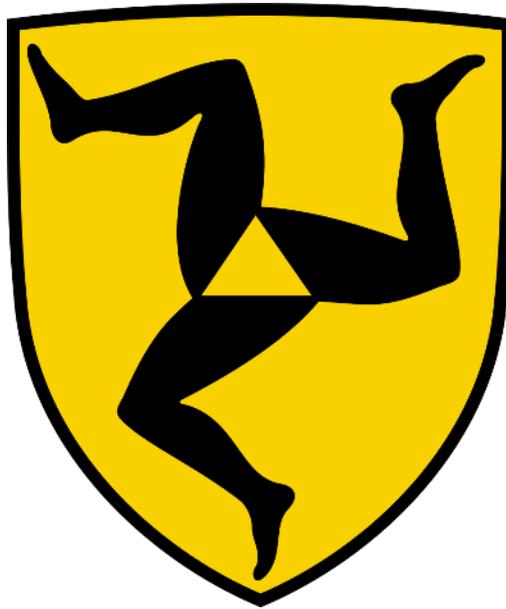


Stadt Füssen  
Landkreis Ostallgäu



Umweltbericht zur Bauleitplanung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans  
N 77 – Vorderer Galgenbichl

i. d. Fassung vom 07.05.2024

|   |  |
|---|--|
| Städtebau/ Bauleitplanung:<br><b>abtplan</b> – architektur und stadtplanung<br>Inh. Thomas Haag, M. A. Architekt<br>Hirschzeller Straße 8<br>87600 Kaufbeuren | Telefon: 08341.99727.0<br>Fax: 08341.99727.20<br>E-Mail: info@abtplan.de |
| Grünordnung / Ausgleich<br>Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel,<br>Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe<br>Brunnener Straße 12<br>86511 Schmiechen            | Tel./Fax: 082064.661856<br>E-Mail: roesel-la@bayern-mail.de              |

# Umweltbericht

## 1. Einleitung

### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Ferienhof AllgäuMax plant Erweiterungen im Bereich der Hofstelle und Ergänzungen eine Übernachtungshütte, Freizeitanlagen und einen weiteren Stall, sowie Auslauflächen für die dem Betrieb zugehörigen Tiere. Für die Besucher werden im Osten Stellplätze eingerichtet. Gegenüber den bestehenden Bauten wird die Bebauung maximal 20 m in die bisher schon durch den Betrieb geprägten Flächen vorgeschoben. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit ca. 0,75 ha liegt bereits ein Pferdestall mit angeschlossenen Wohnteil als umgebaute Althofstelle vor, auch ein Stallgebäude mit Auslauf und ein Reit- und Longierplatz sind bereits vorhanden. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Hofstelle mit den Bereichen der erweiterten Nutzung mit insgesamt ca. 0,6 ha.

### 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter (nach Natur-, Immissions-, Abfall-, Wasser- und Bodenschutzgesetzgebung) geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht. Dies geschieht im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Es sind keine Natura-2000 oder FFH-Schutzgebiete und auch keine weiteren Schutzflächendarstellungen betroffen. Es sind keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG betroffen. Gesetzlich geschützte Biotope nach §§ 16 und 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BNatSchG werden nicht beeinträchtigt. Es gibt keine Hinweise auf die Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände entsprechend den §§ 39 und 44ff des BNatSchG.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ mit dreistufiger Bewertung der Eingriffserheblichkeit (gering, mittel und hoch).

### 2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Beschreibung: Humose Deckschicht auf spätglazialen Terrassenschottern mit Stau-/Hangwassereinfluss im Tal zwischen Erhebungen der härteren Schichten der Kalkgraben-Formation

Bodentyp (nicht besiedelte Bereiche): 841, Überwiegend Braunerde, verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Flyschgestein) gering verbreitet aus (grusführendem) Schluff (Deckschicht)

Geologie:

Hangend: fK, Kalkgraben-Formation, Wechselfolge aus Kalkstein, z. T. siliziklastisch, z. T. kieselig, meist mittelbankig; Kalkmergelstein, oft blaugrau, dickbankig; untergeordnet Tonstein, grau, grün; meist zyklisch; "Kalkgrabenschichten", "Zementmergelserie"

Liegend: Ws,G, sedimentäre Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse), Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig

Geofahren:

Westlich der Hofstelle ist der Hang südwestlich des Weges als anfällig für flachgründige Hangabbrüche verzeichnet.

Bodenschätzung: Lehm (L), Bodenstufe (II), Wasserstufe (2), Klimastufe 6,9° C (c), Grünlandzahl 39

Flächen:

Im Bestand liegen ca. 0,2 ha an Verkehrsflächen als Teil einer dörflich geprägten Siedlungslage vor. Auslaufbereiche für die betriebseigenen Tiere umfassen ähnliche Flächengrößen. Etwa 0,1 ha sind bereits durch Gebäude überstellt.

Vorsorgender Bodenschutz:

Nach der Empfehlung für das Schutzgut Boden gemäß Leitfaden "Schutzgut Boden in der Planung" (bayerisches Landesamt für Umwelt, LfU 2003) werden die Faktoren mit der 5-stufigen Bewertung für den Standort der Planung für die natürlichen Bodenfunktionen beschrieben und bewertet:

|                |                       |                      |
|----------------|-----------------------|----------------------|
| Geologie       | Spätglaziale Schotter | Kalkgraben-Formation |
| Bodenschätzung | L IIc 2               | L IIc 2              |

|   |            |            |
|---|------------|------------|
| Grünlandzahl  | 39         | 39         |
| Standortpotential für die natürliche Vegetation und Lebensräume | 4          | 2          |
| Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen                 | 4          | 3          |
| Rückhaltevermögen des Bodens für wasserlösliche Stoffe          | 2          | 2          |
| Rückhaltevermögen für Schwermetalle                             | 4          | 4          |
| Rückhaltevermögen für versauernd wirkende Einträge              | 3          | 3          |
| Natürliche Ertragsfähigkeit                                     | 2          | 2          |
| Archiv für Natur- und Kulturgeschichte                          | 1          | 1          |
| Erosionsanfälligkeit  | gering     | erhöht     |
| Ergebnis der Schutzwürdigkeit                                   | 3 / Mittel | 3 / Mittel |



Abbildung 1: Ausschnitt mit Darstellung der abbruchgefährdeten Bereiche, LfU ([www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)), mit Maßstab

Auswirkungen: Die Versiegelung von Oberflächen, die Überbauung und die Befahrung der Wege verändern die Oberbodenstruktur. Tiefere Bodeneingriffe müssen nur in begrenzten, **vorgeprägten** Bereichen vorgenommen werden. Die touristische Nutzung wird zwar intensiviert, aber auf den Boden keine direkte verstärkt negative Wirkung entfalten. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen durch die baulichen Maßnahmen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, Erosionsschutz, Wasserrückhaltung, s.u.). Der Versiegelungsgrad wird möglichst gering gehalten. Die Flächen werden nach der Planung um ca. 10 % verstärkt in Anspruch genommen, bleiben aber im gebietstypischen Rahmen. Die Hangbereiche mit Hartgrund werden nicht beeinträchtigt. Ergebnis: Versiegelung und Baumaßnahmen führen zu Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit der nur regional bedeutsamen Böden.

## 2.2 Schutzgut Wasser

Beschreibung: Das Gebiet liegt hochwassergeschützt. Die Flächen werden derzeit regelmäßig mit Dünger befahren. Die lehmigen Böden zeigen gute Wasserverhältnisse. Der Grundwasserflurabstand ist ausreichend. Es ist reliefbedingt mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten besteht nur eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Bodenaustausch wird voraussichtlich nur in geringem Maße erforderlich. Durch die steigende Versiegelung wird die flächige Versickerung weiter erschwert. Durch die Anlage von Gebäuden wird der Oberflächenabfluss verändert. Geeignete Maßnahmen zur Versickerung können die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung reduzieren.

Ergebnis: Das Schutzgut Wasser wird mit geringer Erheblichkeit beeinflusst.

### 2.3 Schutzgut Luft und Lokalklima

Beschreibung: Der Bereich ist durch die Bestandsnutzung stark vorgeprägt. Die Kaltluftentstehung auf den sehr kleinen noch freien Flächen ist vernachlässigbar gering. Landwirtschaftliche Emissionen sind hier vom eigenen Betrieb, wie auch von der aktiven Landwirtschaft auf benachbarten Flächen typisch. Frischluftschneisen für die Ortslage sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden im Bauzeitraum auftreten. Negative Auswirkungen der Tierhaltung sind abstandsbedingt für die Nachbarschaft nicht zu erwarten. Der An- und Abfahrtsverkehr wird gegenüber den bestehenden Bewegungen voraussichtlich nur geringfügig steigen. Mit den Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen wird durch Schattenwurf und Sauerstoffproduktion die Klimafunktion unterstützt.

Ergebnis: Die Intensivierung wird nur zu einer leichten Erhöhung der Emissionen (Lärm und Geruch) führen. Insgesamt ist von einer geringen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes auszugehen.

### 2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung: Bedingt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Dünger, Pflanzenschutzmittel, Befahrung mit Maschinen, etc.) und den touristischen Beherbergungsbetrieb sind Flora und Fauna gegenüber der potentiellen Vielfalt verarmt. Die Vegetation auf Hangflächen ist wichtig für den Erosionsschutz.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten und die intensivierte touristische Nutzung werden die bestehenden Störungen von natürlicher Tier- und Pflanzenwelt etwas steigen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen werden Diversität und Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht. Die Pflanzmaßnahmen verbessern den Bodenhalt und schaffen auch Ruheplätze für störungstolerante Arten.

Ergebnis: Artenarme Grünlandflächen gehen verloren und werden versiegelt. Die Erheblichkeit ist als gering einzustufen.

### 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Eine Durchgängigkeit des Privatgrundes ist wegen der Schranke am Moosangerweg nicht ohne Weiteres gegeben. Der Ferienhof und seine Anlagen haben jenseits der Besucherströme keine besondere Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung. Die Emissionen im Kontext mit der Landwirtschaft sind hier nicht nur typisch, sondern gehören zum Betriebskonzept. Das Gewerbegebiet am Moosangerweg ist in ausreichender Entfernung.

Auswirkungen: Während der Bauzeit ist mit erhöhter Frequenz von Baustellenverkehr und daher Lärm und Schmutz zu rechnen. Die Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden und wird um Stellplätze im Osten ergänzt. Für die Parkplätze im Osten wurde ein Nachnutzungsverbot ausgesprochen. Gegenüber der Bestandslage ist daher keine relevante Verschlechterung zu erwarten. Aus der Tierhaltung sind keine Immissionskonflikte angezeigt.

Ergebnis: Der Mensch erfährt hinsichtlich Erholung und des Lärms eine geringe Erheblichkeit der Auswirkung.

### 2.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung: Der Bereich liegt in einem wertvollen Landschaftsteil, der für die stark touristisch geprägte Stadt Füssen ein wichtiges Gut darstellt. Insbesondere die Kuppen und Hangbereiche des Vorderen Galgenbichls und des Stierbichls sind wichtige Landschaftsbestandteile. Die bestehende Hofstelle trägt viele Elemente regional typischer Architektur und übt eine Kulissenwirkung auf ihr Umfeld aus.

Auswirkung: Bebauung findet nur im Talbereich zwischen den Hängen statt. Während der Bauzeit werden hier Arbeitsgeräte und -maschinen zu sehen sein. Der Umbau der Hofstelle wird das Landschaftsbild nicht maßgeblich verändern. Die neu zu errichtenden Bauten (Übernachtungshütte, Gartenhaus und Stall) zurückhaltend zwischen die Erhebungen in den Wirkungsbereich der bestehenden Gebäudekulisse eingebunden. Auf Bauten im besser einsehbaren nordwestlichen Bereich wird verzichtet.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine geringe Beeinträchtigung.

### 2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt. Das geologisch-historische Hochebneregime macht archäologische und paläontologische Funde unwahrscheinlich.

Auswirkung: Durch die Entwicklung des Gebietes ist nicht von einer Betroffenheit von Denkmälern auszugehen. Für den Fall, dass bei Bautätigkeiten Denkmäler aufgeschlossen werden, ist in der Satzung auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

Ergebnis: Das Schutzgut erfährt Auswirkungen geringer Erheblichkeit.

## 2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die durch die verstärkte Versiegelung erschwerte Versickerungslage kann zu verstärkter Bildung wild abfließenden Wassers führen. Gemeinsam mit der Erosionsgefährdung der Hangkanten ist darauf zu achten, dass keine Massenbewegungen oder Rutschungen entstehen. Hierauf ist auch aus Gründen der Sicherungspflicht vom Eigentümer zu achten.

## 3. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die gegenständliche Planung sind die baulichen Veränderungen an der Bestandsnutzung nicht im gegebenen Maße möglich. Abseits des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können darüber keine Aussagen über die möglichen Auswirkungen mehr getroffen werden.

## 4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

### 4.1 Vermeidung und Verringerung

#### 4.1.1 Schutzgut Boden und Fläche sowie Wasser

Die Zulässigkeit der Überbauung wird auf die Vorhaben zugeschnitten und beschränkt. Nur der bereits im Kontext mit dem Siedlungsbereich stehende Bereich der ehemaligen Hofstelle wird intensiver genutzt. Der nordwestliche Teil des Vorentwurfs wurde zurückgenommen und es werden dort keine neuen Vorhaben begründet. Die Nutzung wird stattdessen bei bereits stark vorgeprägten Flächen intensiviert. Exponierte und erosionsgefährdete Hangbereiche werden von Nutzungen freigehalten. Bevorzugt werden bereits im Bestand genutzte Bewegungsfelder für die Privatwege, Stellplätze und Neubaubereiche vorgesehen. Die Versiegelung wird zudem durch die Festsetzungen für versickerungsfähige Oberflächen gering gehalten und Wert auf naturnahe Behandlung des Oberflächenwassers gelegt. Ein fachgerechter Umgang mit Aushub hilft, die Auswirkungen der Bautätigkeiten gering zu halten. Ein autochthoner Wiedereinbau des Bodenmaterials ist anzustreben. Der flächigen Versickerung ist zur Unterstützung des Grundwasserhaushaltes der Vorzug zu geben. Die grünordnerischen Festsetzungen begünstigen Bodenqualität und Wasserhaushalt des Gebietes. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen.

#### 4.1.2 Schutzgut Luft und Lokalklima

Riegelartige Ausprägungen werden vermieden. Es werden keine wichtigen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt und das vorhandene Grünland wird nur unwesentlich in Anspruch genommen. Für die Verbesserung der kleinklimatischen Situation dienen Gehölzpflanzungen, die sowohl Sauerstoff als auch Schatten spenden.

#### 4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Grünordnung im Gebiet schafft bzw. sichert mit Pflanz- und Erhaltungsvorgaben Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Es werden gezielt Gehölze am Übergang zur freien Feldflur vorgesehen, um Pufferzonen für Flora und Fauna zu bieten. Um die natürliche Tierwelt zu schonen werden zudem die nächtlichen Außenbeleuchtungen mit Vorgaben belegt (insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen) und auf das erforderliche Maß beschränkt. Vom als Biotop kartierten Waldrand im Nordwesten werden über 100 m Abstand gehalten.

#### 4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die Flächen werden bereits im Bestand zu touristischen Zwecken für den Fremdenverkehr genutzt und dienen der Erholung. Das Betriebskonzept baut von Grund auf bereits auf die Ausrichtung auf den Erholungswert und beinhaltet daher die Verträglichkeit mit den Bedürfnissen der erholungssuchenden Gäste. Die nächtliche Nutzung der Stellplätze in der Nähe der Augsburgsburger Straße durch Übernachtungsgäste ist ausgeschlossen, um in den Ruhezeiten Lärm zu reduzieren.

#### 4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Höhenlagen des vorderen Galgenbichls und des Stierbichls werden von der Planung nicht berührt. Die Bauten liegen im Talbereich zwischen den Hügeln und dürfen die Höhe der Nachbarkuppe nicht überschreiten. Für die Einbindung in das Erscheinungsbild der touristisch geprägten Region werden lokal verbreitete, traditionelle Bauformen in der Architektursprache des Haupthauses vorgesehen. Die weiteren neuen Gebäude werden den betrieblichen Bedürfnissen angemessen mit möglichst niedrigen Wandhöhen und flachen Dachneigungen errichtet und eng an die bestehende Hofnutzung situiert. Die Kulissenwirkung des Bestandsgebäudes wird genutzt, um in dessen Wirkungsbereich die erforderlichen baulichen Erweiterungen unterzubringen.

#### 4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Für den Fall des Auffindens von Denkmälern ist auf die Meldepflicht im Denkmalschutzgesetz hingewiesen.

#### 4.2 Ausgleich

Wesentliche Teile des Plangebiets sind bereits als Siedlungsfläche durch die Hofstelle und die Tierhaltung genutzt.

| Funktionale Teilgebiete | Charakterisierung  | Bedeutung |
|-------------------------|--|-----------|
| Arten und Lebensräume   | Bebaute Siedlungsflächen, vorbelastet durch Bestandsnutzung, teils intensiv genutztes Grünland | gering    |
| Boden                   | Lehmboden, Braunerde, vorversiegelt / anthropogen überprägt, untere Hang- bzw. Tallage         | gering    |
| Wasser                  | teilversiegelte und versiegelte Flächen, teils Grünland, Hangwasser                            | gering    |
| Klima und Luft          | Unbedeutende, teils versiegelte Flächen ohne kleinklimatische oder Austauschfunktion           | gering    |
| Landschaftsbild         | Ortsrandlage im Tal, nicht eingegrünt, randlich am Vorbehaltsbereich                           | mittel    |

Minimierungsmaßnahmen:

- Grundflächenzahl  $\leq 0,5$
- Bodenabstand der Einfriedung mind. 15 cm als Durchschlupf für Kleintiere
- Maßnahmen zum Bodenschutz bei Erdarbeiten, Vermeidung von Bodenverdichtungen, Erhalt der natürlichen Geländeform
- Sickerfähige Befestigung von nicht überdachten Stellplätzen und Bewegungsflächen
- Vermeidung von Außenbeleuchtung bzw. Verwendung von nach oben abgeschirmten Leuchtmitteln mit weniger als 3.000 K Farbtemperatur (warmweiß)
- Begrünung / Solarenergieanlagen auf Dachflächen
- Durch die Lage im Tal entsteht nur eine geringe räumliche Wirkung

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (LfU, 2023) vorgenommen. Nach der Eingriffsbetrachtung durch den Landschaftsarchitekten Rösel wird der größte Teil des Planbereichs als X11 – dörflicher Siedlungsbereich – eingestuft. Bis auf die Grünfläche westlich des neuen Stalls [4] und die Erweiterung des Spielplatzes sind somit die Veränderungen durch die Planung keine möglichen Auslöser für Ausgleichsbedarf. Die Veränderungen beim Stall führen nicht zu einer naturschutzfachlichen Veränderung der Flächenkategorie und haben damit auch keine Erhöhung des Ausgleichsbedarfes zur Folge. Die Spielplatzerweiterung um ca. 115 m<sup>2</sup> / 124 WP, bei Anwendung von 10% Minderung für günstige Planungsfaktoren, wird direkt nördlich davon durch Aufwertung von G11 – Intensivgrünland – zu B112 – mesophiles Gebüsch – mit 140 WP auf 20 m<sup>2</sup> ausgeglichen.

Begründung und abiotische Faktoren:

Durch die mit der Kompensationsmaßnahme verbundene Extensivierung werden die Schutzgüter Boden und Wasser gefördert, durch die Strauchpflanzung entsteht eine Filterwirkung auf die Luft, auch wirkt sie klimatisch ausgleichend. Der landschaftsästhetische Wirkraum ist wegen der begrenzenden Bestandsbebauungen und der Tallage relativ klein, das Landschaftsbild durch die bestehende Bebauung vorbelastet. Die Kompensationsmaßnahme besteht in der Anlage einer Hecke, was als kulturhistorisches Landschaftselement nach Leitfaden Liste 1c als Kompensationsmaßnahme für das Schutzgut Landschaft geeignet ist. Sie dient als Abgrenzung zwischen freier Feldflur und Spielplatznutzung. Gesonderter Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaft entsteht daher nicht.

#### 5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bereich entspricht dem Erweiterungsvorhaben des Ferienhofes AllgäuMax. Die Bedürfnisse für die Erweiterungen im Bereich ergeben sich aus dem erweiterten Nutzungskonzept mit Verstärkung des landwirtschaftsnahen touristischen Angebots und den ergänzenden Bauten für die Nutztiere und zugehörige Gerätschaften. Der Bau dieser Anlagen steht in direktem Zusammenhang mit dem Umbau der Althofstelle und den Planungen für die Übernachtungshütte und der Gartenlaube als zusätzliche Elemente für die Stabilisierung und Sicherung der wirtschaftlichen Lage des Betriebs im Kontext mit der verstärkten Inlandstouristik.

Ein Versäumnis der Anpassung führt schlimmstenfalls zur Aufgabe des Betriebs mit folgender Auflösung der tourismusnahen Tierwirtschaft (Pensionshaltung). Eine, dem Naturverständnis förderliche, der Landwirtschaft nahe Touristik wird dann landwirtschaftlichen Nutzungen weichen, die weniger Schnittstellen zum Naturerlebnis und keine Förderung des Verständnisses der Vorgänge in der Nutztierhaltung bzw. der klassischen Landwirtschaft mit sich bringt. Erosive Vorgänge an den Hangkanten und der Talzone finden dann ohne enge Betrachtung und Sicherung statt.

## 6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Schutzgüter (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.), sowie die Schwere und Kompensationsfähigkeit der Eingriffe in diese wird verbal-argumentativ dargestellt. Eine Einstufung erfolgt in drei Erheblichkeiten: gering, mittel und schwer. Hierfür wurden die einschlägigen Gesetze, Regional- und Landespläne, sowie Leitfäden herangezogen.

Für die Bewertung der Schutzgüter wurden kartographische Daten zu Geologie und Bodenkunde, Denkmal-, Arten-, Biotop- und Landschaftsschutz des Landes Bayern verwendet.

## 7. Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen (Monitoring)

Die Gemeinde ist nach § 4c BauGB verpflichtet, die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt aufgrund der Durchführung dieser Bauleitplanung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen zu können. Dies betrifft nicht nur negative, erheblich zu bewertende Auswirkungen, sondern auch positive Auswirkungen.

Die Hecken zum Ausgleich sind zu pflegen und zu bewahren. Ausgefallene Individuen sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Verjüngungsschnitte sind zulässig.

Der Bereich der Geogefahren an Hangkanten sollte auf Mobilisierung hin beobachtet werden. Bei sich verdichtenden Hinweisen für ein Abrutschen sind Sicherungsmaßnahmen zu veranlassen, um Schaden an Mensch, Natur und Sachgütern zu vermeiden.

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für den Ferienhof AllgäuMax wird eine Erweiterung des Hauptgebäudes mit Gebäuden für den Tourismus und Ergänzung der Anlagen zur Tierhaltung vorbereitet. Basierend auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan werden dafür Gebäude und Nutzungen zulässig, die sich am Bestand orientieren und verträglich für das Orts- und Landschaftsbild hinzugefügt werden. Trotz Aufwertung bzw. Minderung durch grünordnerische Maßnahmen und gestalterischer Vorgaben im Bebauungsplan entsteht ein Eingriff, der auszugleichen ist.

Tabellarisch sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter im Folgenden dargestellt:

| Schutzgut           | Baubedingt | Anlagenbedingt | Betriebsbedingt | Ergebnis |
|---------------------|------------|----------------|-----------------|----------|
| Boden               | Gering     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Wasser              | Gering     | Gering         | Mittel          | Gering   |
| Klima / Luft        | Gering     | Gering         | Mittel          | Gering   |
| Tiere / Pflanzen    | Gering     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Mensch (Erholung)   | Mittel     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Lärm                | Mittel     | Gering         | Gering          | Gering   |
| Landschaft          | Mittel     | Mittel         | Gering          | Mittel   |
| Kultur- / Sachgüter | Gering     | Gering         | Gering          | Gering   |

## 9. Referenzliste der Quellen

Umweltatlas des Landesamtes für Umwelt, Bayern, BayernAtlas (Datenquellen: [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de)): Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft), Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geogefahren, Wassergefahren), Übersichtsbodenkarte 1:25.000, hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000, Geologische Übersichtskarte  
Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP OAL), ABAG Interaktiv (LFL)

### Aufgestellt:

Kaufbeuren,



Thomas Haag, Architekt & Stadtplaner

Stadt Füssen, **18. Juli 2024**

  
Maximilian Eichstetter, Erster Bürgermeister

