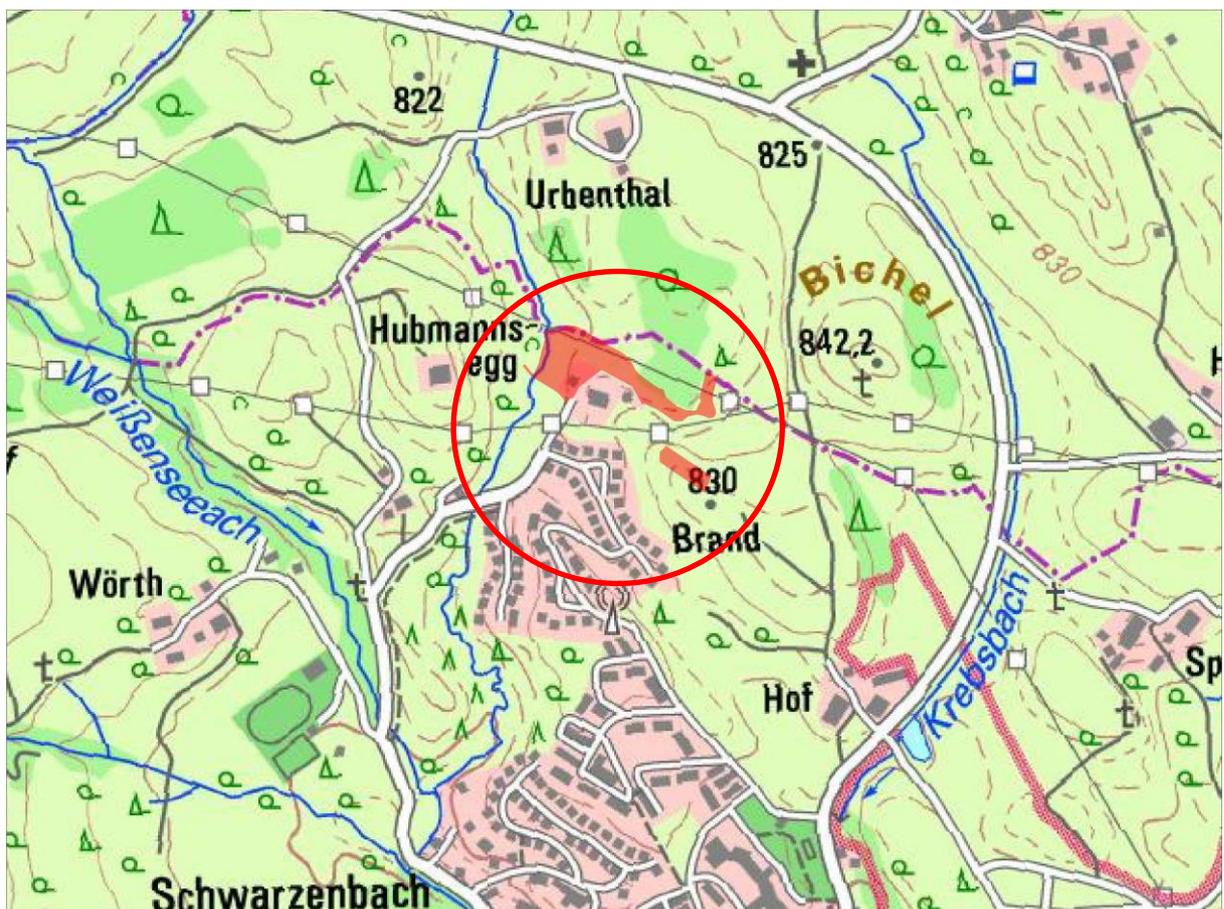


Stadt Füssen

Bebauungsplan mit Grünordnung "Brand-Mühlbach"

Zusammenfassende Erklärung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Brand-Mühlbach"
Zusammenfassende Erklärung

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 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
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

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

Memmingen, den

Christian Wandinger
Dipl.-Geograph & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

Zusammenfassende Erklärung	4
1 Anlass und Ziele der Planung	4
2 Ablauf des Verfahrens	4
3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange	4
4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	7
5 Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen	12
6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen	14

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

In der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren nach §§ 3 u. 4 Abs. 1 sowie §§ 3 u. 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplan mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“ der Stadt Füssen berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Stadt Füssen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung „Brand-Mühlbach“. Geplant ist die planrechtliche Sicherung der bestehenden Pony- und Pferderanch. Dabei ist es das Ziel, den Betrieb in seiner Existenz zu sichern und Klarheit über Umfang und Qualität der Einrichtung zu schaffen. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von 1,1 ha und befindet sich im nördlichen Stadtteil Brand, im Anschluss an die bestehende Bebauung an den „Brandweg“.

2 Ablauf des Verfahrens

Aufstellungsbeschluss:	26.11.2019
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB:	16.11.2020 – 17.12.2020
Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB:	16.11.2020 – 17.12.2020
Billigungsbeschluss:	28.03.2023
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB:	31.07.2023 – 01.09.2023
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB:	31.07.2023 – 01.09.2023
Satzungsbeschluss:	10.10.2023

3 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Vorentwurfs- und Entwurfsplanung wurden die zu erwartenden nachteiligen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 2 a BauGB untersucht und durch Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen reduziert. Zudem wurden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

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 einem 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 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

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		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 unbekanntem Bodendenkmälern durch Überbauung	Festsetzung der Einhaltung gesetzlicher Regelungen bei Auffinden von Bodendenkmälern

Grundsätzlich ist an dieser Stelle zu bemerken, dass Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sich häufig auf die verschiedenen Schutzgüter gleichermaßen positiv auswirken und somit nur schwer getrennt voneinander betrachtet werden können. Werden derartig wirksame Maßnahmen nur in einem Schutzgut beschrieben, schließt das die positive Wirkung auf andere Schutzgüter also nicht aus.

Um den Artenschutz frühzeitig zu beachten, erfolgte eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (Fassung vom 13.10.2020). Weiterhin wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 04.2021) sowie zwei Baugrundgutachten (Stand 27. 04. 2020 und 15.06.2020) durchgeführt. Zudem wurden im Rahmen der gegenständlichen Planung Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen in der Satzung und im Umweltbericht zur Aufstellung des späteren Bebauungsplans festgesetzt und beschrieben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Begutachtung (em plan, Fassung vom 17.04.2021) erforderlich. 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. 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.

4 Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Zuge der Behörden-, Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung wurden diverse Hinweise zu den Umweltbelangen vorgebracht, die im Rahmen des Abwägungsprozesses gewürdigt wurden. In dieser zusammenfassenden Erklärung werden sowohl die Einwendungen zum Vorentwurf als auch zum Entwurf behandelt. Im nachfolgenden erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der wesentlichen Stellungnahmen und deren Integration in die Bauleitplanung.

4.1 Bevölkerung, Mensch und menschliche Gesundheit

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde in der frühzeitigen Beteiligung angemerkt, dass eine abschließende immissionsschutzfachliche Beurteilung erst nach Vorlage der tatsächlichen Tierzahlen im Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Dies wurde zur Kenntnis genommen.

Mehrere Bürger äußerten in diesem Zusammenhang hinsichtlich erhöhter Geräuschemissionen und Geruchsimmissionen Bedenken und sprachen sich gegen die Planung aus. Diese Einwände wurden zur Kenntnis genommen. Jedoch ist unter Einhaltung der Betriebszeiten von 06.00 bis 22.00 Uhr davon auszugehen, dass die Pony- und Pferderanch die einschlägigen Immissionsrichtwerte einhält, wie auch in der im Nachgang durchgeführten schalltechnischen Untersuchung bestätigt wurde. Zudem ist zukünftig keine Erweiterung zulässig, weshalb mit keiner zunehmenden Lärmbelastung gerechnet wird. Außerdem ist unter Einhaltung der entsprechenden Vorgaben des Sachgebiets technischer Umweltschutz vom Landratsamt mit keinen schädlichen Umwelteinwirkung durch Gerüche zu rechnen. Insgesamt werden die immissionsschutzfachlichen Schutzansprüche des angrenzenden Wohngebiets durch die Pony- und Pferderanch nicht verletzt.

Und auch die Untere Immissionsschutzbehörde gab im Zuge der erneuten Beteiligung an, dass mit keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen ist sofern genannte Maßnahmen erfüllt werden würden. Diese Anregungen wurden daraufhin aufgegriffen und in der Festsetzung zur

Art der baulichen Nutzung bei SO4 ergänzt. Weiter wurde Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. Als Ergebnis ist von keiner schädlichen Umwelteinwirkung durch Lärm auszugehen. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Ferner wurde seitens der Öffentlichkeit auf den, durch parkende bzw. abholende Autos entstehende Lärm, angesprochen. Die schalltechnische Untersuchung kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass dieser innerhalb der Richtwerte liegt (s. auch Kapitel 3)

4.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Untere Naturschutzbehörde merkte innerhalb der frühzeitigen Beteiligung an, dass die genannten Biotope bereits zerstört seien. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Zudem wurde bemängelt, dass die bestehende Gehölzreihe im Süden im Zuge der Baumaßnahmen entfernt werden sollen und die geplanten Parkplätze keinerlei Eingrünung in der Planung aufweisen. Dies wurde aufgegriffen und der Erhalt der Bestandsgehölze wurde in die Planung aufgenommen.

Des Weiteren wurde das Aufstellen von Spielgeräten außerhalb des Baufensters (SO 5) als nicht zulässig angesehen und sollten bei Beibehaltung in die Eingriffsbilanzierung aufgenommen werden. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Da es sich um unbefestigte Frei- und Spielanlagen handelt, sind diese nicht genehmigungspflichtig und müssen demnach nicht in der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt werden. Jedoch könnte die Festsetzung in der Hinsicht präzisiert werden, dass eine geschlossene Vegetationsdecke zu entwickeln ist.

Ferner sei die Wegeverlängerung auf Fl. Nr. 287 zurückzubauen oder zu begrünen. Dies wurde zur Kenntnis genommen und eine Begrünung der Wiesenflächen ist bereits in der Pflege- und Entwicklungsplanung der Stadt Füssen enthalten. Die Wiederbegrünung der Ökotonfläche ist durch eine entsprechend beauftragte Person durchzuführen.

Weiter sei die Durchführung der artenschutzrechtlichen Vorgaben sowie der Abgrenzung des Uferstreifens eine Umweltbaubegleitung notwendig. Der Einsatz einer Umweltbaubegleitung wurde daraufhin im Umweltbericht aufgenommen. Jedoch wird in diesem Zusammenhang die Abgrenzung des Gewässerrandstreifens, mit pauschal durchgängig ab 5,0 m der Oberkante der Böschung als ausreichend und klar definiert angesehen, weshalb hierfür wird keine Notwendigkeit der Umweltbaubegleitung gesehen wird.

Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung gab das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten im Bereich Landwirtschaft an, dass innerhalb der Pflanzenliste Efeu, Eberesche und Bergahorn durch andere Arten zu ersetzen seien. Daraufhin wurden diese durch Silberweide, Schwarzerle und Schlingknöterich ersetzt.

Im selben Zeitraum äußerte sich zusätzlich der Bund für Naturschutz in Bayern e. V. und erhob Einspruch gegen den Bebauungsplan, da dieser in ein naturgeschütztes Biotop hineinreicht. Zudem wurde angemerkt, dass die Flächen als „Flächen mit besonderer ökologischer Bedeutung: Moore“ ausgewiesen seien und der Erhalt und die Entwicklung dieser Flächen anzustreben sei. Dieser

Einspruch wurde zur Kenntnis genommen. Durch den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wird der Bestandschutz des Biotops gestärkt und die Nutzungen greifen nicht in das Biotop ein. Zudem sind die Moorflächen bereits irreparabel zerstört und können als solche nicht wiederhergestellt werden.

In einer erneuten Behördenbeteiligung nahm die Untere Naturschutzbehörde Stellung und merkte an, dass die Gehölzbestände auf der Ostseite von SO5 zu erhalten seien. Ferner sollten der Schlingknöterich aus der Pflanzliste gestrichen werden und es solle die Darstellung der Dachbegrünung nachgetragen werden. Zudem ist die Ausgleichsfläche zu umzäunen und die Heckenbepflanzung nach einem Jahr fotografisch zu dokumentieren. Diese Anmerkungen und Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt und ergänzt.

4.3 Flächen und Boden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung bat die Abteilung Bauplanungsrecht im Landratsamt Ostallgäu um eine Überprüfung, ob die massive bauliche Verdichtung im sensiblen Außenbereich an diesem Ort erforderlich sei. Ferner sei zu klären, welche Baumassen unter Berücksichtigung der Vorgabe, das Ort- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln, verträglich seien. Da die Pony- und Pferderanch bereits etabliert ist und die Moorflächen gemäß der zuständigen Fachbehörde irreparabel zerstört sind, erscheint eine Weiternutzung des Standortes als grundsätzlich hinnehmbar. Zudem wurden sämtliche vorhandene und geplante Anlagen hinterfragt, worauf hin ein reduzierter Entwurf der Planzeichnung entstand. Unter anderem wurde dabei die Wohnnutzung gestrichen, sowie der Paddock im Osten des Stalls (SO3).

Die Untere Bodenschutzbehörde gab im Zuge der frühzeitigen Beteiligung den Hinweis, dass die Versiegelung des Bodens gering zu halten ist und anfallende Abfälle entsprechend mit Nachweis zu entsorgen sind. Diese Festsetzungen waren bereits im Bebauungsplan enthalten.

Das Wasserwirtschaftsamt Kempten merkte an, dass die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des Eingriffs den ursprünglichen Zustand berücksichtigen und weitere bodenschutzbezogene Ausgleichsmaßnahmen beinhalten sollten, da das Schutzgut Boden im Vorfeld der Planung struktural beeinträchtigt wurde. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Dabei wird die externe Ausgleichsfläche so gewählt, dass dort auch das Schutzgut Boden verbessert werden kann.

4.4 Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Weiter äußerte die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem geplanten Bebauungsplan Bedenken, da das Plangebiet aufgrund der möglichen Überschwemmungsgefahr ungeeignet und nicht verträglich sei. Diese Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Ferner verwies die Behörde darauf, dass die Moorflächen bereits zerstört seien.

Für den Planbereich wurden zwei Baugrundgutachten erstellt (gagv Gesellschaft für angewandte Geologie und Vermessung gmbH, 27.04.2020 und 15.06.2020), in welchen auf den hohen Grundwasserstand und die für Gründungen teils schwierigen Bodenverhältnisse hingewiesen wird. Seitens der Behörde wurde weiterhin kritisiert, dass der 5 m breite Uferstreifen des Mühlbaches nicht klar ersichtlich dargestellt wird und dass dort Ufergehölze zu pflanzen seien. Daraufhin wurden die Festsetzungen dahingehend konkretisiert, dass innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrand Gehölzgruppen und Uferhochstufen zu erhalten bzw. entwickeln sind.

Darüber hinaus nahm die Untere Wasserrechtsbehörde Stellung und erläuterte die derzeitige Situation der Mistablagerungen und benannte die Verstöße gegen die Nitrat-Richtlinie sowie gegen die Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes. Außerdem sei die Einhaltung der Abstandsflächen zu Oberflächengewässer zu beachten. Ein mögliches Einsickern von verunreinigtem Sickerwasser in den Mühlbach, aufgrund unsachgemäßer Mistablagerungen kritisierten auch einige Bürger. Diese Äußerungen wurden zur Kenntnis genommen und entsprechen den Tatsachen. Da die Betreiberin den provisorischen Mistcontainer gegen eine Mistlege ersetzen möchte, wären diese Vorgaben erfüllt. Jedoch benötigt der Bau der Mistlege eine Baugenehmigung weshalb der gegenwärtige Bebauungsplan Voraussetzung dafür ist den Missstand zu beheben. Darüber hinaus wird durch die private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Gewässerrand der nötige Abstand von 5,0 m erreicht.

Auch das Wasserwirtschaftsamt Kempten äußerte sich im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung. Diese hegen grundsätzlich keine Einwände, wenn einige Maßgaben erfüllt seien. Darunter wurde die Sammlung von Niederschlagswasser für Bewässerungszwecke empfohlen, sowie die bevorzugte Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung befürwortet. Jedoch sei bei letzterem das DWO Merkblatt M 153 zu beachten. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und entsprechend in der Begründung ergänzt.

Innerhalb der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wies das Wasserwirtschaftsamt Kempten darauf hin, dass aufgrund der schweren Durchlässigkeit des Untergrundes eine Versickerung gem. DWA-A 138 doch nicht möglich sei. Zudem wurde angeregt alle Möglichkeiten zur Reduzierung der Niederschlagswassermengen auszuschöpfen. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Da jedoch noch kein Konzept der Niederschlagswasserbeseitigung feststeht, wurde davon abgesehen im Bebauungsplan verbindliche Vorgaben zur Reduzierung von Niederschlagswasser zu treffen. Ferner enthält der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis zur Ergreifung möglicher Maßnahmen zur Reduzierung der Niederschlagswassermengen.

4.5 Luft und Klima

Es wurden keine Hinweise zu den Schutzgütern Luft und Klima gegeben.

4.6 Landschaft

Es wurden keine Hinweise zum Schutzgut Landschaft gegeben.

4.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Der Kreisheimatpfleger Ostallgäu wies innerhalb der frühzeitigen Beteiligung im Bereich Denkmalschutz darauf hin, dass der Hinweis zum richtigen Umgang mit auftretenden Bodendenkmälern zu knapp sei. Daraufhin wurde der vorgeschlagene Absatz in der Begründung ergänzt.

4.8 Sonstige Anmerkungen

Das Landratsamt Ostallgäu, Abteilung Bauplanungsrecht gab im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Vorgaben zur Fassadengestaltung. Diese wurden aufgegriffen und ergänzt.

In diesem Zuge gab die Untere Naturschutzbehörde an, dass die Zufahrt zu den Stellplätzen unklar sei. Dies wurde zur Kenntnis genommen und konkretisiert.

Das Elektrizitätswerk Reutte teilte mit, dass die Elektrizitätsversorgung des Gebietes sichergestellt sei, wobei das Bebauungsplangebiet nur teilweise erschlossen sei. Für Neubauten müsse der Stromanschluss noch verlegt werden. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Weiter äußerten sich der Bayerische Bauernverband und einige Bürger kritisch zu der Planung, da dadurch mit einem höheren Verkehrsaufkommen und vermehrten Müllablagerungen zu rechnen sei. Diese Einwendungen wurden zur Kenntnis genommen. Da durch die Planung lediglich der Bestand gesichert und nicht erweitert wird ist mit keinem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen. Die Befürchtungen der vermehrten Müllablagerungen und Konflikten mit dem landwirtschaftlichen Verkehr können nicht im Rahmen eines Bauleitverfahrens geregelt werden. Es handelt sich dabei um privatrechtliche Angelegenheiten.

Darüber hinaus wurde Seitens des Bayerischen Bauernverband und weiteren Bürgern die Umsetzung der Planung als äußerst negativ gesehen, da dadurch falsche Anreize geschaffen werden könnten was das Bauen im Außenbereich und die nachträgliche Schaffung von Baurecht anbelangt. Diese Bedenken wurden zur Kenntnis genommen. Die planungsrechtlichen Grundlagen jeglicher baulichen Tätigkeiten sind jeweils einzeln zu beurteilen. Da die Pony- und Pferderanch einen wichtigen Beitrag zur touristischen Infrastruktur der Stadt Füssen leistet und damit von öffentlichem Interesse ist, wird diese planungsrechtlich gesichert. Dies liegt allein im jeweiligen Ermessen der Kommunen. Die Stadt hat sich trotz der Existenz der nicht-genehmigten baulichen Anlagen dazu entschieden, hier Baurecht zu schaffen, um die Weiterexistenz dieses Betriebes zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt jedoch nur unter der Voraussetzung, der Nutzung einen klaren Rahmen vorzugeben den die Pony- und Pferderanch zukünftig einzuhalten hat. Zudem wurde der Betreiberin ein wesentlich höherer Ausgleich als normal auferlegt. Da die Moorflächen nach Aussage der Fachbehörde bereits irreparabel zerstört sind wird eine Weiternutzung des Standortes in Abwägung der Interessen als hinnehmbar angesehen.

Letztlich sieht es der Bauernverband dennoch als wichtig an die Planung zu genehmigen, um den Betrieb zu regeln, damit die Pferde zukünftig sicher eingezäunt seien. Dies wurde zur Kenntnis

genommen. Da in der Vergangenheit ein paar Ponys ausgerissen sind, wurde daraufhin das gesamte Gelände mit zusätzlichen Holzzäunen zum Stromzaun eingezäunt. Zusätzlich wird im Rahmen des Bebauungsplans geplant, die betrieblichen Abläufe umzuorganisieren.

Die Bundwehr erklärte sich einverstanden mit der Planung merkte jedoch an, dass sich das Plangebiet in der Nähe eines Standortübungsplatzes und – schießanlage befindet und Beschwerden oder Ersatzansprüche aufgrund von entstehenden Emissionen nicht anerkannt werden. Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und als Hinweis im Textteil der Begründung aufgenommen.

Innerhalb der frühzeitigen Beteiligung betonte die Amprion GmbH die zwingende Einhaltung des Leitungsschutzstreifens. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Deutsche Telekom gab Auskunft über die im Planbereich befindlichen Telekommunikationsanlagen und setzte die Gewährleistung des Bestandes dieser voraus. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Feuerwehr Füssen-Stadt gab Vorgaben zur Zufahrt und dem Löschwasserbedarf. Diese wurden zur Kenntnis genommen und überprüft.

Die Allgäu Netz GmbH merkte an, dass der Planbereich den Schutzstreifen der 110kV-Freileitung nicht berühre. Dies wurde zur Kenntnis genommen. Vorsorglich wurde vorgeschlagen den Verlauf der Freileitung in die Planzeichnung und im Textteil auf das Merkblatt zu verweisen.

Die Regierung von Schwaben wies, im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB, auf eine LEP-Teilfortschreibung hin. Dies wurde zur Kenntnis genommen und entsprechend aktualisiert.

5 Sonstige Planungserfordernisse und Änderungen

Im Zuge der Planbearbeitung haben sich folgende zusätzlichen Anpassungen, Änderungen, Sachverhalte ergeben:

- Reduzierung der Größe und Verringerung der zulässigen Dachhöhe, sowie die Festsetzung der Fläche für nicht-überbaubare Terrassen im Teilbereich SO1 (Plan).
- Streichung der Nutzung einer Betriebsleiterwohnung und Zulassung eines Wintergartens im Teilbereich SO1 (Text).
- Reduzierung und Verschiebung eines Teilbereiches für Garage/Carport (SO2 neu) Richtung Osten (Plan)
- Streichung des bestehenden Reitplatz im Nordwesten (bisher: SO2) sowie des Paddocks im Osten des Stalls (SO3). Festsetzung dieser Flächen als private Grünfläche mit Zweckbestimmung Freifläche (Plan)

-
- Ergänzung in der Festsetzung zu SO2 (zentraler Reitplatz), dass eine Erweiterung des Reitplatzes über den Bestand hinaus nicht zulässig ist (Plan)
 - Reduzierung des Teilbereichs S04 (Stall) und Beschränkung der Nutzung für maximal 7 Großvieheinheiten (Plan + Text)
 - Anpassung der zulässigen Grundflächen (GR) entsprechend der Reduzierungen (Text)
 - Unterscheidung der Baugrenzen für überdachte und nicht-überdachte bauliche Anlagen (Plan)
 - Aufnahme einer Örtlichen Bauvorschrift zur Fassadengestaltung sowie zu Werbeanlagen (Text)
 - Zulassung von ausschließlich Satteldächern für Garagen und Nebengebäude (Text)
 - Ausschluss von sog. Pensionstieren im gesamten Geltungsbereich (Text)
 - Festsetzung zum Erhalt der Bestandsgehölze im Bereich der südlichen Stellplätze (Plan + Text)
 - Ergänzung in der Festsetzung zur privaten Grünfläche mit Gewässerrand, dass eine durchgängig extensive Grünfläche (einschürige Mahd) mit gewässerbegleitenden Gehölzgruppen und Uferhochstauden zu erhalten bzw. entwickeln ist (Text)
 - Hinweisliche Darstellung des Gewässerstreifens in der Planzeichnung durch graphisches hervorheben sowie die Anpassung des Verlaufes des Mühlbachs und des Grabens im Norden an die tatsächliche Vermessung (Plan)
 - Präzisierung der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung: Freifläche in der Festsetzung, dass eine geschlossene Vegetationsdecke zu erhalten bzw. zu entwickeln ist (Text)
 - Aufnahme der aktualisierten Ausgleichsfläche A1 und der neu hinzukommenden Ausgleichsfläche A2 in Plan, Text und Umweltbericht.
 - Streichen der letzten beiden Absätze unter Ziffer 8 auf S. 32 in der Begründung im Textteil des Bebauungsplanes
 - Ergänzung der Begründung um die Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung und der Sammlung von Niederschlagswasser
 - Anpassung der Pflanzliste im Textteil (Ersetzen von Efeu, Eberesche und Bergahorn durch andere Gehölze)
 - Aufnahme eines Hinweises im Textteil zu den Belangen der Bundeswehr
 - Ergänzung des Hinweises zu dem Schutzstreifen in der Stellungnahme vom 01.12.2020 genannten Auflagen (v.a. Endwuchshöhe max. 5,0 m)

- Hinweisliche Aufnahme des Verlaufs der Freileitung in die Planzeichnung und in den Textteil des Bebauungsplanes auf das Merkblatt zu verweisen
- Aktualisierung des Kapitel 3.1 in der Begründung des Bebauungsplanes infolge der in Kraft getretenen LEP-Teilfortschreibung vom 16. Mai 2023
- Festsetzung des vorhandenen Gehölzbestandes östlich von SO5 als zu erhaltene Gehölze in der Planzeichnung
- Anpassung der Begründung unter Ziffer 5.5 (Garagen mittlerweile im Osten)
- Streichen des Schlingknöterich aus der Pflanzliste
- Ergänzung der Art der baulichen Nutzung in der Festsetzung bei SO4, dass die Süd- und Ostseite des Stallgebäudes als geschlossene Fassade ausgeführt werden müssen.
- Kennzeichnung des nordwestlichen Teilbereiches als Bereich 4a, in welchem die Mistlege geplant ist und Abtrennung mit einer Nutzungskordel

6 Begründung der Wahl der Planungsalternativen

Im Zuge der Planung sind immer auch anderweitige, in Betracht kommende Planungsalternativen bzw. Lösungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

Nachdem es sich um die planungsrechtliche Sicherung bereits vorhandener Gebäude handelt, ist eine Überprüfung von Alternativstandorten hinfällig. Im Zuge der Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans wurden verschiedene Situierungen der Gebäude und Anlagen untersucht.



Abbildung 1: Beispiele für im Laufe des Planungsprozesses untersuchte und verworfene Varianten

Aufgrund der verschiedenen Anforderungen an die Betriebsabläufe, die artgerechte Tierhaltung, notwendige Sicherheitsabstände zur Höchstspannungsleitung sowie immissionsschutz- und

naturschutzfachliche Belange wird nun diejenige Variante weiterverfolgt, die allen Belangen am besten entsprechen kann.