

Stadt Füssen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Brand-Mühlbach"



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Brand-Mühlbach"
Stand: 10.10.2023

AUFTRAGGEBER

Stadt Füssen
Lechhalde 3
87629 Füssen

Telefon: 08362-903-0
Telefax: 08362-903-200
E-Mail: info@fuessen.de
Web: www.stadt-fuessen.de



Vertreten durch: Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

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
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den 10.10.2023

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	14
3	Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen	16
C	Begründung	22
1	Städtebauliches Erfordernis und Systematik	22
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	22
3	Übergeordnete Vorgaben	23
4	Standortqualität; allgemeine städtebauliche Zielvorstellungen	28
5	Begründung der Festsetzungen	29
6	Begründung der Örtlichen Bauvorschriften	34
7	Ver- und Entsorgung	35
8	Immissionsschutz	36
9	Umweltbelange	37
10	Flächenbilanz	42

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Stadtrat der Stadt Füssen den Bebauungsplan mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 284, 285 (Teilfläche), 285/3 (Teilfläche), 287 (Teilfläche), 321/3 (Teilfläche), der Gemarkung Weißensee, bei einer Größe von ca. 1,1 ha.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“ besteht aus Textteil (Seite 1 bis 45), zeichnerischem Teil, Begründung und Umweltbericht vom _____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 (I 3634), **das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), **die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist**
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), **die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist**

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), **die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385) geändert worden ist**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“, bestehend aus Textteil (Seite 1 bis 45), zeichnerischem Teil, Begründung und Umweltbericht vom _____, dem Stadtratsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Stadt Füssen, den __.__.____

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“ der Stadt Füssen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Stadt Füssen, den __.__.____

Maximilian Eichstetter
Erster Bürgermeister

B SATZUNG

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB



Räumlicher Geltungsbereich

Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Brand-Mühlbach“

(s. Planzeichnung)

1.1 Art der baulichen Nutzung



Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Pony- und Pferderanch“

Der Bereich des Sonstigen Sondergebietes dient der Unterbringung von Gebäuden und Anlagen einer Pony- und Pferderanch für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung. Zulässig sind ausschließlich die dem Nutzungszweck dienende Baukörper bzw. (Frei)Anlagen, welche hinsichtlich Art, Größe und Anordnungen in den Teilflächen SO1-5 näher definiert sind.

Darüber hinaus sind innerhalb des Sondergebietes der inneren Erschließung und Gewährleistung von Funktionsabläufen dienende unbefestigte Wege/Pfade/Freiflächen zulässig- (Ausnahme: Gewässer- randstreifen, Ausgleichsfläche).

Nicht zulässig ist die Unterbringung von Pensionstieren, d.h. die Unterbringung bzw. Haltung von Tieren gegen Entgelt.

(s. Planzeichnung)



SO1: „Gebäude“

Zulässig innerhalb der Baugrenze sind:

- Personal- und Büroräume
- Sanitäreinrichtungen
- Seminar- und Aufenthaltsräume
- Lagerräume
- Werkstatträume
- Wintergarten
- nicht-überdachte Terrasse (s. Festsetzung unter 1.3)
- nutzungsbezogene Nebenanlagen/-nutzungen

(s. Planzeichnung)



SO2: „Garage/Carport“

Zulässig innerhalb der Baugrenze sind:

- Garagen und Carports
- nutzungsbezogene Nebenanlagen/-nutzungen

(s. Planzeichnung)



SO3: „nicht überdachter Reitplatz“

Zulässig innerhalb der Baugrenze sind:

- nicht-überdachter Reitplatz und Paddock
- für die Nutzung erforderliche Befestigungen sowie befestigte Freiflächen

Eine räumliche Vergrößerung des nicht-überdachten Reitplatzes über den bisherigen Bestand ist nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)



SO4: „Stall“

Zulässig innerhalb der Baugrenze sind:

- 1 Stallgebäude für maximal 7 Großvieheinheiten (GV)
- für die Nutzung erforderliche Befestigungen sowie befestigte Freiflächen

Die Süd- und Ostseite des Stallgebäudes sind als geschlossene Fassaden auszuführen.

(s. Planzeichnung)



SO4a: „Mistlege“

Zulässig innerhalb der Baugrenze sind:

- Bauliche Anlage für Mistlagerung

(s. Planzeichnung)



SO5: „Spielplatz“

Zulässig innerhalb der Baugrenze sind:

- Freiflächen, Spielgeräte sowie unbefestigte Wege und Zufahrten

(s. Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GR in m²

zulässige Grundfläche (GR)

Maximal zulässige Grundfläche, differenziert nach der jeweiligen Art der baulichen Nutzung:

S01:	240 m ²
davon Gebäude	205 m ²
davon nicht-überdachte Terrasse	35 m ²
S02:	45 m ²
S03:	450 m ²
S04: - Stallgebäude:	300 m ²
- davon reine Stallfläche:	130 m ²
- davon Fläche für Heulager, Fressbereich, Futtergang	170 m ²
- Mistlagerung	25 m ²
S05:	195 m ²

Für nicht-überdachte Stellplätze und Zufahrten außerhalb der Bau-
fenster ist eine zulässige Grundfläche von 500 m² einzuhalten.

GFZ

zulässige Geschossfläche (GFZ)

Bezogen auf das aus den Grundstücken Flur Nrn. 284 und 285, Gmkg. Weißensee, bestehende Areal mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 6.678 m² wird die maximale Geschoßflächenzahl (GFZ) auf 0,10 festgesetzt.

$$D H_{\max} = 815,8 \text{ m ü. NN}$$

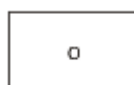
maximal zulässige Dachhöhe (DH) in m ü. NN

hier: 815,8 m ü. NN

Es ist maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Dachhöhe zulässig. Die maximal zulässige Dachhöhe bemisst sich am höchsten Punkt des Daches.

(s. Planzeichnung)

1.3 Bauweise und Baugrenze



offene Bauweise

im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.



Baugrenze 1: überdachte bauliche Anlagen

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ein Vortreten von untergeordneten Bauteilen ist ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)



Baugrenze 2: nicht-überdachte bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

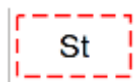
(s. Planzeichnung)



Abgrenzung nicht-überdachter Terrasse

Innerhalb der Fläche sind nur nicht-überdachte Terrassen zulässig.

(s. Planzeichnung)



Abgrenzung für Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb dieser Umgrenzungslinie sowie innerhalb der Baugrenze 1 SO1 und SO 2 zulässig.

(s. Planzeichnung)

Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung gem. Art. 6 BayBO.

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

Unbefestigte Ausführung, inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)



private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: unbefestigter Weideweg

Der Weideweg ist zur Ausgleichsfläche hin einzufrieden.

(s. Planzeichnung)

1.5 Grünflächen, Grünordnung



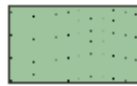
Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrand

Entwicklung/Erhalt des durchgängigen Gewässerrandstreifens auf einer Mindestbreite von 5 m durch Entwicklung/Erhalt einer durchgängigen extensiven Grünfläche (einschürige Mahd) mit gewässerbegleitenden Gehölzgruppen und Uferhochstauden durch Initialpflanzung

standortgerechten Gehölzarten (Weiden-; Erlenarten, Traubenkirsche etc.).

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen sind nicht zulässig.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Freifläche

Entwicklung einer geschlossenen Vegetationsdecke.

Die Fläche ist von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Frei-/und Spielanlagen, die nicht fest im Boden verankert sind sowie (unbefestigte) Fußpfade sind zulässig.

(s. Planzeichnung)



Baum-, Gehölzbestand, zu erhalten

(s. Planzeichnung)

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche; hier A1)

In der Begründung zum Bebauungsplan (sowie in Kapitel 4.2 des Umweltberichtes) wird ein Ausgleichsflächenbedarf von **15.097 WP** (Wertpunkten) ermittelt. (Mit dem zuständigen Landratsamt Ostallgäu und der Stadt Füssen wurde vereinbart, die Ein- und Ausgleichsbilanzierung nicht – wie bei Bauleitplanverfahren sonst üblich – über den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ flächenbezogen zu ermitteln, sondern stattdessen die methodische Vorgehensweise der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV- hier: Arbeitshilfe Bauen im Außenbereich) heranzuziehen und den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten zu errechnen.

Bei Realisierung der 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.



Extensivierung von Grünlandflächen (A1)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die Fläche ist an ihrer West-, Süd- und Ostseite abzuzäunen, um zu verhindern, dass Pferde oder Ponys auf die Fläche gelangen können. Eine Beweidung ist ausgeschlossen. Die Pflege erfolgt durch ein- bis

zweimalige Mahd ab Anfang Juli (erste Mahd) bzw. September / Oktober (zweite Mahd) mit völliger Bewirtschaftungsrufe bis zur ersten Mahd. Zur Aushagerung kann je nach Aufwuchsmenge (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) in den ersten drei Jahren auch eine dreimalige Mahd pro Jahr (erster Schnitt ab Anfang Juni) durchgeführt werden. Je nach Art-aufkommen ist langfristig eine einmalige Mahd mit dem 1.8. als Schnittzeitpunkt sinnvoll. Dies ist gegebenenfalls nach der Aushagerung in Abstimmung mit der UNB zu überprüfen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist vollständig auf jeglichen Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten. Das Mahdgut muss abtransportiert werden.

Neophytenmanagement

Im mittleren nördlichen Bereich der Fläche A1 sowie entlang des Grabens und des Baches innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans haben sich Bereiche mit indischem Springkraut etabliert, so dass eine Neophytenbekämpfung notwendig wird. Bei der Neophytenbekämpfung werden Einzelpflanzen und kleinere Bestände gejätet, größere Bestände werden tief gemäht. Die Maßnahmen sollten so spät als möglich, am besten unmittelbar vor der Blüte, unbedingt aber vor beginnender Samenreife (ca. Mitte bis Ende Juni) erfolgen. Danach sind mehrere Nachkontrollen notwendig (nach 3-4 Wochen). Bei der Bekämpfung ist folgendes zu beachten (gemäß Merkblatt Neophyten des Landkreises Ostallgäu):

- Zu hoch abgeschnittene oder geknickte Stängel können nochmals ausschlagen
- Abgeschnittene oder gejätete Pflanzenstängel können bei hoher Feuchtigkeit Wurzeln schlagen und doch noch zur Blüte gelangen. Material daher sofort entfernen und kompostieren oder gut trocknen lassen.
- Hat zum Zeitpunkt der Maßnahme die Fruchtreife bereits eingesetzt, besteht die Gefahr, dass beim Abtransport Samen überall hin verstreut werden. Daher Fruchtstand vorgängig abschneiden, in Plastiksack entsorgen und erst dann Pflanzen jäten. Dadurch wird verhindert, dass noch über Wochen weiterhin Samen produziert werden.
- Bei maschinelltem Mähen im Bereich von Gehölzen, Gräben und anderen Hindernissen unbedingt Nachbearbeitung von Hand durchführen und gründlich arbeiten.

Die Maßnahmen sind über mehrere Jahre zu wiederholen, bis ein dauerhafter Erfolg absehbar ist.



Anlage einer Hecke inkl. Krautsaum (A2)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Für die Hecke wird ein Mix großer Bandbreite heimischer Strauchgehölze und Bäume 2. Ordnung vorgeschlagen. Die Pflanzung soll 3-

reihig im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m auf einer Länge von ca. 20 m erfolgen. Die Hecke soll eine Mindestbreite von mind. 8 m aufweisen. Zu den Nachbargrundstücken im Norden und Osten sind mind. 4 m Pflanzabstand einzuhalten. Dabei ist gebietsheimisches zertifiziertes Pflanzgut (Herkunftsgebiet 6.1) zu verwenden. Auf einen möglichst hohen Anteil dornen- und beerentragender Gehölze ist zu achten. Zum Schutz vor Wildverbiss ist für mind. 5 Jahre ein Schutzzaun anzubringen.

Aus nachfolgenden Arten kann für die geplante Heckenentwicklung gewählt werden:

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus (Hainbuche)

Malus sylvestris (Wildapfel)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Pyrus communis (Wildbirne)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)

Ligustrum vulgare (Liguster)

Prunus spinosa (Schlehe)

Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)

Rosa canina (Hundsrose)

Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Randlich um die Hecke sind Kraut- und Staudensäume vorzusehen, die alle zwei Jahre jeweils die Hälfte, räumlich-zeitlich alternierend, im Herbst (September / Oktober) zu mähen sind. Das Mähgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen. Die Saumbereiche dürfen nicht gedüngt, gemulcht und mit Pestiziden behandelt werden.

Um die Funktionalität der Hecke zu gewährleisten, ist diese alle ca. 10 bis 15 Jahre abschnittsweise, zeitlich räumlich alternierend, jeweils 1/3 des Bestandes auf den Stock zu setzen. Die Bäume 2. Ordnung können als Überhälter belassen werden. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese in den ersten 5 Jahren zu ersetzen.

V1

Vermeidungsmaßnahme:

Vor Abriss der bestehenden Schuppen/Stallgebäude sind diese fachkundig und rechtzeitig auf Fledermäuse/Gehölzbrüter zu überprüfen.

Um eine Verletzung, bzw. eine Tötung von Individuen auszuschließen, ist das bestehende Stallgebäude vor dem Abriss nochmals durch eine

Fachperson auf Vorkommen von Gebäudebrütern sowie auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

1.7 Sonstige Festsetzungen

Außenbeleuchtungen

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig.

Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Minimum zu reduzieren.

Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern.

Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Bodenversiegelung

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Parkplätze und Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur in einer Ausführung als Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen zulässig.

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

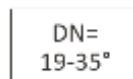


Dachform

Für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude sind als Dachform nur Satteldächer zulässig.

Für untergeordnete Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Planzeichnung)



Dachneigung;

Für Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude ist eine Dachneigung zwischen 19 und 35° zulässig.

(s. Planzeichnung)

Dachdeckung und -farbe

Als Dachdeckung für geneigte Dächer sind nur Dachziegel bzw. Betonpfannen in roten oder rotbraunen Tönen und nichtglänzend zulässig.

Solarthermie und Photo- voltaikanlagen

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Eine Aufständigung ist unzulässig.

Der Mindestabstand zur Gebäudekante der Giebelseiten sowie zum nächstgelegenen First des Hauptdaches muss mindestens 0,5 m, an der straßenzugewandten Giebelseite mindestens 2,0 m, betragen.

Fassaden

Außenwände sind als hellfarbene Putzfassaden oder in Holzverkleidung auszuführen. Dabei ist mindestens 1/3 der jeweiligen Außenwand als Holzverkleidung auszuführen.

Transparente Flächen sind ebenso zulässig, wenn diese zur Belichtung erforderlich sind.

Die Ausführung ist an der ortsüblichen Bauweise (glatte Putzflächen, vertikale naturbelassene Holzschalungen) zu orientieren.

Grelle oder störend wirkende Farben sind nicht zulässig.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind nur sichtdurchlässige Zäune mit einer Maximalhöhe von 1,2 m (einschließlich evtl. Stützmauern) oder standortgerechte Schnitthecken (z.B. Hainbuche) zulässig.

Entlang des Weideweges sind zur nördlichen Ausgleichsfläche hin auch höhere Einfriedungen zulässig, sofern dies zweckbezogen erforderlich ist.

Sockelmauern sind unzulässig.

Bei Einfriedungen ist ein Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante von mindestens 0,2 m einzuhalten.

Stützmauern

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind. Die max. zulässige Höhe liegt bei 0,5 m.

Geländemodellierungen

Für die Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig. Geländeänderungen sind mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf Null auslaufen.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (bauliche Anlage, Einfriedungen) zulässig.

Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein.

Pro bauliche Anlage ist maximal eine Werbeanlage zulässig. Die maximale Größe pro Werbeanlage beträgt 3m².

Unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster- und Laserwerbung.

Erforderliche Stellplätze

Erforderliche Stellplätze sind gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Füssen (aktuelle Fassung vom 29.07.2008, geändert durch die zweite Änderung, am 03.04.2018 in Kraft getreten) nachzuweisen.

3 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

3.1 Hinweise



**Abgrenzung Geltungsbereich
best. Bebauungsplan**



5,0 m Abstand zu Gewässerrand



Bestandsgebäude



Gebäude, Planung



Gebäude, Abriss geplant



Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Gemarkungsgrenze
(nachrichtliche Darstellung)



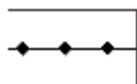
Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Höhenlinie



Fließgewässer



110-kV-Freileitung, Bestand
Das Merkblatt „Grundlegende Auflagen und Hinweise für Bauantrag/Bauvoranfrage im Bereich von Freileitungen (110 kV und 20 kV)“ der AllgäuNetz GmbH & Co sind zu beachten.



220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung mit Schutzstreifen, Bestand
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit

dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5,0 m erreichen. Durch höhenwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.



amtlich kartiertes Biotop mit Nr.

3.2 Pflanzempfehlung

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich der Garten und Grünflächen Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Obstbaumarten

Äpfel:

Aufhofer Klosterapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Luikenapfel, Roter Boskoop, Schöner aus Boskoop

Birnen:

Alexander Lucas, Längelerbirne, Ulmer Butterbirne

Pflaumen:

Zwetschgen: Hauszwetschge, Schönberger Zwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Es können aber auch andere krankheitsresistente, örtlich bekannte und bewährte Obstbaumsorten gepflanzt werden, bevorzugt gemäß Liste der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau „Feuerbrandtolerante Apfel- und Birnensorten“.

„Die mit „*“ gekennzeichneten Baumarten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.“

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn (*)	Acer platanoides
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Schwarzerle (*)	Alnus glutinosa
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos
Silberweide (*)	Salix alba

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Kletterpflanzen/Ranker

Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humulus lupulus
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata ‚Veitchii‘

Dachbegrünung

Golddistel	Carlina vulgaris
Zypressen-Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Steinbrech-Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
weiße Fetthenne	Sedum album
Felsen-Fettblatt	Sedum cauticola
Weihenstephaner Gold	Sedum floriferum
Immergrünes Fettblatt	Sedum hybridum
Frühlings-Segge	Carex caryophyllea
Erd-Segge	Carex humilis
Vogelfuß-Segge	Carex ornithopoda
Nickender Lauch	Allium cernuum
Gelber Lauch	Allium flavum
Kiel-Lauch	Allium pulchellum

Neben den aufgeführten Arten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden. Zu vermeiden ist die Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und

Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2007, BGBl. I S. 2930) gelten.

3.3 Sonstige Hinweise

Artenschutz

Das Gebiet wurde im Rahmen einer Relevanzbegehung auf geeignete Strukturen und Habitate für das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht.

Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigungen die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei Gehölzrodungen, der Baufeldfreimachung sowie bei Gebäudeabriss sind die Bestimmungen des allgemeinen Artenschutzes nach § 39 BNatSchG einzuhalten.

Baugrund

Im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand, den an das Baufeld angrenzenden Verlauf des „Mühlbach“ und im Hinblick auf die Torfablagerungen wird von einem deutlichen Anstieg der Grundwasseroberfläche bis hin zur teilweisen Überschwemmungsgefährdung des Baufeldes ausgegangen. Evtl. sind Schutzmaßnahmen zum Grundwasserschutz (wasserdichte Keller etc.) und während der Bauphase notwendig. Diese Maßnahmen dürfen nicht zum Nachteil eines benachbarten Grundstücks gereichen (vgl. § 37 WHG).

Bodenbeschaffenheit, Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor. Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen (§ 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 Bay-BodSchG) in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.

Bodenschutz

Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Verdichtungen bei Erdbauarbeiten sind zu vermeiden; diese sind daher bei trockener Witterung und gutem, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen. Der humose Oberboden sollte zu Beginn der Bauarbeiten auf allen beanspruchten Flächen abgeschoben werden. Der Erdaushub sollte in Mieten zwischengelagert werden.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bodendenkmäler

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

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

Brandschutz

Die Zufahrtsstraßen sind gemäß der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu errichten.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen.

Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Standortübungsplatzes (STOUEBPL) und der Standortschießanlage (STO-SCHANL) Füssen.

Liegenschaften der Bundeswehr sind generell als Sondergebiete eingestuft, für die ein Planungsrichtpegel bis zu 65 dB(A) festgelegt ist. Dieser Wert ist, unabhängig von der gegenwärtigen Nutzung des Platzes und somit unabhängig von den z. Zt. vom Platz verursachten Immissionen sowohl tagsüber als auch nachts, zugrunde zu legen. Der Richtwert gilt für die Flächen der beiden Plätze (STUEBPL und STOSCHANL), das bedeutet, bis an die jeweilige Platzgrenze.

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von den Plätzen ausgehenden Emissionen wie z.B. Schießlärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

Hangwasser

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tieferliegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (vgl. § 37 WHG).

Landwirtschaftliche Emissionen

Das Baugebiet grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen, an. Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, die im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung auftreten können, sind zu dulden.

**Plangenaui-
gkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte der Stadt Füssen erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Stadt und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Stadt Füssen während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Städtebauliches Erfordernis und Systematik

Am 26.11.2019 hat der Stadtrat der Stadt Füssen die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“ beschossen. Die Stadt Füssen möchte damit die bestehende Pony- und Pferderanch planungsrechtlich sichern. Dabei ist es das Ziel, den Betrieb in seiner Existenz zu sichern und Klarheit über Umfang und Qualität der Einrichtung zu schaffen. Räumliche Erweiterungen bzw. Flächenverlagerungen sind in diesem sensiblen naturräumlichen Umfeld explizit nicht erwünscht. Dies soll durch die gegenständliche Bauleitplanung sichergestellt werden.

Da die Pony- und Pferderanch im Außenbereich liegt, ist für die baurechtliche Ordnung und Sicherung der bestehenden Einrichtung die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig. Durch den Bebauungsplan ist die Möglichkeit gegeben, städtebaulich-ordnend einzugreifen und wichtige Konfliktpunkte, insbesondere naturschutzfachliche bzw. wasserrechtliche Belange, zu lösen sowie einen klaren Rahmen vorzugeben.

Die Pony- und Pferderanch wird von der Stadt als wichtige Ergänzung in ihrem Freizeitangebot sowohl für die Bewohner, als auch für touristische Gäste gesehen, die dadurch einen substantziellen Beitrag zum Wirtschafts- und Freizeitstandort Füssen leistet. Aus diesem Grund sieht die Stadt das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich zu schaffen.

Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen des qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 Abs. 1 BauGB), wodurch die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend geregelt werden.

Da die Flächen im Flächennutzungsplan bislang als Moorgebiet dargestellt sind, wird in dem Bereich der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich befindet sich nördlich des Stadtteils Brand, im Anschluss an die bestehende Bebauung an den „Brandweg“. Das Plangebiet ist ansonsten von landschaftstypischen Hügeln mit Grünlandnutzung umgeben, im direkten Umfeld werden die Flächen auch als Pferdekoppeln genutzt. Im Westen angrenzend fließt der „Mühlbach“, im Norden verläuft ein weiterer wasserführender Graben, der in den „Mühlbach“ entwässert. Beide Gewässer und ihre begleitenden Gehölze sind als Biotop (Nr. 8429-0040-001) geschützt. Nördlich des Geltungsbereiches befindet sich die Grenze zwischen dem Gebiet der Stadt Füssen und der Verwaltungsgemeinschaft Seeg.

Das topographisch bewegte Plangebiet besteht aus einer Mähwiese im Westen, die teilweise als Spielplatz genutzt wird. Nördlich davon befindet sich ein offener Reitplatz. Im Zentrum des Plangebiets steht ein befestigter Stall mit Aufenthaltsraum, mehrere temporär aufgestellte Stallzelte, ein weiterer offener Reitplatz, ein Paddock und mehrere Kleinanlagen (Heulager, Offenstall, Mistplatz,

Übergeordnete Vorgaben

Stellplätze). Der Planbereich wird randlich und zentral bei den Gebäuden durch Gehölze gegliedert. Weiterhin wird der Geltungsbereich im Norden von einer 220-/380-kv-Höchstspannungsfreileitung durchquert.

Die Fläche im Südosten ist derzeit als Grünland genutzt und wird im Rahmen der Planungen als Ausgleichsfläche herangezogen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 284, 285 (Teilfläche), 285/3 (Teilfläche), 287 (Teilfläche), **321/3 (Teilfläche)**, bei einer Größe von ca. 1,1 ha.



Abbildung 1: Lageplan des Plangebietes (rote Umrandung, maßstabslos)

3 Übergeordnete Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsplan Bayern **Teilfortschreibung 2023 (LEP 2023)**

1.1.1
Gleichwertige Lebens-
und Arbeitsbedingun-
gen

(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 Ressourcen schonen (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

2.2.1 Abgrenzung der Teilräume Darstellung des Stadtteils Brand als allgemeiner ländlicher Raum (s. Anhang 2: Strukturkarte)



2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

3.1 Flächensparen (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (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.

3.3 (Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan Allgäu (2006)

Vermeidung von Zersiedelung

7.1.1

Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

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.

3.2 Regionalplan Allgäu (2006)

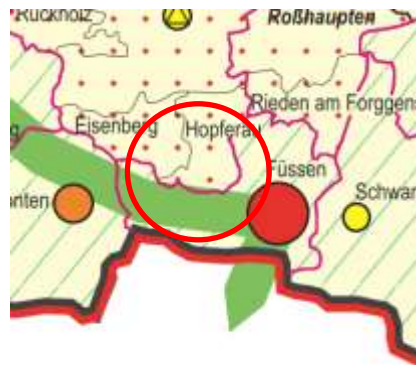
A I 1

Überfachliche Ziele

(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.

A III 3

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“)



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 bereits durchgeführten Baumaßnahmen irreparabel zerstört wurden 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). Insofern werden die Vorgaben aus B I 2.3.2 nicht weiter beeinträchtigt.

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

3.3 Flächennutzungsplan

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-/Feuchtfächen 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.

Da die vorhandene und zukünftig geplante Nutzung nicht mit diesen Darstellungen übereinstimmt, ist der Flächennutzungsplan im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.



Abbildung 2: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung des Änderungsbereichs als Moor (LB - Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung) sowie Kalkquellmoor (Biotop C)

3.4 Denkmalschutz

Es befinden sich weder im, noch in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches Bau- oder Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der

Baugrund

Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

3.5 Baugrund

Für den Planbereich wurden zwei Baugrundgutachten erstellt (gagv Gesellschaft für angewandte Geologie und Vermessung gmbH, 27.04.2020 und 15.06.2020), deren Erkenntnisse im Folgenden zusammengefasst werden:

Im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand, den an das Baufeld angrenzenden Verlauf des „Mühlbach“ und im Hinblick auf die Torfablagerungen wird seitens gagv von einem deutlichen Anstieg der Grundwasseroberfläche bis hin zur teilweisen Überschwemmungsgefährdung des Baufeldes ausgegangen.

Als Gründungen werden entweder Streifenfundamente oder alternativ eine selbsttragende Stahlbetonplatte empfohlen, bei gleichzeitigem Bodenaustausch bzw. Grundwasserabsenkung. Die Grundwasserabsenkung ist genehmigungspflichtig und sollte durch einen hydrogeologischen Sachverständigen begleitet werden. Als alternative Gründungsart könnte auch eine „Pfahlgründung“ in den Böden angeführt werden.

Abhängig der bauseitigen Daten zum Grund- und Hochwasser sind evtl. Schutzmaßnahmen (wasserdichte Keller etc.) bzw. eine Wasserhaltung während der Baumaßnahme notwendig.

Die Geländeoberfläche ist für einen Baustellen- bzw. Schwerlastverkehr augenscheinlich nicht geeignet. Ggf. sind geeignete Baustraßen anzulegen.

3.6 Erschließung

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

4 Standortqualität; allgemeine städtebauliche Zielvorstellungen

Standortqualität

Der Standort zeichnet sich in erster Linie durch seine Ortsrandlage und Einbettung in die umgebungstypische Hügellandschaft mit Grünlandnutzung aus. Eine Einschränkung des Landschaftsbildes und

Begründung der Festsetzungen

der Bebaubarkeit besteht durch die beiden Freileitungen, die über das nördliche Plangebiet und direkt südlich des Gebiets verlaufen.

Allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Grundsätzliche Zielsetzung ist die Sicherung der bestehenden Einrichtung. Durch die Überplanung bereits vorhandener Bauwerke und Freianlagen wird die bereits erfolgte, aber nur teilweise genehmigte Flächeninanspruchnahme geregelt.

Aufgrund der Lage in einem visuell und ökologisch hochwertigen Naturraum ist die städtebauliche und funktionale Einbindung der baulichen Anlagen und Nutzungen in die Umgebung das übergeordnete Planungsziel.

Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten, und zum Teil nicht genehmigten Eingriffe ist von übergeordnetem Interesse, die Vereinbarkeit der Nutzung mit der Umgebungsnatur, insbesondere die mit dem Moorstandort sowie den angrenzenden Biotopflächen zukünftig zu gewährleisten. Dabei werden die baulichen Anlagen und die Betriebsabläufe so angeordnet, dass in Zukunft nicht über das bisher erfolgte Maß hinaus in den Naturhaushalt eingegriffen wird. Bisherige Beeinträchtigungen, z.B. durch Beweidung von Streuwiesenflächen und der Nicht-Einhaltung des Gewässerabstandes werden künftig vermeiden. Durch die Konzentration der Nutzung auf weniger wertige Flächen, bzw. auf bisher intensiv genutzte Bereiche innerhalb des Hofbereiches wird die Belastung der naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche verringert.

Zum anderen ist der Schutz der Nachbarschaft bzw. die Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte ein wesentlicher Punkt, den es im Rahmen der Bauleitplanung, soweit es dieses betrifft, zu lösen gilt. So tragen die vorgesehenen Maßnahmen dazu bei, dass die Pony- und Pferderanch von außen weniger gut einsehbar ist bzw. das Erscheinungsbild der Pony- und Pferderanch aufgewertet wird. Zudem ist geplant, die betrieblichen Abläufe so zu organisieren, dass die Pferde zukünftig hauptsächlich nur noch über den im Bebauungsplan festgesetzten Weideweg auf die östlich des Plangebietes gelegenen Weideflächen geführt werden. Somit könnten etwaige Konflikte im öffentlichen Straßenraum minimiert werden.

Die Grünordnungsmaßnahmen tragen dazu bei, diese Zielstellung zu erreichen und die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter: Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aber auch auf die Aufenthaltsqualität des Menschen zu minimieren bzw. zu kompensieren.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Aufgrund der vorhandenen und zukünftigen Nutzung erfolgt die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO. Mit der Zweckbestimmung als „Pony- und Pferderanch“ wird dabei die beabsichtigte Zielrichtung zum Ausdruck gebracht. Es sind nur bauliche Einrichtungen und Nutzungen

Maß der baulichen Nutzung

zulässig, welche dieser Nutzungsart zuzuordnen sind. Die Untersagung von sog. Pensionstieren erfolgt, um den primären Nutzungszweck als „Pony- und Pferderanch“ klarzustellen und die Unterbringung bzw. Haltung von Tieren gegen Entgelt zu verhindern. Ausschließliches Ziel der Stadt ist es, den Bestand an Reit-/Therapieangebot insbesondere für Kinder sicherzustellen.

Für die einzelnen Teilbereiche SO1-5 erfolgt eine Auflistung der Zulässigkeit von Vorhaben bzw. Nutzungen. Diese Liste ist abschließend, um Klarheit zu schaffen, was wo zulässig ist. Bei der Situierung wurde dabei bewusst darauf geachtet, den räumlichen Eingriff möglichst gering zu halten und die Nutzungen auf weniger wertige Flächen zu konzentrieren sowie einen Abstand zum Gewässerrand von 5,0 m einzuhalten.

SO1: Gebäude

Zulässig innerhalb der Baugrenze sind die in der Festsetzung genannten Nutzungen, insbesondere ein Gebäude mit Räumlichkeiten für die im Zusammenhang mit der Pony- und Pferderanch stehenden Nutzungen (Sanitärräume, Personal- Büro, Seminar, Aufenthalt, Lager, Werkstatt, Wintergarten), eine nicht-überdachte Terrasse sowie nutzungsbezogene Nebenanlagen/-nutzungen und unbefestigte Wege/Zufahrten zulässig.

SO2: Garage/Carport

Zulässig sind hier Garagen und Carports sowie nutzungsbezogene Nebenanlagen/-nutzungen.

SO3: Nicht-überdachter Reitplatz

In dem Bereich des SO3 sind nur ein nicht-überdachter Reitplatz sowie für die Nutzung erforderliche Befestigungen sowie befestigte Freiflächen zulässig (Padocks). Eine räumliche Ausweitung (Vergrößerung) über den bisherigen Bestand ist nicht zulässig.

SO4: Stall

Hier sind als Hauptnutzung ein Stallgebäude sowie die Mistlagerung zulässig. Zudem für die Nutzung erforderliche Befestigungen sowie befestigte Freiflächen. Das Stallgebäude ist dabei für maximal 7 Großvieheinheiten (GV) auszulegen. Die Mistlagerung ist nach den entsprechenden fachlichen und technischen Vorgaben zu errichten.

SO5: Spielplatz

In diesem Teilbereich ist ausschließlich die Errichtung eines wassergebundenen Spielplatzes samt der erforderlichen Spielgeräte sowie unbefestigter Wege zulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zulässige Grundfläche (GR) und Geschossflächen (GFZ)

Das Maß der baulichen Nutzung folgt dem Konzept, den räumlichen Eingriff der jeweiligen Nutzungen möglichst gering zu halten. Aus diesem Grund wird für die Teilbereiche SO1-5 jeweils eine zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 1 BauNVO definiert, welche das Höchstmaß der Grundstücksfläche,

Maß der baulichen Nutzung

welche von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, darstellt (SO1: 240 m² (wovon 205 m² auf das Gebäude, sowie 35 m² auf die nicht-überdachte Terrasse entfallen dürfen), SO2: 45 m², SO3: 450 m², SO4: 325 m² (wovon 300 m² auf das Stallgebäude, jeweils aufgeteilt in 130 m² für die reine Stallfläche und 170 m² für Heulager, Fressbereich, Futtergang sowie 25 m² für die Mistlagerung) SO5: 195 m²). Die festgesetzte Grundfläche bezieht sich dabei nicht auf die Hauptgebäude alleine, sondern auf sämtliche vollständige Versiegelungen innerhalb der jeweiligen Baugrenze. Für nicht-überdachte Stellplätze sowie Wege und Zufahrten ist darüber hinaus eine zulässige Grundfläche von insgesamt maximal 500 m² einzuhalten.

Die Festsetzung der zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 Abs. 2 BauNVO erfolgt in erster Linie auf Wunsch der Stadtwerke, um den Anteil der Teilbereiche an den Herstellungsbeiträgen/erschließungskosten zu berechnen. Aus städtebaulicher Sicht wird durch die GFZ die Höhenentwicklung mitgesteuert. Im vorliegenden Fall wurden die GFZ-Werte so gewählt, dass die mit der GR angestrebte Bauweise realisieren werden kann. Bei der Geschoßfläche werden angesetzt:

- Das SO1 mit eingeschößiger Bebauung mit 240 m²
- Das SO2 als eingeschößige Bebauung mit 45 m²
- Das SO4 als eingeschößige Bebauung mit 325 m²
- Die in den SO3 und SO5 zulässigen Anlagen führen zu keiner anzusetzenden Geschoßfläche.

Als Größen der Baugrundstücke werden der Bemessung zugrunde gelegt:

- Die Flur Nr. 284 (ohne Biotop) sowie die Flur Nr. 285 mit insgesamt 6.678 m².

Hieraus ergibt sich rechnerisch eine maximale GFZ von 0,10 (aufgerundet).

Maximal zulässige Dachhöhe (DH)

Die Festsetzung einer maximal zulässigen Dachhöhe über NN gem. § 18 Abs. 1 BauNVO schafft für die geplanten Nutzungen einen verbindlichen Rahmen für die Höhenentwicklung und gewährleistet, dass die geplanten Gebäude sich in das Landschaftsbild und die angrenzende Bestandsbebauung einfügen. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die Festsetzung der Dachhöhe erfolgt dabei nur für die Teilbereiche SO1, SO2 und SO4. So ist im Bereich des SO1 durch die festgesetzte Dachhöhe im Zusammenspiel mit der zulässigen Dachform und -neigung (Satteldach zwischen 19-35°) gewährleistet, dass maximale eine eingeschossige Bebauung wie im Bestand erfolgen kann (Bestandshöhe: 815,8 m ü. NN). Bei der festgesetzte Dachhöhe von 815,8 m ü. NN ist ein geringfügiger Spielraum von ca. 30 cm für den Fall einer Dacherneuerung bzw. -dämmung eingeräumt. Auf die Festsetzung einer Wandhöhe wurde bewusst verzichtet, da diese aufgrund der geringen Einsehbarkeit von außen städtebaulich nicht wirksam ist. Im Bereich des SO4 (Stall) wurde die Dachhöhe (818,5 m ü. NN) in Abstimmung mit dem Betreiber der Höchstspannungsleitung so festgesetzt, dass der erforderliche Schutzabstand eingehalten wird. Hier kann maximal eine Gebäudehöhe von 6,0 m erreicht werden.

Auf die Festsetzung der Dachhöhe für SO3 und SO5 wurde bewusst verzichtet, weil aufgrund der zulässigen Nutzungen (Reitplätze bzw. Paddock sowie Spielgeräte) keine baulichen Anlagen errichtet werden und keine missverständlichen Anreize geschaffen werden sollen.

5.3 Bauweise und Baugrenze

Bauweise

Es wird die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Für sämtliche bauliche Anlagen gelten die Abstandsregelungen gemäß Bayerischer Bauordnung.

Baugrenze

Bei den Baugrenzen wird zwischen den Teilbereichen für überdachte bauliche Anlagen (Baugrenze 1: SO1, SO2 und SO4) und den Teilbereichen, wo nur nicht-überdachte bauliche Anlagen, d.h. der Reit sowie der Spielplatz (Baugrenze 2: SO3 und SO4) errichtet werden können, differenziert und diese in der Planzeichnung entsprechend dargestellt.

Grundsätzlich sind die Baugrenzen sehr eng um den Bestand gezogen, so dass der räumliche Eingriff der jeweiligen Nutzungen auf das für den betrieb erforderliche notwendige Minimum wird.

Um die räumliche Ausdehnung des Gebäudes im SO1 einzuschränken, aber gleichzeitig eine nicht-überdachte Terrasse zuzulassen, erfolgt hierfür eine gesonderte Festsetzung. Ebenso wird die Zulässigkeit von Stellplätzen auf die hierzu festgesetzten Flächen („Abgrenzung für Stellplätze“) sowie innerhalb der Baugrenze 1 beschränkt. Dabei wurde die Zielvorgabe des Planungs-, Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses berücksichtigt, Platz für die Unterbringung von mindestens 20 Stellplätzen zu schaffen. Damit ist ausreichend Platz für die Stellplätze der untergebrachten Nutzungen (Kinderbetreuung, ferien- und abholbedingte Stoßzeiten) vorhanden. In Zukunft wird ein Zuparken des zur Pony- und Pferderanch führenden „Brandweges“ damit vermieden.

5.4 Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsfläche

Der vorhandene Feldweg südlich von SO1 liegt auf öffentlichem Grund und wird dementsprechend als öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die zulässige Erschließung erfolgt über diese Verkehrsanbindung. Der Weg führt im Westen zu einem städtischen (Wiesen)Grundstück.

private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: unbefestigter Weideweg

Der geplante Weideweg dient zum Erreichen der östlich des Geltungsbereiches gelegenen Weideflächen (zu Fuß/mit Pferd). Die Abzäunung garantiert, dass die nördlich hiervon gelegene Ausgleichsfläche A1 nicht betreten und geschädigt werden kann.

5.5 Grünflächen, Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen wurden im Einklang mit den übergeordneten Planungszielen getroffen und sollen vorrangig folgende Ziele erreichen:

- Pufferfunktion zu angrenzendem Biotop und Gewässer
- Minimieren des (räumlichen) Eingriffs und der Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Einbindung der Baukörper und der privaten Grundstücksflächen in die umgebende Landschaft
- Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze gemäß den zutreffenden Pflanzempfehlungen
- Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Reduzierung der Flächenversiegelung auf privaten Flächen
- Erhalt der ökologischen Durchlässigkeit

Durch die private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrand wird erreicht, dass ein Abstand von überall mindestens 5,0 m zu den Gewässern im Westen und Norden des Plangebietes eingehalten wird. In diesem Bereich soll die vorhandene extensive Grünfläche mit gewässerbegleitenden Gehölzgruppen und Uferhochstauden entwickelt werden. Der Bereich ist zukünftig von Bebauung jeglicher Art freizuhalten. Ferner sind Geländemodellierungen nicht zulässig.

Die private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Freifläche dient als Puffer zwischen Gewässerrand und Biotop sowie der Pony- und Pferderanch. Es ist eine geschlossene Vegetationsdecke zu entwickeln. Die Flächen haben keine definierten Nutzungen, sie werden allenfalls von Kindern als Bewegungs-/Freifläche im Anschluss an die bestehenden Nutzungen randlich mitgenutzt/betreten. Bis auf etwaige untergeordnete mobile Frei- und Spielanlagen ist diese Fläche von Bebauungen jeglicher Art freizuhalten; Geländemodellierungen sind nicht zulässig. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad minimiert.

Im Bereich der Stellplätze im Süden des Geltungsbereichs ist der Erhalt und die Ergänzung der Gehölze zwischen den Parkplätzen und Garagen (dem Teilbereich SO2) und dem Feldweg festgesetzt. Hierdurch werden negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild reduziert. Sollten die Bestandsgehölze entfernt werden müssen (z.B. Baumgesundheit, Sicherheit etc.), sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen

Weiterhin werden Vorgaben zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft getroffen. Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so auszuführen, dass die Beeinträchtigung von Insekten möglichst gering ist. Nach derzeitigem Forschungsstand sind warmweiße LEDs in geköferten Leuchten die insektenfreundlichste Lösung. Die Lampen sollten in den Nachtstunden abgeschaltet werden, soweit es aus Sicherheitsgründen möglich ist. Zudem sind Stellplätze und deren Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken. Dies wirkt sich positiv auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Klima und

Sonstige Festsetzungen

Luft aus. Der Verzicht auf Sockelmauern (Bauvorschrift zu Einfriedungen) erfolgt zur Durchlässigkeit des Baugebietes für Kleinlebewesen.

5.6 Sonstige Festsetzungen

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit über eine bewachsene mindestens 30 cm mächtige Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Falls das Niederschlagswasser aufgrund des anstehenden Untergrundes nicht versickert werden kann, ist es nach Vorgabe und Genehmigung in die kommunale Kanalisation einzuleiten.

Für die Beurteilung und Bemessung der Niederschlagswasserversickerung das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das DWA Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu beachten und anzuwenden sind. Für Entwässerungsflächen kleiner 1.000 m² ist ggf. eine erlaubnisfreie Einleitung unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV mit den dazugehörigen Technischen Regeln TRENGW (Grundwasser) möglich.

Aus wasserhaushaltlichen Gründen wird die Sammlung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke empfohlen.

6 Begründung der Örtlichen Bauvorschriften

Gestalterische Vorgaben beschränken sich auf die Dachgestaltung sowie auf Regelungen zu Einfriedungen, Stützmauern und Geländemodellierungen. Ferner wird die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze geregelt.

Das Areal, das sich über einen längeren Zeitraum schrittweise entwickelt hat und eine gestalterische Gesamtordnung vermissen lässt, soll auch in städtebaulicher Hinsicht verbessert werden.

Dachgestaltung (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Für Hauptgebäude, Garagen sowie Nebengebäude sind nur rote bis rotbraune Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 19 und 35° zulässig. Die Dachgestaltung wird damit an die umgebende Bestandsbebauung angepasst. Für untergeordnete Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Solarthermie- und Photovoltaikanlagen dürfen nur auf Dachflächen und nur in gleicher Neigung wie das Hauptdach ausgeführt werden. Es ist darauf zu achten, dass Blendwirkungen ausgeschlossen sind. Eine Aufständigung ist unzulässig. Um die optische Dominanz von Solarthermie und Photovoltaikanlagen zu minimieren, sind zudem Mindestabstände zur Gebäudekante und zum Dachfirst einzuhalten.

Fassadengestaltung

Vorgaben zur Fassadengestaltung dienen der Steuerung des äußeren Erscheinungsbildes sowie der Integration der am Ortsrand gelegenen Anlage in die umgebende Landschaft. Gemäß dem regionaltypischen Baustil sind Außenwände des Hauptgebäudes entweder als hellfarbene Putzfassaden oder in Holzverkleidung auszuführen. Dabei ist mindestens 1/3 der jeweiligen Außenwand als Holzverkleidung auszuführen. Transparente Flächen sind ebenso zulässig, wenn diese zur Belichtung erforderlich sind. Die Ausführung ist an der ortsüblichen Bauweise (glatte Putzflächen, vertikale naturbelassene Holzschalungen) zu orientieren. Grelle oder störend wirkende Farben sind nicht zulässig.

Einfriedungen und Stützmauern (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Durch Regulierung der Einfriedungen soll ein ansprechendes Erscheinungsbild entlang des Straßenraumes gewährleistet werden. Vor diesem Hintergrund wird die Einfriedung in diesen Bereichen auf eine Höhe von 1,20 m begrenzt. Eine Ausnahme stellt der Bereich zwischen Weideweg und Ausgleichsfläche dar. Hier darf die Einfriedung höher sein, sofern dies erforderlich ist, um den Schutz der Ausgleichsfläche zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung einer Durchlässigkeit, insbesondere für Kleinsäuger, sind Sockelmauern unzulässig. Zudem ist zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante ein Abstand von mindestens 0,2 m einzuhalten.

Stützmauern sind nur zulässig, wo sie zur Gestaltung des Geländes aufgrund der vorhandenen Topographie her erforderlich sind. Die max. zulässige Höhe liegt bei 1,2 m.

Geländemodellierungen

Durch Regulierungen zur Bodenmodellierung soll gewährleistet werden, dass das Plangebiet optisch nicht von hohen Stützmauern/Böschungen beeinträchtigt bzw. dominiert wird.

Werbeanlagen

Um eine städtebauliche Fehlentwicklung auszuschließen und das Erscheinungsbild nach außen zu wahren, erfolgt die Beschränkung von Werbeanlagen in ihrem Standort (nur an Stätte der Leistung, nicht freistehend), ihrer Gesamtfläche sowie der Art der Beleuchtung.

Stellplätze (gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Erforderliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen und gemäß der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Füssen (aktuelle Fassung vom 29.07.2008, geändert durch die zweite Änderung die am 03.04.2018 in Kraft getreten ist) nachzuweisen.

7 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Wasser- und Energieversorgung sowie die Müllbeseitigung erfolgen in Abstimmung mit den örtlichen Versorgungsunternehmen.

Immissionsschutz

Die Kosten der Errichtung neuer oder die Änderung bestehender Leitungen und Anlagen sind auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrages vom Eigentümer der Pony- und Pferderanch zu tragen.

Der Löschwasserbedarf ist gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 sicher zu stellen. Die Ausstattung mit Hydranten ist entsprechend der DVGW 331, Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten, Stand 11/2006 auszulegen.

8 Immissionsschutz

Geruchsimmissionen:

Bezüglich der Geruchsimmissionen wird auf die Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu, technischer Umweltschutz, vom 30.08.2023 verwiesen. Die dort ausgeführten Abstandregelungen zwischen den Ställen und den nächstgelegenen Wohngebäuden sowie hinsichtlich des Mistcontainers sind zu beachten und im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Eine abschließende immissionschutzfachliche Beurteilung hat nach Vorlage der tatsächlichen Tierzahlen im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Für die beantragten 7 GV ergeben sich nach den Abstandsregelungen des bayerischen Arbeitskreises „Immissionsschutz in der Landwirtschaft“ folgende Abstände zu Wohngebäuden (Abstand Außenwand Stallgebäude und Außenwand Wohngebäude):

	Dorfgebiet	Wohngebiet	Bewertung
unkritischer Abstand	> 21 m	> 42 m	keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten
Übergangsbereich	11 bis 21 m	21 bis 42 m	Einzelfallprüfung
kritischer Abstand	< 11 m	< 21 m	schädliche Umwelteinwirkungen sind zu vermuten

Der kürzeste Abstand zwischen Stallaußenwand und der benachbarten Wohnbebauung (Fl.Nrn.: 286) beträgt ca. 30 m.

Bauplanungsrechtlich sind die nächstgelegenen immissionsorte als All-gemeines Wohngebiet einzustufen. Aufgrund der Lage außerhalb der Hauptwindrichtung zum geplanten Stallgebäude ist jedoch nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen, sofern die weiteren Planungen folgende Punkte berücksichtigen (siehe auch SN der UIB vom 13.08.2019):

- Die Süd- und Ostseite des Stallgebäudes sollen als geschlossene Fassaden ausgeführt werden.
- Die Mistlagerung soll an die Nord- oder Westseite des Areals verlagert werden (z.B. nördliche Teilfläche des Bereichs SO4)

Durch die entsprechenden Festsetzungen bei der Art der baulichen Nutzung bei SO4 und SO4 wird den Forderungen der Unteren Immissionsschutzbehörde im Bebauungsplan Genüge getan.

Gewerbe- und Verkehrslärm:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Begutachtung (em plan, Fassung vom 17.04.2021) auf der Grundlage der DIN 18005 erforderlich. Diese verweist normativ auf die einschlägigen Richtlinien für die Berechnung der Schalleinwirkungen aus gewerblichen Anlagen, auf die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm).

Im Benehmen mit dem zuständigen Landratsamt Ostallgäu waren die aus dem geplanten Parkplatz resultierenden Schallimmissionen nach Maßgabe der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Weiterhin waren die durch den künftigen Betrieb erzeugten Fahrverkehre einer Beurteilung zu unterziehen.

Dem voraussichtlichen Betrieb liegt ein abgestimmtes Betriebskonzept zugrunde. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass auf Basis der rechtlichen Grundlagen und der vereinbarten Randbedingungen eine bestimmungsgemäße Nutzung des Areals möglich ist. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden erheblich, um mehr als 10 dB unterschritten.

Die durch das Vorhaben induzierten Verkehre im öffentlichen Straßenraum führen nicht dazu, dass für dieses Vorhaben die Bedingungen der TA Lärm für verkehrslenkende Maßnahmen erfüllt sind. Eine weitergehende Betrachtung im Sinne der TA Lärm wird damit nicht erforderlich.

9 Eingriffsregelung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Die Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Art. 6 BayNatSchG 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. Aus diesem Grund werden im Rahmen der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. In vorliegendem Fall wurde – anders als sonst üblich - nicht der den Leitfaden „BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT“ für die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes herangezogen, sondern die methodische Vorgehensweise der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich – verwendet und der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten errechnet.

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brand-Mühlbach“ liegt im nördlichen Siedlungsgebiet von Brand. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,1 ha und liegt am nördlichen Ende des Brandwegs. Das Plangebiet wird derzeit bereits als Reitanlage genutzt und umfasst bisher ein genehmigtes Gebäude mit Freianlagen (Stall mit Nebenräumen, Hofraum, Offenstall, Reitplatz) sowie zwei nicht genehmigte Gebäude und Freianlagen (nordöstlicher Stall, Offenstall, Terrasse, Spielplatz,

Reitplatz. Der Geltungsbereich liegt am Mühlbach und einem wasserführenden Graben, die jeweils von biotopkartierten Gehölzen und Streuwiesen gesäumt sind. Es handelt sich um eine Fläche mit hoch anstehendem Grundwasser und degradiertem Niedermoorboden. Die südöstlich liegende Teilfläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt und ist etwas trockener.

Berücksichtigte Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurden die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Beeinträchtigung von Blickbezügen	Festsetzung von städtebaulich zur umliegenden Bebauung passenden Gebäudehöhen sowie Grundflächen und Festsetzung einer Ortsrandeingrünung.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Beeinträchtigung von (Teil-) Lebensräumen	Anreicherung der Landschaft durch Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen (Ausgleichsflächen) sowie durch Erhalt / Neupflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der Grünordnungsplanung Einhalten der allgemeinen Schonzeit vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG Abs. 5 für Gehölzrodungen, Kontrolle des bestehenden Stallgebäudes vor dem Abriss durch eine Fachperson auf Vorkommen von Gebäudebrütern sowie auf Fledermausbesatz, Außenbeleuchtung ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung).
Fläche und Boden	Abtrag, Versiegelung, Überbauung	hauptsächliche Nutzung bereits versiegelter oder überbauter Flächen, Minimierung von Versiegelung und Überbauung durch Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans sowie Festlegung von Grundflächen (GR

Eingriffsregelung und Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		zwischen 25 und 500 m ² - überbaubaren Grundfläche pro Baufenster), Einschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen.
Wasser	Überdeckung	Reduzierung des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser auf befestigten Flächen durch Ausbau nach Möglichkeit in wasserdurchlässigen Belägen; Festsetzungen zur ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser. Einhalten von Abstandsflächen zu Oberflächengewässern / Festsetzung von Gewässerrandstreifen. Neuregelung der Mistlagerung zur Verhinderung von Ausschwemmungen in die Gewässer.
Luft und Klima	Überbauung	Erhalt und Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Erhalt vorhandener Gehölzstrukturen und entsprechende Eingrünungsmaßnahmen (als Beitrag für die Frischluftzufuhr und Lufterneuerung - Adsorptions- und Filtervermögen der Bäume)
Landschaft	Beeinträchtigung von Blickbezügen und veränderte Fernwirkung	Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch grünordnerische Maßnahmen und Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Pflanzmaßnahmen und Beschränkung der Bauhöhen, geordnete Bauweise)
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Gefährdung von bisher unbekannten Bodendenkmälern durch Überbauung	Festsetzung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen bei Auffinden von Bodendenkmälern

Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Mit dem zuständigen Landratsamt Ostallgäu und der Stadt Füssen wurde vereinbart, die Ein- und Ausgleichsbilanzierung nicht – wie bei Bauleitplanverfahren sonst üblich – über den Leitfaden „BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT“ flächenbezogen zu ermitteln, sondern stattdessen die

methodische Vorgehensweise der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich - heranzuziehen und den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten zu errechnen.

Im gesamten Geltungsbereich bestehen bereits bauliche Anlagen, die zum Teil aber noch nicht genehmigt sind. Grundsätzlich werden von der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung nur die bereits genehmigten Gebäude und Freianlagen ausgenommen, für die restlichen Bereiche wird bei der Bilanzierung vom Ursprungszustand ausgegangen, der (in Anlehnung an die angrenzenden Flächen und nach Rücksprache mit der UNB) als mäßig artenreiche Feucht- und Nasswiese (G221) angenommen wird. Parkplätze und Weidewege werden aufgrund ihrer Wasserdurchlässigen Bauweise mit dem Faktor 0,7 angerechnet. Der nördliche Reitplatz, der derzeit aus einer Sandauflage besteht erhält ebenfalls den Faktor 0,7. Die Bereiche mit geplanter Bebauung bzw. Versiegelung werden mit dem Faktor 1 bilanziert. Da die geplanten Garagen auf einem genehmigten und bereits versiegelten Bereich geplant sind, werden diese nicht mitbilanziert.

Teilweise sind die Eingriffsbereiche gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt. Im Bereich des Paddocks, des Baufensters für den geplanten Offenstall und des geplanten Weidewegs sind die Feucht- und Nasswiesen und im Bereich südlich des bestehenden Aufenthaltsgebäudes die mesophile Hecke somit gleichartig auszugleichen.



Abbildung 3: Übersicht über die bilanzierten Flächen, unmaßstäblich

Die Bilanzierung und Berechnung der überbauten (inkl. der bereits bestehenden, jedoch noch nicht genehmigten) Flächenergibt einen Ausgleichsbedarf von **15.097 WP** (vgl. nachfolgende Tabelle). Bei

Realisierung der 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.

Tabelle 2: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten gem. BayKompV

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche [m²]	Bewertung in WP	Planung	Faktor	Ausgleichsbedarf in WP
G221-GN00BK Mäßig artenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) (§30 BNatSchG)	350	9	X3 Sondergebiete (inkl. typische Freiräume)	1	3.150
G221 Mäßig artenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	890	9	X3 Sondergebiete (inkl. typische Freiräume)	1	8.010
Genehmigte Gebäude und Freianlagen	1.050	0	X3 Sondergebiete (inkl. typische Freiräume)	0	0
G221-GN00BK Mäßig artenreiche feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt) (§30 BNatSchG)	190	9	V331 Weideweg – Wirtschaftsweg, unbefestigt, nicht bewachsen	0,7	1.197
G221 Mäßig artenreiche feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	355	9	V12 Parkplätze – befestigte Verkehrsflächen, wasserdurchlässig	0,7	2.236
B112- WH00BK Mesophile Gebüsch/Hecken (§30 BNatSchG)	150	10	V12 Parkplätze – befestigte Verkehrsflächen, wasserdurchlässig	0,7	1.050

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche [m²]	Bewertung in WP	Planung	Faktor	Ausgleichsbedarf in WP
G221 Mäßig artenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	80	9	V12 Weideweg - befestigte Verkehrsflächen, wasserdurchlässig	0,7	504
B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen, mittlere Ausprägung	255	9	B312 Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen, mittlere Ausprägung	0	0
G221 Mäßig artenreiche Feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	2.200	9	G221 Mäßig artenreiche feucht- und Nasswiesen (extensiv genutzt)	0	0
L521-WA91E0 Weichholzaunenwälder junge bis mittlere Ausprägung (§30 BNatSchG)	1.900	13	L521-WA91E0 Weichholzaunenwälder junge bis mittlere Ausprägung	0	0
7.446					15.097

Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Ausgleichsfläche A1:

Die Ausgleichsfläche A1 liegt innerhalb des Geltungsbereiches östlich des Paddocks (SO3) zwischen dem geplanten Weideweg und einem biotopkartierten Feuchtwald, und anschließend um das Waldstück herum einen Puffer zu der intensiv genutzten Weidefläche schafft.

Durch Extensivierung der 3.350 m² großen Fläche kann diese vom Biotoptyp G221 (mäßig artenreiche Feucht- und Nasswiesen, extensiv genutzt, 9 WP) zu G222 (artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen, extensiv, 13 WP) entwickelt werden. Etwa 100 m² sind derzeit als Neophytenbestand (K11 aus Springkraut) anzusprechen. Somit können auf der Ausgleichsfläche A1 **13.900 WP** (43.550 WP (G222, 13 WP, 3.350 m²) abzüglich 29.250 WP (G221, 9 WP, 3.250 m²) sowie 400 WP (K11, 4 WP, 100 m²)) erbracht werden. Die 4.347 WP Ausgleichsbedarf der nach § 30 BNatSchG geschützten Feucht- und Nasswiesen, in einer Flächengröße von 540 m², können somit gleichartig und in gleicher Flächengröße erbracht werden.

Die Fläche ist an ihrer West-, Süd- und Ostseite abzuzäunen, um zu verhindern, dass Pferde oder Ponys auf die Fläche gelangen können. Eine Beweidung ist ausgeschlossen. Die Pflege erfolgt durch ein- bis zweimalige Mahd ab Anfang Juli (erste Mahd) bzw. September / Oktober (zweite Mahd) mit völliger Bewirtschaftungsruhe bis zur ersten Mahd. Zur Aushagerung kann je nach Aufwuchsmenge (nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde) in den ersten drei Jahren auch eine dreimalige Mahd pro Jahr (erster Schnitt ab Anfang Juni) durchgeführt werden. Je nach Artaufkommen ist langfristig eine einmalige Mahd mit dem 1.8. als Schnittzeitpunkt sinnvoll. Dies ist gegebenenfalls nach der Aushagerung in Abstimmung mit der UNB zu überprüfen. Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist vollständig auf jeglichen Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten. Das Mahdgut muss abtransportiert werden.

Neophytenmanagement

Im mittleren nördlichen Bereich der Fläche A1 sowie entlang des Grabens und des Baches innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans haben sich Bereiche mit indischem Springkraut etabliert, so dass eine Neophytenbekämpfung notwendig wird. Bei der Neophytenbekämpfung werden Einzelpflanzen und kleinere Bestände gejätet, größere Bestände werden tief gemäht. Die Maßnahmen sollten so spät als möglich, am besten unmittelbar vor der Blüte, unbedingt aber vor beginnender Samenreife (ca. Mitte bis Ende Juni) erfolgen. Danach sind mehrere Nachkontrollen notwendig (nach 3-4 Wochen). Bei der Bekämpfung ist folgendes zu beachten (gemäß Merkblatt Neophyten des Landkreises Ostallgäu):

- Zu hoch abgeschnittene oder geknickte Stängel können nochmals ausschlagen
- Abgeschnittene oder gejätete Pflanzenstängel können bei hoher Feuchtigkeit Wurzeln schlagen und doch noch zur Blüte gelangen. Material daher sofort entfernen und kompostieren oder gut trocknen lassen.
- Hat zum Zeitpunkt der Maßnahme die Fruchtreife bereits eingesetzt, besteht die Gefahr, dass beim Abtransport Samen überall hin verstreut werden. Daher Fruchtstand vorgängig abschneiden, in Plastiksack entsorgen und erst dann Pflanzen jäten. Dadurch wird verhindert, dass noch über Wochen weiterhin Samen produziert werden.
- Bei maschinellem Mähen im Bereich von Gehölzen, Gräben und anderen Hindernissen unbedingt Nachbearbeitung von Hand durchführen und gründlich arbeiten.

Die Maßnahmen sind über mehrere Jahre zu wiederholen, bis ein dauerhafter Erfolg absehbar ist.

Ausgleichsfläche A2:

Der Restbedarf von **1.200 WP** wird auf der Ausgleichsfläche A2 im südöstlichen Bereich der Flurnummer 285/3, Gmkg. Weißensee, erbracht. Die als Koppel genutzte Fläche steigt in diesem Bereich leicht an und ist weniger feucht als im nördlichen und östlichen Bereich. Ziel ist, auf dem mäßig extensiv genutzten, artenarmen Grünland (G211) eine mesophile, artenreiche Hecke mit umgebenden Kraut- und Staudensaum anzulegen. Die 1.050 WP Ausgleichsbedarf für den Verlust der nach § 30 geschützten Hecke in einer Flächengröße von 150 m² kann durch die Neuanlage der Hecke gleichartig und in gleicher Flächengröße ausgeglichen werden.

Tabelle 3: Bilanzierung der Maßnahmen auf der Fläche A2

Biotop- und Nutzungstyp	Fläche [m ²]	Bewertung in WP	Planung	Bewertung in WP	Generierte WP
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211	300	6	Mesophile Gebüsch-Hecken B112-WH00BK	10	1.200
300					1.200

Anlage einer mesophilen Hecken (B112-WH00BK)

Für die Hecke wird ein Mix großer Bandbreite heimischer Strauchgehölze und Bäume 2. Ordnung vorgeschlagen. Die Pflanzung soll 3-reihig im Pflanzraster 1,5 x 1,5 m auf einer Länge von ca. 20 m erfolgen. Die Hecke soll eine Mindestbreite von mind. 8 m aufweisen. Zu den Nachbargrundstücken im Norden und Osten sind mind. 4 m Pflanzabstand einzuhalten. Dabei ist gebietsheimisches zertifiziertes Pflanzgut (Herkunftsgebiet 6.1) zu verwenden. Auf einen möglichst hohen Anteil dornen- und beerentragender Gehölze ist zu achten. Die Fläche ist gegenüber der Pferdekoppel dauerhaft abzuführen, zum Schutz vor Wildverbiss ist für mind. 5 Jahre ein Wildschutzzaun anzubringen.

Aus nachfolgenden Arten kann für die geplante Heckenentwicklung gewählt werden:

Bäume 2. Ordnung

Carpinus betulus (Hainbuche)

Malus sylvestris (Wildapfel)

Prunus avium (Vogelkirsche)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Pyrus communis (Wildbirne)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Sträucher

Cornus mas (Kornelkirsche)

Flächenbilanz

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

Randlich um die Hecke sind Kraut- und Staudensäume vorzusehen, die alle zwei Jahre jeweils die Hälfte, räumlich-zeitlich alternierend, im Herbst (September / Oktober) zu mähen sind. Es wird davon ausgegangen, dass diese sich von selbst einstellen und somit keine Ansaat notwendig ist. Das Mähgut ist abzutransportieren und fachgerecht zu entsorgen. Die Saumbereiche dürfen nicht gedüngt, gemulcht und mit Pestiziden behandelt werden.

Um die Funktionalität der Hecke zu gewährleisten, ist diese alle ca. 10 bis 15 Jahre abschnittsweise, zeitlich räumlich alternierend, jeweils 1/3 des Bestandes auf den Stock zu setzen. Die Bäume 2. Ordnung können als Überhälter belassen werden. Bei Ausfall von Gehölzen sind diese in den ersten 5 Jahren zu ersetzen.

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m ²	Fläche in %
Sonstiges Sondergebiet „Pony- und Pferderanch“	2.732	24,6
Priv. Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrand	1.897	17,1
Priv. Grünfläche mit Zweckbestimmung: Freifläche	2.363	21,3
Öffentliche Verkehrsfläche	267	2,4
Private Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: Weideweg	190	1,7
Ausgleichsfläche A1	3.350	30,2
Ausgleichsfläche A2	300	2,7
Gesamt	11.098	100