

Stadt Füssen
Landkreis Ostallgäu

Umweltbericht zur Bauleitplanung des
vorhabenbezogenen Bebauungsplans
N 77 – Vorderer Galgenbichl

Vorentwurf
i. d. Fassung vom 06.12.2022

Planung Städtebaulicher Teil:

abtplan - büro für kommunale entwicklung
Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner
Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren

Tel.: 08341.99727.0
Fax: 08341.99727.20
E-Mail: Info@abtplan.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 für eine Maschinenhalle und landwirtschaftliche Nutzungen im Bereich. Auch Auslauflächen für Pferde und Esel werden ergänzt. Für die Besucher werden im Osten und Westen Stellplätze eingerichtet.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer 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 ausgespart und daher 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

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

Bodentyp: 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: Schmelzwasserschotter, spätwürmzeitlich (Spätglazialterrasse), Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig

Geogefahren: Westlich der Hofstelle ist der südliche Hang mit einer Anfälligkeit für flachgründige Hangabbrüche verzeichnet.

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



[UmweltAtlas Bayern: Angewandte Geologie](#)

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

Auswirkungen: Die Versiegelung von Oberflächen, die Überbauung und die Befahrung der Wege verändern die Oberbodenstruktur und es werden Flächen versiegelt. Tiefere Bodeneingriffe werden nur in begrenzten Bereichen vorgenommen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird keine verstärkenden Auswirkungen beitragen. Die touristische Nutzung wird intensiviert. Geeignete Maßnahmen können die Auswirkungen reduzieren (z.B. verminderte Flächenversiegelung, Erosionsschutz, Wasserrückhaltung, s.u.). Der Versiegelungsgrad wird möglichst gering gehalten. Die Hangbereiche mit Hartgrund werden freigehalten und mit einer Bepflanzung für den Erosionsschutz versehen. Das Hochenergieregime macht paläontologische Funde unwahrscheinlich.

Ergebnis: Versiegelung und Baumaßnahmen führen zu Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit der 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 mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Auswirkungen: Durch die Bautätigkeiten besteht eine geringe Gefahr für den Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser. Bodenaustausch wird voraussichtlich nur in geringem Maße erforderlich. Durch die Versiegelung wird in diesem Teilbereich die flächige Versickerung erschwert. 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: Die Grünlandflächen sind an der Kaltluftentstehung beteiligt. Der Bereich ist durch die Bestandsnutzung, Landwirtschaftliche Emissionen sind hier typisch. Frischluftschneisen für die Ortslage sind nicht betroffen.

Auswirkungen: Abgasausstoß der Baufahrzeuge sowie Staubentwicklung bei der Baustellentätigkeit werden auftreten. Der An- und Abfahrtsverkehr wird gegenüber den bestehenden Bewegungen voraussichtlich nur in geringfügiger Weise steigen. Mit den Ein- bzw. Durchgrünungsmaßnahmen wird durch Schattenwurf und Sauerstoffproduktion die Klimafunktion der entfallenen Grünlandflächen kompensiert.

Ergebnis: Es gehen Kaltluftentstehungsflächen in geringem Maße verloren und Emissionen durch Heizanlagen und Verkehr kommen hinzu. 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.) sind Flora und Fauna gegenüber der potentiellen Vielfalt verarmt. Es gibt schützenswerten Baumbestand im Bereich.

Auswirkungen: Durch Bauarbeiten und die touristische Nutzung kann es zu Störungen von natürlicher Tier- und Pflanzenwelt im Bereich kommen. Durch die grünordnerischen Maßnahmen werden Diversität und Nischenverfügbarkeit gegenüber dem Ist-Zustand erhöht. Der als Biotop kartierte Waldrand im Westen wird planerisch gesichert.

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

2.5 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Beschreibung: Die Durchfahrbarkeit des Gebiets ist wegen der Schranke im Norden nicht gegeben. Der Hof und seine Anlagen haben jenseits der Besucherströme keine Bedeutung für die Naherholung der Bevölkerung. Die Emissionen 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 Schmutz zu rechnen. Die Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden und wird um Stellplätze im Osten ergänzt. Gegenüber der Bestandslage wird keine relevante Verschlechterung erwartet.

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.

Auswirkung: Bebauung findet nur im Talbereich 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, insbesondere der landwirtschaftlichen Ergänzungen mit einer Maschinenhalle und dem Eselstall werden zurückhaltend zwischen die Erhebungen eingebunden.

Ergebnis: Das Schutzgut Landschaft erfährt eine mittlere Beeinträchtigung.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung: Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bereich bekannt.

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 Massenrutschungen 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. Für landwirtschaftliche Nutzungen können über Privilegierungen dennoch einzelne Bauvorhaben zur Genehmigung kommen. 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 Wasser

Die Zulässigkeiten für Überbauung werden auf die Vorhabensteile zugeschnitten und beschränkt. Nur der östliche Teil wird im Kontext mit dem bestehenden Siedlungsbereich intensiver genutzt. Im Westen soll weiterhin die landwirtschaftliche Nutzung von Boden mit Grünland- und Tierwirtschaft Vorrang genießen. Exponierte und erosionsgefährdete Hangbereiche werden gesichert bzw. von Nutzungen freigehalten. Bevorzugt werden bereits im Bestand genutzte Bewegungsflächen für die Privatwege, Stellplätze und Neubaubereiche vorgesehen. Die Versiegelung wird zudem durch die Festsetzungen für versickerungsfähige Oberflächen gering gehalten. 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

Es werden keine wichtigen Luftaustauschbahnen beeinträchtigt und die bestehenden Grünlandflächen so weit als möglich planerisch gesichert.

4.1.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die landwirtschaftlichen Nutzflächen, die aufgrund intensiver Bewirtschaftung mit Maschinen, Dünger und Pflanzenschutz eine reduzierte Diversität aufweisen, werden mit zusätzlichen Pflanzvorgaben versehen. Es werden Gehölzstandorte und ein Schutzbereich um das Biotop des Waldrandes festgesetzt. Dies schafft bzw. sichert Ruheplätze für Vögel, Kleinsäuger und Insekten. Um die Tierwelt zu schonen werden die nächtlichen Außenbeleuchtungen mit Vorgaben belegt (Insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen) und auf das erforderliche Maß beschränkt.

4.1.4 Schutzgut Mensch (Erholung und Lärm)

Die Flächen werden bereits im Bestand zu touristischen Zwecken für den Fremdenverkehr genutzt und dienen Erholungszwecken. Das Betriebskonzept erfordert von Grund auf bereits eine Ausrichtung auf die Erholungsnutzung und eine Verträglichkeit mit den Bedürfnissen der erholungssuchenden Gäste.

4.1.5 Schutzgut Landschaft

Die Höhenlagen des vorderen Galgenbichls und des Stierbichls werden von der Planung nicht berührt. Bauten sollen im Talbereich zwischen den Hügeln zum liegen kommen. 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.

4.1.6 Schutzgut Kultur und Sachgüter

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

4.2 Ausgleich

Dieser wird in Rücksprache mit den Fachbehörden auf vom Vorhabenträger bereitzustellenden Flächen erbracht. Nach vollzogenen Abstimmungen werden die Ausführungen ergänzt. (Folgt zum Entwurf)

Funktionale Teilgebiete	Charakterisierung	Kategorisierung	Faktor Typ B	... nach Minimierungen
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland, vorbelastet durch Bestandsnutzung	I, unterer Wert	0,3	0,2
Boden	Lehmboden, Braunerde, vorversiegelt / anthropogen überprägt, Hang- /Tallage	II, unterer Wert	0,6	0,5
Wasser	Grünland, teils versiegelt, Hangwasser	I, unterer Wert	0,2	0,2
Klima und Luft	unbedeutende Flächen	I, unterer Wert	0,3	0,2
Landschaftsbild	Hanglage, Ortsrandlage, wertvoll	II, oberer Wert	0,8	0,6
Mittelwert			$2,2/5=0,44$	$1,7/5=0,34$

Minimierungsmaßnahmen (s.o.):

- Erhaltung der Durchgängigkeit für die Fauna
- Verbesserung der Nischenverfügbarkeit durch vielfältigere Grünstrukturen
- Festsetzungen für niedrigen Versiegelungsgrad, Begrenzung der Bodeneingriffe
- Vermeiden von Einflüssen auf das Grundwasser
- Baumstandorte zur Beschattung, keine Beeinträchtigung von Luftaustauschbahnen
- Hanglage am Ortsrand, dennoch beschränkt einsehbar, gute Eingrünung

5. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Bereich entspricht dem Erweiterungsvorhaben des Ferienhofes AllgäuMax. Die Bedürfnisse für die Erweiterungen im landwirtschaftlichen Bereich ergeben sich aus dem erweiterten Nutzungskonzept mit Verstärkung des landwirtschaftsnahen Angebots und den ergänzenden Bauten für die Nutztiere und landwirtschaftliche Gerätschaften. Der Bau dieser Anlagen steht in direktem Zusammenhang mit der Erweiterung der Hofstelle 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 Auflösung der Grünland- und Tierwirtschaft. Eine, dem Naturverständnis förderliche, touristische Landwirtschaft wird dann reiner Grünlandwirtschaft weichen, ohne dem Menschen zusätzliche Schnittstellen zum Naturerlebnis zu bieten. Erosive Vorgänge an den Hangkanten und der Talzone finden 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.

Der Bereich der Geogefahren an Hangkanten ist auf Mobilisierung hin zu beobachten. 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 für den Tourismus mit Ergänzung der landwirtschaftlichen Anlagen 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 zum Bestand 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:

- Standortauskunft (Bodenverwertung, Baugrund, Bodenkunde, Geogefahren, Wassergefahren)
- Übersichtsbodenkarte 1:25.000
- hist. Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000
- Geologische Übersichtskarte 1:200.000

Bayernatlas, Landesamt für Umwelt, Landesamt für Denkmalpflege, Vermessungsamt Bayern:
Schutzgebiets- und -flächendarstellungen für Denkmäler, Naturschutzgüter und Wasserwirtschaft
Arten- und Biotopschutzprogramm Ostallgäu (ABSP OAL), ABAG Interaktiv (LFL)

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Stadt Füssen,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Maximilian Eichstetter,
Erster Bürgermeister