Erhalt und die Entwicklung des Biotopverbunds zwischen den zahlreichen Mooren des Alpenvorlands durch Bäche, Bachtäler und Feuchtgebietsstrukturen ist anzustreben.

2.3.2.2 (G) Weitere Zerschneidungen der ausgedehnten Moorlandschaft des Alpenvorlands, insbesondere im Naturraum der Iller- und Lechvorberge sowie vereinzelt im Westallgäu, sind möglichst zu vermeiden.

2.3.2.9 (Z) Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang Kirnach, Waldbach, östlich und westlich Günz, Geltnach, Lobach, Singold, Gennach, Hühnerbach, Mühlbach, Konstanzer Ach, Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden.

B II 1.2  
Wirtschaft

(Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

Zu B I 2.1 sowie B I 2.3.2: Im Geltungsbereich liegen ehemalige Moorflächen, die jedoch nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes aufgrund der Nutzungen und Bebauung der vergangenen Jahre bereits irreparabel sind und durch einen Rückbau nicht wiederhergestellt werden können. Die

zukünftige Nutzung greift nicht weiter in den Naturhaushalt, insbesondere in das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet ((Z) B I 2.1), die Biotopflächen und die vorhandenen Gewässer, ein ((G) B I 2.3.2). Es werden durch die Festsetzungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan vielmehr der noch vorhandene Bestand an wertvollen Feuchtflächen durch entsprechende Festsetzungen bzw. die Situierung der Ausgleichsfläche gesichert. Insofern wird den Vorgaben aus B I 2.3.2 entsprochen.

Die weiteren Vorgaben der Regionalplanung werden mit Umsetzung der gegenständlichen Planung erfüllt, Zielkonflikte entstehen nicht.

## **2.3 Denkmalschutz**

Es befinden sich weder im, noch in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches Bau- oder Bodendenkmäler. Falls sich bislang unentdeckte Bodendenkmale im Planungsraum befinden sollten, ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

## **3 Erschließung**

Die Erschließung erfolgt über den „Brandweg“, der am Plangebiet als Sackgasse endet. Über diesen ist das Plangebiet an den überregionalen Verkehr der Bundesstraße 300 und anschließend die Autobahn 7 angebunden. Über die fußläufig erreichbare Bushaltstelle „Weißensee Brand“ ist zudem der Füssener Bahnhof erreichbar.

## **4 Stand vor der Änderung**

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Füssen von 1987 wird der betroffene Bereich überwiegend als Moor (LB - Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung) dargestellt (s. nachfolgende Abbildung). Die Signatur spezifiziert dies als Kalkquellmoor und damit Teil des Biotops C (Enzian-Pfeifengraswiese, Kalkquell- und Kalkflachmoor). Laut Erläuterungsbericht ist dieses Biotop von den damaligen Verfassern des Flächennutzungsplanes selbst kartiert worden. Es handelt sich demnach nicht um ein Biotop aus der bayerischen Biotopkartierung, die erst später (1991) erfolgte und welche die Gewässer und ihre begleitenden Gehölze in den Randbereichen als Biotop (Biotop-Nr. 8429-0040-001) schützen. Nachdem der Flächennutzungsplan analog und großmaßstäblich erstellt wurde, ist eine lagegenaue Abgrenzung der Moor-/Feuchtflächen daraus nicht ableitbar.

Weiterhin sind die im nördlichen Teil des Änderungsbereichs querenden Höchstspannungsfreileitungen dargestellt. Der im Westen verlaufende „Mühlbach“ ist nicht mehr Bestandteil des Änderungsbereichs.



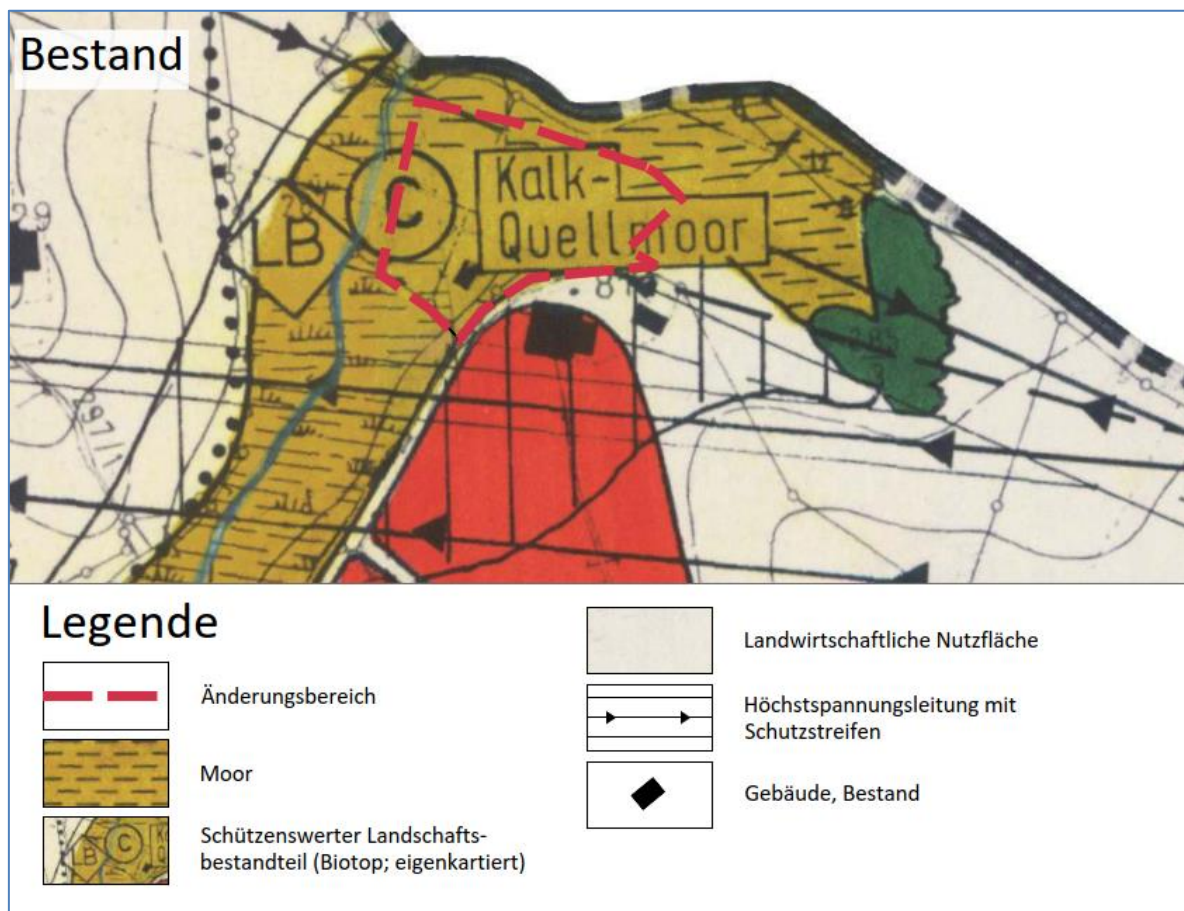


Abbildung 1: Bestand: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung des Änderungsbereiches als Moor (LB - Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung) und Kalkquellmoor (Biotop C)

## 5 Stand nach der Änderung

Durch die Änderung wird der Bereich zukünftig als Sonstiges Sondergebiet: Pony- und Pferderanch dargestellt.

Die nach der bayerischen Biotopkartierung erfassten Flächen entlang des „Mühlbachs“ im Westen und des wasserführenden Grabens im Norden einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrand werden auch in Zukunft als Moor mit der Zuordnung zum Biotop C (Kalkquellmoor) dargestellt. Diese Bereiche werden nicht geändert und sind daher nicht Teil des Änderungsbereiches im Flächennutzungsplan. Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen werden ebenso nicht im Flächennutzungsplan dargestellt.



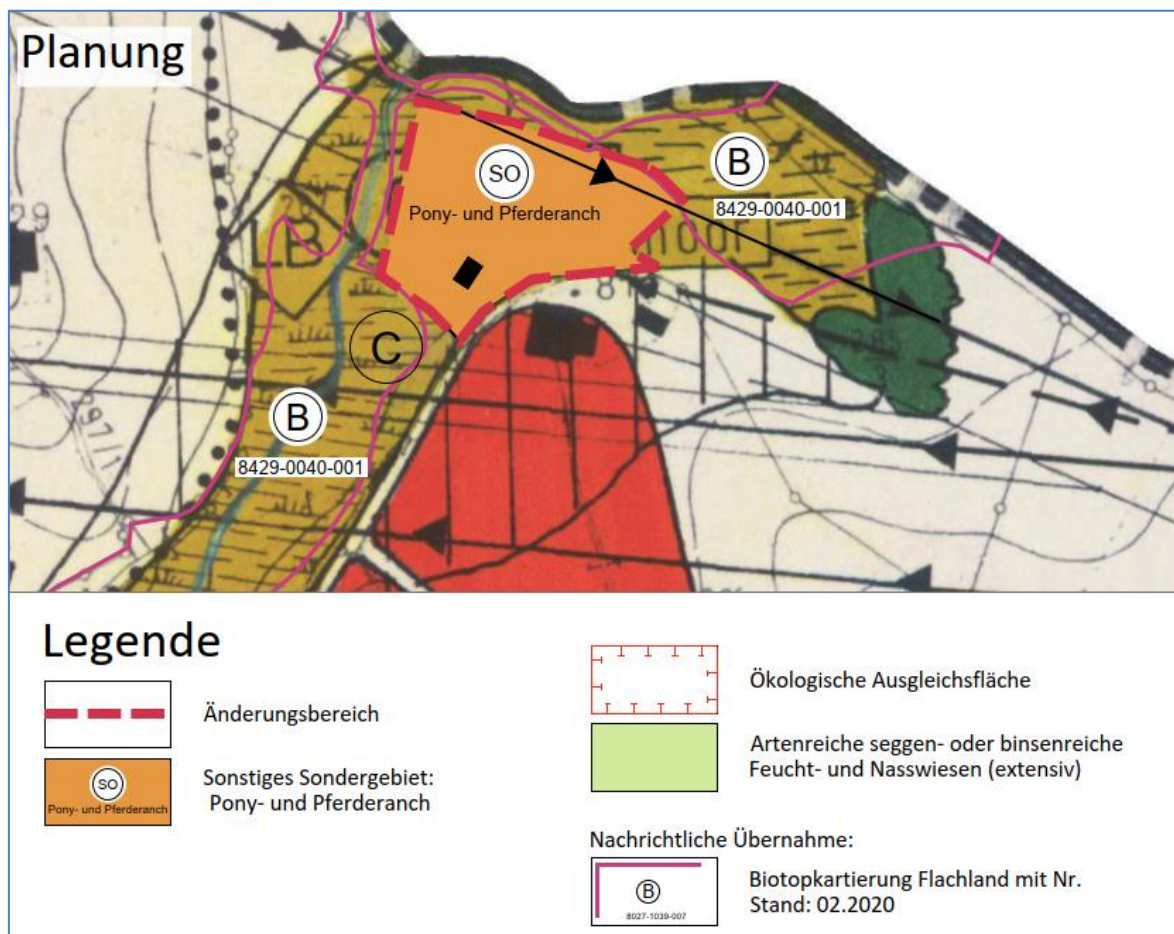


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Geplante Darstellung als Sonstiges Sondergebiet: Pony- und Pferderanch

## 6 Begründung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Sicherung der bereits bestehenden Pony- und Pferderanch. Die im Änderungsbereich liegenden ehemalige Moorflächen, wurden nach Einschätzung des Wasserwirtschaftsamtes aufgrund der bereits durchgeführten Baumaßnahmen irreparabel zerstört und können auch durch einen Rückbau nicht wiederhergestellt werden.

Durch die nun beabsichtigte städtebauliche Ordnung im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird der räumliche Eingriff auf die bereits genutzten Flächen konzentriert und die weniger vorbelasteten Bereiche geschont und durch entsprechende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes in ihrem Bestand gesichert. Die zukünftige Nutzung greift nicht weiter in den Naturhaushalt ein.

## 7 Umweltbelange

### Eingriffsregelung und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 Bay-NatSchG dar. Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Es wurde mit dem Landratsamt und der Stadt Füssen vereinbart, die Ein- und Ausgleichsbilanzierung für den parallel durchgeführten Bebauungsplan „Brand-Mühlbach“ nicht – wie bei Bauleitplanverfahren sonst üblich – über den Leitfaden „BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT“ flächenbezogen zu ermitteln, sondern stattdessen die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) heranzuziehen und den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP) zu errechnen.

Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).“

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist.“

Durch die Planung entstehen geringe bis hohe Auswirkungen auf die Schutzgüter. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt im Umweltbericht, Kap. 3. Die Bewertung der zu erwartenden Auswirkungsintensitäten erfolgt für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung anhand der konkreten Planungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“, da hier die Auswirkungsintensitäten aufgrund des bereits weitgehend bekannten Festsetzungsumfanges wesentlich genauer vorliegen.

Da die Flächennutzungsplanänderung nur eine Vorbereitung für die verbindlichen Bauleitplanungen darstellt, ist es normalerweise nicht möglich, hier bereits einen konkreten Ausgleichsflächenbedarf zu ermitteln. Eine überschlägige Ermittlung bzw. Prüfung des zu erwartenden Eingriffsumfanges und dessen Ausgleichbarkeit ist grundsätzlich ausreichend. Allerdings liegen aufgrund der Tatsache, dass der dazugehörige Bebauungsplan im Parallelverfahren aufgestellt wird, diesbezüglich bereits detailliertere Kenntnisse vor. Entsprechend der aktuellen Planung ist demnach für den Bebauungsplan ein Ausgleichsflächenbedarf von ca. **15.097 WP** erforderlich. Bei Realisierung der im Bebauungsplan geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche A1 können **13.900 WP, auf der Ausgleichsfläche A2 1.200 WP generiert werden.** Damit ist der Ausgleichsbedarf vollständig erbracht.