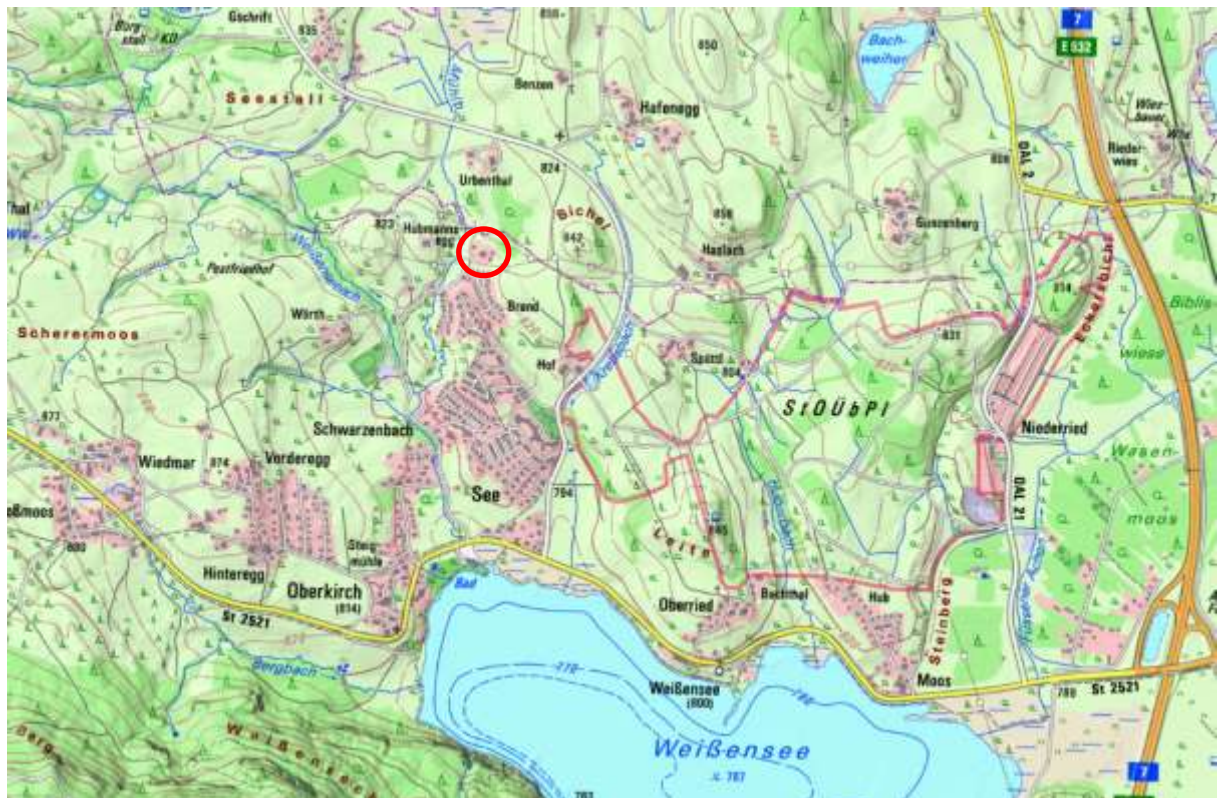


Stadt Füssen

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

Umweltbericht



## GEGENSTAND

38. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Brand-Mühlbach"  
Umweltbericht  
Stand: 10.10.2023

---

## 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 VERFASSER

**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

Edith Speer - M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie  
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 10.10.2023

---

Edith Speer  
M.Sc. Umweltplanung und Ingenieurökologie

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung der Planung</b>	<b>5</b>
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	5
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	6
<b>2</b>	<b>Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen</b>	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
2.2	Regionalplan Allgäu	7
<b>B</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>9</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>9</b>
<b>3.1</b>	<b>Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit</b>	<b>10</b>
3.1.1	Bestandssituation	10
3.1.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	10
<b>3.2</b>	<b>Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	<b>12</b>
3.2.1	Bestandssituation	12
3.2.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	15
<b>3.3</b>	<b>Fläche</b>	<b>16</b>
3.3.1	Bestandssituation	16
3.3.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	17
<b>3.4</b>	<b>Boden und Geomorphologie</b>	<b>18</b>
3.4.1	Bestandssituation	18
3.4.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	19
<b>3.5</b>	<b>Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>20</b>
3.5.1	Bestandssituation	20
3.5.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	21
<b>3.6</b>	<b>Luft und Klima</b>	<b>21</b>
3.6.1	Bestandssituation	21
3.6.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	22
<b>3.7</b>	<b>Landschaft</b>	<b>23</b>
3.7.1	Bestandssituation	23
3.7.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	24
<b>3.8</b>	<b>Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>25</b>
3.8.1	Bestandssituation	25
3.8.2	Auswirkungen bei Durchführung der Planung	25

<b>3.9</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>26</b>
<b>3.10</b>	<b>Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>27</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>27</b>
<b>4.1</b>	<b>Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen</b>	<b>28</b>
<b>4.2</b>	<b>Eingriffsregelung</b>	<b>29</b>
<b>4.3</b>	<b>Ausgleichsflächen</b>	<b>30</b>
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	<b>31</b>
<b>C</b>	<b>Zusätzliche Angaben zur Planung</b>	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Methodik und technische Verfahren</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Schwierigkeiten bei der Bearbeitung</b>	<b>32</b>
<b>9</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>32</b>
<b>10</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>Quellenregister</b>	<b>35</b>

## **TABELLENVERZEICHNIS**

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	28
Tabelle 2:	Schutzgutbezogene Bestands- und Auswirkungsbewertung	33

## **ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1:	Lage des Plangebiets „Brand-Mühlbach“ im Untersuchungsraum	6
Abbildung 2:	Übersicht über die genehmigten und die nicht genehmigten baulichen Anlagen (Quelle: Hofmann & Dietz, Irsee)	6
Abbildung 3:	Lage der angrenzenden amtlich kartierten Biotopflächen (rot schraffiert) und Flächen des Ökoflächenkatasters (grün schraffiert), Quelle: Bayern Atlas, unmaßstäblich	12
Abbildung 4:	Blick in Richtung Osten, rechts die Bebauung des Nachbargrundstücks	13
Abbildung 5:	Blick in Richtung Norden auf den westlichen Reitplatz	13
Abbildung 6:	Klimatabelle (Quelle: <a href="https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/weissensee-143913/">https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/weissensee-143913/</a> )	22

## **A EINLEITUNG**

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Füssen im Ostallgäu aus dem Jahr 1987 (seit dem 02. Januar 1989 rechtswirksam, anschließend in mehreren Teilflächen geändert und redaktionell berichtigt) soll im Bereich des Teilortes Brandt angepasst werden. Ziel ist es, einen bereits bestehende Pony- und Pferderanch nördlich des Stadtteils Brand planungsrechtlich zu sichern.

Für die vorliegende 38. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Füssen ist gemäß § 2a BauGB im Rahmen der Begründung zum Flächennutzungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht entspricht der Gliederung gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB.

### **1 Kurzdarstellung der Planung**

#### **1.1 Ziele und Inhalte der Planung**

Die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bisher enthaltenen Darstellungen des Änderungsbeereichs werden aus folgenden Gründen angepasst:

Der derzeitig als Moorfläche dargestellte Bereich wird aktuell im Rahmen einer Pony- und Pferderanch genutzt. Es bestehen genehmigte Bauten und Nutzungen sowie einige nicht genehmigte Nebengebäude und Freianlagen. Im Zuge des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Brand-Mühlbach“ soll hier bauleitplanerisch steuernd eingzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung für diesen Bereich geschaffen werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht daher die Darstellung einer Sonderbaufläche am nördlichen Siedlungsrand der Ortschaft Brand, Stadt Füssen, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung am Brandweg vor.



## 1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung



Abbildung 1: Lage des Plangebiets „Brand-Mühlbach“ im Untersuchungsraum

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt im nördlichen Siedlungsgebiet von Brand. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 0,56 ha und liegt am nördlichen Ende des Brandwegs. Nördlich anschließend befindet sich die Grenze zwischen dem Gebiet der Gemeinde Füssen und der Verwaltungsgemeinschaft Seeg.

Der Planbereich umfasst die Flurstücke 284 (Teilfläche), 285 (Teilfläche), 286 (Teilfläche) sowie 286/6 (Teilfläche) der Gemarkung Weißensee.

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, Paddock, Terrasse, Spielplatz, Reitplatz).



Abbildung 2: Übersicht über die genehmigten und die nicht genehmigten baulichen Anlagen (Quelle: Hofmann & Dietz, Irsee)

## 2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen

### 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die inhaltliche Grundlage für die Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (Stand 2018) sind die „Visionen Bayern 2025“, welche durch die Festlegung der raumordnerischen Ziele und Grundsätze erreicht werden sollen. In Anbetracht des vorliegenden Bebauungsplanes sind v.a. folgende Visionen relevant:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebensräume in allen Regionen
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften  
(u.a. ländliche Räume als eigenständige Lebens- und Arbeitsräume erhalten)
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Für die Erreichung des übergeordneten Zieles der gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen *„sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, (...) sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden“* (LEP, 1.1).

Die Ortschaft Brand ist gemäß LEP der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zuzuordnen. Dieser *„soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann“* (LEP 2.2.5).

Vor dem Hintergrund der maßvollen Flächeninanspruchnahme sind klare Ziele und Grundsätze zum Thema Siedlungsentwicklung formuliert, u.a. um eine unnötige Zersiedelung zu vermeiden sind *„neue Siedlungsflächen [...] möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“* (LEP, 3.3, Z).

Bezüglich des Standortes für Bauvorhaben sind generell solche Standorte bevorzugt zu entwickeln, die in baulichem Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet liegen. Mit dem vorliegenden Standort wird dieses Kriterium erfüllt. Es grenzt unmittelbar nördlich an die Siedlungsstruktur der Ortschaft Brand an. Das Planungsvorhaben entspricht in Inhalt und Lage den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben des LEPs. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern werden keine spezifisierten Aussagen für das Plangebiet getroffen, die zu einer konkurrierenden Entwicklung des Plangebietes mit den landesplanerischen Zielvorgaben führen könnten.

### 2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan Allgäu (2006) liegt Brand als Ortsteil von Füssen im Alpengebiet im ländlichen Raum. Es liegt am Rand einer Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung zwischen Nesselwang / Pfronten und Füssen. Brand liegt in unmittelbarer Nähe zum Mittelzentrum Füssen (etwa 5,5 km Entfernung)

im Osten und Unterzentrum Pfronten (5 km Entfernung) im Westen. Das Plangebiet liegt außerdem im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“.

Da im Regionalplan Allgäu (Neufassung des Regionalplanes der Region Allgäu (16), Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, veröffentlicht im Internet unter <http://region.allgaeu.org/>) keine konkreten Fachvorgaben für den Geltungsbereich vorliegen, werden im Folgenden die wesentlichsten allgemeinen Sachverhalte aufgeführt:

- Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (B I 1.3).
- Der Erhalt und die Entwicklung des Biotopverbunds zwischen den zahlreichen Mooren des Alpenvorlands durch Bäche, Bachtäler und Feuchtgebietsstrukturen ist anzustreben. Weitere Zerschneidungen der ausgedehnten Moorlandschaft des Alpenvorlands, insbesondere im Naturraum der Iller- und Lechvorberge sowie vereinzelt im Westallgäu, sind möglichst zu vermeiden (B I 2.3).
- Die Auenlebensräume der Bäche und kleineren Flüsse im Alpenvorland, insbesondere entlang Kirnach, Waldbach, östlicher und westlicher Günz, Geltnach, Lobach, Singold, Gennach, Hühnerbach, Mühlbach, Konstanzer Ach, Oberer Argen und Leiblach sollen erhalten und aktiviert werden (B I 2.3).

Folgende Ziele und Grundsätze des Regionalplanes (16) begründen die geplante Erweiterung des Reiterhofs:

#### Allgemeine Ziele und Grundsätze

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

#### Wirtschaft

- (G) *In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben*

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 „Moore der Lechvorberge“, die angrenzenden Biotopflächen und die vorhandenen Gewässer ein. Durch die Umsetzung der Planung werden somit keine planerischen Zielvorgaben des Regionalplanes beeinträchtigt oder negativ tangiert, vielmehr wird den Zielen zur Förderung der Wirtschaft und der Stärkung von Unternehmen im Dienstleistungsgewerbe (Reitunterricht, Kinderbetreuung) nachgekommen und gleichzeitig die verbliebenden Feuchtbereiche im Sinne des Biotopverbunds durch entsprechende Festsetzungen des Bebauungsplanes langfristig gesichert.



## **B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE**

### **3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose**

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch). 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.

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinaus wirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel C7 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

### **3.1 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

#### **3.1.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet umfasst eine bestehende Reitanlage, die bereits einen gewissen Freizeit- und Erholungswert besitzt. Für die auf dem Gelände betreuten Kinder existiert außerdem ein Spielplatz mit verschiedenen Spielgeräten. Durch die Lage am Ende einer Sackgasse und das Fehlen von Wegen innerhalb des sehr kleinräumigen Plangebiets bieten sich keine Routen für Spaziergänger oder Wanderer an.

Blickbeziehungen bestehen zu den umliegenden Gebäuden und der typischen Hügellandschaft des Voralpenlandes sowie zu den bewaldeten Bergen (Weißenseeberge) und den Hochalpen im Süden.

Durch die Lage im Voralpengebiet nahe der Berge ist das Umfeld des Plangebiets von zahlreichen Wander- und Radwanderwegen durchzogen. Im näheren Bereich existieren zwei ausgewiesene Wegeverbindungen. Auf dem Hubmannsegger Weg, etwa 250 m westlich des Geltungsbereiches sind ein Radwanderweg (Kneipp-Radrunde-Füssen) und ein Wanderweg ausgewiesen, etwa 250 m östlich verläuft ein Wanderweg auf dem Feldweg von Hof in Richtung Norden.

In Bezug auf die Lärmsituation ist an dieser Stelle anzumerken, dass es sich bei dem gegenständlichen Plangebiet und seinem direkten Umfeld um einen ländlich geprägten Siedlungskörper mit dem typischen landwirtschaftlichen Geräusch- und Geruchspegel handelt. Da sich auf dem Gelände bereits eine Reitanlage mit verschiedenen Ställen befindet, besteht im Plangebiet eine entsprechende Vorbelastung.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit im Untersuchungsgebiet eine „hohe“ Bedeutung zu.

#### **3.1.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Temporäre Beeinträchtigungen durch Baulärm sind grundsätzlich nicht auszuschließen. Die Auswirkungsintensität wird jedoch nicht über die üblichen, unvermeidbaren Baulärmemissionen im Zuge des Neubaus von Gebäuden und Freianlagen hinausgehen und ist aufgrund des vorübergehenden Charakters als gering zu bewerten. An dieser Stelle sei auch darauf hingewiesen, dass die Bauherren und Baufirmen an die geltenden Gesetze und Regelungen zum Lärmschutz gebunden sind, Nacht- und Sonntagsarbeiten also nicht anzunehmen sind. Die baubedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als gering eingeschätzt.

##### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Die mit der Nutzung des Plangebiets als Sondergebiet verbundenen Lärmemissionen im Sinne von anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen beschränken sich im Wesentlichen auf die Lärmbelastungen im Rahmen des bestehenden Betriebsablaufes. Da keine nennenswerte Veränderung

hinsichtlich des Tierbestandes oder der Anzahl betreuter Kinder geplant ist, kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand auch zu keiner spürbaren Steigerung der Lärmemissionen.

Es wird daher auch davon ausgegangen, dass durch die Pony- und Pferderanch in Zukunft die Verkehrsbelastung nicht in einem unzumutbaren Maße zunimmt. Durch die Ausweisung von mindestens 20 Stellplätzen ist davon auszugehen, dass ausreichend Platz für die Stellplätze der untergebrachten Nutzungen (Wohnen, Kinderbetreuung, ferien- und abholbedingte Stoßzeiten) vorhanden sind.

Aufgrund der Tatsache, dass sich keinerlei Wegeverbindungen im Plangebiet befinden, die der Freizeitnutzung dienlich sein könnten, entstehen durch die Umsetzung der gegenständlichen Planung auch keine nennenswerten Auswirkungen auf die allgemeine Freizeit- und Erholungsfunktion des Untersuchungsraums. Der langfristige Erhalt der Reitanlage am bestehenden Standort dient dagegen grundsätzlich der Steigerung des Freizeitwerts für ihre Nutzer.

Durch eine geordnete Planung von Gebäuden und Freianlagen und Festsetzungen bezüglich Gebäudehöhen und -positionierung können die Blickbezüge von außen auf das Plangebiet verbessert werden. Beispielsweise entsteht durch die Schaffung von Unterstellmöglichkeiten für Maschinen und Geräte ein aufgeräumterer Gesamteindruck des Geländes.

Laut einer Stellungnahme des Landratsamtes Ostallgäu, Abteilung Technischer Umweltschutz (13.08.2019), zu den durch die Pferde- und Ponyhaltung entstehenden Geruchsimmissionen ist bei Beachtung der dort ausgeführten Abstandregelungen zwischen den Ställen und den nächstgelegenen Wohngebäuden sowie hinsichtlich des Mistcontainers nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen. Eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung hat nach Vorlage der tatsächlichen Tierzahlen im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

Südlich des Geltungsbereiches der Pony- und Pferderanch grenzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Weissensee-Brand“ an. Dieser setzt bis zur „Simpert-Kramer-Straße“ (einschließlich der nördlich an die Straße angrenzenden Bebauung) ein Reines Wohngebiet fest. Dem voraussichtlichen Betrieb liegt ein abgestimmtes Betriebskonzept zugrunde. Die schalltechnische Begutachtung (em plan, Fassung vom 17.04.2021) 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 vorgesehenen Maßnahmen tragen 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.

Insgesamt werden aufgrund der weitestgehenden Beibehaltung der bereits bestehenden Nutzungsdichte des Geländes die projektbedingt verursachten Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit nach aktuellem Kenntnisstand (insbesondere vorbehaltlich der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung, s. o.) daher mit „gering bis mittel“ bewertet.

## 3.2 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

### 3.2.1 Bestandssituation

Die aktuell im Rahmen der Reitanlage genutzte Fläche (Grünland, Freianlagen, Reitplätze, Gebäude) liegt auf einer Höhe von ca. 810 m ü. NHN in einem Tal neben einem Bach, im Naturraum der „Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen“ (D 67) in der Untereinheit „Lech-Vorberge“ (036).

Im Westen des Plangebiets fließt der Mühlbach in Nord-Süd-Richtung. Im Norden verläuft ein wasserführender Graben, der in den Mühlbach mündet. Beide Gewässer und ihre begleitenden Gehölze sind als amtlich kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 8429-0040-001, „Mühlbach und begleitende Moorbereiche bei Hubmannsegg“) erfasst. Das Biotop reicht teilweise im Westen in das Plangebiet hinein. Von diesem Biotop sind 75 % gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) gesetzlich geschützt. Etwa 120 m südlich bzw. 180 m südwestlich befinden sich Flächen des Ökoflächenkatasters (ÖFK ID: 163254, 163253, 163252).

Es liegen keine Schutzgebiete gemäß §§ 23-29 BNatSchG und keine Natura-2000-Gebiete im Untersuchungsraum vor.

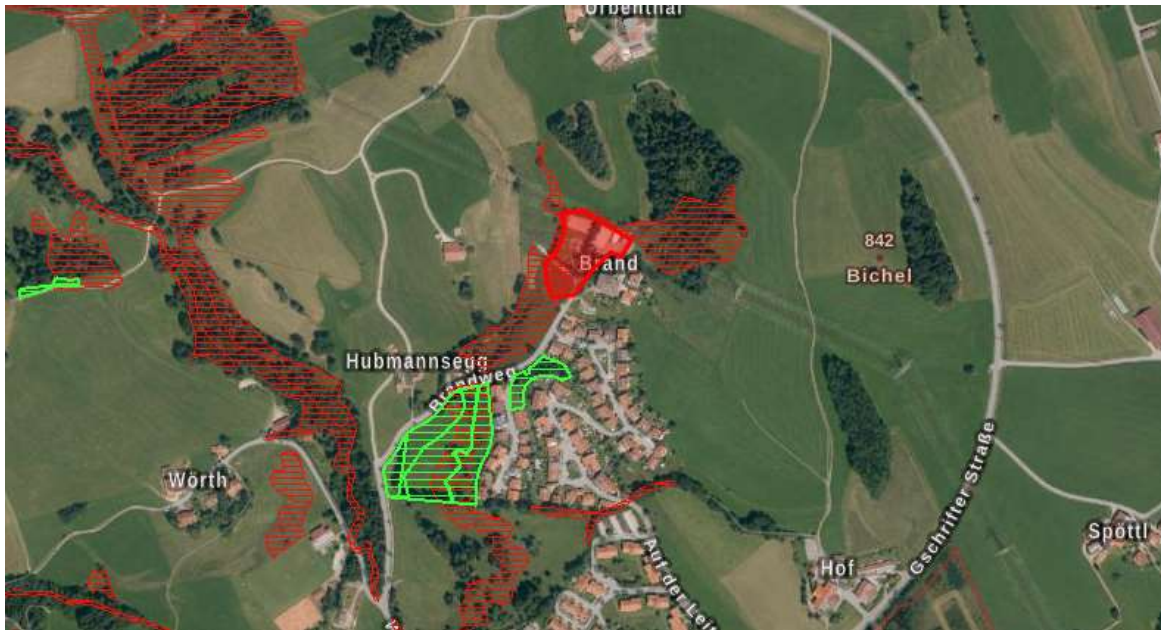


Abbildung 3: Lage der angrenzenden amtlich kartierten Biotopflächen (rot schraffiert) und Flächen des Ökoflächenkatasters (grün schraffiert), Quelle: Bayern Atlas, unmaßstäblich

Der westliche Gartenbereich besteht aus einer mehrschürigen Mähwiese und wird teilweise als Spielplatz genutzt. Nördlich davon befindet sich derzeit 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, Stellplätze). Der Planbereich wird randlich und zentral bei den Gebäuden durch Gehölze gegliedert (vgl. Abb. 2).



Abbildung 4: Blick in Richtung Osten, rechts die Bebauung des Nachbargrundstücks



Abbildung 5: Blick in Richtung Norden auf den westlichen Reitplatz

Laut Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (Sept. 2018) handelt es sich bei den amtlich kartierten Biotopen um „Streuwiesen sowie unverbaute Gewässer mit Ufervegetation“. Vor allem die naturnahe Ufervegetation mit Hochstauden und Ufergehölzen ist an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets durch die Anlage des Reitplatzes bereits vorbelastet. Die Hochstaudenflur entlang des nördlich verlaufenden Grabens setzt sich hauptsächlich aus Springkraut und stellenweise Brennnesseln zusammen. Im östlichen Bereich ist die dort vorhandene Streuwiese durch die vormalige Nutzung als Pferdekoppel in Teilen durch Trittschäden beeinträchtigt, die Beweidung wurde aber bereits aufgrund der Nässe der Fläche wieder eingestellt. Die westliche teilweise biotopkartierte Wiese weist zwar ebenfalls einige Trittschäden auf, insgesamt scheinen die Ponys aber die trockeneren Bereiche der Weide zu bevorzugen.

Das Gebiet wurde am 31.10.2019 im Rahmen einer Relevanzbegehung auf geeignete Strukturen und Habitate hinsichtlich des Vorkommens geschützter Tier- und Pflanzenarten untersucht. Im Rahmen der Relevanzbegehung konnten keine geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten nachgewiesen werden. Die Gehölze im Plangebiet sind aufgrund ihres jungen bis mittleren Alters und fehlender Strukturen (Höhlen, Spalten, Rindenabplattungen etc.) nicht als Lebensraum für Fledermäuse oder höhlenbrütende Vogelarten geeignet.

In der Datenbank der Artenschutzkartierung (ASK) Bayern sind keine Fundpunkte für den Geltungsbereich aufgeführt. Auf dem südöstlichen Nachbargrundstück gibt es einen veralteten Nachweis von Fledermäusen aus dem Jahr 1993.

Nach der Abschichtung hinsichtlich Verbreitung und Lebensräumen verbleiben mehrere Vogel- und Fledermausarten sowie die Zauneidechse und die Schlingnatter als potenziell im Eingriffsbereich zu erwartende Arten, diese sind daher genauer auf eine Betroffenheit hin geprüft worden (vgl. artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS consult 2020):

## Vögel

Die Gehölze im Geltungsbereich sind jung und besitzen keine Höhlen. Die Gilde der Höhlenbrüter findet daher keine geeigneten Lebensstätten vor. Ebenso können Wiesenbrüter und andere Offenlandvögel aufgrund der engen Kammerung des Plangebiets und der Beunruhigung durch den Reitbetrieb ausgeschlossen werden. Der Mühlbach und der Graben im Norden sind nicht als Lebensraum für planungsrelevante Wasservögel geeignet.

Freibrüter, wie z.B. Goldammer und Dorngrasmücke finden in den Gehölzen am Rand des Grundstücks potenziell geeignete Lebensstätten vor. Aufgrund der starken Beunruhigung des Geländes erscheint ein Vorkommen allerdings unwahrscheinlich.

In und am Stallgebäude finden Gebäudebrüter potenziell geeignete Habitatstrukturen vor. Als planungsrelevante Arten sind in erster Linie Rauchschwalbe und Feldsperling zu beachten. Daneben sind weitere allgemein häufige Arten wie Bachstelze, Haussperling und Hausrotschwanz potenziell zu erwarten. Bei der Vor-Ort-Begehung wurde keine dieser Arten beobachtet.

Neben den oben aufgeführten, planungsrelevanten Arten sind sogenannte „Allerweltsarten“ zu erwarten. Darunter versteht man allgemein häufige und ungefährdete Vogelarten (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Grünfink, Mönchsgrasmücke), bei denen die Verbotstatbestände des BNatSchG §44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 bei üblichen Eingriffen im Regelfall nicht ausgelöst werden, da die ökologische Funktion der betroffenen Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, das Tötungsrisiko nicht signifikant erhöht wird und der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert wird.

### **Fledermäuse**

Im Plangebiet weist nur das Stallgebäude geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse auf. Auf der Außenseite gibt es mehrere kleine Spaltstrukturen, die allerdings aufgrund der geringen Größe nur für Einzeltiere oder sehr kleine Gruppen geeignet sind. Das Innere des Stalls weist ebenfalls kleinere Spaltstrukturen auf. Bei der Vor-Ort-Begehung wurden keine Spuren einer Nutzung durch Fledermäuse festgestellt.

Die Gehölze auf dem Grundstück und die Fließgewässer mit den begleitenden Gehölzen werden vermutlich als Leitstrukturen und Nahrungshabitat genutzt.

### **Reptilien**

Gemäß der Abschichtungsliste können die Zauneidechse und die Schlingnatter potenziell im Gebiet vorkommen. Da das komplette Plangebiet feuchte Standortbedingungen aufweist und keine wärmebegünstigten Bereiche besitzt, kann ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden.

### **Weitere Arten**

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Schmetterlinge, Weichtiere, Pflanzen) kommen nicht im Eingriffsbereich vor oder das Plangebiet stellt keinen geeigneten Lebensraum dar. Eine Betroffenheit kann ausgeschlossen werden.

### **Fazit**

Für die meisten planungsrelevanten Arten fehlen somit geeignete Lebensraumstrukturen. Nur am Stallgebäude sind potenziell Vorkommen von Gebäudebrütern und Fledermäusen denkbar. Bei der Vor-Ort-Begehung wurden keine Spuren einer aktuellen Nutzung durch diese Arten gefunden.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet eine „mittlere (überwiegender Teil des Projektgebietes) bis hohe (amtlich kartierte Biotopflächen in den westlichen und nördlichen Randbereichen)“ Bedeutung zu.

### **3.2.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Die mit der Bautätigkeit entstehenden Beeinträchtigungen durch Abschieben des Oberbodens und durch den zusätzlichen Baustellenverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen, Staub, Licht, etc.) sind aufgrund der Kleinräumigkeit des Gebietes und der bestehenden Vorbelastungen als nicht erheblich einzustufen.

Da in die randlichen Bereiche bzw. die dort vorhandenen Gehölzbestände nicht eingegriffen wird, besteht keine Betroffenheit für potenziell vorkommende Freibrüter. Auch Leitstrukturen und andere Teilhabitate für Fledermäuse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Da in die Gehölze auf dem Grundstück und die Fließgewässer mit den begleitenden Gehölzen kaum eingegriffen wird, entsteht auch hier kein Konflikt. Die Rodung einzelner Gehölze im Bereich der Stellplätze oder des geplanten Stallgebäudes sind geringfügig und beeinträchtigen nicht den Lebensraum von Vögeln oder Fledermäusen, da im Umfeld ausreichend Gehölze vorhanden sind.

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. Zum Schutz der potentiell vorkommenden Vogelarten ist die allgemeine Schonzeit vom 1. März bis 30. September nach § 39 BNatSchG Abs. 5 einzuhalten, innerhalb der keine Gehölze entfernt werden dürfen.

Die baubedingten Auswirkungen werden unter Berücksichtigung / Einhaltung der o. g. Sachverhalte insgesamt als „gering bis mittel“ eingeschätzt.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Als wesentlichste anlagebedingte Auswirkung einer Umsetzung der gegenständlichen Planung ist die Überbauung und der daraus resultierende Verlust der Vegetationsstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs zu betrachten. Die ökologisch hochwertigen Biotopbereiche werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und dadurch langfristig in ihrem Bestand gesichert. Bisherige Beeinträchtigungen, z.B. durch Beweidung sollen künftig vermeiden werden.

Die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen bei der Nutzung der überplanten Fläche als Sondergebiet sind in erster Linie in Lärm- und Schadstoffemissionen zu sehen, die infolge der Nutzung als Reitanlage und dem daraus resultierenden Verkehrsaufkommen entstehen. Da nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Steigerung der vom bisherigen Betrieb des Hofes ausgehenden Emissionen auszugehen ist, werden diese Auswirkungen insgesamt jedoch als nicht erheblich eingestuft.



Eine negative betriebsbedingte Beeinflussung der in Kap. 3.2.1 genannten amtlich kartierten Biotope kann durch die Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und entsprechenden Vorkehrungsmaßnahmen bei Umsetzung der Baumaßnahmen ausgeschlossen werden. Die aktuell bestehenden Beeinträchtigungen werden durch die Einhaltung / Schaffung von Mindestabstandsflächen zum Bach (westlicher Reitplatz) und den Ausschluss der Beweidung von Streuwiesenflächen durch die Ausweisung als Ausgleichsfläche reduziert. Innerhalb dieser Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrand ist eine durchgängig extensive Grünfläche (einschürige Mahd) mit gewässerbegleitenden Gehölzgruppen und Uferhochstauden zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dabei sind insbesondere an der West- und Nordseite die Ufergehölze durch die Initialpflanzung standortgerechter Gehölzgruppen zu ergänzen.

Durch die künftige Mistlagerung nach den entsprechenden fachlichen und technischen Vorgaben wird ein Abfließen von Sickersaft oder verunreinigtem Regenwasser in ein Gewässer oder das Grundwasser ausgeschlossen.

Durch die Konzentration der Nutzung auf naturschutzfachlich weniger hochwertige Flächen bzw. auf bisher intensiv genutzte Bereiche innerhalb des Hofbereiches wird die Belastung der naturschutzfachlich höherwertigen Bereiche verringert. Auf der westlich gelegenen Freifläche muss eine geschlossene Vegetationsdecke erhalten bzw. zu entwickelt werden. Die geplante ein- bis zweischürige Nutzung der internen Ausgleichsfläche A1 als extensive Streuwiese, bzw. die angepasste Pflege der randlichen Biotopbereiche können die Lebensraumfunktion dieser Flächen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten verbessern.

Außenbeleuchtung ist ausschließlich in insektenfreundlicher Ausführung (z.B. LED, warm weiß, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung) zulässig und auf das notwendige Minimum zu reduzieren. Somit wird eine Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume und Biotopflächen minimiert.

Da ein Vorkommen planungsrelevanter Arten sehr unwahrscheinlich ist, werden durch die Weiterentwicklung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs – unter Berücksichtigung der im vorangegangenen Unterkapitel genannten Vermeidungsmaßnahmen – nach derzeitigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 ausgelöst.

Insgesamt werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt mit „gering bis mittel“ bewertet.

### **3.3 Fläche**

#### **3.3.1 Bestandssituation**

Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

Das Plangebiet wird aktuell nahezu vollständig im Rahmen des Pferdehof-Betriebs genutzt. Teilweise existieren Bestandsgebäude und in anderen Bereichen wird die Fläche als Reitplatz genutzt. Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung liegen im Projektgebiet ausschließlich Grünlandstandorte vor.

Der Hofraum östlich des Hauptgebäudes ist bereits flächendeckend mit Betonpflaster bedeckt, die Parkplatzflächen im Süden des Planungsraumes sind gekiest. Im Bereich des Spielplatzes besteht eine Auflage aus Kies. Die Reitplätze und der Weg zum westlichen Reitplatz sind mit Hackschnitzeln ausgestreut, darunter befindet sich eine Vlieslage, der Paddock besteht aus einer Sandauflage auf Vlies.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Fläche im Untersuchungsgebiet eine „mittlere“ Bedeutung zu.

### **3.3.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Mit Umsetzung der Planung entsteht innerhalb des Geltungsbereichs ein eher kleinflächiges Sondergebiet im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung und in deren direktem Umfeld. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche können grundsätzlich jedoch nicht vermieden werden, wenn das Ziel des langfristigen Erhalts / der Weiterentwicklung der Pony- und Pferderanch auf dem bisherigen Gelände verfolgt werden soll. Die baubedingten Auswirkungen werden aufgrund des insgesamt eher geringen Flächenbedarfs und des geringen Anteils an Neuversiegelung insgesamt als „mittel“ eingeschätzt.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Eine Verminderung der Auswirkungen kann durch die Festlegung einer verdichteten Bebauung und die effiziente Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen erreicht werden. Hierzu zählt auch die Nutzung vorhandener Erschließungsstraßen und die Abwägung der Eingriffsschwere mit dem daraus resultierenden zusätzlichen Flächenbedarf für Ausgleichsmaßnahmen. Mit Festlegung entsprechend hoher Bebauungsdichten und Grundflächen (GR zwischen 25 und 500 m<sup>2</sup> - überbaubaren Grundfläche pro Baufenster) wird zwar etwas Boden (neu-)versiegelt, es wird jedoch (an anderer Stelle) in erheblichem Umfang Fläche eingespart.

Durch die Überplanung bereits vorhandener Bauwerke und Freianlagen wird im Wesentlichen die bereits erfolgte, aber nur teilweise genehmigte, Flächeninanspruchnahme nun geregelt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden daher in Summe mit „mittel“ bewertet.

## **3.4 Boden und Geomorphologie**

### **3.4.1 Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt innerhalb der geologischen Einheit der Jungmoräne (würmeiszeitlich) mit Endmoränenzügen. Es haben sich überwiegend Gleye mit weitem Bodenartenspektrum auf carbonathaltigen sandigen bis tonig-schluffigen Kiesen gebildet. Die Bodenschätzungsdaten (Bayern Atlas Plus) zeigen für den Geltungsbereich Moorboden auf dem Grundstück Nr. 284 sowie die Bodenart Lehm und Moor (LMO) für die Flurnr. 285. Hierbei handelt es sich um Grünland mit lehmigen Böden in der Bodenstufe Misch- und Schichtböden sowie künstlich veränderte Böden mit der Boden-/Grünlandgrundzahl 45 und der Acker-/Grünlandzahl 40 (Durchschnittswert im Ostallgäu Ackerzahl: 63 / Grünlandzahl: 46). Die Böden haben somit eine unterdurchschnittliche Ertragsfähigkeit was auf die Vergleitung zurückzuführen ist.

Laut Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes vom 19.08.2019 sind die ehemaligen Moorböden auf der Fläche durch die landwirtschaftliche Nutzung und die Entwässerung vererdet, aber i. d. R. immer noch mit hohen Humusaufgaben versehen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen. Auch durch die aktuelle Nutzung als Pony- und Pferderanch ist nicht von einer Verunreinigung des Bodens im Sinne von Altlasten auszugehen. Sollten während der Bauarbeiten wider Erwarten doch altlastenverdächtige Funde gemacht werden, so ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen und entsprechende Sanierungsmaßnahmen zu planen.

#### **Lebensraumfunktion**

Die Böden weisen eine hohe Wertigkeit als Standort für die natürliche Vegetation sowie aufgrund ihrer Fähigkeit, Kohlenstoff zu binden, auch für das Klima auf. Durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen auf dem Grundstück wurden diese Funktionen in einigen Bereichen allerdings bereits unwiederbringlich zerstört (vgl. Stellungnahme WWA, 2019).

#### **Filter- und Pufferfunktion**

Die Filter- und Pufferfunktion eines Bodens gibt Auskunft über seine Fähigkeit, Schwermetalle und sonstige Schadstoffe langfristig und flächig zu speichern. Zwar weisen die Böden im Geltungsbereich relativ hohe Humusgehalte (im Durchschnitt 11,72%) und eine hohe Basensättigung (93,98%) auf (umweltatlas.bayern.de), trotz dieser Werte und des hohen Lehmgehalts wird dennoch wegen der vorherrschenden Gleye und dem vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstand wird trotz des hohen Lehmgehalts die Filter- und Pufferfunktion hier mit gering bewertet.

#### **Archivfunktion**

Grundsätzlich kann jeder Boden ein Archiv der Naturgeschichte darstellen und Rückschlüsse auf die Umweltbedingungen während der Ausbildung seiner Eigenschaften ermöglichen. In aller Regel sind fossile Böden sowie Paläoböden die aussagekräftigsten Archive der Naturgeschichte und werden

durch Spuren menschlicher Siedlungs- und Kulturaktivitäten in anderen Bereichen ergänzt. Im Plangebiet ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht davon auszugehen, dass die Böden herausragende Archivfunktionen aufweisen, generell auszuschließen ist dies - vor allem für die Frage nach Bodendenkmälern - jedoch nicht.

### **Ertragsfunktion**

Gemäß landwirtschaftlicher Standortkartierung wird das Plangebiet von Grünlandstandorten durchschnittlicher bis unterdurchschnittlicher Erzeugungsbedingungen (Geringstland) gebildet.

Zusammengefasst kommt dem Schutzgut Boden im Untersuchungsgebiet – trotz der bestehenden Vorbelastungen – eine „hohe“ Bedeutung zu.

## **3.4.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

### **Baubedingte Auswirkungen**

Als baubedingte Auswirkungen sind in erster Linie die Beseitigung von anstehendem Mutter- und Oberboden sowie die Belastung von Randbereichen durch Lagerung und Verdichtung einzustufen. Der im Zuge der Baumaßnahme anfallende Erdaushub ist möglichst im Plangebiet zu verwerten. Bei sachgerechtem Umgang sind die baubedingten Beeinträchtigungen (durch Lagerung und Verdichtung) jedoch als nicht erheblich einzustufen. Die baubedingten Auswirkungen werden – aufgrund der besonderen Bedeutung von Moorböden – insgesamt als „mittel bis hoch“ eingeschätzt.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Die anlagebedingten Überbauungen und Versiegelungen von Böden führen zu einem vollständigen Verlust der Speicher- und Regler- sowie der Ertrags- und Lebensraumfunktion des Bodens. Dieser vollständige Funktionsverlust tritt in erster Linie in versiegelten und bis zu einem gewissen Grad auch in überbauten Bereichen ein.

Entsprechend der Bestandsbewertung der Böden im Geltungsbereich (hoch) sind die Auswirkungen auf den von Überbauung und Versiegelung betroffenen Flächen grundsätzlich ebenfalls hoch zu erwarten. Diese Flächenanteile werden jedoch durch entsprechende Festsetzungen / Hinweise des Bebauungsplans sowie durch die Festlegung von entsprechenden Grundflächen für die Baufenster (GR zwischen 25 und 500 m<sup>2</sup>) begrenzt. So sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und Parkplätze und Stellplätze nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten, begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder wassergebunden) zulässig. Außerdem handelt es sich bei einem Großteil der überplanten Flächen um bereits überbaute bzw. versiegelte Flächen. Nennenswerte betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Böden, zum Beispiel durch den Eintrag von Schadstoffen, sind durch die geplante Nutzung nicht zu erwarten.

Das Beenden der Beweidung in den nassen Wiesenbereichen trägt dazu bei, dass der Boden auf den nassen Standorten nicht mehr durch Trittbelastung und Nährstoffeintrag der Pferde und Ponys gestört wird. Die Neuregelung der Mistlagerung verhindert die Ausschwemmung von Nährstoffen in Boden und Gewässer.

Im Bebauungsplan ist festgelegt, dass Abgrabungen und Aufschüttungen zur Anpassung des Geländes an die Höhe des Fertigfußbodens nur im zwingend erforderlichen Maß zulässig sind. Geländeänderungen sind außerdem mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abzustimmen. Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die gegenständliche Planung werden – aufgrund der besonderen Bedeutung von Moorböden – bei Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit „mittel bis hoch“ bewertet.

### **3.5 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)**

#### **3.5.1 Bestandssituation**

In der hydrogeologischen Karte Bayerns im Maßstab 1:500.000 ist das Plangebiet der hydrogeologischen Einheit des Flysch-Helvetiums zugeordnet. Dieses wird durch Sandstein mit Ton-, Mergel- und Kalksteinschaltungen, vereinzelt durch Konglomerate gebildet. Im Bereich von Brand handelt es sich um einen Grundwasser-Geringleiter. Die Grundwassertiefe liegt im Plangebiet bei 1,5 bis 1,9 m. Bei hohen Grundwasserständen ist auch eine teilweise Überschwemmungsgefährdung des Gebietes möglich (vgl. gagv, 2020), detaillierte Untersuchungen zu Hochwasserständen (HQ<sub>100</sub> und HQ<sub>extrem</sub>) liegen allerdings nicht vor.

Bei nasser Witterung kann es außerdem zu nicht versickerndem und auch wild abfließendem, bergseitigem Oberflächenwasser und Schichtwasserbildungen kommen.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine Stillgewässer. Direkt nördlich verläuft entlang der Grundstücksgrenze ein wasserführender Graben, entlang der westlichen Grundstücksgrenze innerhalb des Geltungsbereichs der Mühlbach. Überschwemmungsgebiete sind in dem Bereich nicht festgesetzt, aber das Plangebiet liegt im wassersensiblen Bereich, der den natürlichen Einflussbereich des Wassers kennzeichnet, wo es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen allerdings nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Durch die angrenzende Lage des Grabens und des Mühlbachs an Flächen, die der Pferdehaltung dienen, ist aufgrund der z. T. nur gering bemessenen Abstandsflächen und des geringen Grundwasserflurabstands mit einer Eintragung von Nährstoffen in die Gewässer zu rechnen. Allerdings ist auch mit einer gewissen Vorbelastung der Gewässer zu rechnen, da diese durch Intensivwiesen fließen, die regelmäßig gedüngt werden.

Insgesamt wird die Bestandssituation beim Schutzgut Wasser mit „hoch“ bewertet.

### **3.5.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bebauung des Geltungsbereichs sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen potentielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers oder der Oberflächengewässer (z.B. durch Schadstoffeinträge) nicht gänzlich auszuschließen. Die Gefahr baubedingter Beeinträchtigungen wird jedoch durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, die im Baugrundgutachten (gagv, 2020) ausgeführt sind, soweit als möglich reduziert und ist insgesamt als gering einzustufen.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Als grundsätzlich denkbare anlage- und betriebsbedingte Auswirkung ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate aufgrund der Flächenversiegelung zu berücksichtigen. Allerdings wird angestrebt, das anfallende Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereichs bzw. des privaten Grundstücks flächig über die belebte Bodenzonzone versickern zu lassen. Nur wenn das nicht möglich ist kann eine Einleitung in die kommunale Kanalisation erfolgen. Parkplätze und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Rasen-Gitterstein, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Drain-Pflaster oder als wassergebundene Flächen) anzulegen.

Durch die Einhaltung der vorgegebenen Pufferstreifen zu den Gewässern lassen sich die Nährstoffeinträge minimieren und somit die Wasserqualität von Graben und Bach verbessern. Die Mistlagerung ist nach den entsprechenden fachlichen (v.a. Gewässer- und Immissionsschutz) und technischen Vorgaben zu errichten. Zudem ist sicherzustellen, dass ein Abfließen von Sickersaft oder verunreinigtem Regenwasser in ein Gewässer oder das Grundwasser ausgeschlossen ist.

Im Zuge der Errichtung neuer Gebäude ist bereichsweise ein Bodenaustausch mit verdichtungsfähigem Material für die Gründung der Bauwerke notwendig. Es wird auch von einem deutlichen Anstieg der Grundwasseroberfläche bis hin zur teilweisen Überschwemmungsgefährdung des Baufeldes ausgegangen. Evtl. sind Schutzmaßnahmen zum Grundwasserschutz (wasserdichte Keller etc.) notwendig (gagv, 2020). Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von wild abfließendem Hangwasser und anderem Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.).

Insgesamt werden die zu erwartenden anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser, hier insbesondere auf das Grundwasser, mit „mittel“ eingestuft.

### **3.6 Luft und Klima**

#### **3.6.1 Bestandssituation**

Großräumig betrachtet liegt der Untersuchungsraum gemäß der naturräumlichen Gliederung in den Schwäbisch-Oberbayerischen Voralpen. Die überregionale Klimasituation im Plangebiet ist im Wesentlichen von den für Mitteleuropa typischen Westwindwetterlagen geprägt, die im Voralpenland

durch die stauende Wirkung der Alpen verändert werden. Hierdurch kommt es zu einer messbaren Erhöhung der Niederschläge. Das Gemeindegebiet liegt im gemäßigt warmen Klima, die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7,1 °C und jährlich fallen etwa 1005 mm Niederschlag.

Der Juli ist hier der niederschlagreichste Monat, der Februar der Monat mit den geringsten Niederschlägen. Der wärmste Monat ist der Juli, der kälteste der Januar.

	Ja- nu- ar	Fe- bruar	Marz	April	Mai	Juni	Juli	Au- gust	Sep- tem- ber	Okto- ber	No- vem- ber	De- zem- ber
Ø Tempe- ratur (°C)	-2,2	-1	-2,7	6,4	10,8	14,2	16	15,6	12,8	8	2,9	-1
Min. Tem- peratur (°C)	-6	-5,2	-2	1,5	5,6	9	10,9	10,5	7,8	3,5	-0,8	-4,5
Max. Tem- peratur (°C)	1,7	3,3	7,5	11,4	16	19,4	21,2	20,7	17,9	12,6	6,6	2,6
Nieder- schlag (mm)	56	55	61	74	105	118	125	123	87	66	66	69

Abbildung 6: Klimatabelle (Quelle: <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/weissensee-143913/>)

Das Plangebiet ist aufgrund seiner vorwiegend schon vorhandenen Nutzung als Pony- und Pferde- ranch nicht (mehr) als Kaltluftentstehungsgebiet zu bewerten, da die verbliebenen Freiflächen zu kleinteilig und durch Gebäude unterbrochen sind. In Bezug auf die lufthygienische Situation sind wegen der Lage im eher ländlichen Raum prinzipiell eher geringe Schadstoffbelastungen zu erwarten.

Die Böden im Geltungsbereich weisen aufgrund ihrer Fähigkeit, Kohlenstoff zu binden, eine hohe Wertigkeit für das Klima auf. Durch Entwässerung und Überbauungen ist diese Funktion im Plangebiet allerdings gestört.

Insgesamt wird das Schutzgut Klima und Luft in seinem Bestand für das Plangebiet mit „mittel“ bewertet (insbesondere aufgrund der z. T. noch vorhandenen Moorböden, sonst nur „gering“).

### 3.6.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung

#### Baubedingte Auswirkungen

Grundsätzlich tragen Flächenversiegelungen und Bebauungen zu einer Beeinträchtigung des natürlichen lokalen Kleinklimas bei, indem sie Wärme länger speichern und einen Temperatur- und Feuchteausgleich behindern. Durch die gegenständliche Planung werden weitere Offenlandflächen und Flächen im Bereich bestehender Bebauung im Norden der Ortschaft Brand zumindest teilweise versiegelt und mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Mögliche kleinklimatische Funktionen derartiger Offenlandbereiche können im überplanten Bereich nach Umsetzung der Planung nicht mehr erfüllt werden. Aufgrund der Kleinteiligkeit der Offenlandbereiche und der vorliegenden topographischen



Verhältnisse ist die Fläche jedoch nicht als Produzent von Kalt- bzw. Frischluft für die angrenzenden Ortsbereiche einzustufen.

Es ergeben sich zwar in gewissem Umfang baubedingte Emissionen, die jedoch zeitlich beschränkt und nicht erheblich sind.

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Anschließend sind aufgrund der Nutzung als Pony- und Pferdehof keine erheblichen, zusätzlichen Emissionen durch Verkehr oder die Anlagen und deren Besucher zu erwarten. Eine Intensivierung der Nutzung oder eine Erhöhung der Besucherzahlen ist nicht geplant. Kleinklimatisch relevante Gehölz- und Wiesenbereiche bleiben erhalten.

Die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene werden insgesamt aufgrund der kleinflächigen (zusätzlichen) Inanspruchnahme von Moorböden (CO<sub>2</sub>-Senken) mit „gering bis mittel“ bewertet.

## **3.7 Landschaft**

### **3.7.1 Bestandssituation**

Der Geltungsbereich ist von Westen her relativ gut einsehbar und grenzt im Südosten direkt an bestehende Bebauung an. Östlich und nördlich befinden sich kleinere Waldbereiche und im Süden ein Bachgrund mit einzelnen linearen Gehölzstrukturen. Der Planbereich ist von landschaftstypischen Hügeln mit Grünlandnutzung umgeben, im direkten Umfeld werden die Flächen auch als Pferdekoppeln genutzt.

Vom Plangebiet in Blickrichtung Osten liegen Weiden und Wiesen, die im Norden von Gehölzen (jüngere Laubbäume und Sträucher, daran anschließend auch Fichten) eingefasst werden. Im Nordwesten erstreckt sich das Bachtal des Mühlbachs mit Wiesen und Weiden, entlang des Bachs wachsen gewässerbegleitende Sträucher und Laubbäume, stellenweise gibt es an den Hängen Fichtengruppen. Richtung Süden verläuft das Bachtal durch eine Hochstaudenflur mit vereinzelt Gebüsch und jüngeren Laubbäumen (Birken etc.). Im Südosten liegt die Ortschaft Brand, dahinter reicht der Blick bis zu den bewaldeten Vorbergen der Alpen. Insgesamt liegt der bestehende Ponyhof in einer typischen Allgäuer Kulturlandschaft mit zahlreichen Strukturelementen.

Blickbezüge zu markanten Landschaftselementen bestehen nach Süden zu den Bergen (Weissenseeberge, Falkensteinzug) sowie zur umliegenden Bebauung, besonders den Einzelgehöften, wie dem Hof auf dem Hügel im Westen (Hubmannsegg).

Eine Vorbelastung besteht durch die beiden elektrischen Freileitungen, die über das nördliche Plangebiet und direkt südlich des Gebiets verlaufen. Das Plangebiet selbst ist durch die bestehende Bebauung und zahlreiche Provisorien wie den Pferdeunterstand, offene Lagerflächen für landwirtschaftliche Geräte oder das Zelt, das als Heulager dient, vorgeprägt.

Rund um den Ort Brand liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Moore der Lechvorberge“, das der Sicherung, dem Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit dient.

Zusammengefasst wird das Schutzgut Landschaftsbild in seinem Bestand für das Plangebiet (und die unmittelbar angrenzende Umgebung) mit „mittel bis hoch“ bewertet.

### **3.7.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter (vgl. Kapitel 3.8) die im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt.

#### **Baubedingte Auswirkungen**

Während der Bauarbeiten ist mit optischen (z.B. durch Abschieben und Lagern des Oberbodens, Aufstellen von Baukränen etc.) und akustischen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu rechnen. Diese Auswirkungen sind jedoch zeitlich beschränkt und nur von vergleichsweise geringer Eingriffsschwere.

#### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Anlagebedingte Auswirkungen ergeben sich in erster Linie durch die Überbauung von Offenlandbereichen und durch die Schaffung von Blickbezügen zu den neuen Baukörpern von den direkt umliegenden Wohngebäuden sowie von der westlich verlaufenden Straße bzw. dem Wanderweg. Aufgrund der Vorgaben zur Fassadengestaltung, der festgesetzten Firsthöhen, Dachformen und Dachneigungen im Bebauungsplan und der eher kleinräumigen Umplanung der Bestandsbebauung ist hier nicht mit erheblichen Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild zu rechnen. Die Gehölze innerhalb des Geltungsbereichs werden weitestgehend erhalten. Zwischen den südlichen Parkplätzen und dem angrenzenden Feldweg ist der Erhalt, bzw. die Ergänzung der vorhandenen Eingrünung vorgesehen. Außerdem werden Werbeanlagen in den Festsetzungen des Bebauungsplans geregelt. Mit Umsetzung dieser Vorgaben werden die Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert, so dass eine gute Einbindung des Ponyhofs in das Landschaftsbild sichergestellt ist.

Auch die Überdachung des nordwestlichen Reitplatzes kann durch den Erhalt, bzw. die Ergänzung der Gehölze in das Landschaftsbild eingebunden werden. Aufgrund der Lage unter der Freileitung besteht einerseits eine Vorbelastung des Landschaftsbilds, andererseits ist die Gebäudehöhe der Reithalle auf 8,5 m über GOK beschränkt.

Durch eine stimmige Planung und die Umsetzung einer professionellen Bauweise entfallen die Provisorien und Zelte und das Gelände bekommt einen strukturierten und einheitlicheren Gesamteindruck.

Mögliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildempfindens durch Lärmemissionen sind aufgrund der geringen Eingriffsintensität bzw. dem Beibehalten der bisherigen Nutzungsintensität vernachlässigbar. Sonstige nennenswerte negative Auswirkungen auf die Blickbeziehungen von umgebenden Flächen ergeben sich entweder nicht, da die Flächen aufgrund bestehender Bebauung und bestehender Gehölze bereits vor Umsetzung der Planung nicht (mehr) einsehbar sind, oder sind zu vernachlässigen, da die beeinträchtigten Flächen zwischen oder im Nahbereich bereits bestehender Bebauung liegen und keine überdurchschnittlich hohe Bedeutung besitzen.

Zusammengefasst sind mit Umsetzung der gegenständlichen Planung nur relativ „geringe“ Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### **3.8 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

#### **3.8.1 Bestandssituation**

Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler im Sinne der Denkmalschutzgesetze. Auch im direkten Umfeld des Plangebiets befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal (Bauernhaus D-7- 77-129-203) befindet sich in einer Entfernung von rund 230 m südwestlich des Geltungsbereichs.

Es befindet sich eine Energiefreileitung als schützenswertes Sachgut innerhalb des Geltungsbereichs. Da diese das Plangebiet aber lediglich im Norden überspannt und die Mindestabstände innerhalb des Schutzstreifens durch die geplanten baulichen Anlagen nicht tangiert werden, ist sie durch die gegenständliche Planung nicht betroffen. Die umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht als Sachgut zu betrachten.

Insgesamt wird der Bestand an Kultur- und Sachgütern im Plangebiet mit „gering“ bewertet.

#### **3.8.2 Auswirkungen bei Durchführung der Planung**

##### **Baubedingte Auswirkungen**

Baubedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind grundsätzlich maximal in einem zeitlich begrenzten Umfang durch veränderte Blickbeziehungen von den Denkmälern in Richtung Baugebiet zu erwarten, wenn dort im Zuge der Bauarbeiten Kräne aufgestellt werden müssen. Die baubedingten Auswirkungen werden daher insgesamt als „gering“ eingeschätzt.

Falls sich noch 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 (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder die Untere Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

### **Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen**

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen auf das kulturelle Erbe und sonstige Sachgüter sind durch Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da weder Bau- noch Bodendenkmäler, sonstige Kultur- oder Sachgüter im Plangebiet oder seinem unmittelbaren Umfeld vorkommen bzw. von einer Umsetzung der Planung betroffen wären. Durch die Festsetzung von Bauhöhen im Bebauungsplan können die nötigen Schutzabstände zur Freileitung im Norden des Geltungsbereichs eingehalten werden.

Zusammengefasst sind die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der gegenständlichen Planung auf das Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter mit „gering“ zu bewerten.

### **3.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Das geplante Vorhaben hat Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann. Nachfolgend werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargestellt, die sich aus dem Planvorhaben auf weitere Umweltbelange ergeben können.

Grundsätzlich ergeben sich bedeutende Wechselwirkungen immer innerhalb des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser (insbesondere Grundwasser). Kleinklimatisch bestehen auch Wechselbeziehungen zwischen dem Schutzgut Pflanzen und dem Schutzgut Luft und Klima.

Auch ergeben sich umweltrelevante Wirkungen aus Flächenversiegelung und somit der Entfernung von Vegetation. Das Planvorhaben führt zum kleinflächigen Verlust bereits im Rahmen des Betriebs des Pony- und Pferdehofs genutzter Flächen, die teilweise versiegelt, bereits überbaut oder als Garten genutzt sind. Einhergehend damit lässt sich geringfügig ein Verlust von Lebensräumen von Pflanzen und Tieren verzeichnen. Die Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion sowie die Versiegelung des Bodens führen zur Verringerung der Kaltluftproduktion. Der zusätzliche Ausstoß gesundheitsschädlicher Abgase und Stäube erhöht die Belastungen für Menschen, Tiere und Pflanzen. Verkehrs- und betriebsbedingte akustische und visuelle Belastungen entstehen für Mensch und Tierwelt.

Darüber hinaus soll an dieser Stelle auch auf die Zusammenhänge zwischen Grünordnung und Wechselwirkungen eingegangen werden. Bei der Grünordnungsplanung sind folgende Schnittstellen und Zusammenhänge zu bedenken:

Je höher der Anteil an Grünflächen im Plangebiet, umso besser können die negativen Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Schutzgüter Luft und Klima, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt aber auch auf die Aufenthaltsqualität des Menschen (gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen) kompensiert werden. Darüber hinaus sind die festgesetzten Grünflächen entlang des Gewässerrands sowie die von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen wesentliche Gestaltungselemente der Planung.

Beeinträchtigungen des Lokalklimas können so in hohem Maße vermieden und gleichzeitig Lebensraum für diverse Tier- und Pflanzenarten erhalten werden.

Zusammenfassend betrachtet sind - vor allem aufgrund der überwiegend bereits vorbelasteten Bestandssituation bei den einzelnen Schutzgütern und unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen - die planungsbedingt verursachten Wechselwirkungen von relativ geringer Intensität.

### **3.10 Prognose über die Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist damit zu rechnen, dass die Fläche auch weiterhin im Rahmen des Betriebs der Pony- und Pferderanch genutzt wird. Dies hätte auf mehrere Schutzgüter eine direkte Auswirkung.

Bei den Schutzgütern Fläche und Boden blieben die Bodenfunktionen in den bisher unbebauten Bereichen vollumfänglich erhalten, da das Abschieben des Oberbodens ohne Umsetzung des Planvorhabens entfällt. Zudem würden die bisher unbebauten Flächen nicht im Sinne einer Flächenversiegelung „verbraucht“, die Flächen blieben somit unverbaut erhalten.

Beim Schutzgut Wasser bliebe der bisherige Versickerungsgrad der Oberflächenwässer im selben Maß wie bisher erhalten, da dann die zusätzliche Versiegelung der Oberfläche entfiere. Die Nährstoffeinträge blieben dieselben, da keine (verbreiterten) Pufferstreifen entlang der Gewässer eingerichtet werden würden und auch die Mistlagerung nicht neu geregelt würde.

Beim Schutzgut Landschaftsbild würden die neuen Gebäude als Sichtobjekte entfallen, jedoch ist hier insgesamt von keiner hohen Neubelastung auszugehen, da im direkten Umfeld bereits Bebauung vorhanden ist.

Der Geltungsbereich bietet derzeit aufgrund der intensiven Nutzung nur suboptimale Habitatstrukturen für saP-relevante Arten und Artengruppen, was auch bei Nichtdurchführung des Bauvorhabens unverändert bliebe.

Grundsätzlich ist darüber hinaus zu bedenken, dass mit Nichtdurchführung der Planung die mit der Ausweisung des Sondergebiets verbundene Zielsetzung der Stadt, eine geregelte Bebauung und Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches zu erlangen sowie die bestehende Pony- und Pferderanch langfristig in ihrem Bestand zu sichern, ebenfalls nicht erreicht werden könnte.

## **4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Gemäß § 15 Abs. 2 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise

wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“

#### 4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Im Rahmen des 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 zwischen 25 und 500 m <sup>2</sup> - überbaubaren Grundfläche pro Baufenster),

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		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 Lüfterneuerung - 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

## 4.2 Eingriffsregelung

Es wurde mit dem Landratsamt und der Stadt Füssen vereinbart, die Ein- und Ausgleichsbilanzierung für den 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) - Arbeitshilfe für einfache



Bauvorhaben im Außenbereich - heranzuziehen und den Ausgleichsbedarf in Wertpunkten (WP) zu errechnen.

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 Eingriffsumfangs 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 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.

Teilweise sind die Eingriffsbereiche gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt (vgl. Abb. 8). Im Bereich 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.

#### **4.3 Ausgleichsflächen**

Die etwa 3.350 m<sup>2</sup> große 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. Geplant ist eine Extensivierung der Fläche mit dem Ziel einer artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese. Dadurch können 13.900 Wertpunkte erbracht werden. Der Ausgleichsbedarf der nach § 30 BNatSchG geschützten Feucht- und Nasswiese kann somit gleichartig und in gleicher Flächengröße erbracht werden.

Die etwa 300 m<sup>2</sup> große Ausgleichsfläche A2 liegt innerhalb des Geltungsbereiches südlich der Ausgleichsfläche A1. Ziel ist die Pflanzung einer Hecke und die Entwicklung eines umgebenden Kraut- und Staudensaums. Dadurch können insgesamt 1.200 WP generiert werden. Der Ausgleichsbedarf aus dem Verlust der nach § 30 BNatSchG geschützten Hecke kann somit durch die Neuanlage der Hecken gleichartig und in gleicher Flächengröße ausgeglichen werden.

### **5 Planungsalternativen**

Aufgrund der bestehenden Nutzung der Gebäude und Flächen handelt sich bei vorliegender Flächennutzungsplanänderung um die Überplanung vorhandener Strukturen zur planungsrechtlichen Sicherung des Geländes. Alternativstandorte wurden daher nicht geprüft.

## **6 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden – Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung / Umwelt z. B. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (z. B. sind Verkehrsunfälle (auch durch Lieferverkehr) natürlich grundsätzlich denkbar) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie z. B. Sturm / Orkan, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

Grundsätzlich sind bei Baugebieten in der topographischen Lage des geplanten Sondergebiets Überflutungsgefährdungen bei Starkregenereignissen durch das Überlaufen des Mühlbachs bzw. des nördlich angrenzenden Grabens nicht gänzlich auszuschließen. Die regelmäßig vorkommenden Sturzfluten stellen dabei eine erhebliche Gefahr für die Bevölkerung sowie deren Eigentum dar und sind - soweit irgendwie möglich - vorab einzuschätzen und durch Vermeidungsmaßnahmen wie die Festlegung von ausreichend dimensionierten Versickerungsflächen zu minimieren.

Bezüglich des Brandschutzes werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen im Rahmen des derzeit laufenden Bauleitplanverfahrens beachtet. Auf Grund der Umsetzung geeigneter Brandschutzmaßnahmen und die Einplanung der gesetzlich vorgeschriebenen Fluchtwege kann bei dem Neubau die Gefahr bzw. die Auswirkung durch einen Brand deutlich minimiert werden. Zudem ist die nächstgelegene Feuerwehr (Freiwillige Feuerwehr Weißensee) nur 5 Minuten per Auto entfernt (Wiedmarrer Str. 15).

Als potentielle Gefahr für das Grundwasser kann der Parkplatz aufgeführt werden – wenn z.B. ein Auto größere Mengen an Öl verlieren würde, könnte dies zu einer lokalen, temporären Verunreinigung der Umgebung (Boden, Fauna und Flora von Bodenlebewesen, Grundwasser) führen. Allerdings ist zu beachten, dass dieses Szenario recht unwahrscheinlich ist und überall passieren könnte – weder sinkt noch steigt die Gefahr für auslaufendes Öl durch das Bauvorhaben.

Auch hier sei auf die nahe Feuerwehr verwiesen, die mit geeigneten Saugmaterialien Unfällen, bei denen Öl austritt, beikommt.

## **C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG**

### **7 Methodik und technische Verfahren**

Die der Eingriffsregelung erfolgte in Abstimmung mit der Stadt Füssen und dem Landratsamt Ostallgäu nicht – wie bei Bauleitplanverfahren sonst üblich – flächenbezogen über den Leitfaden „BAUEN IM EINKLANG MIT NATUR UND LANDSCHAFT“, sondern stattdessen über die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) - Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich - und der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes in Wertpunkten.

Zur Bewertung bzw. Abschätzung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurden u.a. die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm

für den Landkreis Ostallgäu, sowie die in den jeweiligen Fachkapiteln genannten Informationsquellen herangezogen. Das Projektgebiet wurde darüber hinaus im Herbst 2019 im Rahmen einer Ortsbegehung abgegangen und die vorkommenden Strukturen aufgenommen.

Weiterreichende Untersuchungen bezüglich der artenschutzfachlichen Gegebenheiten wurden aufgrund der intensiven Nutzung sowie der starken Vorbelastungen aus dem Betrieb als Pony- und Pferdehof nicht für notwendig erachtet.

## **8 Schwierigkeiten bei der Bearbeitung**

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten traten nicht auf. Aufgrund der Situation vor Ort wurde ein Baugrundgutachten durchgeführt, das die notwendigen Maßnahmen im Zuge einer Bebauung erläutert. Außerdem wurden Stellungnahmen des Landratsamtes und des Wasserwirtschaftsamtes hinzugezogen, die Informationen zu Immissionsschutz, Tierschutz, Naturschutz und Wasserwirtschaft enthielten.

## **9 Maßnahmen zur Überwachung**

Aufgrund der Tatsache, dass mit der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung kein konkreter Eingriff entsteht, entfällt auch die Notwendigkeit von Überwachungs- / Monitoringmaßnahmen.

Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans sowie dessen Umsetzung ist nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die konkret einer Überwachung unterzogen werden müssten. Auch wurden keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, deren Wirksamkeit im Rahmen eines Monitorings zu überprüfen wäre. Auf ein Monitoring im Sinne der europäischen Gesetzgebung zum Artenschutz kann daher verzichtet werden. Um eine Verletzung, bzw. eine Tötung von Individuen auszuschließen, ist das bestehende Stallgebäude allerdings vor dem Abriss nochmals durch eine Fachperson auf Vorkommen von Gebäudebrütern sowie auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.

Sinnvoll ist aber die regelmäßige Überprüfung der Wirksamkeit der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sowie die entsprechende Pflege der Flächen zum Erhalt ihrer ökologischen Wirksamkeit.

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

## 10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Füssen im Ostallgäu aus dem Jahr 1987 soll im Bereich des Teilortes Brandt angepasst werden. Ziel ist es, einen bereits bestehende Pony- und Pferderanch nördlich des Stadtteils Brand planungsrechtlich zu sichern.

Das Plangebiet 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.

Zusammenfassend lassen sich für die einzelnen Schutzgüter bei Beachtung der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsflächenkonzeption geringe bis hohe Auswirkungen prognostizieren.

*Tabelle 2: Schutzgutbezogene Bestands- und Auswirkungsbewertung*

Schutzgut	Bestandsbewertung	Auswirkungsprognose
Mensch und menschl. Gesundheit	hoch	gering – mittel
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	mittel - hoch	gering - mittel
Fläche	mittel	mittel
Boden und Geomorphologie	hoch	mittel - hoch
Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	hoch	mittel
Luft und Klima	(gering -) mittel	gering - mittel
Landschaft	mittel - hoch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nicht über den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, sondern mit Hilfe der Bayerischen Kompensationsverordnung - Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich. Abzüglich der bereits genehmigten Gebäude und Freianlagen wird bei der Bilanzierung vom Ursprungszustand ausgegangen, der als mäßig artenreiche Feucht- und Nasswiese angenommen wird. Die Bilanzierung ergibt somit insgesamt einen Ausgleichsbedarf von **13.900 WP**.

Ein Teil des Ausgleichs kann auf einer innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Feuchtwiese erbracht werden, deren Zustand durch ein Pflegekonzept verbessert und langfristig gesichert werden soll. Eine Beweidung durch Pferde ist bei der ohnehin für die Tiere zu nassen Fläche ausgeschlossen. Auf der Ausgleichsfläche A2 soll eine Heckenanpflanzung mit umgebendem Kraut- und Staudensaum angelegt werden. Bei Realisierung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen auf der internen Ausgleichsfläche **A1** können **13.900 WP**, auf der Ausgleichsfläche **A2 1.200 WP** generiert werden. Darüber

hinaus können auf den Ausgleichsflächen A1 und A2 auch die Verluste der nach §30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope „Feucht- und Nasswiese“ sowie „mesophile Hecke“ gleichartig und in gleicher Flächengröße ersetzt werden. Damit ist der Ausgleichsbedarf vollständig erbracht.

Da ein Vorkommen planungsrelevanter Arten sehr unwahrscheinlich ist, werden durch die Weiterentwicklung der Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs – unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen – nach derzeitigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit keine Verbotstatbestände des BNatSchG § 44 ausgelöst.

## 11 Quellenregister

Auszug aus dem alten FNP, zur Verfügung gestellt von der Stadt Füssen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2018): Amtliche Biotopkartierung Bayern (download von [https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung\\_daten/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/biotopkartierung_daten/index.htm)).

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Hrsg.) (2016): Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) – Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich, München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (1999): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) – Landkreis Augsburg - Textband, München.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (Hrsg.) (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. Ergänzte Fassung, 2. Auflage. München. 44 S.

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT (Hrsg.) (2013): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). geänderte Fassung (2018), Textband, Karten, München.

GAGV GESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE GEOLOGIE UND VERMESSUNG MBH (2020); Neubau EFH ohne Keller – zusammenfassende Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung; Hann. Münden.

LANDRATSAMT OSTALLGÄU – TECHNISCHER UMWELTSCHUTZ (2019); Immissionsschutz; § 50 BImSchG: Bebauungsplan „Brand-Mühlbach“; Marktoberdorf.

LANDRATSAMT OSTALLGÄU – VETERINÄRAMT (2019); Stellungnahme des Veterinäramtes zum Bauvorhaben Brand 1, 87629 Füssen / Weissensee – Umgestaltung des Offenstalles; Marktoberdorf.

LANDRATSAMT OSTALLGÄU – UNTERE NATURSCHUTZBEHÖRDE (2018); Aktenvermerk zu: Übertretung von Bauvorschriften – Errichtung baulicher Anlagen auf Fl.Nr. 284 und 285 Gmk. Weißensee durch Fam. Ringmann; Marktoberdorf.

LARS CONSULT (2020); Bebauungsplan mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“ – Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung; Memmingen.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU (2008) – Regionalplan der Region Allgäu (16)

WASSERWIRTSCHAFTSAMT KEMPTEN (2019); Stellungnahme zum Grobentwurf Bebauungsplan „Brand Mühlbach“ Füssen; Kempten.